PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE

CNPJ/MF nº: 32.274.163/0001-59

No montante total de

R$ 420.000.000,00

(quatrocentos e vinte milhões de reais)

Autorregulação ANBIMA

Código ISIN: BRRECTCTF000
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários
Registro da Oferta na CVM: a Oferta foi aprovada e registrada na CVM sob o nº SRE/RFI/2019/013, em 12 de abril de 2019
Código de Negociação na B3 nº RECT11

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE** (**"Fundo"**) está realizando uma oferta pública primária, no âmbito da sua 1ª (primeira) emissão de cotas (**"1ª Emissão"**), que serão distribuídas por meio de uma oferta pública de distribuição de 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas (**"Cotas"**), nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R$ 100,00 (cem reais) cada (**"Preço de Emissão"** e **"Oferta"**, respectivamente), perfazendo o valor total de R$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), sem considerar as cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (**"Instrução CVM 400"**) e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (**"Instrução CVM 472"**).

As Cotas serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação pelo **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06 ("**Coordenador Líder**").

Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o volume de colocação de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (**"Valor Mínimo da Oferta"**), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta (**"Distribuição Parcial"**). Nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM 400, será outorgada opção de distribuição de lote adicional.Adicionalmente, **não** haverá a possibilidade de exercício da opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 14, §1º e do artigo 24 da Instrução CVM 400.

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

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (**"B3"**), observado o disposto na página 23 deste Prospecto e no Artigo 14, §4º do Regulamento do Fundo.

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (**"Administrador"**), na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (**"Lei 8.668/93"**) e da Instrução CVM 472. O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office", datado de 10 de dezembro de 2018 e devidamente registrado na mesma data no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1333987 (**"Instrumento de Constituição"**), posteriormente aditado nos termos do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 20 de dezembro de 2018, e devidamente registrado em 21 de dezembro de 2018 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1334871, do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 11 de fevereiro de 2019, e devidamente registrado em 12 de fevereiro de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1338003 e do Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 20 de março de 2019, e devidamente registrado em 21 de março de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1340537, o qual aprovou o "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office" (**"Regulamento"**). O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas (conforme abaixo definido), sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A 1ª Emissão e a Oferta foram autorizadas por meio do Ato do Administrador datado de 10 de dezembro de 2019, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 10 de dezembro de 2018, sob o nº 1333987, posteriormente aditado nos termos do Instrumento particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 20 de dezembro de 2018, e devidamente registrado em 21 de dezembro de 2018 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1334871, do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 11 de fevereiro de 2019, e devidamente registrado em 12 de fevereiro de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1338003 e do Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 20 de março de 2019, e devidamente registrado em 21 de março de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1340537, nos termos do Artigo 17 do Regulamento do Fundo.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, cujo objetivo, preponderante, é o investimento em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais ("**Imóveis Alvo**") e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. O investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre os Imóveis Alvo, poderá ser realizado diretamente ou mediante aquisição de **(a)** ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; **(b)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; **(c)** cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre Imóveis Alvo; ou **(d)** certificados de recebíveis imobiliários objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável ou; **(e)** outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre Imóveis Alvo (em conjunto, os "**Ativos Alvo**"), conforme previsto na página 7 deste Prospecto Definitivo.

PROSPECTO DEFINITIVO DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

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

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

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

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

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 91 a 103 DESTE 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 OU ALIENAÇÃO DE SUAS COTAS OU DA DISTRIBUICAO DE RENDIMENTOS, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO NA PRESENTE DATA, VIDE SEÇÃO "REGRAS DE TRIBUTAÇÃO", NA PÁGINA 32 DESTE PROSPECTO.

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

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

MAIS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À CVM E À B3, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO 12. "IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS", NA PÁGINA 107 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	CONSULTORAS DE INVESTIMENTO		ADMINISTRADOR	ASSESSOR LEGAL
fator	UBS	REC REAL ESTATE CAPITAL	BRL TRUST INVESTIMENTOS	FELSBERG ADVOGADOS

PARTICIPANTES DA OFERTA

ÁGORA INVESTIMENTOS · ATIVA Investimentos · BNP PARIBAS · bradesco corretora · BTGPactual · easynvest · ELITE INVESTIMENTOS · fatorcorretora · genial investimentos · GERAL Investimentos · guide INVESTIMENTOS · Itaú · ItaúCorretora · MIRAE ASSET Wealth Management · modalmais o banco digital dos investidores · necton · NOVA FUTURA INVESTIMENTOS · nov invest · ÓRAMA · OURINVEST DTVM · SOCOPA INVEST · UBS

A data deste Prospecto Definitivo é 15 de abril de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES

O investimento nas Cotas do Fundo apresenta riscos para o Investidor. Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possiblidade 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 91 a 103 deste Prospecto.

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

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização ou alienação de suas Cotas ou distribuição de rendimentos, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo, vide seção "Regras de Tributação" na página 32 deste Prospecto.

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **7**
1. SUMÁRIO DA OFERTA **19**
Resumo das Características da Oferta 19

2. SUMÁRIO DO FUNDO **27**
Objeto do Fundo 27
O que é um Fundo de Investimento Imobiliário? 27
Mercado de FIIs 27
Política de Investimento do Fundo 28
Alterações ao objeto e à política de investimentos do Fundo 30
Novas Emissões 30
Breve histórico do Administrador e das Consultoras de Investimento 30
Equipe das Consultoras de Investimento envolvida na Oferta 30
Exercício do Direito de Voto 31
Política de Distribuição de Resultados 31
Regras de Tributação 32
Tributação do Fundo 32
IOF-Títulos 33
Tributação dos Investidores 33
Responsabilidade Tributária 34
Principais fatores de risco do Fundo 34
Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta 34
Risco relativo à rentabilidade do Fundo 34
Inexistência de Imóveis Alvo específico 35
Risco relativo à implementação das condições e obrigações adicionais previstas nos Contratos de Aquisição 35
Riscos relativos às receitas mais relevantes 35

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA **39**
Quantidade e Valores das Cotas 39
Prazos de Distribuição 39
Distribuição Parcial 39
Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização 40
Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta 40
Público Alvo 42
Custos da Oferta 43
Declaração de Inadequação 43
Negociação e Custódia das Cotas 44
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas 44
Cronograma 45

4. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES **49**
Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador 49
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a UBS Serviços 49
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a REC Gestão 49
Relacionamento entre o Coordenador Líder e as Instituição Escrituradora 49
Relacionamento entre o Administrador e a Consultoras de Investimento 50
Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora 50

5. CONFLITO DE INTERESSES 53

6. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 57
Remuneração das Instituições Participantes da Oferta 57

7. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO 61
Oferta Não Institucional 64
Critério de Alocação da Oferta Não Institucional 65
Oferta Institucional 66
Critério de Alocação da Oferta Institucional 66
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 67

8. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA 71

9. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ 75

10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 79
Dos Imóveis 79
Dos Contratos de Locação 81

Do Compromisso de Compra e Venda do Imóvel Alphaville e Barra da Tijuca e da Cessão do Direito Real de Superfície 83

Da possibilidade de aquisição de outros Imóveis Alvo 88

11. FATORES DE RISCO 91
Riscos de Mercado 91
Fatores macroeconômicos relevantes 91
Riscos Institucionais 91
Riscos de influência de mercados de outros Países 92

Riscos relacionados ao Fundo 92
Risco relativo à rentabilidade do Fundo 92
Riscos tributários 93
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas 94
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário 94
Risco Operacional 94
Risco referente a outros títulos e valores mobiliários 94
Demais riscos jurídicos 94
Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Oferta 95
Risco do Estudo de Viabilidade 95
Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos do Fundo 95
Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo 95
Risco de Rescisão dos Contratos de Aquisição 95
Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta 95
Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta 96
Risco de alavancagem da carteira do Fundo 96
Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas 96
Inexistência de garantia de eliminação de riscos 96
Desempenho passado 96
Revisões e/ou atualizações de projeções 96
Riscos de despesas extraordinárias 97
Riscos de alterações nas práticas contábeis 97
Riscos de eventuais reclamações de terceiros 97
Riscos relacionados às Consultoras de Investimento 97
Risco relativo à não substituição do Administrador 98
Risco de Governança 98

Riscos relativos ao mercado imobiliário 98
Risco de desvalorização dos imóveis 98
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo 98
Riscos de engenharia 98
Riscos relativos às receitas mais relevantes 98
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário 99

Riscos relacionados aos Imóveis Alvo 99
Risco relacionado à aquisição de Imóveis 99
Inexistência de Imóveis Alvo específicos 100
Risco relativo à implementação das condições e obrigações adicionais previstas nos Contratos de Aquisição 100
Condições adversas no mercado da área de influência dos imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis 100
Danos materiais e responsabilidade civil decorrentes do uso dos imóveis 101
Risco de desapropriação e de sinistro 101
Riscos de eventuais reclamações de terceiros 101
Riscos relacionados ao Imóvel Alphaville 101
Riscos Relacionados ao Imóvel Barra da Tijuca 101
Riscos Relacionados ao Imóvel Águas Claras 102
Risco das Contingências Ambientais 102

Riscos Relacionados ao Setor de Locação Imobiliária 102
Riscos relacionados aos contratos de locação 102
Riscos de não renovação dos contratos de locação 102
Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis 103
Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais 103
Risco de alterações na Lei do Inquilinato 103

12. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS 107
Administrador e Instituição Escrituradora 107
Coordenador Líder 107
Consultoras de Investimento 108
Auditor Independente 108
Assessores Legais 108

13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS 111
Divulgação de Informações pelo Fundo 111
Informações aos Cotistas 111
Remessa de Informações à CVM 112

14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES 115
Esclarecimentos a Respeito da Oferta 115

15. ANEXOS 117
ANEXO I - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO 119
ANEXO II - ATO DO ADMINISTRADOR 127
ANEXO III – REGULAMENTO DO FUNDO, 1º, 2º e 3º ADITAMENTO 133
ANEXO IV – DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA ICVM 400 321
ANEXO V – ESTUDO DE VIABILIDADE e LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS 325
ANEXO VI – CONTRATOS DE AQUISIÇÃO E ADITAMENTOS 453

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto Definitivo, 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 ou BRL	**BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, instituição responsável pela administração, gestão e representação do Fundo.
AGE	Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo.
AGO	Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo.
Alienação Imóvel Barra da Tijuca	Alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel Barra da Tijuca em favor de Pentágono para garantia da Securitização Barra da Tijuca, conforme descrita na Seção "*Destinação dos Recursos"*, na página 79 deste Prospecto.
Alienação Fiduciária Imóvel Águas Claras	Alienação fiduciária constituída sobre o Direito Real de Superfície do Imóvel Águas Claras bem como todas as acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, para garantia da Securitização Águas Claras, conforme descrita na Seção "*Destinação dos Recursos"*, na página 79 deste Prospecto.
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) Office, a ser divulgado após a distribuição das Cotas, nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
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) Office, informando acerca do início do período de colocação das Cotas, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.
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	Imóveis Alvo e, complementarmente, direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda, bem como (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (b) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis Alvo ou direitos reais

	sobre Imóveis Alvo ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre Imóveis Alvo; ou (d) certificados de recebíveis imobiliários objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável ou; (e) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre Imóveis Alvo.
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 andar inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29.
B3	**B3 S.A. – Brasil Bolsa, Balcão**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
BACEN	Banco Central do Brasil.
BR PROPERTIES	**BR PROPERTIES S/A**., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, detentora do domínio útil do Imóvel Alphaville.
BRPR 39	**BRPR 39 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (atual denominação de WTORRE AGUAS CLARAS PATRIMONIAL LTDA.), com sede na com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12495, 18º andar, conjunto 181, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.440.741/0001-03, compromissária compradora do Imóvel Águas Claras e obrigou-se a respeitar integralmente o Direito de Superfície adquirido pela BRPR 40, que será cedido ao Fundo.
BRPR 40	**BRPR 40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (atual denominação de WTORRE CVACEMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.), com sede na com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo Avenida das Nações Unidas, nº 12495, Torre A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.405.428/0001-26, detentora do Direito Real de Superfície que será cedido ao Fundo.
BRPR 56	**BRPR 56 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A** (atual denominação de WTORRE VRJ SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A), com sede na Avenida Nações Unidas, nº1.2495, 18 andar, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.137.677/0001-52, detentora do Imóvel Barra da Tijuca.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Comunicado de Resultado Final de Alocação	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Alocação, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.
Condições Resolutivas	São as condições resolutivas indicadas nos Contratos de Aquisição e replicadas nas páginas 85 e 86 deste Prospecto, que, se implementadas até o pagamento do Preço de Aquisição, tornarão sem efeito os referidos contratos.

Contratos de Aquisição	Os Contratos de Aquisição do Imóvel Barra da Tijuca, Imóvel Alphaville e Imóvel Águas Claras e respectivos Primeiro Aditamento aos Contratos de Aquisição, Anexo VI deste Prospecto.
Contrato de Aquisição Imóvel Barra da Tijuca e Contrato de Aquisição Imóvel Alphaville	Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo e a BR PROPERTIES, tendo a BRPR56 como interveniente anuente, em 11 de janeiro de 2019, aditado em 21 de março de 2019, nos termos do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças.
Contrato de Aquisição Imóvel Águas Claras	Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo e a BR PROPERTIES, na qualidade de incorporadora BRPR40, em 11 de janeiro de 2019, posteriormente aditado em 21 de março de 2019, nos termos do Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças.
Contrato de Locação Decolar.Com	Contrato Típico de Locação de Imóvel Não Residencial, datado de 17/05/2018, celebrado entre a BR PROPERTIES e a Decolar.com Ltda., inscrita no CNPJ nº 03.563.689/0002-31, tendo por objeto a locação do 2º e 3º andar do edifício situado na Avenida Grajaú, nº 219, Cidade de Barueri/SP, com 5.600m2, objeto de parte da matrícula nº 133.581, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, com direito ao uso de 111 vagas de garagem, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses.
Contrato de Locação Telefônica (VIVO)	Contrato Atípico de Locação de Imóvel, datado de 15/12/2004, celebrado entre a BRPR56 e a Telefônica Brasil S.A., inscrita no CNPJ nº 02.558.157/0001-62, posteriormente aditado em 30/09/2005, 05/03/2006 e 14/05/2004, tendo por objeto a aquisição do Imóvel Barra da Tijuca para a construção da sede administrativa da Locatária e, sua posterior locação à locatária pelo prazo de 15 (quinze) anos.
Contrato de Locação VALE	"Instrumento Particular Atípico de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção Sob Encomenda e Locação", datado de 08/01/2008, celebrado entre a BRPR40 e a Companhia Vale do Rio Doce, inscrita no CNPJ nº 33.592.510/0001-54, tendo por objeto a locação de edificação com 16.197 m2, construída pela BRPR40 sobre a superfície do terreno de 20.216,83 m2, que deverá ser desmembrada do imóvel maior com 2003,65 hectares, denominado "Fazenda do Rodrigo/Fazenda Morro Velho", localizado no município de Nova Lima/MG, objeto da matricula nº 36.532 do 1º Oficio de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, pelo prazo mínimo de 15 (quinze) anos.
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 3, inciso II 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 10 de janeiro de 2019.
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) Office, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Coordenador Líder, a UBS Serviços e a REC Gestão, em 10 de janeiro de 2019.
Coordenador Líder	**BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.530-001, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06

Cotas	Cotas de emissão do Fundo, objeto da Oferta, que correspondem a, inicialmente, 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, podendo ser aumentada em até 20% (vinte por cento), ou seja, 840.000 (oitocentas e quarenta mil) Cotas ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que respeitado o Valor Mínimo da Oferta.
Cotas do Lote Adicional	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento) das Cotas da Oferta, ou seja, até 840.000 (oitocentas e quarenta mil) Cotas, correspondente a R$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, por decisão do Administrador do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e após o ouvidas as Consultoras de Investimento conforme facultado pelo artigo 14, §2º da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Cotistas	Titulares das Cotas do Fundo.
CSLL	Contribuição Social sobre Lucro Líquido.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação Financeira	A data em que ocorrerá a liquidação financeira das Cotas, qual seja 24/04/2019, de acordo com o cronograma de liquidação definido pelo Coordenador Líder, constante na página 45 deste Prospecto.
Dia Útil	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Distribuição Parcial	Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, poderá decidir pelo encerramento da Oferta ainda que o Montante Inicial da Oferta não tenha sido atingido.
1ª Emissão	A 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
Emissões Autorizadas	As novas emissões de Cotas, no montante total de até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), que poderão ser realizadas pelo Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, para atendimento à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.
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) Office, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.274.163/0001-59.
Governo Federal	Governo Federal da República Federativa do Brasil.
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituição Escrituradora	O Administrador, nos termos do Artigo 16, § 1º do Regulamento. O valor dos serviços de escrituração da Cotas está englobado na Taxa de Administração, nos termos do Artigo 29, § 5º do Regulamento
Instituições Participantes da Oferta	São o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Imóveis Alvo	Imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais.
Imóvel Alphaville	Imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 133.851, do Registro de Imóveis de Barueri, Comarca de São Paulo, cujo domínio útil é detido pela BR PROPERTIES.
Imóvel Barra da Tijuca	Imóvel atualmente de propriedade de BRPR 56, localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, descrito e caracterizado nas matrículas nºs, 304.064 e 304.065 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, cujos direitos serão incorporados pela BR PROPERTIES.
Imóvel Águas Claras	Imóvel matriculado sob nº 36.532 do Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, em área maior, cujo direito real de superfície é detido pela BR PROPERTIES, na qualidade de incorporadora da BRPR 40, nos termos da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, lavrada em notas do 3º Oficio de Belo Horizonte/MG, em 20 de abril de 2009, pelo prazo de 50 (cinquenta anos) e do termo de acordo, não levado ao registro imobiliário, por meio do qual restou acordada a devolução de área não edificada de 10.126,24m² do Imóvel Água Claras.
Participantes Especiais	São as instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que aderiram à Oferta para auxiliar o Coordenador Líder 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 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 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 539	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
Instrução CVM 592	Instrução CVM nº 592, de 17 de novembro de 2017, que dispõe sobre a atividade de consultoria de valores mobiliários.
Instrumento de Constituição	Instrumento Particular de Constituição do Fundo, datado de 10 de dezembro de 2018 e devidamente registrado na mesma data, no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1333987, conforme alterado.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, ou seja, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável.
Investidores Institucionais	Fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada Aplicação Inicial Mínima por Investidor, inexistindo valores máximos.
IOF	Imposto sobre Operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte.
Lei das Sociedades por Ações	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 9.779/99	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.
Novas Emissões	São as novas emissões de Cotas, deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, em conjunto com as Emissões Autorizadas.
Montante Inicial da Oferta	R$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.

MBR	Minerações Brasileiras Reunidas S/A - MBR, com sede na Av. Doutor Marco Paulo Simon Jardim, nº 3.580 parte, Nova Lima, MG, inscrita no CNPJ nº 33.417.445/0001-20, proprietária tabular do imóvel objeto da matricula nº 36.532 do Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, onde se encontra o Imóvel Águas Claras.
Oferta	Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
Pedido de Reserva	Pedido de reserva de Cotas a ser formalizado pelos Investidores Não Institucionais, junto a uma única Instituição Participante da Oferta no âmbito da Oferta Não Institucional.
Pentágono	**Pentágono S.A. DTVM**, com sede na Av. das Américas, 4200, bloco 08, sala 302B, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.343.682/0001-38, fiduciária da Alienação Fiduciária Barra da Tijuca.
Pessoas Vinculadas	Quaisquer pessoas que sejam: (i) administradores, empregados, operadores, demais prepostos e pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário do Administrador, das Consultoras de Investimento e das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; e (v) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(i)" a "(ii)" acima, nos termos da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "*Características da Oferta"*, na página 39 deste Prospecto..
Política de Investimentos	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Artigo 3 do Regulamento e na Seção 2 ". *Sumário do Fundo- Política de Investimento*", na página 28 deste Prospecto.
Preço de Aquisição	O preço de aquisição previsto nos Contratos de Aquisição para a Aquisição da propriedade do Imóvel Barra da Tijuca; do domínio útil do Imóvel Alphaville e do direito real de superfície do Imóvel Águas Claras, sendo (i) R$ 264.000.000,00 (duzentos e sessenta e quatro milhões de reais), correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Barra, (ii) R$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Alphaville e (iii) R$ 79.000.000,00 (setenta e nove milhões de reais), correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Águas Claras.
Preço de Emissão	R$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Primeiro Aditamento aos Contratos de Aquisição	Em conjunto, o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças e Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, ambos datados de 21 de março de 2019, por meio dos quais restou prevista a possibilidade de venda individualizada dos Imóveis Alphaville, Barra da Tijuca e do direito real de superfície do Imóvel Águas Claras, ajustada a ordem de prioridade de aquisição dos Imóveis e a forma de pagamento do Preço de Aquisição, considerando o Valor Mínimo da Oferta, conforme alterado.

Procedimento de Alocação	O procedimento de alocação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais da Oferta, observadas as disposições do plano de distribuição da Oferta Não Institucional e Oferta Institucional.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Prospecto Preliminar	O Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas de Emissão do Fundo.
Prospecto Definitivo	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária da 1ª Emissão de Cotas de Emissão do Fundo.
RB Capital	RB Capital Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 03.559.006/0001-91, com sede na Rua Amauri, 255, 5° andar, parte, Jardim Europa, São Paulo - SP, fiduciária da Alienação Fiduciária Imóvel Águas Claras.
REC Gestão	**REC Gestão de Recursos S.A**., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Brascan Century Office, Torre B, 1º pavimento, conjunto 105, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-43, que prestará serviços de consultoria de investimentos para o Fundo.
Regulamento	Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office, datado de 10 de dezembro de 2018 e devidamente registrado na mesma data no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1333987, posteriormente aditado nos termos do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 20 de dezembro de 2018, e devidamente registrado em 21 de dezembro de 2018 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1334871; do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 11 de fevereiro de 2019, e devidamente registrado em 12 de fevereiro de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1338003 e do Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 20 de março de 2019, e devidamente registrado em 21 de março de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1340537.
Reserva de Contingência	Reserva que poderá ser constituída para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo.
Saldo Devedor	O restante do pagamento do Preço de Aquisição, após descontado o Sinal previsto nos Contratos de Aquisição, que será pago na mesma data do pagamento do Sinal à BR PROPERTIES com a utilização dos recursos a serem captados pelo Fundo por meio da Securitização do Saldo Devedor, sendo (i) R$ 26.669.820,00 (vinte e seis milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, oitocentos e vinte reais) o valor do Saldo Devedor em relação ao Imóvel Alphaville; (ii) R$ 135.400.625,00 (cento e trinta e cinco milhões, quatrocentos mil, seiscentos e vinte e cinco reais) o valor do Saldo Devedor em relação ao Imóvel Barra; e (iii) R$ 40.517.611,00 (quarenta milhões, quinhentos e dezessete mil, seiscentos e onze reais) o valor do Saldo Devedor em relação ao Imóvel Águas Claras.
Securitização do Saldo Devedor	Operação de securitização imobiliária por meio da qual serão antecipados os recursos necessários ao pagamento do Saldo Devedor. Como resultado da operação de Securitização do Saldo Devedor, a BR Properties receberá, à vista, o Preço de Aquisição dos Imóveis em uma única parcela, ou seja, Sinal e Saldo Devedor de cada Contrato de Aquisição, e

	o Fundo pagará diretamente à securitizadora o Saldo Devedor do Preço de Aquisição dos Imóveis de forma parcelada, em até 120 (cento e vinte) meses, mantendo a sua atualização monetária segundo a variação do IGPM/FGV, acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano ou remuneração equivalente. Para viabilizar a operação de Securitização do Saldo Devedor, a BR Properties comprometeu-se, a comparecer em todos os documentos necessários à estruturação de referida operação de securitização, inclusive a aditar os Contratos de Aquisição e a constituir a alienação fiduciária da propriedade residual dos Imóveis para garantia exclusivamente real da cessão de créditos anteriormente à transferência dos mesmos ao Fundo, caso a Alienação Imóvel Barra da Tijuca e a Alienação Fiduciária Imóvel Águas Claras tenham sido efetivamente extintas pela BR PROPERTIES anteriormente à formalização da Securitização Saldo Devedor. Assim sendo, dada a previsão de celebração de aditamento aos Contratos de Aquisição para viabilizar a Securitização do Saldo Devedor, alterando a forma de pagamento do Saldo Devedor do Preço de Aquisição, e mediante a sua cessão a uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e constituição de garantia real na forma a seguir descrita, a BR Properties receberá o valor do Saldo Devedor na mesma data de pagamento do Sinal dos Contratos de Aquisição (com antecipação dos recursos da cessão de créditos) e o Fundo poderá pagar o Saldo Devedor diretamente à securitizadora de forma parcelada, tal como convencionado nos instrumentos necessários à operação de securitização Para viabilizar a constituição de garantia real para a Securitização do Saldo Devedor, a BR Properties comprometeu-se a alienar fiduciariamente à securitizadora a propriedade residual dos Imóveis, em garantia do pagamento dos créditos imobiliários representativos do Saldo Devedor dos Preços de Aquisição. Referida garantia não constitui infração ao quanto previsto no inciso X do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, na medida em que a constituição do ônus será feita pelo promitente vendedor do Imóvel, antes da transferência de seu domínio ao Fundo, e não pelo Administrador do Fundo. Nesse sentido, referida constituição está amparada pelo Art. 28, § 1º do Regulamento do Fundo, que admite a aquisição de imóveis onerados. Além do compromisso de celebrar os documentos necessários à viabilização da operação de Securitização do Saldo Devedor, a BR Properties não terá qualquer outra obrigação pelo pagamento ou solvência dos valores que passarão a ser devidos pelo Fundo à securitizadora, em decorrência do pagamento do Saldo Devedor. A não viabilização do Securitização Saldo Devedor constitui hipótese das Condições Resolutivas.
Sinal	O sinal previsto nos Contratos de Aquisição para o pagamento de uma parcela do Preço de Aquisição do domínio útil do Imóvel Alphaville; da propriedade do Imóvel Barra da Tijuca e do direito real de superfície do Imóvel Águas Claras, superadas as Condições Resolutivas previstas nos Contratos de Aquisição, sendo (i) R$ 25.330.180,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e trinta mil, cento e oitenta reais), o valor o pagamento de parcela inicial a título de Sinal em relação ao Imóvel Alphaville; (ii) R$ 128.599.375,00 (cento e vinte e oito milhões, quinhentos e noventa e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais) o valor o pagamento de parcela inicial a título de Sinal em relação ao Imóvel Barra da Tijuca; e (iii) R$ 38.482.389,00 (trinta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e oitenta e nove reais) o pagamento de parcela inicial a título de Sinal em relação ao do direito real do Imóvel Águas Claras.

	Os valores pagos a título de Sinal serão oriundos da captação de recursos realizada no âmbito da Oferta, de modo que não serão utilizados recursos captados por meio da Securitização do Saldo Devedor para pagamento do Sinal.
Taxa de Administração	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pelo valor equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais). Para fins do disposto acima, será considerada base de cálculo da Taxa de Administração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"): (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.
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 aos objetivos do Fundo, à política de investimento, à composição da carteira do Fundo, à taxa de administração e riscos e à possibilidade de ser chamado, em caso de patrimônio líquido negativo, para realização de aportes adicionais de recursos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.
UBS Serviços	**UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.**, sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.049.895/0001-75, que prestará serviços de consultoria de investimentos para o Fundo.
Valor Mínimo da Oferta	É o valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), que corresponde à Distribuição Parcial da Oferta e à possibilidade de seu encerramento após ser atingido este valor, conforme facultado pelo artigo 30 da Instrução CVM 400.

1. SUMÁRIO DA OFERTA

Resumo das Características da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e sobre as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus anexos, e do Regulamento do Fundo, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 91 a 103 deste Prospecto.

Resumo das Características da Oferta

Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office.
Tipo	Fundo fechado, com prazo indeterminado.
Destinação dos Recursos	Os recursos captados com a 1ª Emissão serão prioritariamente destinados à aquisição (i) do domínio útil do Imóvel Alphaville; (ii) da propriedade do Imóvel Barra da Tijuca e (iii) do direito real de superfície do Imóvel Águas Claras, bem como serão utilizados para pagamento da comissão de colocação e dos demais custos da Oferta e do Fundo.O Fundo não está obrigado à aquisição dos Imóveis de forma conjunta, sendo certo que a aquisição ocorrerá de acordo com o valor captado na Oferta, observado o Valor Mínimo da Oferta e os valores de Sinal acordados para cada Imóvel. Os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis, conforme aplicável, serão adquiridos pelo Fundo com parte dos recursos captados com a Oferta, mediante o pagamento do Sinal acordado para cada Imóvel e o restante em uma única parcela, com a utilização de recursos a serem captados pelo Fundo por meio da Securitização do Saldo Devedor. O pagamento do Sinal e do Saldo Devedor será realizado à BR PROPERTIES na mesma data.Com a Securitização do Saldo Devedor, o valor relativo ao Saldo Devedor de cada Imóvel será pago pelo Fundo à securitizadora da Securitização do Saldo Devedor, no prazo de até 120 (cento e vinte) meses contados do pagamento do Sinal, mediante atualização monetária, considerada a partir do pagamento do Sinal, segundo a variação do IGPM/FGV, e acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano, ou remuneração equivalente, conforme mencionado nos Contratos de Aquisição e conforme restar acordado na estruturação da Securitização do Saldo Devedor. Para tanto, comprometeu-se a BR PROPERTIES, nos Contratos de Aquisição, a aditar os Contratos de Aquisição, conforme necessário, para, *(i)* alterar o prazo de pagamento do Saldo Devedor, mantendo a sua atualização monetária segundo a variação do IGPM/FGV, acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano ou remuneração equivalente, *(ii)* comparecer em todos os documentos necessários à estruturação da referida Securitização do Saldo Devedor; e *(iii)* constituir alienação fiduciária da propriedade residual dos Imóveis, para garantia, exclusivamente real, da cessão de créditos caso a Alienação Imóvel Barra da Tijuca e a Alienação Fiduciária Imóvel Águas Claras tenham sido efetivamente extintas pela BR PROPERTIES anteriormente à formalização da Securitização Saldo Devedor. Referida garantia não constitui infração ao quanto previsto no inciso X do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, na medida em que a constituição do ônus será feita pelo promitente vendedor do Imóvel, antes da transferência de seu domínio ao Fundo, e não pelo Administrador do Fundo. Nesse sentido, referida constituição está amparada pelo Art. 28, § 1º do Regulamento do Fundo, que admite a aquisição de imóveis onerados.

	Caso ocorra a Distribuição Parcial das Cotas a alocação dos recursos captados pelo Fundo será realizada observada a prioridade definida acima, considerando que o Valor Mínimo da Oferta é suficiente para pagamento do Sinal Alphaville e que a BR Properties receberá o Saldo Devedor, na mesma data do recebimento do Sinal, por meio dos recursos captados no âmbito da Securitização do Saldo Devedor. Excepcionalmente, na hipótese de não serem adquiridos os Imóveis Alphaville, Imóvel Barra da Tijuca e/ou Imóvel Águas Claras, pela ocorrência de quaisquer das Condições Resolutivas previstas nos referidos Contratos de Aquisição, incluindo a não realização da Securitização do Saldo Devedor, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, o Administrador, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, buscará investir os recursos da 1ª Emissão em outros Ativos Alvo, observadas a política de investimentos prevista no Regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável. Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide seção "Destinação dos Recursos" na página 79 deste Prospecto.
Rentabilidade Alvo	O Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque superar o CDI, divulgado pela B3. **A rentabilidade alvo não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.**
Data de Início da Oferta	15 de abril de 2019.
Montante Inicial da Oferta	R$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Número total de Cotas a serem emitidas	4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, por decisão do Administrador do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e após o ouvidas as Consultoras de Investimento, a Oferta poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) da quantidade inicialmente ofertada, independentemente de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta.
Número de Séries	A 1ª Emissão será realizada em série única.
Preço de Emissão e Preço de Integralização da Cota	R$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Aplicação Inicial Mínima	Quantidade mínima de R$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) Cotas, a serem subscritas e integralizadas por cada Investidor.
Tipo de Distribuição	Distribuição Pública Primária.
Forma de Distribuição	A Oferta será realizada pelo Coordenador Líder e pelas demais Instituições Participantes da Oferta. Para mais informações acerca da forma de distribuição das Cotas, veja a seção "Procedimentos da Distribuição" na página 61 deste Prospecto.
Regime de Colocação	As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, em regime de melhores esforços de colocação. Não será atribuída às Instituições Participantes da Oferta qualquer responsabilidade por eventual saldo não colocado ao Preço de Emissão.

Distribuição Parcial	Será admitida a Distribuição Parcial, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento poderá encerrar a Oferta, ainda que o Montante Inicial da Oferta não tenha sido atingido.
Forma de Integralização	As Cotas serão integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação Financeira, conforme procedimentos operacionais da B3.
Período de Alocação	Período que se inicia em 15 de abril de 2019 e encerra em 23 de abril de 2019.
Período de Reserva	Período que se inicia em 27 de fevereiro de 2019 e encerra em 12 de abril de 2019.
Público Alvo	O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Não há limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores.
Procedimento de Alocação	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Com base nas ordens recebidas pela B3, nos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e nas intenções de investimento recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta, verificará se: (i) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação. No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu pedido de subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso este Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.
Oferta Não Institucional	Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, indicando dentre outras informações, a quantidade de Cotas a ser subscrita e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, observada a

	Aplicação Inicial Mínima, os procedimentos e normas de liquidação da B3. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. As cotas da Oferta Não Institucional serão colocadas de acordo com o critério de alocação disposto na seção "*Critério de Alocação da Oferta Não Institucional*", na página 65 deste Prospecto
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, as Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, observados os procedimentos a serem previstos no Prospecto. Os Investidores Institucionais interessados em subscrever Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder até o último dia do Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita e o valor do investimento, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor. As cotas da Oferta Não Institucional serão colocadas de acordo com o critério de alocação disposto na seção "*Critério de Alocação da Oferta Institucional*", na página 66 deste Prospecto
Taxa de Administração	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pelo valor equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) o qual será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"). Para fins do disposto acima, será considerada base de cálculo da Taxa de Administração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"): (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX.
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 1ª 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, relativamente às Novas Emissões de cotas, mediante definição do Administrador, após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.
Fatores de Risco	Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" nas páginas 91 a 103 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.
Divulgação	O Administrador, o Coordenador Líder, a CVM e a B3 divulgarão todos os atos e decisões relacionados ao Fundo, bem como quaisquer comunicados ao mercado relativos aos eventos relacionados à Oferta em suas páginas da rede mundial de computadores, conforme abaixo: **Administrador** https://www.brltrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimento-imobiliario-fii-ubs-br-office&lang=pt **Coordenador Líder** www.fator.com.br (neste website, clicar em "BANCO", em seguida em OFERTAS PÚBLICAS, em seguida clicar em FII UBS). **CVM** www.cvm.gov.br (neste website, clicar em "Informações de Regulados" – "Ofertas Públicas" – "Ofertas de Distribuição" – "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019" – "Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário" e clicar em Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office e, então, localizar o documento requerido) **B3** Website: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website clicar em "Produtos e Serviços" – "Renda Variável" – "Fundos de Investimento – Saiba Mais" – "FIIs listados" – Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office e, então, localizar o documento requerido).
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.
Assessor Legal do Fundo e da Oferta	**Felsberg e Pedretti Advogados e Consultores Legais**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 5º andar, CEP 01450-000, inscrito no CNPJ/MF sob nº 52.566.122/0001-43.
Informações Complementares	Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às Consultoras de Investimento, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 ou à CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DO FUNDO

Objetivo do Fundo
O que é um Fundo de Investimento Imobiliário?
Como funciona um Fundo de Investimento Imobiliário?
Mercado de Fundos de Investimento Imobiliários
Política de Investimentos do Fundo
Alterações ao objeto e à política de investimentos do Fundo
Novas Emissões
Breve histórico do Administrador e das Consultoras de Investimento
Equipe das Consultoras de Investimento envolvida na Oferta
Exercício do Direito de Voto
Política de Distribuição de Resultados
Regras de Tributação
Tributação do Fundo
IOF-Títulos
Tributação dos Investidores
Responsabilidade Tributária
Principais fatores de risco do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DO FUNDO

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

Objetivo do Fundo

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

O que é um Fundo de Investimento Imobiliário?

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

Como funciona um Fundo de Investimento Imobiliário?



Mercado de Fundos de Investimento Imobiliários





Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário – Novembro – 2018 – nº 73



Desempenho Comparativo do IFIX (%)			
Índice	Mês	Ano	12 Meses
IFIX	2,59	-0,47	3,95
IBOVESPA	2,38	4,86	24,36
IMOB	1,42	0,60	6,63

Fonte: B3 – Boletim do mercado Imobiliário – Novembro – 2018 – nº 73

Política de Investimentos do Fundo

Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no item acima "*Objetivo do Fundo*" desta Seção, o Fundo investirá seus recursos objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

O Fundo visa proporcionar aos seus Cotistas uma rentabilidade alvo que busque superar o CDI, divulgado pela B3. **A rentabilidade alvo aqui mencionada não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.**

Para dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e dos demais ativos que possam vir a integrar a sua carteira, nos termos do artigo 31, II da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM 592, o Fundo 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 3 do Regulamento e no Contrato de Consultoria de Investimentos. As Consultoras de Investimento atuarão em conjunto na elaboração das recomendações a serem enviadas ao Administrador do Fundo, sendo certo, no entanto, que a recomendação da UBS Serviços prevalecerá em caso de divergências entre as recomendações das Consultoras de Investimento.

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

Ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, bem como respeitadas as disposições do Regulamento, em especial aquelas dispostas no Artigo 3 e seguintes e da regulamentação aplicável, o Administrador poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo poderá adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, nos termos do §1º do Artigo 28 do Regulamento.

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

Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Administrador, exercendo a gestão do Fundo, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos Cotistas a título de amortização de principal, após ouvidas as Consultoras de Investimento.

Os recursos da 1ª Emissão de Cotas do Fundo serão destinados prioritariamente à aquisição dos Imóveis Alvos relacionados na seção "*Destinação dos Recursos*", na página 79 deste Prospecto, bem como para pagamento dos custos relativos à Oferta. Os recursos da 1ª Emissão de Cotas do Fundo que não sejam utilizados para as finalidades acima poderão ser utilizados pelo Administrador, após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento, para a aquisição ou subscrição de outros Imóveis Alvo e/ou demais Ativos Alvo para o Fundo, visando a rentabilidade alvo acima mencionada, qual seja, rentabilidade que busque superar o CDI divulgado pela CETIP. **A rentabilidade alvo aqui mencionada não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas**.

Os recursos das Novas Emissões de Cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas no Regulamento, em especial aquelas constantes no Artigo 3 e seguintes, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá, tempestivamente, observado o disposto no Artigo 5 do Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" a partir da página 91 deste Prospecto, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas, tampouco conforme a Rentabilidade Alvo.

Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos relacionados no Artigo 7 do Regulamento. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos acima, não obstante o disposto no artigo 3, inciso IV, do Regulamento, o Administrador poderá, excepcionalmente (a) alienar Ativos Alvo ou (b) promover a emissão de Cotas, na forma prevista no artigo 20 do Regulamento, independentemente de recomendação das Consultoras de Investimento, para fazer frente às despesas indicadas nas alíneas "a" e "b" do artigo 7 do Regulamento, caso as Consultoras de Investimento não enviem a recomendação respectiva em tempo hábil.

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas por proposta do Administrador, após ouvidas as 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 30 deste Prospecto.

Todo e qualquer investimento e desinvestimento a ser realizado pelo Fundo será feito em conformidade com as políticas estabelecidas no Artigo 3 e seguintes do Regulamento e após ouvidas as 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 desta Primeira Emissão, o Administrador poderá, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, realizar novas emissões de Cotas no montante total de até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Nova Emissão").

A decisão relativa à eventual Nova Emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, direito de preferência e respectiva cessão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado os termos e condições dispostas no Artigo 20 do Regulamento.

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

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

Fundada em 2015, a REC – Real Estate Capital – é uma gestora de recursos autorizada pela CVM, que também tem atuação no mercado financeiro-imobiliário. Os sócios da REC possuem comprovada experiência nos segmentos de atuação e ampla rede de relacionamentos na indústria imobiliária local. Em setembro de 2016, a REC estabeleceu uma parceria com o UBS para atuar com exclusividade como consultora no estabelecimento da plataforma de investimentos imobiliários no Brasil. Atualmente as Consultoras de Investimento prestam serviços de consultoria imobiliária para o FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (UBSR11), fundo imobiliário destinado a investir em CRIs, com Patrimômio Líquido superior a R$ 150 milhões de reais e aproximadamente 5 mil cotistas.

Equipe das Consultoras de Investimento envolvida na Oferta:
Moise Politi - Responsável pela área de Fundos Imobiliários de Renda e Dívida. Com mais de 35 anos de experiência, Moise é engenheiro civil e gestor autorizado pela CVM. Foi sócio fundador da Brazilian Finance & Real Estate ("BFRE"), empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras, como Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Banco Ourinvest. Participou da criação do primeiro fundo de investimento imobiliário com gestão ativa para edifícios corporativos do Brasil, FII BC Fund (BRCR11).

Rodrigo Costa Mennocchi - CGA – Responsável pela área de Fundos Imobiliários de Renda. Com 18 anos de experiência, Rodrigo é engenheiro civil e gestor autorizado pela CVM. Trabalhou na Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária ("BM") como Diretor responsável por FIIs, Citibank e BTG Pactual. Foi membro do Comitê de Investimentos Discricionários do Citibank e da BFRE. Participou da criação do primeiro fundo de investimento imobiliário com gestão ativa para edifícios corporativos do Brasil, FII BC Fund (BRCR11).

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

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

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

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

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

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

Exercício do Direito de Voto

O ADMINISTRADOR QUE EXERCERÁ AS ATIVIDADES DE GESTÂO DO FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A política de exercício de direito de voto do Administrador está disponível em sua rede mundial de computadores. Para mais informações a esse respeito, vide Artigo 25 do Regulamento.

Política de Distribuição de Resultados

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

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

(i) O Fundo deverá, nos termos da regulamentação aplicável, distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que

eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelas Consultoras de Investimento;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tributação dos Investidores
Imposto de Renda

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

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

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

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

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

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

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

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

Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente

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

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

IOF-Títulos

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

Responsabilidade Tributária

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

Principais fatores de risco do Fundo

Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta

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

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, bem como penalidades que possam ser cobradas das contrapartes com quem o Fundo negociar e as obrigações contraídas pelo Fundo junto a terceiros em razão da Securitização Saldo Devedor. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo que integrarem a carteira o Fundo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo ou ainda o inadimplemento das obrigações do Fundo que possam gerar algum tipo de penalidade, poderá retardar ou mesmo comprometer o recebimento dos rendimentos advindos dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do

Fundo ou poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, podendo também ocorrer desvalorização do Imóvel Alvo e/ou do lastro atrelado aos demais Ativos Alvo, bem como insuficiência de garantias atreladas às operações imobiliárias envolvendo os mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Imóveis Alvo ou outros Ativos Alvo, conforme disposto neste Prospecto, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, a rentabilidade do Fundo poderá também ser afetada em razão da ocorrência de outros eventos relativos aos Imóveis Alvo, os quais se encontram melhor descritos no item "Riscos relacionados aos Imóveis Alvo", na página 99 deste Prospecto.

Inexistência de Imóveis Alvo específico
O Fundo, quando da realização da 1ª Emissão de cotas, deterá o direito de adquirir o Imóvel Alphaville e Barra da Tijuca, bem como o Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras, sujeito a determinadas Condições Resolutivas. O implemento de qualquer das Condições Resolutivas previstas nos Contratos de Aquisição, incluindo a não realização da Securitização Saldo Devedor, pode se concretizar e, neste caso, os Contratos de Aquisição serão automaticamente rescindidos e o Fundo não possuirá ativos imobiliários ou empreendimento específico para adquirir. Assim, haverá necessidade de seleção de outros ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador poderá não encontrar imóveis elegíveis dentro da política de investimentos do Fundo afetando, consequentemente, a Rentabilidade Alvo prevista neste Prospecto.

Risco relativo à implementação das condições e obrigações adicionais previstas nos Contratos de Aquisição
O direito de adquirir os Imóveis Alphaville e Barra da Tijuca, bem como o Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras está sujeito a determinadas condições e obrigações adicionais assumidas pela BR PROPERTIES, nos termos dos Contratos de Aquisição. O inadimplemento das obrigações adicionais assumidas pela BR PROPERTIES, pode impactar os resultados do Fundo, uma vez que, dentre outras possibilidades, o Fundo poderá *(i)* ficar sem receita de aluguel, na hipótese de aquisição do Imóvel Barra da Tijuca e Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras sem o cancelamento das operações de securitização que atualmente gravam esses imóveis; *(ii)* não concluir a aquisição, em caso de não ocorrência do cancelamento das operações de securitização que atualmente gravam esses imóveis e eventual execução da garantia ou *(iii)* ter a receita do aluguel do Imóvel Alphaville reduzida. Além disso, no caso de inadimplemento das obrigações adicionais assumidas pela BR PROPERTIES, o Fundo deverá adotar as medidas legais cabíveis para o recebimento dos recursos que lhes sejam devidos, não sendo possível prever se e quando efetivamente conseguirá receber tais valores, o que impactará adversamente os resultados do Fundo.

Riscos relativos às receitas mais relevantes
Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:
(i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; e
(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que ao final do prazo da locação, no caso dos contratos atípicos e, a cada vencimento anual, no caso dos contratos típicos, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o

locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação típicos, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Além disso, o Fundo está sujeito também ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, poderão ser pagas diretamente pelo Fundo. Os locatários não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins desta Oferta. As informações relativas aos contratos de locação e garantias prestadas podem ser observadas nas páginas 81 a 83 deste Prospecto

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Quantidade e Valores das Cotas
Prazos de Distribuição
Distribuição Parcial
Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização
Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta
Público Alvo
Custos da Oferta
Declaração de Inadequação
Negociação e Custódia das Cotas
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas
Cronograma

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Quantidade e Valores das Cotas

O Montante Inicial da Oferta é de R$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), dividido em 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, emitidas em série única, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, todas nominativas e escriturais.

A aplicação inicial mínima da Oferta é de R$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) Cotas ("Aplicação Inicial Mínima"), a serem subscritas e integralizadas por cada Investidor na data de integralização de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, não sendo admitidas cotas fracionárias, observadas as disposições pertinentes ao rateio. A Aplicação Inicial Mínima por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.

Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o Valor Mínimo da Oferta, equivalente a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas, o Coordenador Líder poderá encerrar a Oferta.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 840.000 (oitocentas e quarenta mil) Cotas, correspondente a R$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais), por decisão do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e após o ouvidas as Consultoras de Investimento, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400 ("Cotas do Lote Adicional").

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

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

Prazos de Distribuição

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

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

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

Distribuição Parcial

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

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

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

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

As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, em regime de melhores esforços de colocação. Caso após a Oferta ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escrituradora no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação Financeira pelo Preço de Emissão.

Montante da Emissão, Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

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

A Emissão e a Oferta foram deliberadas por meio do Ato do Administrador datado de 10 de dezembro de 2018, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 10 de dezembro de 2018, sob o nº 1333987, posteriormente aditado nos termos do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 20 de dezembro de 2018, e devidamente registrado em 21 de dezembro de 2018 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1334871, do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 11 de fevereiro de 2019, e devidamente registrado em 12 de fevereiro de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1338003 e do Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office, datado de 20 de março de 2019, e devidamente registrado em 21 de março de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1340537, conforme autorizado pelo Artigo 17 do Regulamento do Fundo. A Oferta dar-se-á por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, nos respectivos termos de adesão, no Regulamento, neste Prospecto e na legislação vigente.

A distribuição das Cotas observará o disposto nas seções "*Procedimentos da Distribuição*" e "*Procedimentos de Alocação e Liquidação Financeira*", na página 61, respectivamente, deste Prospecto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores integralizados, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

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

Público Alvo

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Não há limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores.

Não obstante, fica ressalvado que:

(i) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou a titularidade das Cotas que garantam a tal Cotista o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo resultará em impactos tributários para o referido Cotista, caso trate-se de cotista pessoa física, em função da perda da isenção no pagamento do IR sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo a tal Cotista, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e

(ii) a propriedade de percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas, por incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, individualmente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, resultará em impactos tributários para o Fundo decorrentes da mudança de tratamento fiscal, uma vez que o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, conforme disposto na legislação em vigor.

Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "*Fatores de Risco*" a partir da página 91, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

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

As subscrições de Cotas por Pessoas Vinculadas, no âmbito da Oferta, considerando a forma de distribuição aqui descrita e estabelecida no Contrato de Distribuição, somente poderá ser feita uma única vez, na Data de Liquidação Financeira da Oferta, e desde que não haja excesso de demanda que enseje o rateio proporcional, observado que se houver excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas para quaisquer Pessoas Vinculadas, conforme previsto no artigo 55 da Instrução CVM 400. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores na 1ª Emissão de Cotas.

Custos da Oferta

O quadro a seguir resume os custos relacionados à Oferta, os quais estão inclusos no valor da Oferta, considerando o valor base da captação equivalente a R$ 420.000.000,00:

Custos da Oferta	Custo Total da Oferta (R$)	Custo unitário por cota (R$)	% em relação ao valor total da oferta	% em relação ao valor unitário da oferta
Comissão de Distribuição	12.600.000	3,00	3,000%	3,000%
Comissão do Coordenador Líder	2.100.000	0,50	0,500%	0,500%
Assessor Legal	210.000	0,05	0,050%	0,050%
Diligencia dos ativos alvo	160.000	0,04	0,038%	0,038%
Taxa de Registro na CVM	317.314	0,08	0,076%	0,076%
Taxa da ANBIMA	13.881	0,00	0,003%	0,003%
Custo de Marketing	200.000	0,05	0,048%	0,048%
Registros e Publicidade Legal	132.480	0,03	0,032%	0,032%
B3 - Taxa de análise para listagem/anuidade	9.400	0,00	0,002%	0,002%
B3 - Taxa de análise de ofertas públicas de distribuição	11.211	0,00	0,003%	0,003%
B3 – Taxa de distribuição padrão (fixa)	33.632	0,01	0,008%	0,008%
B3 - Taxa de distribuição padrão (variável)	147.000	0,04	0,035%	0,035%
Total	**15.934.917**	**3,794**	**3,794%**	**3,794%**

Preço por cota (R$)	Custo por cota (R$)	% em relação ao valor unitário da oferta
100,00	3,794	3,794%

Demais Despesas da Aquisição	R$	% da Captação
ITBI Alphaville	2.600.000	0,619%
Laudêmio Alphaville	780.000	0,186%
ITBI Águas Claras	1.580.000	0,376%
ITBI Barra da Tijuca	7.920.000	1,886%
Custos Cartorários	1.975.000	0,470%
Laudos de Avaliação	116.618	0,028%
Total	**14.971.618**	**3,565%**

Referidas despesas de aquisição não impactam no valor patrimonial da cota.

Declaração de Inadequação

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

Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "*Fatores de Risco*" a partir da página 91 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

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

Negociação e Custódia das Cotas

Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Prospecto e no §5º do Artigo 16 do Regulamento, em mercado de bolsa, administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

O Administrador fica, nos termos do §5º do Artigo 16 do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

O início de negociação das Cotas da 1ª Emissão do Fundo somente ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

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

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

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

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

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

Cronograma

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

Ordem do evento	Evento	Data prevista para realização*
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	11.01.2019
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	15.01.2019
3.	Recebimento de exigências da CVM	08.02.2019
4.	Protocolo do cumprimento de exigências da Oferta na CVM e na B3	18.02.2019
5.	Republicação do Aviso ao Mercado incluindo logo de todos os Participantes da Oferta	19.02.2019
6.	Início do Período de Reserva	27.02.2019
7.	Recebimento de exigências de vícios sanáveis da CVM	06.03.2019
8.	Divulgação do Aviso ao Mercado com alteração do Cronograma	22.03.2019
9.	Início do Período de Retratação	25.03.2019
10.	Encerramento do Período de Retratação	29.03.2019
11.	Protocolo do cumprimento de exigências de vícios sanáveis na CVM e na B3	29.03.2019
12.	Início do Período de Retratação Modificação da Oferta	02.04.2019
13.	Encerramento do Período de Retratação Modificação da Oferta	08.04.2019
14.	Registro da Oferta na CVM	12.04.2019
15.	Encerramento do Período de Reserva	12.04.2019
16.	Divulgação do Anúncio de Início, Disponibilização do Prospecto Definitivo e Início da Distribuição	15.04.2019
17.	Data de encerramento do Período de Alocação e Divulgação Comunicado de Resultado Final da Alocação	23.04.2019
18.	Data de Liquidação Financeira	24.04.2019
19.	Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	14.10.2019

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a UBS Serviços
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a REC Gestão
Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Escrituradora
Relacionamento entre o Administrador e as Consultoras de Investimento
Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Administrador

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a 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

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 contratam 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

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

O Administrador declara que não possui, além do quanto acima mencionado, qualquer outro relacionamento relevante com as Consultoras de Investimento que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre as Consultoras de Investimento e o Administrador.

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

Relacionamento entre o Administrador e a Instituição Escrituradora

Na data deste Prospecto, o Administrador desempenhará a função não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.
A Instituição Escrituradora e o Administrador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

5. CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CONFLITO DE INTERESSES

Não há potenciais situações que podem ensejar conflitos de interesse.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo (representado pelo Administrador), o Coordenador Líder, e as Consultoras de Investimento, na qualidade de intervenientes anuentes, e disciplina a forma de colocação das Cotas desta Emissão. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador, cujos endereços físicos encontram-se descritos na seção "Informações Complementares" na página 115 deste Prospecto.

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

	PARTICIPANTES ESPECIAIS	CNPJ
1.	Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	74.014.747/0001-35
2.	Ativa Investimentos S.A. CTCV	33.775.974/0001-04
3.	Banco BNP Paribas Brasil S.A.	01.522.368/0001-82
4.	Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários	61.855.045/0001-32
5.	Banco BTG Pactual S.A.	30.306.294/0002-26
6.	Easynvest-Título Corretora de Valores S.A.	62.169.875/0001-79
7.	Elite Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda	28.048.783/0001-00
8.	Fator S.A. Corretora de Valores	63.062.749/0001-83
9.	Genial Institucional Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários	05.816.451/0001-15
10.	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.	27.652.684/0001-62
11.	Corretora Geral de Valore s Câmbio LTDA	92.858.380/0001-18
12.	Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores	65.913.436/0001-17
13.	Itaú Corretora de Valores S.A.	61.194.353/0001-64
14.	Mirae Asset Wealth Management(Brazil) CCTVM Ltda	12.392.983/0001-38
15.	Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA	05.389.174/0001-01
16.	Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities	52.904.364/0001-08
17.	Nova Futura CTVM LTDA	04.257.795/0001-79
18.	Novinvest Corretora de Valores Mobiliários Ltda	43.060.029/0001-71
19.	Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A>	13.293.225/0001-25
20.	Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	00.997.804/0001-07
21.	SOCOPA – Sociedade Corretora Paulista S.A.	62.285.390/0001-40
22.	UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S/A	02.819.125/0001-73
23.	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	02.332.886/0011-78

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.

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

Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

Pela prestação dos serviços de distribuição das Cotas da Oferta, será devida pelo Fundo ao Coordenador Líder a remuneração equivalente a 3,0% (três por cento) sobre o valor total de Cotas da 1ª Emissão efetivamente distribuídas pelo Coordenador Líder, calculado com base no preço de integralização das Cotas ("Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição").

Adicionalmente à Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração pela Coordenação correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o valor das Cotas efetivamente integralizadas, assegurado um valor mínimo de R$ 150.000,000 (cento e cinquenta mil reais) ("Comissão de Coordenação e Estruturação" e, em conjunto com a Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição, "Remuneração"). Será acrescido à Comissão de Coordenação o valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), caso o encerramento da Oferta ocorra após 07 de junho de 2019.

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

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

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

7. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Oferta Não Institucional

Critério de Alocação da Oferta Não Institucional

Oferta Institucional

Critério de Alocação da Oferta Institucional

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

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

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

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

A distribuição das Cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos:

(i) a Oferta terá como Público Alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(ii) após 5 (cinco) dias úteis da divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores selecionados pelo Coordenador Líder (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);

(iii) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme o disposto no item "*Oferta Não Institucional*" desta seção, na página 64 deste Prospecto;

(iv) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de intenções de investimento para os Investidores Institucionais, conforme o disposto no item "*Oferta Institucional*" desta seção, na página 66 deste Prospecto;

(v) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas, observadas as disposições referentes à Oferta Não Institucional e a Aplicação Inicial Mínima por Investidor, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica);

(vi) durante o período compreendido entre o dia 27 de fevereiro de 2019 e a data estimada de 12 de abril de 2019 (inclusive), ou até a data na qual for atingido o Montante Inicial da Oferta e/ou, eventualmente, acrescido das Cotas do Lote Adicional ("Período de Reserva"), o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes Oferta receberão os pedidos de reserva ("Pedidos de Reserva");

(vii) até o último dia do Período de Reserva, o Coordenador Líder receberá intenções de investimento de Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(viii) no Dia Útil imediatamente seguinte ao do término do Período de Reserva, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais ("Período de Alocação");

(ix) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação;

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

(xi) após o deferimento do registro da Oferta pela CVM, na forma da Instrução CVM 400, a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores e a divulgação do Anúncio de Início, a Oferta terá início;

(xii) iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor, e tiveram suas intenções de investimento alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao regulamento e ciência de risco ("Termo de Adesão ao Regulamento"), sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento, a critério do Administrador e do Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa Total de Administração e da Taxa de Consultoria devidas ao Administrador e às Consultoras de Investimento, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;

(xiii) O Boletim de Subscrição poderá ser firmado pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do Boletim de Subscrição eletrônico

(xiv) tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item "(b)", os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Boletim de Subscrição ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item "(b)" acima, mas deixar de optar entre os itens "(i)" ou "(ii)", presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "(i)" acima;

(xv) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Contrato de Distribuição e na Carta Convite, conforme o caso;

(xvi) até às 16:00 horas da Data de Liquidação das Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva ou a intenção de investimento tenha sido realizada, entregará a cada Investidor o recibo de Cotas correspondente à quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da intenção de investimento que efetivamente foi atendida, ressalvadas as possibilidades de revogação da aceitação da Oferta previstas neste Contrato de Distribuição;

(xvii) caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha na liquidação e/ou sobras de rateios, a integralização das Cotas objeto da falha deverá ser realizada junto à Instituição Escrituradora no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à Instituição Escrituradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta;

(xviii) caso após a conclusão da liquidação da Oferta o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador; e

(xix) o Montante Inicial da Oferta poderá ser distribuído, durante todo o Prazo de Distribuição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e das Consultoras de Investimento, em conjunto com o Coordenador Líder.

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

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

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

(iii) Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 28 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores a revogação ou o cancelamento da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início.

(iv) Nas hipóteses dos itens "(ii)" e "(iii)" acima, os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação ou do cancelamento da Oferta, respectivamente;

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, após o encerramento da Oferta, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, após o encerramento da Oferta, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas em mercado de bolsa administrado pela B3. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em Aplicações Financeiras.

Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Imóveis Alvo descritos na seção "*Destinação dos Recursos*" na página 79 deste Prospecto), 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.

Oferta Não Institucional

O Investidor Não Institucional, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, bem como deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Inicial Mínima, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item "*Distribuição Parcial*" da seção "*Características da Oferta*", na página 39 deste Prospecto;

(iii) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no respectivo Pedido de Reserva, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) pedido(s) de subscrição, até às 10:00 horas da Data de Liquidação Financeira, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item "*Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta*" da seção "*Características da Oferta*", na página 40 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção "*Critério de Alocação da Oferta Não Institucional*" desta seção, na página 65 deste Prospecto;

(iv) nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva realizados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Tais Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO;

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iii) acima, e no item "*Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta*" da seção "*Características da Oferta*", na página 40 deste Prospecto.

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

Critério de Alocação da Oferta Não Institucional

Serão alocadas prioritariamente as Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, incluindo as Cotas do Lote Adicional, caso o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, decidam aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta. Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, não sendo consideradas frações de Cotas e as Pessoas Vinculadas, conforme a seguir disposto.

Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais interessados em subscrever Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder até o último dia do Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita e o valor do investimento, observada a Aplicação Inicial Mínima por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, nos termos descritos no item "*Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*" desta seção, na página 67 deste Prospecto;

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descritos no item "*Distribuição Parcial*" da seção "*Características da Oferta*", na página 39 deste Prospecto;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as Intenções de Investimento realizadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Tais Intenções de Investimento são irrevogáveis e irretratáveis. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO;

(vi) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor do investimento; e

(vii) Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, o Coordenador Líder não garantirá a liquidação por parte do Investidor Institucional e a intenção de investimento será automaticamente cancelada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e no item "*Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta*" da seção "*Características da Oferta*", na página 40 deste Prospecto.

Critério de Alocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, melhor atendam aos objetivos da

Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, conforme procedimentos operacionais da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquiridas, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA

No Dia Útil imediatamente seguinte ao do término do Período de Reserva, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento realizados pelos Investidores Não Institucionais e pelos Investidores Institucionais. Concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas.

O processo de Liquidação Financeira da Oferta será feito de acordo com o sistema DDA da B3 e, caso durante o Período de Alocação se verifique um excesso de demanda das Cotas, em montante superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, acrescida das Cotas do Lote Adicional, os Boletins de Subscrição serão alocados seguindo o critério de rateio proporcional, conforme a demanda e o montante da Oferta, sendo certo que todos os Boletins de Subscrição serão levados em consideração para os fins do rateio proporcional, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. Na hipótese de necessidade de rateio proporcional conforme demanda, a Aplicação Inicial Mínima poderá ser inferior a R$ 10.000,00 (dez mil reais) e os Boletins de Subscrição poderão ser atendidos em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima.

O rateio proporcional será realizado pela B3, que consolidará as informações a respeito do montante dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores e aplicará o referido rateio proporcional aos Investidores cujos Boletins de Subscrição serão liquidados junto à B3, informando ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado.

As subscrições de Cotas por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta, considerando a forma de distribuição aqui estabelecida, somente poderá ser feita uma única vez, na Data de Liquidação Financeira, e desde que não haja excesso de demanda que enseje o rateio proporcional mencionado acima.

As Cotas serão distribuídas pelo Coordenador Líder na B3, em regime de melhores esforços de colocação. Caso, após a Oferta, ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, poderá o Coordenador Líder, no prazo de 2 (dois) 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Dos Imóveis

Dos Contratos de Locação

Do Compromisso de Compra e Venda do Imóvel Alphaville e Barra da Tijuca e da Cessão do Direito Real de Superfície

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da 1ª Emissão serão destinados, prioritariamente, à aquisição dos Imóveis Alvo objeto dos Contratos de Aquisição, conforme a seguir descrito. A aquisição do domínio útil do Imóvel Alphaville representará 13,16% (treze inteiros e dezesseis centésimos por cento) de participação em relação aos recursos líquidos da Oferta, enquanto que a aquisição do Imóvel Barra da Tijuca representará 66,83% (sessenta e seis inteiros e oitenta e três centésimos por cento) de participação em relação aos recursos líquidos da Oferta, e a aquisição do Direito Real de Superfície do Imóvel Águas Claras representará 20% (vinte por cento) de participação em relação aos recursos líquidos da Oferta.

Caso sejam implementadas quaisquer das Condições Resolutivas previstas nos Contrato de Aquisição, os recursos captados serão utilizados para a aquisição de outros Ativos Alvo, conforme estabelecido na política de investimentos do Fundo.
O Fundo não está obrigado à aquisição dos Imóveis de forma conjunta, sendo certo que a aquisição dos Imóveis ocorrerá de acordo com o valor captado na Oferta, observado o Valor Mínimo da Oferta e os valores de Sinal acordados para cada Imóvel.

Assim, caso não haja verificação das Condições Resolutivas previstas nos Contratos de Aquisição e tenha sido atingido o Valor Mínimo da Oferta, a aquisição dos Imóveis ocorrerá de acordo com os valores que vierem a ser efetivamente captados pelo Fundo, observada a seguinte ordem de prioridade:

a) caso tenha sido captado pelo Fundo o Valor Mínimo da Oferta, o Fundo adquirirá o Imóvel Alphaville e deverá pagar à BR PROPERTIES o valor do Preço de Aquisição do Imóvel Alphaville da seguinte forma: uma parcela no valor do Sinal Alphaville e o Saldo Devedor Alphaville, mediante Securitização do Saldo Devedor; ou

b) caso tenha sido captado pelo Fundo valor superior ao Valor Mínimo da Oferta, em montante suficiente para pagar: *(i)* os custos da Oferta e do Fundo e *(ii)* o Sinal Barra somado ao Sinal Alphaville, o Fundo adquirirá o Imóvel Alphaville e o Imóvel Barra da Tijuca e deverá pagar à BR PROPERTIES o valor do Preço de Aquisição do Imóvel Alphaville e Barra da Tijuca da seguinte forma: uma parcela inicial a título de sinal, em valor equivalente à soma do Sinal Barra da Tijuca e Sinal Alphaville e o Saldo Devedor Alphaville, acrescido do Saldo Devedor Barra da Tijuca, mediante Securitização do Saldo Devedor; ou

c) caso tenha sido captado pelo Fundo valor superior ao Valor Mínimo da Oferta, em montante suficiente para pagar: *(i)* os custos da oferta e do Fundo e *(ii)* o Sinal Barra da Tijuca somado ao Sinal Alphaville e ao Sinal Águas Claras, o Fundo adquirirá o Imóvel Alphaville, o Imóvel Barra da Tijuca e o direito de superfície do Imóvel Águas Claras e deverá pagar à BR PROPERTIES o valor do Preço de Aquisição do Imóvel Alphaville, Imóvel Barra da Tijuca e o direito de superfície do Imóvel Águas Claras da seguinte forma: uma parcela inicial a título de sinal, em valor equivalente à soma do Sinal Águas Claras, Sinal Alphaville e Sinal Barra da Tijuca e o Saldo Devedor Alphaville, acrescido do Saldo Devedor Barra da Tijuca e Saldo Devedor Águas Claras, mediante Securitização do Saldo Devedor.

Dos Imóveis

Os Imóveis Alvo para os quais serão destinados os recursos da 1ª Emissão são imóveis comerciais que se encontram total ou parcialmente locados, conforme a seguir detalhado:

Ativos	Ed. Alphaville	Ed. Barra Da Tijuca	Ed. Águas Claras
			
Localização	Alameda Grajaú, 219 Barueri, SP	Av. Ayrton Senna, 2200 Barra da Tijuca, RJ	Av. de Ligação, 1809 Nova Lima, MG
Data de entrega	2003	2006	2010
# Andares	3 andares de escritório	2 Blocos de escritório 3 andares (térreo + 2 andares)	4 andares de escritório
Área Locável Total	10.695 m²	23.210 m²	8.932 m²
Área Andar Tipo	2.800 m²	3.868 m²	1.490 m²
% a Adquirir	100%	100%	100%
Renda	100%	100%	100%
Tipo do Contrato	Típico	Atípico (BTS)	Atípico (BTS)
Término do Contrato	2028	2021	2025
Revisional	2021	Não há	Não há
Aluguel mensal	R$ 34,00/m²	R$ 118,45/m²	R$ 70,53/m²
Locatários	**DECOLAR**	**VIVO**	**VALE**

Imóvel Alphaville

A BR PROPERTIES tem o domínio útil e é legítima possuidora do imóvel descrito e caracterizado na matrícula nº 133.851, do Registro de Imóveis de Barueri, Comarca de São Paulo atualmente locado, parcialmente, pela Decolar.Com. A proprietária do domínio direto do imóvel é a União Federal. O imóvel encontra-se cadastrado perante a Municipalidade de Barueri sob nº 24453.64.37.0636.00.0003 e inscrito no RIP conforme Av. 08: 6213.0106496-35. ("Imóvel Alphaville").

Imóvel Barra da Tijuca

O Imóvel Barra da Tijuca, locado à Vivo Telefônica, é atualmente detido pela BRPR 56, subsidiária da BR PROPERTIES, a qual detém 99,99% das ações de emissão da BRPR 56 e pretende incorporar os direitos que a BRPR 56 detém sobre o Imóvel Barra ao seu patrimônio. O Imóvel Barra da Tijuca encontra-se localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, descrito e caracterizado nas matrículas nºs 304.064 e 304.065 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro ("Imóvel Barra da Tijuca").

Imóvel Águas Claras

O Imóvel Águas Claras, locado à Vale, encontra-se matriculado sob nº 36.532 do Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, em área maior, cujo direito real de superfície é detido pela BR PROPERTIES, na qualidade de incorporadora da BRPR 40, nos termos da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, lavrada em notas do 3º Oficio de Belo Horizonte/MG, em 20 de abril de 2009 e do termo de acordo não levado ao registro imobiliário, por meio do qual restou acordada a devolução da área não edificada de 10.126,24m² do Imóvel Água Claras, pelo prazo de 50 (cinquenta anos) e da Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de novembro de 2018, pendente de registro junto ao cartório de registro de imóveis competente ("Imóvel Águas Claras").

Ônus relativos aos Imóveis Alvo

O Imóvel Barra da Tijuca e o Imóvel Águas Claras, encontram-se atualmente onerados, em garantia de operações de securitização formalizadas pelas detentoras de direitos reais destes imóveis para a captação dos recursos necessários à construção das benfeitorias atualmente utilizadas pelos respectivos locatários, conforme a seguir descrito:

Sobre o Imóvel Barra da Tijuca recaem os seguintes ônus decorrentes da operação de securitização acima mencionada:

(i) Alienação fiduciária, em favor de Pentágono, para garantia de dívida, no valor de R$ 126.900.000,00, aos juros de 9,5% ao ano, calculados pelo sistema IGP-M/FGV, a ser pago em 15 (quinze) anos, vencendo-se a primeira em 07/03/07 e as subsequentes no primeiro dia útil subsequente ao vencimento de cada período anual correspondente ("Alienação Fiduciária Barra da Tijuca");

(ii) Securitização de créditos imobiliários, instituída pelo instrumento particular datado de 19/05/06, feita pela WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A. (antiga denominação da BRPR56), no valor de R$ 126.900.000,00, com vencimento final em 07/03/2021, tendo como agente fiduciário a Pentágono.

Sobre o Imóvel Águas Claras recaem os seguintes ônus decorrentes da operação de securitização acima mencionada:

(i) Alienação fiduciária sobre o Direito de Superfície, bem como todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, em favor de RB, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado, em 28/04/2009. Obrigações Garantidas: (i) todas as obrigações da Companhia Vale do Rio Doce, CNPJ 33.592.510/0001-54 ("Vale"), decorrentes do contrato atípico de locação, celebrado em 08/01/2008, que inclui o pagamento de créditos imobiliários; (ii) todas as obrigações da fiduciante, decorrentes do contrato de cessão de créditos imobiliários, celebrado em 28/04/2009, que inclui o pagamento da obrigação de recompra compulsória e da multa indenizatória ("Alienação Fiduciária Imóvel Águas Claras").

(ii) Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 05/05/2009, emitida pela RB Capital, figurando como instituição custodiante a Pentágono, para representar os créditos imobiliários garantidos pela Alienação Fiduciária Imóvel Águas Claras.

(iii) Termo de Securitização, firmado em 05/05/2009, entre a RB Capital e a Pentágono, para instituir o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários garantidos pela Alienação Fiduciária Imóvel Águas Claras.

Dos Contratos de Locação

Os Imóveis atualmente encontram-se locados, conforme a seguir detalhado:

IMÓVEL ALPHAVILLE	
Localização	Alameda Grajaú, lotes nºs 15, 16 e 17, da quadra nº 07, sub-quadra nº 07-A, do loteamento "Alphaville Centro Industrial e Empresarial", Alphaville, Barueri/SP
Locador	BR PROPERTIES
Locatária	Decolar.com Ltda. (CNPJ nº 03.563.689/0002-31).
Contrato	Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, datado de 17/05/2018.
Objeto	Locação do 2º e 3º andar do Edifício, situado na Avenida Grajaú, nº 219, Cidade de Barueri/SP, com 5.600m2, objeto de parte da matrícula nº 133.581, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, com direito ao uso de 111 vagas de garagem.

Prazo da Locação	120 meses a contar da data de 17/05/2018
Finalidade	Escritório comercial da Locatária.
Aluguel	R$ 8.845/m² equivalente ao aluguel médio mensal de R$ 629.980,00 (conforme indicado no Estudo de Viabilidade).
Reajuste	Anualmente, pelo IGP-M/FGV.
Juros de Mora	1% ao mês (encargos da locação).
Multa	2% sobre o valor em aberto (encargos da locação) e 2% sobre o valor em aberto (não pagamento do aluguel).
Seguro	Seguro de Riscos Operacionais e de Responsabilidade Civil, a serem contratado pela Locadora e posteriormente reembolsados pela Locatária.
Sublocação/Empréstimo	Autorizado, desde que para sociedades ligadas à Locatária e previamente informado à Locadora.
Carta Fiança	Itaú.

IMÓVEL BARRA DA TIJUCA	
Localização	Avenida Ayrton Senna, nº 2200, na freguesia do Jacarepaguá, loja A e sala 101 e nº 2600, Lote 1, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ
Locador	BRPR 56
Locatária	Telefônica Brasil S.A. (CNPJ nº 02.558.157/0001-62).
Contrato	Contrato e Locação de Imóvel, datado de 15/12/2004, com 1º Aditivo datado de 30/09/2005, 2º Aditivo datado de 05/03/2006 e 3º Aditivo datado de 14/05/2014.
Objeto	Locação de edificação a ser construída pela Locadora sobre a superfície do terreno situado no Lote 01 do PAL 46.735, Avenida Ayrton Senna, n. 2600, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, objeto da matrícula nº 204.376 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (registro anterior das matrículas n 304.064 e 304.065).
Prazo da Locação	05/03/2022 (15 anos com início em 05/03/2007).
Finalidade	Construção do Imóvel pela Locadora para posterior locação à Locatária, pelo prazo mínimo de 15 anos.
Aluguel	R$ 11,374/m² equivalente ao aluguel médio mensal de R$ 2.749.292,00 (conforme indicado no Estudo de Viabilidade).
Reajuste	Anualmente, pelo IGP-M/FGV.
Juros de Mora	1% ao mês.
Multa	2% sobre o valor em aberto.
Seguro	Seguro contra os riscos de incêndio, inundações, queda de raio, explosões e vendavais, a ser contratado pela Locatária.
Sublocação/Empréstimo	Autorizada desde que para sociedades controladas ou controladoras da Locatária.
Sublocação	(a) Telefônica Serviços de Ensino (CNPJ nº 17.692.985/0001-66) Área: 140m2 Data Início: 01/08/2017 Prazo: Até 31/07/2020 Valor: R$ 18.862,20/mês + R$4.897,20 (despesas) (b) Sotreq S.A. (CNPJ nº 61.064.689/0001-02) Área: 3.215,25m2 + 67 vagas Data Início: 01/09/2008 Prazo: Até 31/08/2018 Valor: R$ 288.917,72

IMÓVEL ÁGUAS CLARAS	
Localização	Nova Lima, Minas Gerais
Locador	BRPR 40
Locatária	Companhia Vale do Rio Doce (CNPJ nº 33.592.510/0001-54).
Contrato	Instrumento Particular Atípico de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção Sob Encomenda e Locação, datado de 08/01/2008.
Objeto	Locação de edificação com 16.197 m2, a ser construída pela Locadora sobre a superfície do terreno de 20.216,83 m2 ("Superfície" e "Imóvel, respectivamente), que deverá ser desmembrada do imóvel maior com 2003,65 hectares, denominado "Fazenda do Rodrigo/Fazenda Morro Velho", localizado no município de Nova Lima/MG, objeto da matricula nº 36.532 do 1º Oficio de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG.
Prazo da Locação	20/04/2025 (15 anos com início em 20/04/2010).
Finalidade	Construção do Imóvel pela Locadora para posterior locação à Locatária, pelo prazo mínimo de 15 anos.
Aluguel	R$ 4,862/m² equivalente ao aluguel médio mensal de R$ 363.630,00 (conforme indicado no Estudo de Viabilidade).
Reajuste	Anualmente, pelo IPC-A/IBGE.
Juros de Mora	1% ao mês.
Multa	2% sobre o valor em aberto.
Seguro	Seguro na modalidade "seguro de risco empresarial", a ser contratado pela Locatária e cuja indenização corresponda no máximo ao valor de R$ 30.000.000,00.
Sublocação/Empréstimo	Autorizado, desde que para sociedades controladas ou controladoras da Locatária e previamente informado à Locadora.
Aceite definitivo	02/09/2010.
Comodatos	(a) Banco Santander Brasil (CNPJ nº 90.400.888/0001-42) Área: 8,5 m2 Data Início: 01/10/2013 Prazo: 48 meses (b) Padaria e Confeitaria Mauricio Ltda. (CNPJ nº 05.371.655/0001-90) Área: 92 m2 Data Início: 01/04/2013 Prazo: Indeterminado
Sublocação	(a) Maze Comércio de Alimentos EIRELI - EPP (CNPJ nº 27.844.468/0001-19) Área: 90 m2 Data Início: 21/07/2018 Prazo: 02 anos Valor: R$ 1.800,00/mês

Do Compromisso de Compra e Venda do Imóvel Alphaville e Barra da Tijuca e da Cessão do Direito Real de Superfície do Imóvel Águas Claras

Nos termos do Contrato de Aquisição do Imóvel Alphaville e Barra da Tijuca celebrado entre o Fundo e a BR PROPERTIES, com a anuência da BRPR 56, restou acordado entre as partes a venda do domínio útil do Imóvel Alphaville e/ou da propriedade do Imóvel Barra da Tijuca ao Fundo, incluindo-se as acessões, construções e benfeitorias existentes nos Imóveis.

Nos termos do Contrato de Aquisição do Direito Real de Superfície do Imóvel Águas Claras celebrado entre o Fundo, na qualidade de promissário cessionário e BR PROPERTIES, incorporadora da BRPR40, na qualidade de promitente cedente, restou acordado entre as partes a aquisição pelo Fundo, do Direito Real de Superfície do Imóvel Águas Claras, incluindo-se as acessões, construções e benfeitorias existentes no referido imóvel.

Considerando que o promissário comprador e promissário cessionário é um Fundo de Investimento Imobiliário cuja 1ª Emissão de Cotas encontra-se pendente de registro junto à CVM, a efetivação da aquisição da propriedade e dos direitos reais dos Imóveis, conforme o caso, foi condicionada à subscrição e integralização efetiva de cotas do Fundo, em valor suficiente para arcar ao menos com a parcela de Sinal prevista nos respectivos Contratos de Aquisição dos Imóveis Alphaville e Barra da Tijuca bem como do Direito Real de Superfície do Imóvel Águas Claras, acrescido dos custos da Oferta e do Fundo, uma vez obtido o registro da Oferta, de forma que, uma vez pago o Sinal, o Saldo Devedor seja pago mediante a utilização de recursos a serem captados pelo Fundo por meio da Securitização do Saldo Devedor.

Desta forma, o pagamento do preço de aquisição dos Imóveis Alphaville e Barra da Tijuca e do Direito Real de Superfície do Imóvel Águas Claras será realizado conforme o valor que vier a ser efetivamente captado pelo Fundo, observada a prioridade definida nos Contratos de Aquisição e replicada na página 82 acima, mediante o pagamento de um Sinal e o restante em uma única parcela, com a utilização de recursos a serem captados pelo Fundo por meio da Securitização do Saldo Devedor. O pagamento do Sinal e do Saldo Devedor será realizado à BR PROPERTIES na mesma data.

Com a Securitização do Saldo Devedor, o valor relativo ao Saldo Devedor será pago pelo Fundo à securitizadora da Securitização do Saldo Devedor, no prazo de até 120 (cento e vinte) meses contados do pagamento do Sinal, acrescido de atualização monetária, considerada a partir do pagamento do Sinal, segundo a variação do IGPM/FGV, e acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano, ou remuneração equivalente, conforme mencionado nos Contratos de Aquisição e conforme restar acordado na estruturação da Securitização do Saldo Devedor. Para tanto, comprometeu-se a BR PROPERTIES, nos Contratos de Aquisição, a aditar os Contratos de Aquisição, conforme necessário, para, ***(i)*** alterar o prazo de pagamento do saldo do Preço de Aquisição, mantendo a sua atualização monetária segundo a variação do IGPM/FGV, acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano, ***(ii)*** comparecer em todos os documentos necessários à estruturação da referida operação de securitização; e ***(iii)*** **constituir alienação fiduciária da propriedade residual dos Imóveis, para garantia, exclusivamente real, da cessão de créditos caso a Alienação Imóvel Barra da Tijuca e a Alienação Fiduciária Imóvel Águas Claras tenham sido efetivamente extintas pela BR PROPERTIES anteriormente à formalização da Securitização Saldo Devedor**.

Caso ocorra a Distribuição Parcial das Cotas a alocação dos recursos captados será realizada observada a prioridade definida nos Contratos de Aquisição, considerando que o Valor Mínimo da Oferta, é suficiente para pagamento do Sinal Alphaville e que a BR PROPERTIES receberá o Saldo Devedor, na mesma data do recebimento do Sinal, por meio dos recursos captados no âmbito da Securitização do Saldo Devedor.

Como resultado da operação de Securitização do Saldo Devedor, a BR Properties receberá, à vista, o Preço de Aquisição dos Imóveis que forem efetivamente adquiridos, em uma única parcela, ou seja, Sinal e Saldo Devedor de cada Contrato de Aquisição, e que o Fundo pagará diretamente à securitizadora o Saldo Devedor do Preço de Aquisição dos Imóveis de forma parcelada, em até 120 (cento e vinte) meses, mantendo a sua atualização monetária segundo a variação do IGPM/FGV, acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano, ou remuneração equivalente.

Para viabilizar a operação de securitização, a BR Properties comprometeu-se, conforme indicado nos itens (i), (ii) e (iii) acima, a comparecer em todos os documentos necessários à estruturação de referida operação de securitização, inclusive aditar os Contratos de Aquisição e a constituir a alienação fiduciária da propriedade residual dos Imóveis para garantia exclusivamente real da cessão de créditos, anteriormente à transferência dos mesmos ao Fundo, caso a Alienação Imóvel Barra da Tijuca e a Alienação Fiduciária Imóvel Águas Claras tenham sido efetivamente extintas pela BR PROPERTIES anteriormente à formalização da Securitização Saldo Devedor.

Assim sendo, dada a celebração de aditamento aos Contratos de Aquisição alterando a forma de pagamento do Saldo Devedor do Preço de Aquisição, e mediante a sua cessão a uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e constituição de garantia real na forma a seguir descrita, a BR Properties receberá o valor do Saldo Devedor na mesma data de pagamento do Sinal dos Contratos de Aquisição (com antecipação dos recursos da cessão de créditos) e o Fundo poderá pagar o Saldo

Devedor diretamente à securitizadora de forma parcelada, tal como convencionado nos instrumentos necessários à operação de securitização.

Para viabilizar a constituição de garantia real para a Securitização do Saldo Devedor, a BR PROPERTIES comprometeu-se a alienar fiduciariamente à securitizadora a propriedade residual dos Imóveis, em garantia do pagamento dos créditos imobiliários representativos do Saldo Devedor dos Preços de Aquisição. Referida garantia não constitui infração ao quanto previsto no inciso X do artigo 35 da Instrução CVM 472/08, na medida em que a constituição do ônus é feita pelo promitente vendedor do Imóvel, antes da transferência de seu domínio ao Fundo, e não pelo Administrador do Fundo. Nesse sentido, referida constituição está amparada pelo Art. 28, § 1º do Regulamento do Fundo, que admite a aquisição de imóveis onerados.

Além do compromisso de celebrar os documentos indicados nos itens (i), (ii) e (iii) acima, a BR Properties não terá qualquer outra obrigação pelo pagamento ou solvência dos valores que passarão a ser devidos pelo Fundo à securitizadora, em decorrência do pagamento do Saldo Devedor.

A não viabilização do Securitização Saldo Devedor constitui hipótese das Condições Resolutivas.

O preço total certo e ajustado para aquisição do domínio útil do Imóvel Alphaville e da propriedade do Imóvel Barra da Tijuca é de R$ 316.000.000,00 (trezentos e dezesseis milhões de reais) sendo: (i)R$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Alphaville e (ii) R$ 264.000.000,00 (duzentos e sessenta e quatro milhões de reais), correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Barra da Tijuca, compreendendo o pagamento de parcela inicial a título de Sinal, em valor equivalente a R$ 25.330.180,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e trinta mil, cento e oitenta reais), em relação ao Imóvel Alphaville e R$ 128.599.375,00 (cento e vinte e oito milhões, quinhentos e noventa e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais) em relação ao Imóvel Barra da Tijuca. O preço total certo e ajustado para a aquisição do Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras é de R$ 79.000.000,00 (setenta e nove milhões de reais), compreendendo o pagamento de parcela inicial a título de Sinal de R$ 38.482.389,00 (trinta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e oitenta e nove reais).

Adicionalmente, considerando que os Imóveis objeto dos Contratos de Aquisição encontram-se onerados, bem como outras pendências de regularização foram verificadas durante a realização da diligência jurídica destes Imóveis, conforme descrito na Seção "Fatores de Risco" nas páginas 91 a 103 deste Prospecto, certas condições para a implementação da compra e venda dos imóveis e do direito real de superfície, bem como obrigações adicionais, foram acordadas, sendo certo que, verificada quaisquer das Condições Resolutivas a seguir descritas, não será efetivada pelo Fundo, a aquisição dos Imóveis.

<u>Condições Resolutivas da aquisição do Imóvel Alphaville e do Imóvel Barra da Tijuca</u>

(i) a não entrega das certidões atualizadas das matrículas dos Imóveis que forem objeto de aquisição pelo Fundo, atestando que os Imóveis se encontram absolutamente livres e desembaraçados de ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, excetuados ônus decorrentes da securitização que atualmente grava o Imóvel Barra da Tijuca;

(ii) rescisão dos Contratos de Locação Alphaville e/ou Barra da Tijuca cujos imóveis forem objeto de aquisição pelo Fundo;

(iii) o não atingimento da colocação do Valor Mínimo da Oferta;

(iv) o não envio de comunicação aos locatários dos Imóveis, instando-os a exercerem o direito de preferência na aquisição dos Imóveis;

(v) o exercício, pelos locatários dos Contratos de Locação Alphaville e/ou Barra da Tijuca, do direito de preferência na aquisição dos Imóveis; e

(vi) caso o Fundo não consiga viabilizar a securitização dos recebíveis do Saldo Devedor junto a uma companhia securitizadora e/ou instituição financeira de forma a poder pagar o Saldo Devedor à BR PROPERTIES no mesmo ato do pagamento do Sinal, conforme estipulado nos Contratos de Aquisição.

Condições Resolutivas da aquisição do Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras

(i) a não entrega das certidões atualizadas das matrículas dos Imóveis atestando que o Imóvel se encontra absolutamente livre e desembaraçado de ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, com exceção dos ônus decorrentes da securitização que atualmente grava o Imóvel Águas Claras;

(ii) rescisão do Contrato de Locação VALE;

(iii) o não atingimento da colocação do Valor Mínimo da Oferta, e caso não seja captado valor suficiente ao pagamento do Sinal Alphaville, do Sinal Barra, do Sinal Águas Claras, acrescido dos custos da Oferta e do Fundo;

(iv) a não obtenção da autorização escrita da MBR e da BRPR 39, para a cessão do Direito de Superfície, nos termos da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças do 3º Oficio de Belo Horizonte/MG, datada de 20 de abril de 2009. A BRPR 39 é compromissária compradora do Imóvel Águas Claras e obrigou-se a respeitar integralmente o Direito de Superfície adquirido pela BRPR 40, incorporada pela BR PROPERTIES, que será cedido ao Fundo.

(v) o não envio de comunicação escrita à VALE comunicando a intenção de alienar o Direito de Superfície, conforme previsto no Contrato de Locação VALE;

(vi) o exercício, pela VALE, do direito de preferência na aquisição do Direito de Superfície; e

(vii) caso o Fundo não consiga viabilizar a securitização dos recebíveis do Saldo Devedor junto a uma companhia securitizadora e/ou instituição financeira de forma a poder pagar o Saldo Devedor à BR PROPERTIES no mesmo ato do pagamento do Sinal, conforme estipulado nos Contratos de Aquisição.

Caso qualquer uma das Condições Resolutivas acima elencadas sejam verificadas, o Fundo estará desonerado de efetuar o pagamento do Sinal, ficando os Contratos de Aquisição, conforme o caso, sem efeito e automaticamente rescindidos, devendo cada parte arcar com as respectivas despesas incorridas para a celebração dos Contratos de Aquisição.

Não obstante o compromisso assumido pela BR PROPERTIES de envidar os melhores esforços para alienar os Imóveis ou direitos reais sobre Imóveis absolutamente livres e desembaraçados de ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, caso não seja quitada a Securitização Águas Claras e a Securitização Imóvel Barra da Tijuca e efetuado o cancelamento dos ônus decorrentes das referidas securitizações antes do pagamento do Sinal do Preço de Aquisição, considerando que neste caso o fluxo dos aluguéis continuará a ser pago às securitizadoras das respectivas securitizações, o Fundo efetuará o pagamento do Sinal diretamente à BR PROPERTIES, sendo que, no entanto, o Saldo Devedor a ser pago com os recursos captados por meio da Securitização do Saldo Devedor será depositado em conta vinculada administrada por terceiro e sua liberação ficará, condicionada ao efetivo cancelamento dos ônus decorrentes das securitizações e, ao pagamento de valores, pela BR PROPERTIES, a título de aluguel pelos Imóveis Águas Claras e Barra da Tijuca, nos mesmo valores hoje praticados pelo Contrato de Locação Vale e Contrato Telefônica (VIVO), respectivamente.

Também restou acordado como condição precedente para a liberação do Saldo Devedor do Imóvel Barra, a conclusão da reorganização societária por meio da qual a BRPR56 será incorporada à BR PROPERTIES, com o devido arquivamento na Junta Comercial competente e prenotação no competente cartório de registro de imóveis, visando à transferência dos direitos sobre o Imóvel Barra ao patrimônio da BR PROPERTIES.

Das Obrigações Adicionais dos Contratos de Aquisição

Em relação ao Imóvel Alphaville

- Garantia, pela BR PROPERTIES, pelo prazo de 20 (vinte) meses contados do pagamento do sinal, realizar, às suas expensas, o pagamento mensal ao Fundo, do valor equivalente ao aluguel correspondente a R$ 34,00 (trinta e quatro reais) por m² da área não locada do Imóvel Alphaville, que,

nesta data, representa 47,64% da área locável do Imóvel Alphaville e corresponde a 5.095,098m², sendo o primeiro pagamento devido em 30 (trinta) dias a contar do pagamento do sinal e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o término do prazo de 20 (vinte) meses. Na hipótese de redução da vacância do Imóvel Alphaville, a obrigação de pagamento do aluguel ora mencionada será reduzida proporcionalmente, na medida em que os aluguéis decorrentes de novos contratos de locação celebrados no Imóvel Alphaville venham a ser devidamente pagos.

Caso ocorra eventual inadimplência dos novos contratos de locação, ou o valor dos novos aluguéis não atinja o valor de correspondente a R$ 34,00 (trinta e quatro reais) por m², a obrigação de pagamento da BR PROPERTIES, durante o prazo de 20 (vinte) meses, deverá ser reestabelecida em relação à parcela inadimplente da nova locação.

- Adicionalmente, comprometeu-se a BR PROPERTIES a fornecer todos os documentos, plantas e arquivos técnicos que estiverem em seu poder, referentes ao Imóvel Alphaville, caso o Fundo decida, por sua exclusiva conta, responsabilidade e custo, promover a instituição de condomínio no Imóvel Alphaville, para regular a utilização das áreas e dependências comuns, caso venha a ser ocupado por mais de um locatário.

Em relação ao Imóvel Barra da Tijuca

- Garantia, da BR PROPERTIES, pelo prazo de 30 (trinta) meses contados do término do prazo do Contrato de Locação Telefônica (VIVO) a realizar, às suas expensas, o pagamento mensal ao Fundo do valor equivalente ao aluguel correspondente a 60% (sessenta por cento) do Imóvel Barra da Tijuca, ou seja, de área equivalente a 13.926m2, sendo o primeiro pagamento devido em até 30 (trinta) dias a contar do último pagamento de aluguel previsto no Contrato de Locação Telefônica e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o término do prazo de 30 (trinta) meses. Esta obrigação será válida caso a ocupação ou a adimplência dos locatários do Imóvel Barra da Tijuca esteja inferior a este percentual, hipótese em que a BR PROPERTIES deverá pagar a diferença de aluguel de forma que o Fundo receba uma renda mínima equivalente a 60% (sessenta por cento) de ocupação adimplente. O valor do aluguel Barra da Tijuca será equivalente a R$ 75,00 (setenta e cinco reais) por m², corrigido anualmente pelo IGP-M a partir da data de assinatura do Contrato de Aquisição do Imóvel Barra da Tijuca.

Em relação ao Imóvel Águas Claras

- Opção de retrocessão do Direito de Superfície, que poderá ser exercida pelo Fundo em face da BR PROPERTIES durante o período compreendido entre o 1º (primeiro) dia e o 30º (trigésimo) dia do o 60º (sexagésimo) mês contado da data de pagamento do sinal ("Data de Retrocessão "), caso a totalidade das seguintes pendências em relação ao Imóvel Águas Claras não tenham sido comprovadamente regularizadas até a Data de Retrocessão ("Opção de Venda"):

(i) A conclusão do georreferenciamento e desmembramento do Imóvel Águas Claras de forma a ser destacada a área pertinente ao Direito de Superfície;

(ii) A regularização do direito de acesso às vias públicas, a ser concedido pela MBR;

(iii) A averbação na matrícula que vier a ser aberta pertinente à área do Direito de Superfície da área construída existente no Imóvel Águas Claras;

(iv) A formalização de instrumento a ser oportunamente celebrado entre MBR, o locatário do Imóvel Águas Claras e a BR PROPERTIES pertinente à opção de compra da propriedade plena do Imóvel pelo Fundo, cujo valor de exercício será de R$1,00 (um real), pelo Fundo, absolutamente livre e desembaraçado de ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, ou outro instrumento que garanta a opção de compra da propriedade plena do Imóvel;

(v) A realização do registro da Escritura Definitiva de Cessão de Direito de Superfície; e

(vi) O cancelamento da Securitização Águas Claras e o cancelamento da Alienação Fiduciária Águas Claras.

A retrocessão do Direito de Superfície foi acordada entre as partes pelo valor de R$ 79.000.000,00 (setenta e nove milhões de reais), o qual será corrigido pelo IGPM/FGV desde a data da formalização do Contrato de Aquisição do Direito Real de Superfície até a data de pagamento do preço da Opção de Venda pelo Fundo.

Para fins do exercício da opção de retrocessão do Direito de Superfície, restou acordado entre as Partes que semestralmente a BR PROPERTIES fornecerá ao Fundo relatório informando sobre o status da regularização das pendências do Imóvel Águas Claras.

A Opção de Venda será automaticamente extinta caso o Fundo não exerça a Opção de Venda na forma acordada no Contrato de Aquisição do Direito Real de Superfície e/ou caso a totalidade das pendências relacionadas referentes ao Imóvel Águas Claras tenham sido integralmente sanadas, até a Data de Retrocessão.

Das condições de rescisão dos Contratos de Aquisição

Os Contratos de Aquisição serão considerados automaticamente rescindidos na hipótese de serem verificadas quaisquer uma das Condições Resolutivas mencionadas acima, cabendo ao Fundo ou à BR PROPERTIES dar conhecimento, por escrito, à outra Parte de que considera ocorrida a rescisão, a qual se operará. Neste caso, o Fundo estará desonerado de efetuar o pagamento do Sinal, ficando os Contratos de Aquisição sem efeito, devendo cada parte arcar com as respectivas despesas incorridas para a celebração dos respectivos instrumentos.

Da possibilidade de aquisição de outros Imóveis Alvo

Excepcionalmente, na hipótese de não serem adquiridos os Imóveis Alphaville, Imóvel Barra da Tijuca e/ou Imóvel Águas Claras, pela ocorrência de quaisquer das Condições Resolutivas previstas nos Contratos de Aquisição, incluindo a não realização da securitização do Saldo Devedor, ou dependendo dos valores que vierem a ser captados pelo Fundo, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, o Administrador, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, buscará investir os recursos da 1ª Emissão em outros Ativos Alvo, observada a política de investimentos prevista no Regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável. A Distribuição Parcial das Cotas não afetará a alocação dos recursos captados nos Ativos Alvo, considerando que ocorrerá a Securitização Saldo Devedor.

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

Mais informações sobre a destinação dos recursos desta 1ª Emissão encontram-se no Estudo de Viabilidade, que consta no Anexo V deste Prospecto.

Com base no Preço de Emissão, estima-se que os recursos líquidos provenientes da Oferta, caso colocada em sua totalidade, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto, serão da ordem de aproximadamente R$ 404.065.082,78 (quatrocentos e quatro milhões, sessenta e cinco mil, oitenta e dois reais e setenta e oito centavos).

Assim sendo, os recursos da presente Oferta serão destinados preferencialmente para aquisição dos Imóveis Alvo, descontados os Custos da Oferta (conforme seção “Custos da Oferta” na página 43 deste Prospecto) e do Fundo.

11. FATORES DE RISCO

Riscos de Mercado

Fatores macroeconômicos relevantes
Riscos Institucionais
Riscos de influência de mercados de outros Países

Riscos relacionados ao Fundo

Risco relativo à rentabilidade do Fundo
Riscos tributários
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário
Risco Operacional
Risco referente a outros títulos e valores mobiliários
Demais riscos jurídicos
Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Oferta
Risco do Estudo de Viabilidade
Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos do Fundo
Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo
Risco de Rescisão dos Contratos de Aquisição
Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta
Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta
Risco de alavancagem da carteira do Fundo
Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas
Inexistência de garantia de eliminação de riscos
Desempenho passado
Revisões e/ou atualizações de projeções
Riscos de despesas extraordinárias
Riscos de alterações nas práticas contábeis
Riscos de eventuais reclamações de terceiros
Riscos relacionados às Consultoras de Investimento
Risco relativo à não substituição do Administrador
Risco de Governança

Riscos relativos ao mercado imobiliário

Risco de desvalorização dos imóveis
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo
Riscos de engenharia
Riscos relativos às receitas mais relevantes
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

Riscos relacionados aos Imóveis Alvo

Risco relacionado à aquisição de Imóveis
Inexistência de Imóveis Alvo específicos
Risco relativo à implementação das condições e obrigações adicionais previstas nos Contratos de Aquisição
Condições adversas no mercado da área de influência dos imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis
Danos materiais e responsabilidade civil decorrentes do uso dos imóveis
Risco de desapropriação e de sinistro
Riscos de eventuais reclamações de terceiros

Riscos relacionados ao Imóvel Alphaville
Riscos Relacionados ao Imóvel Barra da Tijuca
Riscos Relacionados ao Imóvel Águas Claras
Risco das Contingências Ambientais

Riscos Relacionados ao Setor de Locação Imobiliária
Riscos relacionados aos contratos de locação
Riscos de não renovação dos contratos de locação
Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis
Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais
Risco de alterações na Lei do Inquilinato

11. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

Riscos de Mercado

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

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

rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

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

Riscos relacionados ao Fundo

Risco relativo à rentabilidade do Fundo
O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, bem como

penalidades que possam ser cobradas das contrapartes com quem o Fundo negociar. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo que integrarem a carteira o Fundo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo ou ainda o inadimplemento das obrigações do Fundo que possam gerar algum tipo de penalidade, poderá retardar ou mesmo comprometer o recebimento dos rendimentos advindos dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo ou poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, podendo também ocorrer desvalorização do Imóvel Alvo e/ou do lastro atrelado aos demais Ativos Alvo, bem como insuficiência de garantias atreladas às operações imobiliárias envolvendo os mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Imóveis Alvo ou outros Ativos Alvo, conforme disposto neste Prospecto, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, a rentabilidade do Fundo poderá também ser afetada em razão da ocorrência de outros eventos relativos aos Imóveis Alvo, os quais se encontram melhor descritos no item "Riscos relacionados aos Imóveis Alvo", na página 99 deste Prospecto.

Riscos tributários

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

(i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

(ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

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

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

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

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

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

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

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

Risco relativo à restrição de negociação das Cotas antes do encerramento da Oferta
Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à sua Cota e se converterá em tal Cota do Fundo depois de publicado o Anúncio de Encerramento, bem como o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas no mercado secundário.

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

Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos do Fundo
O Fundo poderá não dispor de oferta 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 os recursos captados com a 1ª Emissão, em caso de rescisão dos Contratos de Aquisição, 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, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo
Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos Cotistas minoritários. Além disso, a excessiva concentração pode acarretar em impactos negativos em razão da perda de condições que permitem ao Fundo obter tratamento tributário mais benéfico nos termos da legislação vigente.

Risco de Rescisão dos Contratos de Aquisição
Existe a possibilidade de que, os Contratos de Aquisição sejam rescindidos, na hipótese de serem verificadas quaisquer das Condições Resolutivas previstas nos Contratos de Aquisição, incluindo a não realização da Securitização Saldo Devedor. Nesta hipótese, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, o Administrador, após ouvidas as recomendações das Consultoras de Investimento, buscará investir os recursos da 1ª Emissão em outros Ativos Alvo, observadas a política de investimentos prevista no Regulamento do Fundo e a regulamentação aplicável, que não necessariamente serão Imóveis Alvo. O Administrador poderá não encontrar Ativos Alvo elegíveis dentro da política de investimentos do Fundo afetando, consequentemente, a Rentabilidade Alvo prevista neste Prospecto.

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

Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta
Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, ainda que tenha sido atingido o Valor Mínimo da Oferta, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará limitada aos rendimentos dos Imóveis Alvo que não forem dados em garantia na operação de Securitização do Saldo Devedor.

Risco de alavancagem da carteira do Fundo
Em razão da forma de pagamento do Preço de Aquisição acordada nos Contratos de Aquisição, os investidores incorrerão em risco decorrente do aumento do nível de alavancagem da carteira do Fundo, decorrente, dentre outras possibilidades, do fato de que o Saldo Devedor será pago com recursos oriundos da Securitização Saldo Devedor, os quais serão captados pelo Fundo no mercado a representarão obrigações deste frente a terceiros, o que poderá afetar negativamente a capacidade de distribuição dos rendimentos e consequentemente o valor de mercado das cotas ou, até mesmo, ocasionar perdas patrimoniais em situações em que o fluxo de recebíveis oriundos dos Contratos de Locação ou o valor disponível em caixa no Fundo não sejam suficientes para pagamento do valor devido relativo às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito da Securitização Saldo Devedor. Nessa situação, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riscos de eventuais reclamações de terceiros
O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra ou pelo Fundo venham a ser julgados improcedentes ou procedentes, respectivamente, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados às Consultoras de Investimento
A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho das Consultoras de Investimento na realização de suas atividades. Não há garantias de que as Consultoras de Investimento permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade das Consultoras de Investimento de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estas venham a renunciar sua posição de Consultora de Investimento do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outras Consultoras de Investimento com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.

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

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

Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo
O valor dos imóveis que venham a integrar, direta ou indiretamente, a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

Riscos de engenharia
Os Imóveis Alvo a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da 1ª Emissão, nos termos dos Contratos de Aquisição, encontram-se prontos e em funcionamento. Os riscos de engenharia, portanto, ficam por conta de eventos de força maior e casos fortuitos, tais como vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio etc. Ademais, os Imóveis Alvo estarão sujeitos aos riscos de engenharia inerentes às obras de eventuais expansões e eventuais defeitos ou vícios relativos às obras anteriormente realizadas que não tenham se tornado aparentes ou não sejam identificáveis no momento de sua aquisição pelo Fundo.

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

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que ao final do prazo da locação, no caso dos contratos atípicos e, a cada vencimento anual, no caso dos contratos típicos, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação típicos, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Além disso, o Fundo está sujeito também ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, poderão ser pagas diretamente pelo Fundo. Os locatários não foram e não serão objeto de auditoria legal para fins desta Oferta. As informações relativas aos contratos de locação e garantias prestadas podem ser observadas nas páginas 81 a 83 deste Prospecto.

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Imóveis Alvos e demais imóveis relacionados aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos Imóveis Alvos e demais imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relacionados aos Imóveis Alvo

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

Prioritariamente, o Fundo investirá em Imóveis Alvo ou direitos relativos a Imóveis Alvo e os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) que venha a ser realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protege-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do

Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Inexistência de Imóveis Alvo específicos
O Fundo, quando da realização da 1ª Emissão de cotas, deterá o direito de adquirir o Imóvel Alphaville e Barra da Tijuca, bem como o Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras, sujeito a determinadas Condições Resolutivas. O implemento de qualquer das Condições Resolutivas previstas nos Contratos de Aquisição, incluindo a não realização da Securitização do Saldo Devedor, pode se concretizar e, neste caso, os Contratos de Aquisição serão automaticamente rescindidos e o Fundo não possuirá ativos imobiliários ou empreendimento específico para adquirir. Assim, haverá necessidade de seleção de outros ativos imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador poderá não encontrar imóveis elegíveis dentro da política de investimentos do Fundo afetando, consequentemente, a Rentabilidade Alvo prevista neste Prospecto.

Risco relativo à implementação das condições e obrigações adicionais previstas nos Contratos de Aquisição
O direito de adquirir os Imóveis Alphaville e Barra da Tijuca, bem como o Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras está sujeito a determinadas condições e obrigações adicionais assumidas pela BR PROPERTIES, nos termos dos Contratos de Aquisição. O inadimplemento das obrigações adicionais assumidas pela BR PROPERTIES, pode impactar os resultados do Fundo, uma vez que, dentre outras possibilidades, o Fundo poderá *(i)* ficar sem receita de aluguel, na hipótese de aquisição do Imóvel Barra da Tijuca e Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras sem o cancelamento das operações de securitização que atualmente gravam esses imóveis; *(ii)* não concluir a aquisição, em caso de não ocorrência do cancelamento das operações de securitização que atualmente gravam esses imóveis e eventual execução da garantia ou *(ii)* ter a receita do aluguel do Imóvel Alphaville reduzida. Além disso, no caso de inadimplemento das obrigações adicionais assumidas pela BR PROPERTIES, o Fundo deverá adotar as medidas legais cabíveis para o recebimento dos recursos que lhes sejam devidos, não sendo possível prever se e quando efetivamente conseguirá receber tais valores, o que impactará adversamente os resultados do Fundo.

Condições adversas no mercado da área de influência dos imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis
Os resultados operacionais do Fundo dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade de alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais dos imóveis e do Fundo.

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

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

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

Riscos de eventuais reclamações de terceiros
Na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas quotas, para arcar com eventuais perdas.

Riscos relacionados ao Imóvel Alphaville
De acordo com a auditoria realizada, no momento da realização da diligência, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") encontrava-se desatualizado, tendo sido informado pela BR PROPERTIES que o processo de renovação do AVCB já estava em andamento, o qual seria finalizado antes do início das atividades da Locatária Decolar.Com. Caso não seja renovado o AVCB, a Decolar. Com poderá não conseguirá obter sua licença de funcionamento e iniciar suas operações no local, o que poderá resultar na suspensão do pagamento de aluguéis e afetar adversamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a falta de AVCB pode acarretar problemas no recebimento de indenização das seguradoras em caso de sinistro no imóvel.

Riscos Relacionados ao Imóvel Barra da Tijuca
De acordo com a auditoria realizada, foi verificada uma divergência na área total construída do Imóvel Barra da Tijuca informada no certificado de conclusão de obra expedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro, em 04/05/2006 (Habite-se) e no AVCB. No Habite-se verificou-se uma área total construída de 42.094,85m² e no AVCB a área total construída é de

42.094,85m²; sendo que, entre a área total construída indicada no Habite-se e no AVCB há uma diferença a 302,75m². Não regularizada tal pendência, uma vez verificada pelas autoridades competentes a diferença das áreas ora mencionadas, é possível que o Fundo enfrente dificuldades para o recebimento de indenização das seguradoras em caso de sinistro no imóvel.

Riscos Relacionados ao Imóvel Águas Claras

De acordo com a auditoria realizada, o Imóvel Águas Claras, que está inserido em área maior, não possui acesso para vias públicas independente, mas apenas por meio de via interna particular construída dentro da área maior da MBR, atual proprietária do Imóvel Águas Claras. A formalização deste acesso, de acordo com o quanto informado pela BRPR40 somente será realizada após o desmembramento da área pertinente ao Direito de Superfície da Área Maior, condicionada à conclusão do processo de georreferenciamento do imóvel onde encontra-se localizada a área pertinente ao Direito de Superfície, que pode inclusive impactar no registro do Contrato de Aquisição do Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras. Adicionalmente, referido imóvel é objeto de uma ação proposta pela MBR contra o Município de Águas Claras (Ação Declaratória de Inexistência de Relação Jurídica Tributária nº 0076126-53.2015.8.13.0188) questionando o lançamento de IPTU sobre a área maior, que tem destinação rural. No momento da realização da auditoria o débito de IPTU verificado era aproximado de R$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) de IPTU sobre a área maior. Não regularizada tal pendência na forma acordada no Contrato de Aquisição do Imóvel Águas Claras, uma vez confirmada a possibilidade de lançamento de IPTU sobre a área maior arguida pela MBR, é possível que haja a cobrança retroativa de IPTU, relativo a todo o período que não esteja abrangido pela prescrição, incluindo todas as penalidades decorrentes da mora no pagamento do imposto, tal irregularidade poderá afetar adversamente os negócios do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Risco das Contingências Ambientais

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

Riscos Relacionados ao Setor de Locação Imobiliária

Riscos relacionados aos contratos de locação

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

Riscos de não renovação dos contratos de locação

As projeções de receitas para as operações do Fundo serão feitas com base nos contratos de locação pelo período de vigência dos mesmos, considerando, ainda, as obrigações assumidas pela BR PROPERTIES, BRPR56 e BRPR40, nos termos dos Contratos de Aquisição. Caso os contratos de locação sejam

rescindidos pelos locatários ou a renovação dos contratos de locação não ocorra, ou ocorra em valores inferiores aos estimados ou caso as obrigações de pagamento de aluguel prestadas pela BR PROPERTIES, BRPR56 e BRPR40 não sejam cumpridas no tempo e modo estipulados nos Contratos de Aquisição, há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem, provocando impacto adverso nos resultados do Fundo. Além disso, caso algum dos contratos de locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo locatário na data de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar o imóvel nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos contratos de locação rescindidos e/ou não renovados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados. Riscos de rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização. Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis

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

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

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

Risco de alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos na seção "*Destinação dos Recursos*" na página 79 deste Prospecto. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS

Administrador e Instituição Escrituradora

Coordenador Líder

Consultoras de Investimento

Auditor Independente

Assessor Legal

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. IDENTIFICAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS

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

Administrador e Instituição Escrituradora

Dados de Contato:
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 01451-011
São Paulo/SP
Att.: Sr. Danilo Christófaro Barbieri
Telefone: +55 (11) 3133-0350
E-mail: funds@brltrust.com.br e juridico.fundos@brltrust.com.br
Website:https://www.brltrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimento-imobiliario-fii-ubs-br-office&lang=pt (neste website, localizar o documento requerido)

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

Declaração do Administrador nos termos do artigo 56, caput e §5º, da Instrução CVM 400:
O Administrador, representado por seu diretor, Sr. Danilo Christófaro Barbieri, declara que:

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

Coordenador Líder

Dados de Contato:
BANCO FATOR S/A
Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi,
CEP 04.530-001
São Paulo/SP
Att.: Sr. Eduardo Vieira de Siqueira
Telefone: +55 (11) 3049-6018
E-mail: esiqueira@fator.com.br
Website: www.fator.com.br (neste website, clicar em BANCO, em seguida em OFERTAS PÚBLICAS, em seguida clicar em FII UBS

Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56, §5º, da Instrução CVM 400:
O Coordenador Líder, representado por seus diretores estatutários, declara que:

a) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações fornecidas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a

respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

b) o presente Prospecto (i) contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores acerca da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades e sua situação econômico-financeira, e dos riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes para uma tomada de decisão fundamentada; e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Consultoras de Investimento

Dados de Contato:
UBS BRASIL SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar, parte, Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo/SP
Telefone: +55 (11) 2767-6500
Att.: Sr. Alexandre Dalpiero de Freitas
E-mail: alexandre.freitas@ubs.com
Website: www.ubs.com/re-brasil (neste website em "FII UBS (Br) Office", clicar em "Documentos da Oferta", depois clicar em "Prospecto da Oferta")

Dados de Contato:
REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Brascan Century Office, Torre B, 1º pavimento, conjunto 105, Itaim Bibi
CEP 04534-002
São Paulo/SP
Att.: Sr. Rodrigo Costa Mennocchi
Telefone: +55 (11) 2767-6382
E-mail: rodrigo.mennocchi@ubs.com
Website: www.recbf.com/fundos (neste website clicar em "FII UBS (Br) Office", abaixo do tópico Prospecto e Emissão, clicar em "Prospecto da Oferta")

Auditor Independente

Dados de Contato:
KPMG AUDITORES INDEPENDENTES
Endereço: Avenida Dionysia Alves Barreto, nº 500, 10º andar, cj. 1.001, Centro
CEP 06086-050
Osasco/SP
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Att.: Sr. Cristiano Fiuza
Telefone: +55 (11) 2856-5300
Website: www.kpmg.com.br

Assessores Legais

FELSBERG E PEDRETTI ADVOGADOS E CONSULTORES LEGAIS
Endereço: Avenida Cidade Jardim, nº 803, 5º andar, Jardim Paulistano
CEP 01453-000
São Paulo/SP
Att.: Fernanda Amaral
Telefone: +55 (11) 3141-9130
E-mail: fernandaamaral@felsberg.com.br
Website: www.felsberg.com.br

13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Divulgação de Informações pelo Fundo

Informações aos Cotistas

Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Divulgação de Informações do Fundo

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

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

Informações aos Cotistas

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

Ademais, o Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  a) as demonstrações financeiras;
  b) o relatório do auditor independente; e
  c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
(v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da AGO; e
(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na AGO.

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

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

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

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

(iii) fatos relevantes;
(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na AGE; e
(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Considera-se relevante, para os efeitos da alínea (iii), acima, qualquer deliberação da assembleia geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

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

Remessa de Informações à CVM

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

14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Esclarecimentos a Respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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

Administrador:
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Endereço: Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 01451-011
São Paulo/SP
Att.: Sr. Danilo Christófaro Barbieri
Telefone: +55 (11) 3133-0350
E-mail: funds@brltrust.com.br e juridico.fundos@brltrust.com.br
Website: https://www.brltrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimento-imobiliario-fii-ubs-br-office&lang=pt

Coordenador Líder:
BANCO FATOR S/A
Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, Itaim Bibi,
CEP 04.530-001
São Paulo/SP
Att.: Sr. Eduardo Vieira de Siqueira
Telefone: +55 (11) 3049-6018
E-mail: esiqueira@fator.com.br
Website: www.fator.com.br (neste website, clicar em BANCO, em seguida em OFERTAS PÚBLICAS, em seguida clicar em FII UBS

Consultoras de Investimento:
UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.
Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar, parte, Itaim Bibi
CEP 04538-132
São Paulo/SP
Telefone: +55 (11) 2767-6500
Att.: Sr. Alexandre Dalpiero de Freitas
E-mail: alexandre.freitas@ubs.com
Website: www.ubs.com/re-brasil (neste website em "FII UBS (Br) Office", clicar em "Documentos da Oferta", depois clicar em "Prospecto da Oferta")

REC Gestão de Recursos S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Brascan Century Office, Torre B, 1º pavimento, conjunto 105, Itaim Bibi
CEP 04534-002
São Paulo/SP
Att.: Sr. Rodrigo Costa Mennocchi
Telefone: +55 (11) 2767-6382
E-mail: rodrigo.mennocchi@ubs.com
Website: www.recbf.com/fundos (neste website clicar em "FII UBS (Br) Office", abaixo do tópico Prospecto e Emissão, clicar em "Prospecto da Oferta")

Comissão de Valores Mobiliários
Endereço: Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
Rio de Janeiro/RJ
e
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
São Paulo/SP
Website: www.cvm.gov.br (neste website, clicar em "Informações de Regulados" – "Ofertas Públicas" – "Ofertas de Distribuição" – "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019" – "Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário" e clicar em Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office e, então, localizar o documento requerido)

B3 – Brasil, Bolsa, Balcão
Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar
São Paulo – SP
Website: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website clicar em "Produtos e Serviços" – "Renda Variável" – "Fundos de Investimento – Saiba Mais" – "FIIs listados" – Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office e, então, localizar o documento requerido).

15. ANEXOS

ANEXO I - MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

ANEXO II - ATO DO ADMINISTRADOR

ANEXO III - REGULAMENTO DO FUNDO, 1º, 2º E 3º ADITAMENTO

ANEXO IV - DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA ICVM 400

ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS

ANEXO VI - CONTRATOS DE AQUISIÇÃO E ADITAMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

MINUTA DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Minuta do Boletim de Subscrição

CÓDIGO ISIN DO ATIVO	**EMISSOR**	
BRRECTCTF000	Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office CNPJ/MF: 32.274.163/0001-59	
NÚMERO DO BOLETIM	**DATA DA SUBSCRIÇÃO**	
[•]	[•]	
ADMINISTRADOR	**CNPJ/MF**	
BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	13.486.793/0001-42	
ENDEREÇO	**CIDADE**	**UF**
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011	São Paulo	SP
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA		
Distribuição pública da primeira emissão de até no máximo 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE ("Fundo") e mínimo de 500.000 (quinhentas mil) Cotas, tendo cada uma delas o valor individual de R$ 100,00 (cem reais), somando o total de até R$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), com possibilidade de distribuição parcial de no mínimo R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Valor Mínimo da Oferta"). O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 840.000 (oitocentos e quarenta mil) Cotas, conforme decisão do Administrador do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e após o recebimento de recomendação das Consultoras de Investimento ("Cotas Adicionais"), conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Valor Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvidas as Consultoras de Investimento, e o Anúncio de Encerramento será publicado. Nesta hipótese, as Cotas não subscritas durante o Período de Alocação serão canceladas pelo Administrador. Caso não seja subscrito e integralizado o Valor Mínimo da Oferta durante o Período de Alocação, a Oferta será cancelada e os valores já integralizados serão devolvidos aos Investidores, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, com prazo de duração indeterminado. A Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. Para fins da Oferta "Investidores Institucionais" são os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no		

Brasil, e "Investidores Não Institucionais" são as pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil. Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 100 (cem) Cotas, correspondentes a uma aplicação inicial mínima de R$ 10.000,00 (dez mil reais) no âmbito da Oferta ("Aplicação Inicial Mínima"). Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Período de Alocação e ocorrendo a distribuição parcial, o Boletim de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima. O processo de Liquidação Financeira da Oferta será feito de acordo com o sistema DDA da B3 e, caso durante o Período de Alocação se verifique um excesso de demanda das Cotas, em montante superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, acrescida das Cotas do Lote Adicional, os Boletins de Subscrição serão alocados seguindo o critério de rateio proporcional, conforme a demanda e o montante da Oferta, sendo certo que todos os Boletins de Subscrição serão levados em consideração para os fins do rateio proporcional. Na hipótese de necessidade de rateio proporcional conforme demanda, a Aplicação Inicial Mínima poderá ser inferior a R$ 10.000,00 (dez mil reais) e os Boletins de Subscrição poderão ser atendidos em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima. O rateio proporcional será realizado pela B3, que consolidará as informações a respeito do montante dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores e aplicará o referido rateio proporcional aos Investidores cujos Boletins de Subscrição serão liquidados junto à B3, informando ao Coordenador Líder o cálculo do rateio proporcional realizado. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400/03, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do Boletim de Subscrição, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Valor Total da Oferta até o término do Período de Alocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item "(b)", os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Período de Alocação ou (ii) a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional subscrita, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item "(b)" acima, mas deixar de optar entre os itens "(i)" ou "(ii)", presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "(i)" acima. As Cotas serão integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional pelos Investidores, junto ao Coordenador Líder. A liquidação dos Boletins de Subscrição será feita na Data de Liquidação Financeira, de acordo com o disposto no regulamento de operações da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e seus procedimentos operacionais, até a publicação do Anúncio de Encerramento. As subscrições de Cotas por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta, considerando a forma de distribuição aqui estabelecida, somente poderá ser feita uma única vez, na Data de Liquidação Financeira da Oferta, e desde que não haja excesso de demanda que enseje o rateio proporcional. Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400/03, no caso de a Oferta contar com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas para quaisquer Pessoas Vinculadas.

1. DADOS DO SUBSCRITOR

NOME			**CPF**
1.1. [•]			1.2. [•]
DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO	**ÓRGÃO EMISSOR**	**ENDEREÇO**	**UF**

1.3. [•]	1.4. [•]	1.5. [•]	1.6. [•]
CIDADE	**CEP**	**QUALIFICAÇÃO PARA FINS TRIBUTÁRIOS**	
1.7. [•]	1.8 [•]	1.9. [•]	
TELEFONE		**E-MAIL**	
1.10. [•]		1.11. [•]	

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

2. DADOS DA SUBSCRIÇÃO

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

3. MODALIDADE

3.1. Desejo condicionar minha adesão definitiva à oferta:		
3.1.1.	☐	À colocação do Valor Total da Oferta equivalente a 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas, até o término da Oferta;
3.1.2.	☐	À colocação de montante equivalente ao Valor Mínimos da Oferta de 500.000 (quinhentas 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 500.000 (quinhentas 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) administradores, empregados, operadores, demais prepostos e pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle acionário do Administrador, das Consultoras de Investimento e das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido) diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (ii) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iii) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; e (v) cônjuge ou companheiro e filhos

		menores das pessoas mencionadas nos itens “(i)” a “(ii)” acima.

4. DADOS PARA LIQUIDAÇÃO

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

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

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos 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, observada a possibilidade de rateio.

COORDENADOR LÍDER

BANCO FATOR S.A.

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

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

ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela

B3.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

AS APLICAÇÕES DO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE

10 DEZ 08 1333987
RUA BOA VISTA
Nº 31 / 2º ANDAR

Pelo presente Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office ("Instrumento de Constituição"), **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.744, expedido em 30 de junho de 2011 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE**:

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, ("Instrução CVM nº 472/08"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office" ("**FUNDO**"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objeto principal é o investimento, preponderantemente, em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais ("Imóveis Alvo") e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo que sejam geradores de renda. O investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre os Imóveis Alvo, pode ser realizado diretamente ou mediante aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (b) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em

DOCS - 10993/0001 - 1333987 v4

Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre Imóveis Alvo; ou (d) certificados de recebíveis imobiliários objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável ou; (e) outros valores mobiliários desde que também não emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre Imóveis Alvo (em conjunto, os "Ativos Alvo"), respeitadas as demais exigências e disposições relativas a política de investimentos contidas no Regulamento.

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do **FUNDO**, na forma do Regulamento (conforme abaixo definido), sendo que o Diretor da **ADMINISTRADOR** responsável pela administração do **FUNDO** é o Sr. Danilo Christófaro Barbieri, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 30.937.394-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 287.297.108-47, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, que também poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.brltrust.com.br);

3. Aprovar o Regulamento do **FUNDO**, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento de Constituição, denominado "*Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office*", doravante referido simplesmente como "Regulamento", sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.brltrust.com.br;

4. Aprovar a primeira emissão de cotas do **FUNDO** para distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, ("Instrução CVM nº 400/03"), com as seguintes características e demais condições constantes nos Artigos 17 e seguintes do Regulamento ("Oferta"):

(a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas, sem considerar as cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definido;

(b) Preço de Emissão das Cotas: R$ 100,00 (cem reais) cada cota;

RUA ... 1333957 ...

(c) Valor da Emissão: a primeira emissão será de, inicialmente, R$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), podendo ser aumentada em até 20% (vinte por cento), mediante a emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Primeira Emissão");

(d) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Primeira Emissão do **FUNDO** será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Mínimo"). Caso não sejam subscritas cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o **FUNDO** será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM nº 472/08, e a Primeira Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao Valor da Emissão, descrito no item "(c)" acima, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;

(e) Lote Adicional: em caso de excesso de demanda, conforme opção outorgada pelo **FUNDO** ao Coordenador Líder da Primeira Emissão, a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 840.000 (oitenta mil) cotas, correspondentes ao valor total de até R$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais) ("Lote Adicional"), nos termos do artigo 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03. As cotas do Lote Adicional serão emitidas nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas;

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08 e pela Instrução CVM nº 400/03, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do **FUNDO** e do registro de oferta pública das cotas do **FUNDO**, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 400/03; e

6. Aprovar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao **FUNDO**:

(a) 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;

(b) Instituição Escrituradora: o próprio **ADMINISTRADOR**, nos termos do Artigo 16, §1º do Regulamento.

(c) Coordenador Líder da Primeira Emissão: **BANCO FATOR S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06; e

(d) Consultoras de Investimento: **UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.049.895/0001-75, e **REC Gestão de Recursos S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Torre B, 1º andar, conjunto 105, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 32.828.968/0001-42.

Este Instrumento de Constituição será registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente Instrumento de Constituição em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 10 de dezembro de 2018.

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

Testemunhas:

1. Name: [illegible]
CPF: [illegible]

2. Name: [illegible]
CPF: [illegible]

RUA BOA VISTA
Nº 176 - 2º ANDAR

10DEZ18 :333957

ANEXO III

REGULAMENTO DO FUNDO, 1º, 2º E 3º ADITAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

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

DO FUNDO

Art. 1. O Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office ("**FUNDO**") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício de atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 que também autoriza como gestor de recursos o **FUNDO** por ser sociedade autorizada a exercer ambas as atividades ("**ADMINISTRADOR**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.brltrust.com.br).

§ 2º. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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

DO OBJETO

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

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

I Não poderão integrar o ativo do **ADMINISTRADOR**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. Não comporão a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**.

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

§ 3º - Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo que estejam localizados em [illegible] nacional, observadas as

RUA SOA VISTA

10DEZ08 1333987

condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição dos referidos ativos.

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

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

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

II. Para dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo e no investimento em Aplicações Financeiras, o **FUNDO** contratará, nos termos do artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08 e Instrução da CVM nº 592, de 15 de novembro de 2017 ("Instrução CVM 592/17"), como consultoras especializadas a **UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.049.895/0001-75 ("UBS Serviços") e a **RBC Gestão de Recursos S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Torre B, 1º andar, conjunto 105, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-12 ("RBC Gestão" e, em conjunto com a UBS Serviços, as "Consultoras de Investimento"). As Consultoras de Investimento desempenharão as suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento, no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos ("Contrato de Consultoras de Investimentos") e na legislação aplicável;

III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão obrigatoriamente ser realizadas após o recebimento das recomendações da UBS Serviços e da RBC Gestão,

RUA SÃO VICENTE
7º DOC 1333957

que as avaliarão, observando-se o Contrato de Consultoria de Investimentos, a política de investimentos e o enquadramento da carteira do **FUNDO** nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

a) além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o **FUNDO** poderá adquirir, com os recursos das integralizações de cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e

b) o **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, inclusive a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, nas condições praticadas pelo mercado à época.

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

Art. 4. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras").

§ 1º Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

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

Art. 5. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do **FUNDO**.

RUA BOA VISTA
Nº 276 - 7º ANDAR
10062 RTD 1333597
JUCESP (0998E-0) 7/2/04 TVA

§ 1º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, sucessivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 20 deste Regulamento.

Art. 6. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

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

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

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

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, podendo, exclusivamente, dentre outros

RUA SÃO VICENTE
10 DEZ 13 13:39:57

contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

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

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

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimentos, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;

II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis e/ou demais Ativos Alvo para o **FUNDO**;

III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração dos Imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO**, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície; e

IV. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.

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

I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;

RUA DOM VEIGA
10CZ 2E 1313387

c. Empresa especializada para assessorar o **ADMINISTRADOR** e as Consultorias de Investimento nas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos Alvo que integrem ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar locações, vendas, exploração de empreendimentos imobiliários, que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização das respectivas áreas e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 5º. Os serviços a que se referem os incisos I e II deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 6º. O **ADMINISTRADOR** poderá, a qualquer momento, contratar para a prestação dos serviços de gestão, gestor devidamente habilitado, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 12 abaixo.

ART. 11. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. contratação 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**.

RUA BOA VISTA
1º OFÍCIO 1333937

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

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

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

Art. 12. É vedado ao **ADMINISTRADOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ou as Consultoras de Investimento do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

Art. 13. O **FUNDO**, consoante o disposto neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, contratará os serviços das Consultoras de Investimento, já qualificadas, às quais competirá:

I. Assessoramento ao **ADMINISTRADOR** em quaisquer questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, dados reais sobre Imóveis Alvo que venham a integrar o acervo do **FUNDO** e o investimento em Aplicações Financeiras, observado o quanto disposto no Artigo 3, inciso III, item "c)" acima e no § 2º, abaixo; e

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

RUA EDA VISTA
Nº 314 - 2º AND. - VILA
10052 RE 1333957

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

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

§ 3º. As Consultoras de Investimento são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações que lhes competem nos termos deste Regulamento, sendo certo que as atribuições de cada uma são tratadas no Contrato de Consultoria de Investimentos celebrado com o **FUNDO** para esta finalidade. As Consultoras de Investimento deverão procurar um consenso entre suas recomendações, sendo certo que a recomendação da ITBS Serviços prevalecerá em todos os casos.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR**, no desempenho de suas funções de gestor do **FUNDO**, não estará obrigado a acatar as recomendações das Consultoras de Investimento, caso tais recomendações (i) fundamentadamente não estiverem alinhadas nos melhores interesses do **FUNDO**; ou (ii) potencialmente expuserem o **FUNDO** ou o **ADMINISTRADOR** a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei e/ou regulamentação aplicável.

Art. 14. As Consultoras de Investimento farão jus a uma remuneração total, a ser paga mensalmente pelo **FUNDO**, na proporção, forma e prazo estabelecidos no Contrato de Consultoria de Investimentos, equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** ("Taxa de Consultoria").

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

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

RUA SÃO VICENTE
Nº 324 - 2º ANDAR
13
1006 13339837

DAS COTAS

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

§ 1º. A escrituração das cotas do **FUNDO** será realizada pelo **ADMINISTRADOR**, por ser instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

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

§ 3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

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

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

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

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

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

RUA SÃO VICENTE

16

1033393 2º TABELIONATO DE NOTAS

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

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

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

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

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

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

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

§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Primeira Oferta"), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10º da Instrução CVM nº 472/08. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data do

RUA SÁ VIEIRA
10DEZ 08 1333997

publicação do anúncio de início de distribuição.

§ 4º. O investimento mínimo inicial no **FUNDO** requerido para cada cotista será de R$ 10.809,00 (dez mil reais), correspondentes a 100 (cem) cotas ("Aplicação Mínima Inicial"), não sendo admitidas cotas fracionárias.

§ 5º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 2.000.000 (dois milhões) de cotas, perfazendo o montante de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Mínimo").

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

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

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

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

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 18. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas (i) em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou (ii) na decisão do **ADMINISTRADOR**, conforme mencionado no Artigo 20 deste Regulamento, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476/09"), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08.

RUA BOA VISTA
10 DEZ 13339?
J6

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição e, se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**, ressalvadas as subscrições decorrentes do exercício do direito de preferência.

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

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

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do **ADMINISTRADOR**, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

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

II. dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

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

I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 7º. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às

formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

Art. 19. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja de pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha sido incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso **II** do § único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;

b) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

RUA BOA VISTA
10DEZ08 1333997
SPCS - 1009569v3 - 2570x013.doc

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 16 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 20. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento das recomendações das Consultorias de Investimento, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 5.600.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação de Assembléia Geral de Cotistas ("Emissão Autorizada"). Sem prejuízo da Emissão Autorizada, poderão também ser deliberadas em Assembléia Geral de Cotistas novas emissões de Cotas que em conjunto com as Emissões Autorizadas são doravante denominadas "Novas Emissões", observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas no Dia Útil anterior à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras Emissões Autorizadas de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil subseqüente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. Nas Novas Emissões de Cotas deliberadas em Assembléia Geral de Cotistas, caberá aos cotistas definir quanto à existência ou não existência de direito de preferência e suas condições;

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

RUA BOA VISTA
10DEZ98 1333957

aplicáveis;

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

V. Caso as Novas Emissões sejam ofertadas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso em determinada emissão não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, ouvidas previamente a recomendação das Consultoras de Investimento, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento do saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do § único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13º, § único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas do cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado a prosseguir na execução do valor devido.

§ 1º Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as cotas do **FUNDO** sejam negociadas.

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

DA TAXA DE INGRESSO

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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 22. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do Artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído desse antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelas Consultoras de Investimento.

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

RUA EDÁ 0951
1333987 2000

o referido mínimo).

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

§ 4º. Entende-se por ativo do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos acessos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

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

Art. 23. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento, constituir uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados nos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingencia poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do § 1º do Artigo 22 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

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

I. Selecionar, valendo-se das recomendações das Consultoras de Investimento nos

RUA SÃO JOSÉ
10DEZ 13339S7
22
DOCS - 10918612 2 SÃO PAULO

termos deste Regulamento, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

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

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

IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos profissionais ou empresas contratados conforme Artigo 30, § 4º e Artigo 31 deste Regulamento, incluindo as Consultoras de Investimento e do representante dos cotistas, conforme aplicável;

V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

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

VII Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

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

IX Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de

RUA BOA VISTA
10 DEZ 2018 1333997
0025 - 10/08/2018 08:00:01 - SA

propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser aceitas pelo **FUNDO**;

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

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

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

XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o cumprimento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

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

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

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

XX. abrir e movimentar contas bancárias

RUA BOA VISTA
1000Z 133299

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

XXII. transigir;

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

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

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

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

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

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

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

Art. 25. Observado o disposto no § 1º abaixo, o **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que o **FUNDO** for convocado, todas as pautas das assembleias gerais e as levará ao conhecimento das Consultoras de Investimento no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da convocação, para que as Consultoras de Investimento se manifestem, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considerem o tema relevante, as Consultoras de Investimento recomendarão o posicionamento do **ADMINISTRADOR** na respectiva

DOC - 10038010v3 AUSIN9 1 0A

assembleias, que deverá comparecer e exercer o direito de voto, considerando a recomendação feita pelas Consultoras de Investimento. Caso as Consultoras de Investimento não se manifestem no prazo anteriormente mencionado, o **ADMINISTRADOR** deverá considerar, a seu exclusivo critério, a relevância do tema a ser votado e optar por participar ou não da respectiva assembleia.

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

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

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

§ 5º. A política de voto de que trata o § 3º acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do **ADMINISTRADOR**: www.bltress.com.br.

Art. 26. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o eventual gestor ou as Consultoras de Investimento dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao eventual gestor ou às Consultoras de Investimento.

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

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou de pessoas a eles ligados, se houver;

RUA BOA VISTA
10REZ 13339B7
SAGS - Sistema de Autorização e Gestão de Fundos

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

III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao eventual gestor, para a prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

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

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

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

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

§ 1º. Para fins do disposto neste Regimento, considera-se o correio eletrônico

SUA CÓPIA VISTA
10EZ 33395

uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

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

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falta de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR

Art. 28. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

IV Aplicar, no exterior, os recursos captados no País,

V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital,

VII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o eventual gestor, ou as Consultoras de Investimento; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos Artigos 26 e 35 deste Regulamento;

RUA BOA VISTA
28
10DEZ 08 1333937

VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, prevista no §1º deste Artigo 28;

IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

X. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XI. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XII Praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

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

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 29. A Taxa de Administração será composta pelo valor equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Taxa de Administração") sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

§ 1º. Para fins do disposto no caput deste artigo, será considerada base de cálculo

FOCS 10988v6 10990v6 TVA

10 DEZ 2013 1333987

da Taxa de Administração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"):

I. o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou

II. o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX.

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

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

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

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

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DAS CONSULTORAS DE INVESTIMENTO

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

conforme o caso.

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

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

II No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu sucessor e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

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

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

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

RUA BOA VISTA
10DEZ 1333987

extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

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

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

§ 10º. Em qualquer caso de substituição das Consultoras de Investimento, em que a UBS Serviços deixe de prestar serviços ao **FUNDO**, considerando que a denominação do Fundo é composta pela denominação social da UBS Serviços, na mesma Assembleia Geral de Cotistas referida no parágrafo anterior, os Cotistas deverão deliberar pela alteração do nome do **FUNDO**, sendo que a nova denominação do **FUNDO** não poderá conter quaisquer referências ao nome ou à marca UBS Serviços.

Art. 31. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, caberão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento;

III Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;

RUA BOA VISTA
10 DEZ 2015 1333987
32

IV. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

VII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;

IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;

X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

XI. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; e

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

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

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

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

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, ainda quando for necessária em virtude da

RUA JOÃO VIEIRA
53
1085221 2300
DOCS - 3003810 v1 - ASSEMBLEIA

atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

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

I 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias, e

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

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

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

I Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembléia Geral de Cotistas.

II A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembléia Geral de Cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação na Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 36.

RUA SÁ VISTA
Nº 114 - 23 ANDAR

34

10 DEZ 13339897

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

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

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 5% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

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

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

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

Art. 35. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a Maioria Simples (conforme abaixo definido) das cotas dos cotistas presentes, somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 36, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento e, eventualmente, na regulamentação aplicável.

RUA DOM VISTA
Nº 374 - 15 ANDAR

10 DEZ 13339897

55

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

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

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

b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

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

Art. 36. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do Artigo 16 e parágrafos deste Regulamento.

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

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

Art. 37. O **ADMINISTRADOR** poderá consultar os cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

RUA SÃO VICENTE
10022 RJ 1323987
56
TAXA - REGISTRO CVM/SIN/SUIN/GER-I/VA

indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 27 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pelos mencionados no § 1º acima, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o § 2º supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

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

Art. 38. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 35 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

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

Art. 39. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ único. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao

RUA BOA VISTA
10062 133359-7

exercício do direito de voto.

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

I. Seu **ADMINISTRADOR**, seu eventual gestor, ou as Consultoras de Investimento;

II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, ou das Consultoras de Investimento;

III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, ao eventual gestor, às Consultoras de Investimento, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa à laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

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

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

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

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41. O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou ao controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele direta ou indiretamente controladas e em coligadas

ou outras societárias sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administradora ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliários;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou à pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

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

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

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

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

RUA BOA VISTA
50
7082 RJ 13333537

I Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

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

ART. 42. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembléia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

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

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

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

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

RUA BOA VISTA
10DEZ08 1333997
40

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu on conter as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Exercer suas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

§ 2º. O representante de cotistas pode solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d)" do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 43. O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

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

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

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

RUA BOA VISTA
10DEZ 08 1333987
41
DOC - 339887 - 3 - 101208 - IVA

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

I. Taxa de Administração;

II Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado de auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, inclusive despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente comporão 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 relacionados à contratação das Consultoras de Investimento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Consultoria e à consultoria especializada prevista no inciso II do § 4º do Artigo 10 deste Regulamento;

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

X. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

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

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

VISTO VOLUNTÁRIO
10DEZ 1333957

XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

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

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

XVII. Honorários e despesas relacionados às atividades de representantes dos cotistas.

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

§ 2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** nos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, caberá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

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

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

RUA SÃO JOSÉ
43
DOC: 10508865v3 01/09/15

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

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

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

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

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

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

RUA BOA VISTA
10 DEZ 13339 97

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

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

§ 3º. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista terá jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

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

§ Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores auferidos nas negociações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a respectiva documentação pertinente, bem como

7 1333 9 7 10 DEZ 2012

quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

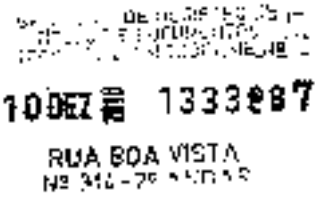
Art. 54. Após a amortização total das cotas do **FUNDO** e partilha dos ativos do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM (a) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão regidas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

Art. 57. Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.


10 DEZ 1333987
RUA BOA VISTA





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

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-4430 - Email: ...@9rtdpsaopaulo.com.br - Site: www.9rtdpsaopaulo.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.333.987 de 10/12/2018

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 10/12/2018, o qual foi protocolado sob nº 1.334.569, tendo sido registrado sob nº **1.333.987** no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CONSTITUIÇÃO DE FUNDO

São Paulo, 10 de dezembro de 2018

Marcelo Antonio Pinheiro Massagão
Oficial Substituto

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

Emolumentos	Estado	Ipesp	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 10.057,80	R$ 3.[illegible]	R$ 2.[illegible]	R$ 546,71	R$ 1[illegible]
[illegible]	[illegible]	Contribuição	[illegible]	Total
R$ 4[illegible]	R$ 2.[illegible]	R$ [illegible]	R$ [illegible]	R$ 17.[illegible]

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: selodigital.tjsp.jus.br e informe o selo que foi utilizado. Use um Leitor de QR Code

0017 4071 04E3 8089

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral de Justiça:

https://selodigital.tjsp.jus.br

[illegible]

ATO DO ADMINISTRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE

Pelo presente instrumento Particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representando-se na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –FII UBS (BR) OFFICE** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.274.163/0001-59 ("Fundo"), tendo em vista a modificação de condições da Primeira Emissão de Cotas, descrita no artigo 17 do Regulamento, **RESOLVE**:

1. Alterar a redação do § 5º, do artigo 17 do Regulamento, para prever que o valor mínimo da Oferta será de R$ 220.000.500,00 (duzentos e vinte milhões de reais), passando o artigo 17 a vigorar com a seguinte redação:

> *"**Art. 17.** O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas, cujo valor unitário será de R$ 100,00 (cem reais) por cota, no montante inicial de R$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão").*
>
> *§ 1º A critério do **ADMINISTRADOR**, em comum acordo com o Coordenador Líder e após o recebimento de recomendação dos Consultores de Investimento, a quantidade de cotas da Primeira Emissão poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 840.000 (oitocentas mil) cotas, correspondentes ao valor total de até R$ 84.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais) ("Lote Adicional"), nos termos do artigo 14º, § 2º da Instrução CVM nº 400/03.*
>
> *§ 2º As cotas do Lote Adicional serão emitidas nas mesmas condições e Preço*

DOCS - 9813375v1 70777 - TPA

da Emissão das cotas anteriormente ofertadas.

§ 3º As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do ***FUNDO****, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Primeira Oferta"), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10º da Instrução CVM nº 472/08. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados do dia de publicação do anúncio de início de distribuição.*

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

§ 5º A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 2.300.000 (dois milhões e duzentas mil) cotas, perfazendo o montante de R$ 229.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) ("Montante Mínimo").

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

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

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

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

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

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
21DEZ 2012 1334871
SUA FOLHA Nº 1334871

alterações acima mencionadas.

Este Ato do Administrador deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 1 (uma) via, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 20 de dezembro de 2018.

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

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF:

2. _____
Nome: Livia Virgil Magalhães
CPF: RG: 43.552.635-2
CPF: 300.638.108-75

ANEXO I

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

DO FUNDO

Art. 1. O Fundo de Investimento Imobiliário – **FII UBS (Br) Office** ("**FUNDO**") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/2008"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º O **FUNDO** é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 que também atuará como gestor de recursos do **FUNDO** por ser sociedade autorizada a exercer ambas as atividades ("**ADMINISTRADOR**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.brltrust.com.br).

§ 2º O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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

DO OBJETO

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

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

I. ...

II. ... Não poderão integrar o ativo do **ADMINISTRADOR**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

III. ... Não comporão a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, sem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**

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

§ 3º - Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo que estejam localizados em todo o território nacional, observadas as

DOCS - 16812/000 - 9112954 - IVA

condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição dos referidos ativos.

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

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

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

II. Para dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo e ao investimento em Aplicações Financeiras, o **FUNDO** contratará, nos termos do artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08 e Instrução da CVM nº 592, de 17 de Novembro de 2017 ("Instrução CVM 592/17"), como consultoras especializadas a **UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.049.805/0001-75 ("UBS Serviços") e a **REC Gestão de Recursos S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Torre B, 3º andar, conjunto 105, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-43 ("REC Gestão" e, em conjunto com a UBS Serviços, as "Consultoras de Investimento"). As Consultoras de Investimento cumprirão as suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento, no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos ("Contrato de Consultoria de Investimentos") e na legislação aplicável;

III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão obrigatoriamente ser realizadas após o recebimento das recomendações da UBS Serviços e da REC Gestão,

SCP/SP - 18837560 v4 - 04/04/18 17:06

que as avaliarão, observando-se o Contrato de Consultoria de Investimentos, a política de investimentos e o enquadramento da carteira do **FUNDO** nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

a) além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o **FUNDO** poderá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e

b) o **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, inclusive a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, nas condições praticadas pelo mercado à época.

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

Art. 4. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras").

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

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

Art. 5. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do **FUNDO**.

§ 1º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 20 deste Regulamento.

Art. 6. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

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

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

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

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar

contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

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

§ 2º O **ADMINISTRADOR** terá, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o propriedade fiduciária dos Imóveis e demais bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no regulamentação deste Regulamento, ou ainda, conforme as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;

II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis e/ou demais Ativos Alvo para o **FUNDO**;

III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração dos Imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO**, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície; e

IV. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.

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

I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;

FOLS: 0013778 | 3530047 TCA

II Empresa especializada para assessorar o **ADMINISTRADOR** e as Consultoras de Investimento nas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos Alvo que integrem ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 5º. Os serviços a que se referem os incisos I e II deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 6º. O **ADMINISTRADOR** poderá, a qualquer momento, contratar para a prestação dos serviços de gestão, pessoa devidamente habilitada, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 12 abaixo.

Art. 11. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I contratação de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente; e

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

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

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, que detenha a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

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

Art. 12. É vedado ao **ADMINISTRADOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ou às Consultoras de Investimento do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

SEÇÃO II

DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

Art. 13. O **FUNDO**, consoante o disposto neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, contratará os serviços das Consultoras de Investimento, já qualificadas, às quais competirá:

I Assessoramento ao **ADMINISTRADOR** em quaisquer questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, direitos seus sobre Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do **FUNDO** e o investimento em Aplicações Financeiras, observado o quanto disposto no Artigo 3, inciso III, item "e)" acima e no § 2º abaixo; e

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

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

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

§ 3º. As Consultoras de Investimento são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações que lhes competem nos termos deste Regulamento, sendo certo que as atribuições de cada uma são tratadas no Contrato de Consultoria de Investimentos celebrado com o **FUNDO** para esta finalidade. As Consultoras de Investimento deverão procurar um consenso entre suas recomendações, sendo certo que a recomendação da CBS Serviços prevalecerá em todos os casos.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR**, no desempenho de suas funções de gestor do **FUNDO**, não estará obrigado a acatar as recomendações das Consultoras de Investimento, caso tais recomendações (i) fundadamente não estiverem alinhadas aos melhores interesses do **FUNDO**; ou (ii) potencialmente exponham o **FUNDO** ou o **ADMINISTRADOR** a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei e/ou regulamentação aplicável.

Art. 14. As Consultoras de Investimento farão jus a uma remuneração total, a ser paga mensalmente pelo **FUNDO**, na proporção, forma e prazo estabelecidos no Contrato de Consultoria de Investimentos, equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** ("Taxa de Consultoria").

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

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

DAS COTAS

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

§ 1º. A escrituração das cotas do **FUNDO** será realizada pelo **ADMINISTRADOR**, por ser instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

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

§ 3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

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

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

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

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

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

SCP - 08133784000144 CVA

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

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

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

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

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

§ 1º. A critério do **ADMINISTRADOR**, em comum acordo com o Coordenador Líder, e após o recebimento de recomendação das Consultoras de Investimento, a quantidade de cotas da Primeira Emissão poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 840.000 (oitenta mil) cotas, correspondentes ao valor total de até R$ $4.000.000,00 (oitenta e quatro milhões de reais) ("Lote Adicional"), nos termos do artigo 14º, § 2º da Instrução CVM nº 400/03.

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

§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Primeira Oferta"), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10º da Instrução CVM nº 472/08. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de

publicação do anúncio de início de distribuição.

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

§ 5º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) cotas, perfazendo o montante de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) ("Montante Mínimo").

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

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

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

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

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 18. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas (**i**) em ato de Assembleia Geral de Cotistas ou (**ii**) no deciso do **ADMINISTRADOR**, conforme mencionado no Artigo 20 deste Regulamento, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476/09"), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08.

DOC1 - 18122561-10 (Ata AGE VVA)

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, e, se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**, ressalvadas as subscrições decorrentes do exercício de direito de preferência.

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

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

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do **ADMINISTRADOR**, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

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

II. dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e das demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

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

I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

16

§ 1º. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

Art. 19. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja de pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência de imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do § único do artigo 2º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pela cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

a) a cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cotas que lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;

b) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

17

DOCS - 18 2354 3176-1 (v)

de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 20. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento, realizar novas emissões de cotas do montante total de até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembléia Geral de Cotistas ("Emissão Autorizada"). Sem prejuízo da Emissão Autorizada, poderão também ser deliberadas em Assembléia Geral de Cotistas novas emissões de Cotas que em conjunto com as Emissões Autorizadas são doravante consideradas "Novas Emissões", observando que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil pertencente ao **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas no Dia Útil anterior à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras Emissões Autorizadas de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. Nas Novas Emissões de Cotas deliberadas em Assembléia Geral de Cotistas, caberá aos cotistas definir quanto à existência ou não exist ência de direito de preferência e suas condições;

III. Nas Novas Emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre

21DEZ 2001 13:42:27

os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

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

V. Caso as Novas Emissões sejam ofertadas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso em determinada emissão não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, ouvida previamente a recomendação das Consultoras de Investimento, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento do saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do § único do artigo 11 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento).

VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13º, § único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista o 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 proceder na execução do valor devido.

§ 1º. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as cotas do **FUNDO** sejam negociadas.

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

DA TAXA DE INGRESSO

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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 22. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do Artigo 39 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados auferidos no exercício social findo.

§ 1º O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados referidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelas Consultoras de Investimento.

§ 2º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas

semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

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

§ 4º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, dedotada a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 5º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas na data-base distribuídos a título de pagamento de rendimento.

Art. 23. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento, constituir uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do § 1º do Artigo 22 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

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

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

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

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

IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos profissionais ou empresas contratados conforme Artigo 10, § 4º e Artigo 11 deste Regulamento, inclusive as Consultorias de Investimento e do representante dos cotistas, conforme aplicável;

V. 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**;

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

VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

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

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

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

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

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

XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos bens do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

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

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

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

XX. abrir e movimentar contas bancárias;

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

XXII. transigir;

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

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

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

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

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

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

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

Art. 25. Observado o disposto no § 1º abaixo, o **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes de carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que o **FUNDO** for convocado, todas as pautas das assembleias gerais e as levará ao conhecimento das Consultoras de Investimento no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da convocação, para que as Consultoras de Investimento se manifestem, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considerem o tema relevante, as Consultoras

DOCS - 108775v1 - ASSEMBLEIA

do investimento recomendarão a participação do **ADMINISTRADOR** na respectiva assembléia, que deverá comparecer e exercer o direito de voto, considerando a recomendação feita pelas Consultoras de Investimento. Caso as Consultoras de Investimento não se manifestem no prazo anteriormente mencionado, o **ADMINISTRADOR** deverá considerar, a seu exclusivo critério, a relevância do tema a ser votado e optar por participar ou não da respectiva assembléia.

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

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

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

§ 5º A política de voto de que trata o § 3º acima ficará disponível para consulta pública, na rede mundial de computadores, na seguinte página do **ADMINISTRADOR**: www.brltrust.com.ar.

ART. 26. Os atos que caracterizam conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o eventual gestor ou as Consultoras de Investimento dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao eventual gestor ou às Consultoras de Investimento.

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

I A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do eventual

gestor, das Consultoras de Investimento ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

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

III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao eventual gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de atividade distribuição de cotas do **FUNDO**; e

V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

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

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

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

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

DOC 3 - 040.022v1 310305 - DVA

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

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

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falta de comunicação com o cotista ou ainda, da impossibilidade de pagamento ou rendimentos do **FUNDO**, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR

Art. 28. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como negociar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**.

IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;

V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o eventual gestor, ou as Consultoras de Investimento, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos Artigos 26 e 35 deste Regulamento;

VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis oferecidos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, previsto no §1º deste Artigo 28;

IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

X. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela **CVM**, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XI. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

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

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 29. A Taxa de Administração será composta pelo valor equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Taxa de Administração"), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

§ 1º. Para fins do disposto no caput deste Artigo 29, será considerada base de cálculo da Taxa de Administração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"):

i. o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou

ii) o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX.

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

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

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

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

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DAS CONSULTORAS DE INVESTIMENTO

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

dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

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

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

II. No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º É facultado aos cotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a Assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

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

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

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

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta)

Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

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

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

§ 10º. Em qualquer caso de substituição das Consultoras de Investimento, em que a UBS Serviços deixe de prestar serviços ao **FUNDO**, considerando que a denominação do Fundo é composta pela denominação social da UBS Serviços, na mesma Assembleia Geral de Cotistas referida no parágrafo anterior, os Cotistas deverão deliberar pela alteração do nome do **FUNDO**, sendo que a nova denominação do **FUNDO** não poderá conter quaisquer referências ao nome ou à marca UBS Serviços.

Art. 31. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 5º deste Regulamento;

III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;

IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

VII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos deste Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;

IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;

X. Apreciação do Laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

XI. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; e

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

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

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

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

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender

0205 1661775v3 83.064 IVA

exigências legais ou regulamentares e ainda quando for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração em razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

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

I. 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias, e

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme Artigo 11 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

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

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

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

II. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 16.

DOCS - 6637794v1 3630ATDA

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

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

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

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

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

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

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

Art. 35. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a Maioria Simples (conforme abaixo definido) das cotas dos cotistas presentes, somados aos votos encaminhados por comunicação escrito, nos termos do § 2º do Artigo 36, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, exceto nas hipóteses de quorum qualificado e matéria absoluta previstas neste Regulamento e, eventualmente, na regulamentação

aplicável.

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

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

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

b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

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

Art. 36. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do Artigo 16 e parágrafos deste Regulamento.

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

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

Art. 37. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar

35

ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração do que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no § 1º acima, bem como: a) reconhecimento de firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o § 2º supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

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

Art. 38. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 35 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

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

Art. 39. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato constantes no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

I. Seu **ADMINISTRADOR**, seu eventual gestor, ou as Consultoras de Investimento;

II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, ou das Consultoras de Investimento;

III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, ao eventual gestor, às Consultoras de Investimento, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, em hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

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

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

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

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41. O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observando os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do

ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

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

II 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembléia Geral Ordinária do **FUNDO**, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

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

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

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

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

Art. 42. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

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

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

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

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

DATA - 08/12/2011 09:09:19

21 DEZ 13 134 971

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembléia Geral de Cotistas,

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**, e

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 10.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

§ 2º. O representante de cotistas pode solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativos à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d)" do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 43. O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

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

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

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

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

I. Taxa de Administração;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da realização 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 eventualmente comporem seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas à contratação das Consultoras de Investimento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Consultoria e à consultoria especializada prevista no inciso II do § 4º do Artigo 10 deste Regulamento;

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

X. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções.

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

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

XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias.

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

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

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

XVII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de representante dos cotistas.

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

§ 2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este parágrafo exceda o resultante total da Taxa de Administração, caberá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

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

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

ARC - 16127/16 - 3270647v6

ADMINISTRADOR.

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

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

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, no mesmo dia, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

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

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

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

DOCS - 10107563-2v10.docx

em Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

§ 3º. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

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

§ única. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em

21 DEZ 2012

condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

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

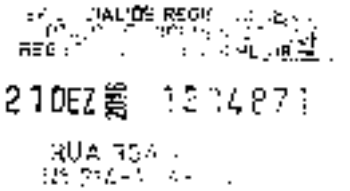
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão regidas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

Art. 57. Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

2 1 DEZ 2011
RUBRICA







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

Oficial: Afonso Octaviano Carvalho Aguiar

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: [illegible] - Site: www.ridpj.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PERFECTIBILIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.334.871 de 21/12/2018

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 21/12/2018, o qual foi protocolado sob nº 335.459, tendo sido registrado sob nº 1.334.871 e averbado ao registro nº 1.315.987 de 10/12/2018 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 21 de dezembro de 2018

Ricardo Nitrato
Oficial Substituto

Para conferência e perfeita [illegible] do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Ipesp	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 84,56	R$ 59,62	R$ 47,74	R$ 17,50	R$ 16,76
Ministério Público	ISS	Contribuição	Outras Despesas	Total
R$ 11,82	R$ 3,12	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 240,92

Para verificar o conteúdo integral do documento acesse o site: servicos.ridpj.com.br/consultaregistro e informe o código abaixo ou clique em leia o código

00171495602053250

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

https://esolodigital.tjsp.jus.br

Código
1337614TIC000026047/EDITAL

ATO DO ADMINISTRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE.

Pelo presente Instrumento Particular, **BNL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –FII UBS (BR) OFFICE** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.274.163/0001-59 ("Fundo"), tendo em vista as exigências formuladas pela B3 no Ofício nº 18/2019 – SAF de 21 de janeiro de 2019:

1. Alterar a redação dos seguintes Artigos do Regulamento: *(i)* Artigo 19, § 5º; *(ii)* Artigo 12; *(iii)* Artigo 13, inciso I; *(iv)* Artigo 20 inciso II e § 1º; *(v)* Artigo 22, § 3º; *(vi)* Artigo 32 § 3º e exclusão o inciso XI do Artigo 37, passando os referidos artigos a vigorarem com a seguinte redação.

(i)

*Art. 19. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.*

(...)

*§ 5º Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.*

(ii)

*Art. 12. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, eventual gestor que seja contratado nos termos do §6º, artigo 10 acima, ou às Consultoras de Investimento, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ou às Consultoras de Investimento do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.*

(iii)

*Art. 13. O **FUNDO**, conforme o disposto neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, contratará os serviços das Consultoras de Investimento, já qualificadas, às quais competirá:*

*I. Assessoramento ao **ADMINISTRADOR** em quaisquer questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Imóveis Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, direitos reais sobre Imóveis Alvo que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO** e o investimento em Aplicações Financeiras, observado o quanto disposto no Artigo 3º inciso III, acima e no § 2º, abaixo; e*

(...)

(iv)

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

(...)

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

(...)

§ 1º. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sabados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

(...)

Art. 22. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme disposto o § 1º do Artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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

(...)

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

*I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**.*

*II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento;*

*III Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto.*

*IV Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;*

*V Dissolução e liquidação do **FUNDO**, exceto que não estiver disciplinado neste Regulamento.*

VI Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável.

*VII Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;*

VIII Alteração dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da [illegible] e demais normas vigentes;

12FEV 2015 1338003

RECEBIDO EM MICROFILME Nº
TITULOS E DOCUMENTOS

*IV. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;*

*V Aprovação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**,*

*XI Destituição ou substituição dos Custodiantes de investimento, escolha de seus substitutos e conseqüente alteração da denominação do **FUNDO** e de sua política de investimentos, no que for aplicável;*

(...)

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

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

Este Ato do Administrador deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 1 (uma) via, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2019.

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

Testemunhas:

1. Nome: [illegible]
CPF: 222.185.558-40

2. Nome: Livia Virgil Magalhães
CPF: RG: 43.502.636-2 CPF: 309.688.188-70

12FEV19 1338003

ANEXO I

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

DO FUNDO

Art. 1. O Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office ("**FUNDO**") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 que também atuará como gestor de recursos do **FUNDO** por ser sociedade autorizada a exercer ambas as atividades ("**ADMINISTRADOR**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.brltrust.com.br).

§ 2º. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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

DO OBJETO

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

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

I. Não poderão integrar o ativo do **ADMINISTRADOR**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. Não comporão a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**.

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

§ 3º. Os recursos das emissões [illegible] serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo que estejam localizados em todo o território nacional, observados os

12 FEV 2013 1338003

DOCS - 10676446 - 2 - 7776-4 - 7

condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição dos referidos ativos.

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

§ 5º. Os investimentos e desinvestimentos no **FUNDO** em Ativos Alvo e em Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste Regulamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

II. Para dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo e ao investimento em Aplicações Financeiras, o **FUNDO** contratará, nos termos do artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08 e Instrução da CVM nº 592, de 17 de novembro de 2017 ("Instrução CVM 592/17"), como consultoras especializadas a **UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.049.595/0001-75 ("UBS Serviços") e a **REC Gestão de Recursos S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Torre B, 1º andar, conjunto 105, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-43 ("REC Gestão" e, em conjunto com a UBS Serviços, as "Consultoras de Investimento"). As Consultoras de Investimento desempenharão as suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento, no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos ("Contrato de Consultoria de Investimentos") e na legislação aplicável;

III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão obrigatoriamente ser realizadas após o recebimento [illegible] da UBS Serviços e da REC Gestão,

1256 1380 03
1380 03 1256

que as avaliarão, observando-se o Contrato de Consultoria de Investimentos, a política de investimentos e o enquadramento da carteira do **FUNDO** nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

a) além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o **FUNDO** poderá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e

b) o **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, inclusive a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, nas condições praticadas pelo mercado à época.

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

Art. 4. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras").

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizados para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

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

Art. 5. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relacionadas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do **FUNDO**.

12 FEV 2021 7338003

DOC3: 68725444-1437364-1YA

§ 1º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, respectivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 20 deste Regulamento.

Art. 6. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

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

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

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

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar

contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

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

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

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;

II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis e/ou demais Ativos Alvo para o **FUNDO**;

III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração dos Imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO**, inclusive por meio de concessão de direito real de superfície; e

IV. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.

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

I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;

II. Empresa especializada para assessorar o **ADMINISTRADOR** e as Consultoras de Investimento nas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos Alvo que integrem ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consultoria sobre aspectos econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos; e

IV. Escritório de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 5º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III desse Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 6º. O **ADMINISTRADOR** poderá, a qualquer momento, contratar para a prestação dos serviços de gestão, gestor devidamente habilitado, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 15 abaixo.

Art. 11. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

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

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente; e

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

12 FEV 13 1538003

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

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, devidamente credenciado pela CVM para o exercício de atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de guarda de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 46 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observando o quanto disposto no § 2º do Artigo 46 deste Regulamento.

Art. 12. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, eventual gestor que seja contratado nos termos do §6º, artigo 10 acima, ou às Consultoras de Investimento, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ou às Consultoras de Investimento do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

Art. 13. O **FUNDO**, consoante o disposto neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, contratará os serviços das Consultoras de Investimento, já qualificadas, às quais competirá:

I. Assessoramento ao **ADMINISTRADOR** em quaisquer questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, direitos reais sobre Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do **FUNDO** e o investimento em Aplicações Financeiras, observado o quanto disposto no Artigo 5, inciso III, acima e no § 2º, abaixo; e

III. Orientação ao **ADMINISTRADOR** quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, [illegible] negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que [illegible] poderão vir a compor o patrimônio do

12FEV 1338003

FUNDO.

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

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

§ 3º. As Consultoras de Investimento são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações que lhes competem nos termos deste Regulamento, sendo certo que as atribuições de cada uma são tratadas no Contrato de Consultoria de Investimentos celebrado com o **FUNDO** para esta finalidade. As Consultoras de Investimento deverão procurar um consenso entre suas recomendações, sendo certo que a recomendação da UBS Serviços prevalecerá em todos os casos.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR**, no desempenho de suas funções de gestor do **FUNDO**, não estará obrigado a acatar as recomendações das Consultoras de Investimento, caso tais recomendações (i) fundamentadamente não estiverem alinhadas aos melhores interesses do **FUNDO**, ou (ii) posteriormente exporem o **FUNDO** ou o **ADMINISTRADOR** a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei e/ou regulamentação aplicável.

Art. 14. As Consultoras de Investimento farão jus a uma remuneração total, a ser paga mensalmente pelo **FUNDO**, na proporção, forma e prazo estabelecidos no Contrato de Consultoria de Investimentos, equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** ("Taxa de Consultoria").

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

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

12 FEV 13 13380033

DAS COTAS

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

§ 1º. A escrituração das cotas do **FUNDO** será realizada pelo **ADMINISTRADOR**, por ser instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

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

§ 3º. Não há limite máximo que investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

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

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

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

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

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

RUA DE LA VISTA
Nº 314-22 ANDAR
12FEV 13380003

III Estão obrigados a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

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

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas a negociação em mercados regulamentados.

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

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

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

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

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

§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Primeira Oferta"), após [illegible] registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 19º da Instrução CVM nº 472/08. O prazo máximo para a

12FEV 13380003

subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

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

§ 5º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização da quantidade mínima de 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) cotas, perfazendo o montante de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) ("Montante Mínimo").

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

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

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

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

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 18. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas (i) em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou (ii) em deliberação do **ADMINISTRADOR**, conforme mencionado no Artigo 20 deste Regulamento, e serão realizadas de acordo com as diretrizes da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476/09"), observadas as disposições deste Regulamento

12 FEV 2013 1338003

e da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição e, se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**, ressalvadas as subscrições decorrentes do exercício de direito de preferência.

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

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

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis no investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do **ADMINISTRADOR**, da CVM, na B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

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

II. dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

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

I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

II. estar ciente do que os valores mobiliários objeto da oferta estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

12 FEV 2021 1338003

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

Art. 19. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do § único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;

b) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

12FEV 13380003

resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 28. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento das recomendações das Consultorias de Investimento, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para atender a política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembléia Geral de Cotistas ("Emissão Autorizada"). Sem prejuízo da Emissão Autorizada, poderão também ser deliberadas em Assembléia Geral de Cotistas novas emissões de Cotas que em conjunto com as Emissões Autorizadas são doravante consideradas "Novas Emissões", observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;

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

1238003
12 FEV 08

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

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

V. Caso as Novas Emissões sejam ofertadas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso em determinada emissão não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, ouvida previamente a recomendação das Consultoras de Investimento, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento do saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do § único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13º, § único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas do cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas [illegible] for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado a prosseguir na

[illegible] 1338003

[illegible]

execução do valor devido.

§ 1º. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

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

DA TAXA DE INGRESSO

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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 22. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do Artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelas Consultoras de Investimento.

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

12FEV 1338003

o referido mínimo.

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

§ 4º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 5º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas os períodos distribuídos a título de pagamento de rendimento.

Art. 23. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento, constituir uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do § 1º do Artigo 22 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

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

I Selecionar, valendo-se das recomendações das Consultoras de Investimento nos

termos deste Regulamento, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

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

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

IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos profissionais ou empresas contratados (conforme Artigo 10, § 4º e Artigo 11 deste Regulamento, inclusive as Consultorias de Investimento e do representante dos cotistas, conforme aplicável;

V. 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**;

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

VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

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

IX. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de

1338003
1º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO - 1º SUBSTITUTO

propaganda em período de distribuição de cotas que venham ser emitidas pelo **FUNDO**;

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

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

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

XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

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

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

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

XX. abrir e movimentar contas [illegible]

[illegible]

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

XXII. transigir;

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

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

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

XXVI. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos do artigo 35 da Instrução nº CVM 472/08;

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

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

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

Art. 25. Observado o disposto no § 1º abaixo, o **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenham participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que o **FUNDO** for convocado, todas as pautas das assembleias gerais e as levará ao conhecimento das Consultoras de Investimento no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento de convocação, para que as Consultoras de Investimento se manifestem, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considerem tema relevante, as Consultoras de Investimento recomendarão à [illegible] **ADMINISTRADOR** na respectiva

12FEV 1338003

assembleia, que deverá comparecer e exercer o direito de voto, considerando a recomendação feita pelas Consultoras de Investimento. Caso as Consultoras de Investimento não se manifestem no prazo anteriormente mencionado, o **ADMINISTRADOR** deverá considerar, a seu exclusivo critério, a relevância do tema a ser votado e optar por participar ou não da respectiva assembleia.

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

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

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

§ 5º. A política de voto de que trata o § 3º acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do **ADMINISTRADOR**: www.ativa.com.br

Art. 26. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o eventual gestor ou as Consultoras de Investimento dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao eventual gestor ou às Consultoras de Investimento.

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

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver;

DOC: (0196161-3)(0196161-3)

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

III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao eventual gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

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

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

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

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

§ 1º. Para fins do disposto [illegible] considera-se o serviço eletrônico

[illegible] 1338003

DOCS - 08/Nov/11 19:00:04 TVA [illegible]

uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

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

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

DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR

Art. 28. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente.

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;

V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o eventual gestor, ou os Consultores de Investimentos entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos Artigos 26 e 35 deste Regulamento.

RIO BOM VISTA
1338003
DOCS - 10878644v1 26/06/13 15:

VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, prevista no §1º deste Artigo 28;

IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

X. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XI. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

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

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 29. A Taxa de Administração será composta pelo valor equivalente a 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Taxa de Administração") sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE")

§ 1º. Para fins do disposto no caput deste Artigo 29, será considerada base de cálculo

12 FEV 2013 1338003

da Taxa de Administração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"):

I. o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou

II. o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do **FUNDO** venham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX.

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

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

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

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

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DAS CONSULTORAS DE INVESTIMENTO

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

conforme o caso.

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

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

II. No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

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

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

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

extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

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

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

§ 10º. Em qualquer caso de substituição das Consultoras de Investimento, em que a UBS Serviços deixe de prestar serviços ao **FUNDO**, considerando que a denominação do Fundo é composta pela denominação social da UBS Serviços, na mesma Assembleia Geral de Cotistas referida no parágrafo anterior, os Cotistas deverão deliberar pela alteração do nome do **FUNDO**, sendo que a nova denominação do **FUNDO** não poderá conter quaisquer referências ao nome ou à marca UBS Serviços.

Art. 31. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

XII. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

XIII. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento;

XIV. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;

XV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

XVI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

XVII. Eleição e destituição do representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

XVIII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XIX. Aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;

XX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;

XXI. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

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

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até i 20 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

§ 3º. A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no artigo 19 deste.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, [illegible] for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de

1338003

serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

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

I. 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

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

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

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

II. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 36.

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

de cotistas.

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

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

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

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

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

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

Art. 35. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a Maioria Simples (conforme abaixo definido) das cotas dos cotistas presentes, sendo-lhes atribuídos os votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 36, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento e, eventualmente, na regulamentação aplicável.

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

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

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

b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

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

Art. 36. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do Artigo 16 e parágrafos deste Regulamento.

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

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

Art. 37. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou mediante publicado

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

12 FEV 2015 1338003

36

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS

cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários no exercício do voto pedido mencionados no § 1º acima, bem como: a) reconhecimento de firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o § 2º supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

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

Art. 38. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 35 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender as demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

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

Art. 39. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado por carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterados, conforme informado em documento posteriormente assinado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

I. Seu **ADMINISTRADOR**, seu eventual gestor, ou as Consultoras de Investimento;

II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, ou das Consultoras de Investimento;

III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, ao eventual gestor, às Consultoras de Investimento, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

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

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

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

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41. O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades sob controle comum, coligadas ou controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer

natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

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

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

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

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

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo

Nº 316/2º ANDAR
12 FEV 2013 1338003
REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

26 da Instrução CVM nº 472/08; e

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

Art. 42. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

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

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

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

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo

VISTO VOTO
12FEV 13380303

conteúdo refira o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

§ 2º O representante de cotistas pode solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativos à sua função fiscalizadora.

§ 3º Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d)" do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 43. O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

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

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

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

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

I. Taxa de Administração;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;

IV. Gastos de distribuição primária de cotas, bem como com seu reparo 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**, inclusão despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente comporão seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas à contratação dos Consultores de Investimento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Consultoria e à consultoria especializada prevista no inciso II do § 4º do Artigo 10 deste Regulamento;

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

X. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

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

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

1338003
12 FEV 13

XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

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

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

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

XVII. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

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

§ 2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

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

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

FOLHA DE VISTA
Nº 314-28 ANDAR
12 FEV 13 1338003
REGISTRO EM DESCRIÇÃO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
REGISTRO EM DESCRIÇÃO
0.00 - 1001964-0 - 12/2004 TVA

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

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

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente no da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

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

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

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

1338003 12 FEV 2015
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
PESSOA JURÍDICA

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

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

§ 3º. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

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

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

45

DOC - DOCMAT 343903 V1.4

1338003
12 FEV 2015
REGISTRO DE DOCUMENTOS
FILIPOSI

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

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

Art. 57. Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

12 FEV 2015 1338003

TVM DOCUMENTOS
12 FEV 2020 1338003
RUA SOLA VISTA
Nº 314-2º ANDAR

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

Oficial: Afredo Cesario Carvalho Moreira
Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novetit@uol.com.br - site: www.rtdsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.338.003 de 12/02/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 12/02/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.338.754, tendo sido registrado sob nº 1.338.003 e averbado ao registro nº 1.315.987 de 30/12/2018 do Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 12 de fevereiro de 2019

Nelson Cesar de Jesus Soares
Escrevente Autorizado

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

Emolumentos: R$ 291,25	Estado: R$ 79,83	Seguridade Social: R$ 90,01	Registro Civil: R$ 17,66	Tribunal de Justiça: R$ 11,09
Ministério Público: R$ 12,85	ISS: R$ 5,80	Contribuição: R$ 3,00	Selo de Controle: R$ 0,00	Total: R$ 439,49

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site servicos.rtdsp.com.br/validar/registro e informe o número abaixo ou utilize a câmera do celular

00171979474259480

Para conferir a procedência deste documento diretamente à fonte, no OR Code impresso ou, acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br

ATO DO ADMINISTRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII UBS (BR) OFFICE

Pelo presente Instrumento Particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.274.163/0001-59 ("Fundo"), tendo em vista a modificação de condições da Primeira Emissão de Cotas descrita no artigo 17 do Regulamento e diante da existência de ratificação equivocada ao registro dos Atos do Administrador no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, pertinentes à primeira e segunda alteração do Regulamento, datados de 20 de dezembro de 2018 e 11 de fevereiro de 2019, respectivamente, RESOLVE:

1. Alterar a redação do § 5º, Artigo 17 do Regulamento, passando o referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

> *§ 5º A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização da quantidade mínima de 500.000 (quinhentas mil) cotas, perfazendo o montante de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo").*

2. Ratificar as informações constantes dos Atos do Administrador datados de 20 de dezembro de 2018 e 11 de fevereiro de 2019, para prever que os mesmos serão apenas registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, tendo de fato registrados foram: o

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

Este Ato do Administrador deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Sendo assim, assim o presente instrumento em 1 (uma) via, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 20 de março de 2019.

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

Testemunhas:

Nome:
CPF:

2. Nome: Livio Virgili Magalhães
CPF: RG: 43.552.635-7
CPF: 368.838.108-75

21MAR 1360537

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CBS (Br) OFFICE

DO FUNDO

Art. 1. O Fundo de Investimento Imobiliário – FII CBS (Br) Office ("**FUNDO**") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011, que também atuará como gestor de recursos do **FUNDO** por ser sociedade autorizada a exercer ambas as atividades ("**ADMINISTRADOR**"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.brltrust.com.br).

§ 2º. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sendo eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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

DO OBJETO

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

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

I. Não poderão integrar o ativo do **ADMINISTRADOR**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. Não comporão a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**.

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

21 MAI 13 13705337

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

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

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

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

II. Para dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo e ao investimento em Aplicações Financeiras, o **FUNDO** contratará, nos termos do artigo 31, **II** da Instrução CVM nº 472/08 e Instrução da CVM nº 592, de 17 de novembro de 2017 ("Instrução CVM 592/17"), como consultoras especializadas a **UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 9º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.649.895/0001-75 ("UBS Serviços") e a **REC Gestão de Recursos S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Torre B, 5º andar, conjunto 505, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-03 ("REC Gestão" e, em conjunto com a UBS Serviços, as "Consultoras de Investimento"). As Consultoras de Investimento desempenharão as suas atribuições, conforme disposto neste Regulamento, no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos ("Contrato de Consultoria de Investimentos") e na legislação aplicável:

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

2º RTD/SP 1321537

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

a) além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o **FUNDO** poderá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e

b) o **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, inclusive a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, nas condições praticadas pelo mercado à época.

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

Art. 4. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras").

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

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

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

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

§ 1º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 20 deste Regulamento.

Art. 6. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos mesmos.

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

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

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

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A [illegible] **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do

21 MAR 2013 1340537

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

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

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

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimentos, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observando o disposto neste Regulamento;

II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis e/ou demais Ativos Alvo para o **FUNDO**;

III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração dos Imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO**, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície; e

IV. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.

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

I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;

II. Empresa especializada para assessorar o **ADMINISTRADOR** e as Consultoras de Investimento nas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos Alvo que integrem ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, aprovar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consultorias dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 5º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 6º. O **ADMINISTRADOR** poderá, a qualquer momento, contratar para a prestação dos serviços de gestão, gestor devidamente habilitado, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 12 abaixo.

Art. 11. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

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

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de cotas;

IV. custódia de ativos financeiros.

21MAR2012 1320537

V. auditoria independente; e

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

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

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 46 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos nesse Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observando o quanto disposto no § 2º do Artigo 46 deste Regulamento.

Art. 12. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, eventual gestor que seja contratado nos termos do §6º, artigo 10 acima, ou às Consultoras de Investimento, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR** ou às Consultoras de Investimento do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

DA CONSULTORIA DE INVESTIMENTOS

Art. 13. O FUNDO, consoante o disposto neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, contratará os serviços das Consultoras de Investimento, já qualificadas, as quais competirá

I. Assessoramento ao **ADMINISTRADOR** em quaisquer questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, diligenciando os Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do **FUNDO** e o investimento em Aplicações Financeiras, observado o quanto disposto no

Artigo 5, inciso III, acima e no § 2º abaixo e

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

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

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

§ 3º. As Consultoras de Investimento são solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações que lhes competem nos termos deste Regulamento, sendo certo que as atribuições de cada uma são tratadas no Contrato de Consultoria de Investimentos celebrado com o **FUNDO** para esta finalidade. As Consultoras de Investimento deverão procurar um consenso entre suas recomendações, sendo certo que a recomendação da CBS Serviços prevalecerá em todos os casos.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR**, no desempenho de suas funções de gestor do **FUNDO**, não estará obrigado a acatar as recomendações das Consultoras de Investimento, caso tais recomendações (i) fundamentadamente não estiverem alinhadas aos melhores interesses do **FUNDO**; ou (ii) potencialmente expuserem o **FUNDO** ou o **ADMINISTRADOR** a riscos incompatíveis com o dever fiduciário, ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável.

Art. 14. As Consultoras de Investimento farão jus a uma remuneração total, a ser paga mensalmente pelo **FUNDO**, na proporção, forma e prazo estabelecidos no Contrato de Consultoria de Investimentos, equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** ("Taxa de Consultoria").

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

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

21MAR22 13405337

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

DAS COTAS

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

§ 1º. A escrituração das cotas do **FUNDO** será realizada pelo **ADMINISTRADOR**, por ser instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

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

§ 3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício de direito de voto para os cotistas.

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

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa organizado ou de balcão, ambos administrados pela BM, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, aos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

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

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

2138528 1360537 SP

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

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

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

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

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

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

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

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

21 MAR 2013 1362537

Emissão das cotas inicialmente ofertadas

§ 3º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Primeira Oferta"), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10º da Instrução CVM nº 472/08. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas ofertadas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

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

§ 5º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 500.050 (quinhentas mil) cotas, perfazendo o montante de R$ 50.005.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo").

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

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

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

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

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 18. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas (i) em ato de Assembleia Geral de Cotistas; ou (ii) no deciso do **ADMINISTRADOR**, conforme mencionado no Artigo 20 deste Regulamento, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM nº 476/09"), respectivamente, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, e, se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**, ressalvadas as subscrições decorrentes do exercício de direito de preferência.

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

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

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis no investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do **ADMINISTRADOR**, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

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

II. dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e das demais despesas a serem pagas à conta do encargos do **FUNDO**.

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

I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

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

Art. 19. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência de imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso **II** do § único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujos ativos lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;

b) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos **I** e **II** deste Artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** observará os

21 MAR 13 1340537

16

regras tributárias diferenciadas previstas na legislação em vigor.

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

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

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

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. As cotas das Novas Emissões deverão ser subscritas e integralizadas na data da divulgação do Anúncio de Início da respectiva oferta, conforme a

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

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

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

V. Caso as Novas Emissões sejam ofertadas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso em determinada emissão não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início de distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, ouvida previamente a recomendação das Consultoras de Investimento, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento do saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do § único do artigo 63 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

VIII Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 15º, § único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas do cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;

IX Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado a prosseguir na execução do valor devido.

§ 1º. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

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

DA TAXA DE INGRESSO

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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 22. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do Artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de

21MAR 1340537

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

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

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

§ 4º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos auferidos por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

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

Art. 23. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento das recomendações das Consultoras de Investimento, constituir uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referem aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou

21MAR 1320537

reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do § 1º do Artigo 22 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

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

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

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

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

IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferências de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos profissionais ou empresas contratados conforme Artigo 10, § 4º e Artigo 11 deste Regulamento, incluindo as Consultoras de Investimento e do representante dos cotistas, conforme aplicável;

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

21MAR 1340537

execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

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

VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

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

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

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

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

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

XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do

21MAR 1370537

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

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

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

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

XX. abrir e movimentar contas bancárias;

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

XXII. transigir;

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

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

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

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

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

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

21MAR 1340537

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

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

Art. 25. Observado o disposto no § 1º abaixo, o **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenham participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

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

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

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

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

2 1MAR 13 1370537

§ 5º. A política de voto de que trata o § 3º acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do **ADMINISTRADOR**: www.hbrmsa.com.br.

Art. 26. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o eventual gestor ou as Consultoras de Investimento dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não sejn pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao eventual gestor ou às Consultoras de Investimento.

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

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

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

III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao eventual gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, das Consultoras de Investimento ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

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

2 3 MAR 2012 1340532

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

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

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

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

DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR

Art. 28. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contratar empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

21 MAR 1340537

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;

V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o eventual gestor, ou as Consultoras de Investimento; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos Artigos 26 e 35 deste Regulamento;

VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, prevista no §1º deste Artigo 28;

IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

X. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XI. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e

XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

21MAR218 1340537

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

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

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 29. A Taxa de Administração será composta pelo valor equivalente a 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Taxa de Administração") sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

§ 1º. Para fins do disposto no caput deste Artigo 29, será considerada base de cálculo da Taxa de Administração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"):

I. o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou

II. o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária do preço de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX.

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

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

21MAR 13 1353737

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

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

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DAS CONSULTORAS DE INVESTIMENTO

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

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

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

II. No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

2º RTD/RJ 1353737

29

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

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

§ 5º. Aplica-se o disposto no § 3º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

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

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

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

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

21MO5ES 1310537

BNDES - CONFIDENCIAL

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

Art. 31. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, decretação por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, inclusive, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento;

III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;

IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

VII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;

IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;

X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

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

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

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

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

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares e ainda quando for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 33. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

I. 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme Artigo 41 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida

2146R2 1340537

ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 34. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

II. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, em ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 36.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e

21 MAR 2013 1325337

Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 35. Todas as deliberações em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a Maioria Simples (conforme abaixo definido) das cotas dos cotistas presentes, somados nos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 36, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento e, eventualmente, na regulamentação aplicável.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral, somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 36 ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do Artigo 32 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 36, que representem ("Quórum Qualificado"):

a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este Artigo 25, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo

21MAR08 1310537

ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do Artigo 16 e parágrafos deste Regulamento.

§ 1º Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

§ 2º. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido ao **ADMINISTRADOR** pelo cotista.

Art. 37. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no § 1º acima, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido ora outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o § 2º supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio de pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 38. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 35 deste Regulamento, as

deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR** deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ único. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito da judicatio, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 39. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizando em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

§ único. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 40. Não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:

I. Seu **ADMINISTRADOR**, seu eventual gestor, ou as Consultoras de Investimento;

II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, do eventual gestor, ou das Consultoras de Investimento;

III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, ao eventual gestor, às Consultoras de Investimento, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

21MAR13 1325537

§ único. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do caput deste Artigo;

II. Houver aquiescência expressa na maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 41. O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas ili eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

2 1 MAR 2013 137537

§ 2º. A eleição de representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, deverão ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliários em que exerce a função de representante de cotistas e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 42. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação de quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detidas pelo representante de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d)" do inciso VI deste Artigo.

§ 2º. O representante de cotistas pode solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados

21 MAR 2013 1310537

ao **ADMINISTRADOR** ao **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "dj" do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 43. O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos em Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 44. O representante de cotistas tem os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08

Art. 45. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 46. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

I Taxa de Administração;

II Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

III Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e demais 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 resgate 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 os

21MAR13 1305337

CNPJ/MF nº 13.486.793/0001-42

despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente comporiam seu patrimônio;

VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Honorários e despesas relacionadas à contratação das Consultoras de Investimento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Consultoria e à co-gestoria especializada prevista no inciso II do § 4º do Artigo 10 deste Regulamento;

IX. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;

X. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

XI. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XVI. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVII. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o

21MAR20 1340537

41

DOCS - 20202541

somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do **ADMINISTRADOR** a pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de uma emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 47. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 48. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 49. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 50. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos Alvo, para redução de seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações da Consultoria de Investimento.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução [illegible] proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado [illegible]

2MO2 - 340537

62

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao dia da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 51. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 32 deste Regulamento.

§ único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art. 52. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será calculado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, cuidando seus eventuais esforços para promover a venda dos ativos pelo preço de liquidação forçada.

§ 3º. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por

ainda existir sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

Art. 53. Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§ único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 54. Após a amortização total das cotas do **FUNDO** e partilha dos ativos do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM (a) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (ii) o comprovante da entrega do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação do patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhado do relatório do auditor independente.

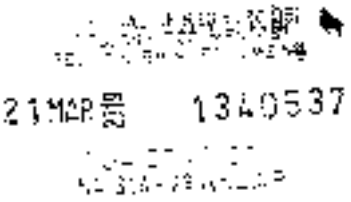
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 55. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão

regulados pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Art. 56 Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Art. 57. Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.


21MAR 1340537





9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Agnaldo Antonio Conceição Moreira
Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro
Tel: (XX 11) 3101-4591 - Email: marcelo@9rtd.com.br - Site: www.9rtdpj.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.340.537 de 21/03/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 21/03/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.341.385, tendo sido registrado sob nº 1.340.537 e averbado no registro nº 1.332.987 de 10/12/2018 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 21 de março de 2019

Nilton Cesar De Jesus Santos
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Comarca da Capital	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 52,15	R$ 21,32	R$ 4,21	R$ 3,20	R$ 7,31
Ministério Público	ISS	Outros	Outros Tributos	Total
R$ 1,28	R$ 1,09	R$ 0,00	R$ 1,00	R$ 91,27

Para verificar a autenticidade integra do documento, acesse o site www.selodigital.tjsp.jus.br/validaregistro e informe a chave abaixo ou leia o QR Code.

0018150432040059

Para conferir o procedimento deste documento efetive a leitura do QR Code, impresso no verso e encontre o selo digital.

https://selodigital.tjsp.jus.br

1137847140000000AF19R

ANEXO IV

DECLARAÇÕES DO ARTIGO 56 DA ICVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
(Para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400)

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por sua diretora estatutária, Daniela Assarito Bonifacio Borovicz, casada, advogada, portadora do RG nº 23.557.683-9 (SSP/SP), inscrita no CPF/MF sob o nº 320.334.648-65, com escritório na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICES**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.274.163/0001-59 ("Fundo"), constituído na forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Emissor") declara, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas do Fundo ("Oferta"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada que **(i.a)** as informações fornecidas pelo Emissor são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisões fundamentada a respeito da Oferta; e **(i.b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Emissor que integram o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; **(ii)** que o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contêm todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, dos prestadores de serviços do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(iii)** o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; e **(iv)** é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2019

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE**

DOCS - [illegible] v.7 TVA
DOCS - [illegible] v.7 TVA

fator

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
(Para fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400)

O **BANCO FATOR S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seu(s) diretor(es) estatutários Marcello Froldi Negro, brasileiro, divorciado, Administrador de Empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº 117.885.478-70, RG 16.861.358-x, residente e domiciliado na Rua Bernardino Machado, nº 187, São Paulo-SP; e Paulo Vellani de Lima, brasileiro, casado, bancário, inscrito no CPF/MF sob o nº 174.331.908-08, RG 16.118.675-0, residente e domiciliado na Rua Padre Mário Fontana, 94 - Apto 84 - Torre A, São Paulo-SP, na qualidade de Coordenador Líder da distribuição pública de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.274.163/0001-59 ("Fundo"), constituído na forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, administrado pela **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Oferta" e "Emissor", respectivamente) declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada: (i) agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações fornecidas pelo Emissor são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisões fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Emissor e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo que integram o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) que o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo contêm todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, dos prestadores de serviços do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (iii) o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2019

BANCO FATOR S.A.

Nome: Paulo Vellani de Lima
Cargo: CPF: 147.331.908-08
Diretor

Nome: Marcello Froldi Negro
Cargo: CPF 117.885.478-70
Diretor

JURÍDICO D.L. FATOR

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

Objetivo

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela UBS Serviços e pela REC Gestão de Recursos , 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 financeira referente à primeira emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário UBS (Br) Office ("FUNDO").

O objetivo do FUNDO é, preponderante, o investimento em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais ("Imóveis Alvo") e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. O investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre os Imóveis Alvo, poderá ser realizado diretamente ou mediante aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (b) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre Imóveis Alvo; ou (d) certificados de recebíveis imobiliários objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável ou; (e) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre Imóveis Alvo (em conjunto, os "Ativos Alvo"). As disponibilidades financeiras do FUNDO, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas nos Ativos de Liquidez, nos termos do Regulamento e deste prospecto.

Para a realização desse estudo de viabilidade, foram utilizadas premissas selecionadas pelas Consultoras de Investimento a respeito dos dados de cada um dos três ativos que serão adquiridos com os recursos provenientes da oferta, assim como expectativas das consultoras a respeito do mercado imobiliário, em especial nas regiões onde se encontram os ativos a serem adquiridos. 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.

Premissas do Estudo de Viabilidade

O fluxo de caixa deste estudo apresenta projeções de rentabilidade nominal e real do FUNDO com base em distribuição de rendimentos mensais auferidos através das receitas de alugueis provenientes dos três ativos comerciais descritos neste prospecto, líquidas dos custos da oferta, tributos e despesas recorrentes, conforme gráficos e tabelas apresentados neste estudo.

1

Segue abaixo tabela com algumas informações relevantes sobre cada ativo:

#	Edifícios	ABL Total (m²)	ABL a ser Adquirida (m2)	Renda	Valor de Aquisição (R$)	Valor (R$) por m²	Aluguel Médio Mensal (R$/m²)	Aluguel Mensal (R$)	Cap Rate
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOTAL		42,817	42,817*	100.0%	395,000,000	9,221		3,242,902	11.27%

Obs: a ocupação no Edifício Alphaville é 52,4% da área bruta locável. Porém, para cálculo do cap rate deste ativo (ver tabela acima), foi utilizado o fluxo de aluguel como se estivesse 100% ocupado, pois há uma garantia de renda neste ativo ao preço de R$34,00/m²/mês sobre a área vaga.

O contrato de Locação do Edifício Barra da Tijuca com a Vivo é atípico, corrigido pelo IGP-M, e não apresenta revisional. O término do contrato ocorre em Março de 2021. A partir desta data, o imóvel conta com uma garantia de renda no valor de R$ 75,00/m²/mês, ajustado pelo IGP-M, por mais 30 meses.

O contrato de locação do Edifício Águas Claras com a Vale é atípico, corrigido pelo IPCA, e não apresenta revisional. O término do contrato ocorre em Abril de 2025.

O contrato de locação do Edifício Alphaville com a Decolar é típico, corrigido pelo IGP-M, com revisional em 2021. O término do contrato ocorre em Maio de 2028.

Ocupação: foi projetada que o Edifício Barra da Tijuca e o Edifício Águas Claras estarão totalmente ocupados no horizonte de investimento e que o Edifício Alphaville permanecerá com a ocupação atual de 52,4% (cinquenta e dois vírgula quatro por cento) no período de 20 (vinte) meses em que estará vigente a garantia de renda neste ativo. A partir desse período, a ocupação projetada é de 100% (cem por cento).

Receita de aluguel: a expectativa de receita de aluguel no Edifício Barra da Tijuca é uma queda relevante após o término do contrato atípico. A queda projetada é dos atuais R$118,45/m²/mês para R$75,00/m²/mês ajustado pelo IGP-M. No Edifício Águas Claras e no Edifício Alphaville foram mantidos os valores vigentes atualmente, corrigidos por inflação ao longo do tempo. No primeiro caso, foi mantido o patamar atual por se tratar de um contrato atípico com vencimento apenas em Abril de 2025. No segundo caso, entendemos que o valor de R$34,00/m²/mês está adequado, podendo inclusive ser majorado no futuro.

Data base do estudo de viabilidade: Dezembro de 2018

Valor da oferta: R$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais)

Cenário A: Captação de R$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais), que representa valor suficiente para o pagamento do Sinal ajustado nos Contratos de Aquisição dos Imóveis, conforme aditados, sendo a diferença financiada pelo vendedor dos ativos a uma taxa de IGPM + 8,00% ao ano ou remuneração equivalente e vencimento de acordo com as informações apresentadas neste prospecto. Para fins deste cenário, foi assumido o refinanciamento do saldo devedor através da securitização de recebíveis imobiliários, conforme previsto nos documentos de aquisição anexos ao presente prospecto.

Segue abaixo demais premissas presentes neste estudo de viabilidade:

Valor da Oferta e Valor dos Imóveis		
Valor da Oferta	*BRL*	420,000,000
Valor Captado na Oferta	*BRL*	220,000,000
Valor dos Imóveis	*BRL*	395,000,000
Barra da Tijuca	*BRL*	264,000,000
Águas Claras	*BRL*	79,000,000
Alphaville	*BRL*	52,000,000
# de Cotas	#	2,200,000

Custos da Oferta	BRL	% da Captação
Comissão de Distribuição	6,600,000	3.000%
Comissão de Estruturação	1,100,000	0.500%
Assessor Legal	210,000	0.095%
Due Diligence	160,000	0.073%
Taxa de Registro na CVM	317,314	0.144%
Taxa da ANBIMA	13,881	0.006%
Custo de Marketing	200,000	0.091%
Registros e Publicidade Legal	132,480	0.060%
B3 - Taxa de análise para listagem/anuidade	9,400	0.004%
B3 - Taxa de análise de ofertas públicas de distribuição	11,211	0.005%
B3 - Taxa de distribuição padrão (fixa)	33,632	0.015%
B3 - Taxa de distribuição padrão (variável)	77,000	0.035%
Total	**8,864,917**	**4.030%**

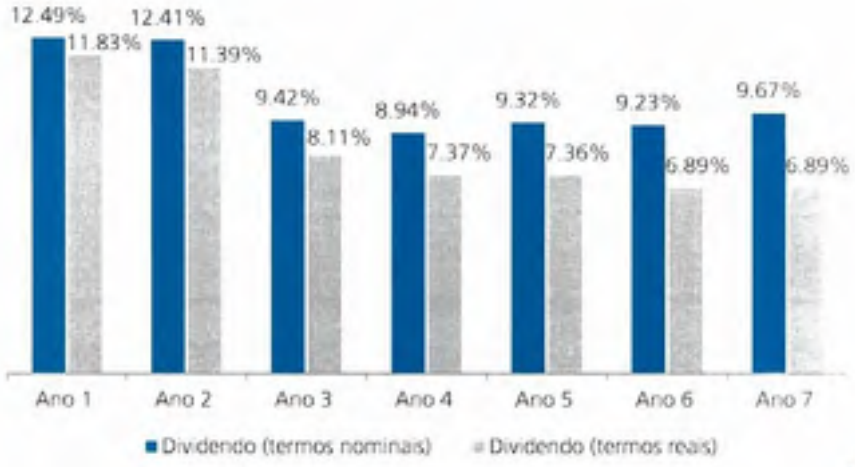
Demais Despesas da Aquisição	BRL	% da Captação
ITBI Alphaville	2,600,000	1.182%
Laudêmio Alphaville	780,000	0.355%
ITBI Águas Claras	1,580,000	0.718%
ITBI Barra da Tijuca	7,920,000	3.600%
Custos Cartorários	1,975,000	0.898%
Laudos de Avaliação	116,618	0.053%
Total	**14,971,618**	**6.805%**

Despesas Recorrentes		
Taxa de Administração	*% a.a. sobre PL*	0.17%
Taxa de Administração Mínima	*BRL ao mês*	15,000
Taxa de Consultoria	*% a.a. sobre PL*	1.00%
Taxa de Escrituração	*% a.a. sobre PL*	0.00%
Auditoria	*BRL ao ano*	29,000
Anuidade B3	*BRL ao ano*	9,126
Taxa de Custódia	*% a.a. sobre PL*	0.00%
Outros Custos	*BRL ao mês*	4,000

Ativos de Liquidez									
Rentabilidade bruta dos ativos de liquidez		% do CDI	98.0%						
Alíquota do IR		% sobre rendimento financeiro	22.5%						
Outras Premissas			**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
CDI anual			6.53%	6.87%	7.53%	7.01%	7.88%	7.88%	7.88%	7.88%
Inflação			4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Aluguel (R$/m2)	ABL (m2)									
Barra Da Tijuca	23,210		118.5	123.2	128.1	84.4	87.7	91.2	54.9	57.1
Águas Claras	8,932		70.5	73.4	76.3	79.3	82.5	85.8	89.2	92.8
Alphaville	10,695		34.0	35.4	36.8	38.2	39.8	41.4	43.0	44.7
Condomínio + IPTU (R$/m2/anos)										
Barra Da Tijuca			28.0	29.1	60.8	31.5	32.8	34.1	35.4	36.8
Águas Claras			25.0	26.0	27.0	28.1	29.2	30.4	31.6	32.9
Alphaville			23.0	23.9	24.9	25.9	26.9	28.0	29.1	30.3
Capex (R$/m2/ano)			5.0	5.2	5.4	5.6	5.8	6.1	6.3	6.6
Perda (% da ABL)			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Barra Da Tijuca			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Águas Claras			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Alphaville			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Resultados Obtidos – CENÁRIO A

Com base nas premissas e considerações apresentadas, segue abaixo o dividendo distribuído pelo FUNDO no horizonte de investimento projetado, como percentual (%) do valor captado na oferta.



Cenário B: **Captação total de R$ 420.000.000,00** (quatrocentos e vinte milhões de reais). Neste cenário, não existe financiamento da diferença pelo vendedor de forma que o dividendo mensal a ser distribuído para os investidores é menor, conforme detalhado a seguir.

Segue abaixo demais premissas presentes neste estudo de viabilidade:

Valor da Oferta e Valor dos Imóveis		
Valor da Oferta	*BRL*	420,000,000
Valor Captado na Oferta	*BRL*	420,000,000
Valor dos Imóveis	*BRL*	395,000,000
Barra da Tijuca	*BRL*	264,000,000
Águas Claras	*BRL*	79,000,000
Alphaville	*BRL*	52,000,000
# de Cotas	#	4,200,000

Custos da Oferta	**BRL**	**% da Captação**
Comissão de Distribuição	12,600,000	3.000%
Comissão de Estruturação	2,100,000	0.500%
Assessor Legal	210,000	0.050%
Due Diligence	160,000	0.038%
Taxa de Registro na CVM	317,314	0.076%
Taxa da ANBIMA	13,881	0.003%
Custo de Marketing	200,000	0.048%
Registros e Publicidade Legal	132,480	0.032%
B3 - Taxa de análise para listagem/anuidade	9,400	0.002%
B3 - Taxa de análise de ofertas públicas de distribuição	11,211	0.003%
B3 - Taxa de distribuição padrão (fixa)	33,632	0.008%
B3 - Taxa de distribuição padrão (variável)	147,000	0.035%
Total	**15,934,917**	**3.794%**

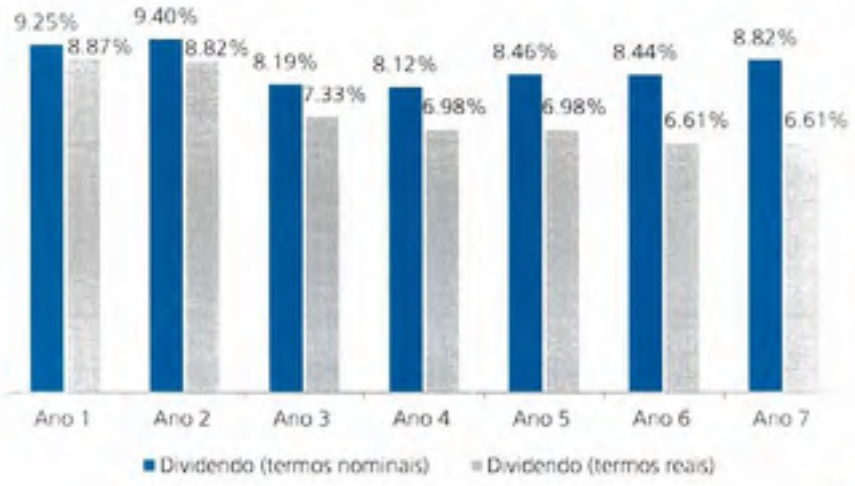
Demais Despesas da Aquisição	**BRL**	**% da Captação**
ITBI Alphaville	2,600,000	0.619%
Laudêmio Alphaville	780,000	0.186%
ITBI Águas Claras	1,580,000	0.376%
ITBI Barra da Tijuca	7,920,000	1.886%
Custos Cartorários	1,975,000	0.470%
Laudos de Avaliação	116,618	0.028%
Total	**14,971,618**	**3.565%**

Despesas Recorrentes		
Taxa de Administração	*% a.a. sobre PL*	0.17%
Taxa de Administração Mínima	*BRL ao mês*	15,000
Taxa de Consultoria	*% a.a. sobre PL*	1.00%
Taxa de Escrituração	*% a.a. sobre PL*	0.00%
Auditoria	*BRL ao ano*	29,000
Anuidade B3	*BRL ao ano*	9,126
Taxa de Custódia	*% a.a. sobre PL*	0.00%
Outros Custos	*BRL ao mês*	4,000

Ativos de Liquidez								
Rentabilidade Bruta dos ativos de liquidez		% do CDI	98.0%					
Alíquota de IR		% sobre rendimento financeiro	22.5%					
Outras Premissas		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
CDI Nominal (% a.a.)		6.53%	6.87%	7.53%	7.91%	7.88%	7.88%	7.88%	7.88%
Inflação		4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Aluguel (R$/m2)	ABL (m2)								
Rena Da Tijuca	33,210	118.5	123.2	128.1	84.4	87.7	91.2	34.9	39.7
Águas Claras	8,932	70.5	73.4	76.3	79.3	82.5	85.8	89.2	92.8
Alphaville	10,695	34.0	35.4	36.8	38.2	39.8	41.4	43.0	44.7
Condomínio + IPTU (R$/m2/mês)									
Rena Da Tijuca		28.0	29.1	30.3	31.5	32.8	34.1	35.4	36.8
Águas Claras		25.0	26.0	27.0	28.1	29.2	30.4	31.6	32.9
Alphaville		23.0	23.9	24.9	25.9	26.9	28.0	29.1	30.3
Capex (R$/m2/ano)		5.0	5.2	5.4	5.6	5.8	6.1	6.3	6.6
Vacância (% da ABL)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Rena Da Tijuca		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Águas Claras		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Alphaville		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Resultados Obtidos - CENÁRIO B

Com base nas premissas e considerações apresentadas, segue abaixo o dividendo distribuído pelo FUNDO no horizonte de investimento projetado, como percentual (%) do valor captado na oferta.



6

A estratégia para gerar os resultados estimados acima em ambos os cenários está apoiada na gestão eficiente dos atuais contratos de aluguel e na prospecção ativa de novos locatários. As Consultoras de Investimento contam com equipes de profissionais que atuam desde a formação da indústria de FIIs no Brasil, com vasta experiência e comprovado sucesso no setor.

São Paulo, 22 de Março de 2019.

Por: Marcos Ayala
Cargo: Diretor

Por: Moise Politi
Cargo: Diretor

Por: Alexandre Freitas
Cargo: Director Real Estate

Por: Roberto Palhares
Cargo: Chief of Staff & Head of Marketing

Anexo 1 – Projeção de Resultados do FUNDO – Cenário A

Fluxo Anual (em BRL, nominais)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Receitas	**47,382,259**	**48,588,261**	**39,804,251**	**38,518,051**	**39,999,807**	**41,531,200**	**43,155,985**
(+) Receitas Recebíveis	45,871,117	47,645,587	38,469,242	37,642,589	39,124,489	40,718,628	42,348,474
Renda Fixa	33,651,300	34,997,384	25,235,104	23,967,230	24,325,919	25,032,356	25,555,813
Água Clara	7,710,955	8,019,393	8,340,169	8,673,776	9,020,727	9,381,556	9,756,818
Agrobela	4,490,861	4,628,864	4,874,079	5,001,582	5,208,842	5,404,717	5,621,843
(+) Receitas Não Recebíveis (Caixa em Reais / Depósito em R$)	1,511,141	942,674	1,334,909	875,462	874,318	812,572	807,511
Despesas	**(31,687,270)**	**(32,524,641)**	**(27,811,099)**	**(28,727,116)**	**(29,679,815)**	**(30,670,685)**	**(31,720,914)**
(-) Taxa de Administração	(629,155)	(518,167)	(605,313)	(588,682)	(571,870)	(555,235)	(538,885)
(-) Taxa de Consultoria	(1,935,441)	(1,871,512)	(1,755,554)	(1,695,605)	(1,598,879)	(1,501,482)	(1,403,207)
(-) Auditoria	(29,000)	(30,160)	(31,366)	(32,621)	(33,926)	(35,283)	(36,694)
(-) Anuidade B3	(9,124)	(9,491)	(9,871)	(10,266)	(10,676)	(11,103)	(11,547)
(-) CONDOMÍNIO E RT (para obra)	(1,482,469)	(1,513,978)	-	-	-	-	-
Renda Fixa	-	-	-	-	-	-	-
Água Clara	-	-	-	-	-	-	-
Agrobela	(1,482,469)	(1,513,978)	-	-	-	-	-
(-) Custos Imobiliários	(48,000)	(49,920)	(51,917)	(53,993)	(56,153)	(58,399)	(60,735)
(-) Despesas Financeiras e Caixa	(14,412,406)	(15,324,991)	(18,327,597)	(17,651,111)	(18,383,462)	(19,067,948)	(19,885,849)
(-) Reserva (Provisão e Diária)	(13,165,942)	(10,205,426)	(6,048,482)	(8,984,230)	(8,240,599)	(9,111,585)	(10,124,004)
Lucro Líquido	**23,494,989**	**20,659,624**	**11,653,152**	**9,830,934**	**10,320,192**	**10,854,515**	**11,435,071**
(-) Reinvestimento	7,665,842	8,304,426	8,698,680	8,984,230	9,240,599	9,711,043	10,206,020
(-) Lajes	(232,757)	(241,663)	(240,909)	(250,364)	(260,599)	(271,672)	(283,051)
Resultado Regime Caixa	**28,932,819**	**28,334,387**	**20,050,906**	**18,564,598**	**19,400,203**	**20,300,886**	**21,261,215**
Dividendos Pagos pelo FII UBS (Br) Office							
Dividendos	27,086,178	27,291,658	20,216,255	19,616,503	20,501,291	21,350,845	22,353,470
Dividendos (R$ / cota)	12.5	12.6	9.4	9.1	9.5	9.9	10.3
Dividend Yield Mensal Médio (% sobre Valor Captado)	**1.04%**	**1.02%**	**0.78%**	**0.75%**	**0.78%**	**0.77%**	**0.81%**
Dividend Yield (% sobre Valor Captado)	**12.48%**	**12.41%**	**9.42%**	**8.94%**	**9.32%**	**9.23%**	**9.61%**
Dividend Yield com Gross-Up (% sobre Valor Captado)	14.30%	14.40%	11.08%	10.52%	10.97%	10.86%	11.31%
Dividend Yield em termos reais (% sobre Valor Captado)	**11.83%**	**11.39%**	**8.11%**	**7.33%**	**7.36%**	**6.89%**	**6.89%**

Anexo 2 – Projeção de Resultados do FUNDO – Cenário B

Fluxo Anual (em BRL, nominais)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7
Receitas	**47,229,803**	**47,675,998**	**38,215,889**	**37,642,548**	**38,865,754**	**40,378,250**	**42,007,075**
(+) Receitas Recebíveis	45,871,117	47,645,587	38,469,242	37,642,589	39,124,489	40,718,628	42,348,474
Renda Fixa	33,651,300	34,997,384	25,235,104	23,967,230	24,325,919	25,032,356	25,555,813
Água Clara	7,710,955	8,019,393	8,340,169	8,673,776	9,020,727	9,381,556	9,756,818
Agrobela	4,490,861	4,628,864	4,874,079	5,001,582	5,208,842	5,404,717	5,621,843
(+) Receitas Não Recebíveis (Caixa em Reais / Depósito em R$)	1,474,786	(169,648)	(1,132,402)	(202,040)	(291,690)	(381,179)	(458,116)
Despesas	**(6,153,600)**	**(5,694,352)**	**(4,698,207)**	**(4,683,359)**	**(4,675,664)**	**(4,672,148)**	**(4,669,159)**
(-) Taxa de Administração	(663,291)	(667,099)	(669,146)	(666,933)	(664,726)	(662,181)	(660,191)
(-) Taxa de Consultoria	(3,901,314)	(3,938,113)	(3,936,037)	(3,823,486)	(3,815,179)	(3,808,242)	(3,807,554)
(-) Auditoria	(29,000)	(30,160)	(31,366)	(32,621)	(33,926)	(35,283)	(36,694)
(-) Anuidade B3	(9,124)	(9,491)	(9,871)	(10,266)	(10,676)	(11,103)	(11,547)
(-) CONDOMÍNIO E RT (para obra)	(1,482,469)	(1,513,978)	-	-	-	-	-
Renda Fixa	-	-	-	-	-	-	-
Água Clara	-	-	-	-	-	-	-
Agrobela	(1,482,469)	(1,513,978)	-	-	-	-	-
(-) Custos Imobiliários	(48,000)	(49,920)	(51,917)	(53,993)	(56,153)	(58,399)	(60,735)
(-) Despesas Financeiras e Caixa	-	-	-	-	-	-	-
(-) Reserva (Provisão e Diária)	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido	**41,115,303**	**41,981,236**	**33,671,502**	**32,360,181**	**34,186,138**	**35,705,545**	**37,338,906**
(-) Reinvestimento	-	-	-	-	-	-	-
(-) Lajes	(222,752)	(231,562)	(240,909)	(250,364)	(260,599)	(271,672)	(283,051)
Resultado Regime Caixa	**40,892,550**	**41,549,674**	**33,426,573**	**32,509,615**	**33,925,549**	**35,434,529**	**37,045,053**
Dividendos Pagos pelo FII UBS (Br) Office							
Dividendos	38,648,303	39,417,059	34,366,846	34,095,321	35,511,448	37,034,529	38,645,053
Dividendos (R$ / cota)	17.9	18.4	16.0	15.9	16.5	17.2	18.0
Dividend Yield Mensal Médio (% sobre Valor Captado)	**0.77%**	**0.78%**	**0.68%**	**0.68%**	**0.70%**	**0.70%**	**0.76%**
Dividend Yield (% sobre Valor Captado)	**9.25%**	**9.40%**	**8.19%**	**8.12%**	**8.46%**	**8.44%**	**8.82%**
Dividend Yield com Gross-Up (% sobre Valor Captado)	10.88%	11.06%	9.63%	9.55%	9.95%	9.92%	10.38%
Dividend Yield em termos reais (% sobre Valor Captado)	**8.87%**	**8.82%**	**7.33%**	**6.98%**	**6.98%**	**6.61%**	**6.61%**

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Barueri/SP, Nova Lima/MG e Rio de Janeiro/RJ – Brasil

P.VAL.RJK.1164/18-1

A/C

UBS SERVIÇOS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.

Sr. Marcos Ayala

UBS Real Estate & Private Markets – UBS

marcos.ayala@ubs.com

CBRE





RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

Barueri/SP, Nova Lima/MG e Rio de Janeiro/RJ – Brasil

Portfólio Imobiliário

Data do relatório:
17 de dezembro de 2018

Preparado para:
UBS SERVIÇOS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.

CBRE

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO 4

PARTE 1 | CONDIÇÕES DE MERCADO 14

1. O MERCADO DE ESCRITÓRIOS 15

1.1 PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO 16
1.2 ALPHAVILLE – BARUERI/SP 17
1.3 REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE 24
1.4 RIO DE JANEIRO/RJ 29

2. DEMANDA PARA INVESTIMENTO 37

2.1 PRINCIPAIS GRUPOS ATUANTES 38
2.2 RETORNO INICIAL (INITIAL YIELD) 45

PARTE 2 | RELATÓRIO DOS IMÓVEIS 46

3. ESCRITÓRIOS 47

3.1 EDIFÍCIO ÁGUAS CLARAS 48
3.2 EDIFÍCIO ALPHAVILLE 70
3.3 EDIFÍCIO BARRA DA TIJUCA 91

CBRE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO

Data do Relatório	17 de dezembro de 2018;
Destinatário (a)	UBS SERVIÇOS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.;
Objetivo	Determinação do Valor de Mercado;
Finalidade	Transação/Aquisição de imóveis através do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (Br) Office a ser estruturado pela UBS SERVIÇOS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA.
Instrução	Conforme proposta P.VAL.RJK.1164/18-1 de 16/11/18;
Objetos	**a. Edifício Águas Claras** Avenida de Ligação, 1809 – Nova Lima/MG; Área Locável: 8.932,00 m² **b. Edifício Alphaville** Alameda Grajaú, 159 – Barueri/SP; Área Locável: 10.695,21 m²; **c. Edifício Barra da Tijuca** Avenida Ayrton Senna, 2.200 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ; Área Locável: 23.209,70 m²;
Tipologia	Escritórios;
Condições de Valoração	Considerando os imóveis no estado em que se encontravam na data de valoração.
Data de Valoração	1º de outubro de 2018;
Opinião de Valor – Valor de Mercado para 100% dos Imóveis	**a. Edifício Águas Claras** R$ 80.800.000,00 (Oitenta Milhões e Oitocentos Mil Reais) **b. Edifício Alphaville** R$ 51.100.000,00 (Cinquenta e Um Milhões e Cem Mil Reais) **c. Edifício Barra da Tijuca** R$ 263.700.000,00 (Duzentos e Sessenta e Três Milhões e Setecentos Mil Reais)

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o "Red Book" do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária.

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

"A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação".

Metodologia

A definição do valor de mercado para cada imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Em razão das características do imóvel e do mercado, utilizamos os seguintes procedimentos para a formação de nossa opinião do valor de mercado dos imóveis:

- Inspeção detalhada das propriedades objeto do estudo, realizadas no mês de dezembro de 2018;
- Análise do mercado geral e local dos diversos segmentos que compõem os imóveis;
- Análise dos imóveis e de sua situação atual;
- Análise da perspectiva futura dos empreendimentos.

Partindo dos procedimentos mencionados acima, estimamos o desempenho dos empreendimentos, de modo a determinar seus valores de mercado para a venda.

Adotamos algumas premissas para a confecção dos fluxos de caixa elaborados, conforme segue:

Valores Históricos: Os valores históricos utilizados em nossas análises foram fornecidos pela administração do empreendimento e/ou pelo proprietário dos imóveis, os quais assumimos como corretos e, desta forma, foram por nós utilizados. Não faz parte do escopo de nosso trabalho a auditoria destes números.

Inflação: Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa desconsideramos a inflação que possa vir a existir no período analisado de 10 anos.

Adotamos o método do Fluxo de Caixa de Receitas e Despesas Projetadas para a determinação do valor de mercado dos imóveis, como segue:

Método da Renda – Base Fluxo de Caixa Descontado

Por esse raciocínio, o valor de mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos.

As projeções são feitas com base em premissas adotadas, assumindo os valores praticados e/ou contratados de aluguéis e demais receitas e despesas do empreendimento. Os Fluxos de Caixa projetados foram modelados utilizando-se o software ARGUS Valuation - DCF, versão 15.0.1.

Entre os principais fatores deste método, podemos salientar:

Áreas: As áreas utilizadas foram aquelas constantes nas plantas, projetos e/ou dados recebidos do cliente. Assumimos que as áreas fornecidas pelo cliente estão corretas e refletem a realidade existente no local.

Crescimento das Receitas: Assumimos taxas de crescimento diferenciadas e cenários variando de acordo com a previsão de desempenho futuro de cada empreendimento, eventual situação de concorrência futura e a nossa sensibilidade sobre o potencial do mesmo, entre outros fatores.

Fator de Capitalização: Aplicamos fator de capitalização (perpetuidade) no 10º ano com base em valores praticados atualmente pelo mercado imobiliário.

Taxa de Desconto: Aplicamos taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável do cenário adotado.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para a estimativa da receita potencial de locação dos imóveis no primeiro ano das projeções de fluxo de caixa, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Por este método, a receita de locação aplicável a um imóvel é definida com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente, sendo consideradas as características de cada imóvel (localização, especificações técnicas, características construtivas etc.).

Estas evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Em alguns casos, para uma melhor equidade entre os elementos, consideram-se as respectivas áreas equivalentes.

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas e gerenciamento do(s) imóvel(is) avaliado(s), ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do(s) imóvel(is) e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. Este relatório não faz qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do(s) imóvel(is) avaliado(s).
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação do(s) imóvel(is). Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.

5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o(s) imóvel(is), sejam em termos de principal ou dos juros relativos aos mesmos.
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o(s) imóvel(is) cumpre(m) os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.
9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram (i) passadas para nós pelo proprietário do(s) imóvel(is), pelo estruturador do FII e/ou por outros envolvidos com a constituição do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial investidor a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados.
10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
12. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
    (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do(s) imóvel(is);
    (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do(s) imóvel(is);
    (c) Os imóveis possuem título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
    (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
    (e) Os imóveis não são adversamente afetados por propostas de planejamento urbano;

(f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.

13. A elaboração do laudo de avaliação não configura uma recomendação de compra ou venda do(s) imóvel(is) avaliado(s), seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.

14. A elaboração do laudo de avaliação não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII sendo formatado.

15. Ao realizar o laudo de avaliação, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega dos imóveis avaliados e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.

16. Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda dos imóveis, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.

2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.

3. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

4. O conteúdo do laudo de avaliação não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O administrador do FII, bem como os demais responsáveis por sua constituição e o Coordenador Líder, não estão vinculados às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.

5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.

6. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE, o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (Br) Office e a UBS SERVIÇOS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos imóveis objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os imóveis aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório.

Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:
Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D
Diretor
Para e em nome de
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.
T: + 55 11 2110 9180
E: odemir.vianna@cbre.com.br

Responsável pelo Trabalho:
Ricardo Jun K. Vallilo, MRICS, RICS RV
Engenheiro Civil
Consultor Sênior
T: + 55 11 2110 9180
E: ricardo.vallilo@cbre.com.br

PARTE 1 | CONDIÇÕES DE MERCADO

1

O MERCADO DE ESCRITÓRIOS

1.1 PRINCIPAIS INDICADORES DE MERCADO

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de escritórios.

1.1.1 Estoque Total

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços de escritórios disponíveis, sejam lajes corporativas ou salas comerciais, ocupadas ou vagos, na cidade de São Paulo.

1.1.2 Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues com Habite-se em cada período, assim como os empreendimentos que passaram por retrofit (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

1.1.3 Oferta Disponível

A oferta disponível corresponde ao total de espaços disponíveis para locação na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e também da movimentação das empresas de um prédio para outro.

1.1.4 Absorção

A CBRE classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida.

A absorção bruta reflete a totalidade da área de escritórios negociada no mercado, enquanto a absorção líquida é a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período, refletindo o deslocamento das empresas quanto a expansões, devoluções e novas ocupações.

1.1.5 Taxa de Vacância

A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total. Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 15%.

Taxas de vacância acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

1.2 ALPHAVILLE – BARUERI/SP

1.2.1 Contexto Histórico

a. Alphaville

O terreno de 500 hectares, comprado em Barueri em 1973, foi o ponto de partida para o seu surgimento. Inicialmente desenvolvido como um novo modelo de loteamento voltado a indústrias não poluentes, AlphaVille logo se transformou em um complexo urbanístico na região metropolitana de São Paulo.

AlphaVille é considerada a mais famosa *edge city* brasileira, a cerca de 25 km do marco zero da cidade de São Paulo. Essa proximidade, aliada aos serviços oferecidos na região e ao alto padrão da população local, tornou AlphaVille um dos principais polos de escritórios de São Paulo.

O conceito "edge city" nasceu com o crescimento das metrópoles como uma nova solução urbana, localizada exatamente no entorno das grandes cidades. Não é uma nova cidade, mas tem infraestrutura de cidade como acontece com AlphaVille, tendo como áreas de influência as cidades de Santana do Parnaíba, Itapevi, Osasco, Jandira e Carapicuíba.

Atualmente, AlphaVille possui diversos loteamentos fechados, residenciais horizontais, prédios residenciais e centros comerciais distribuídos em 16,4 milhões de metros quadrados.

Além disso, a região de AlphaVille e Tamboré possui infraestrutura de apoio onde se destacam renomadas instituições de ensino, hotéis, bancos, hospitais, restaurantes e uma infraestrutura privilegiada, que juntamente com alta segurança da região propicia facilidades para atender as necessidades rotineiras das empresas e de seus funcionários.

b. Tamboré

A história da região de Tamboré pertence às famílias Álvares Penteado e Ulhôa Rodrigues e tem inicio na década de 1960, quando Honório Álvares Penteado fundou a empresa Tamboré S/A com Arthur Castilho de Ulhôa Rodrigues.

Durante a década de 70, os fundadores da companhia cumpriram seus objetivos e iniciaram o planejamento de áreas urbanas passíveis de desenvolvimento imobiliário.

Foi quando lançou em 1976, com sucesso o seu 1° empreendimento o Centro Empresarial Tamboré, com um milhão de metros quadrados que foram ocupados por empresas de elevado conceito no panorama sócio econômico do país, inclusive multinacionais.

Em 1988 foi lançado o primeiro residencial o Tamboré I, que se destacou ao oferecer terrenos a partir de 1.800 m^2, em uma área inteiramente planejada, com lotes que inovaram o conceito de residenciais de alto padrão na região.

O sucesso na comercialização desse empreendimento animou a Tamboré a iniciar a construção dos residenciais Tamboré II e III, numa área de 1,5 milhões de metros quadrados, dotados de modernos equipamentos urbanos, tais como: galerias, asfalto, guias e sarjetas, redes de água e esgoto, iluminação, muros, portarias e o mais belo paisagismo, dando suporte a projetos residenciais de alto padrão de qualidade.

Com o crescimento da região e a necessidade de se criar um polo de compras, foi inaugurado o Shopping Tamboré em 1992, um marco de modernidade na região e o primeiro com o conceito *open mall* de São Paulo.

Seguindo sua vocação de alta tecnologia, surge o Polo Gráfico de Tamboré que, a exemplo do sucesso do Centro Empresarial, abriga grandes empresas da imprensa paulista com um alto padrão de segurança.

A Tamboré S/A também foi responsável pela construção das avenidas Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, Honório Álvares Penteado e Cid Vieira de Souza que formam o novo polo de desenvolvimento do bairro Tamboré.

Em 2003, foi lançado o Tamboré 10 – Terras Altas e, em 2006, o Tamboré 11 – Terras de Provence, localizado ao lado da Reserva Biológica Tamboré, com uma área total de 546.000 m², sendo 40% reservados a espaços com mata natural e de lazer.

Em 2007, a Brookfield Incorporações comprou da Tamboré S/A cerca de cinco milhões de metros quadrados em terrenos na região de Tamboré e passou a ser a mantenedora do Instituto Tamboré, atualmente denominado Instituto Brookfield.

1.2.2 Principais Regiões do Mercado de Escritórios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)

O mercado de escritórios da Região Metropolitana de São Paulo – RMSP, maior e principal mercado do Brasil, é formado por quatro principais regiões localizadas no Município de São Paulo – MSP: Centro, Paulista, Jardins e Marginal, além de outros polos em desenvolvimento na Capital, aqui combinados na região Outros.

Além destas, o Município de Barueri também conta com a região Alphaville, a oeste do município de São Paulo. O mapa a seguir identifica as principais concentrações de escritório da RMSP.

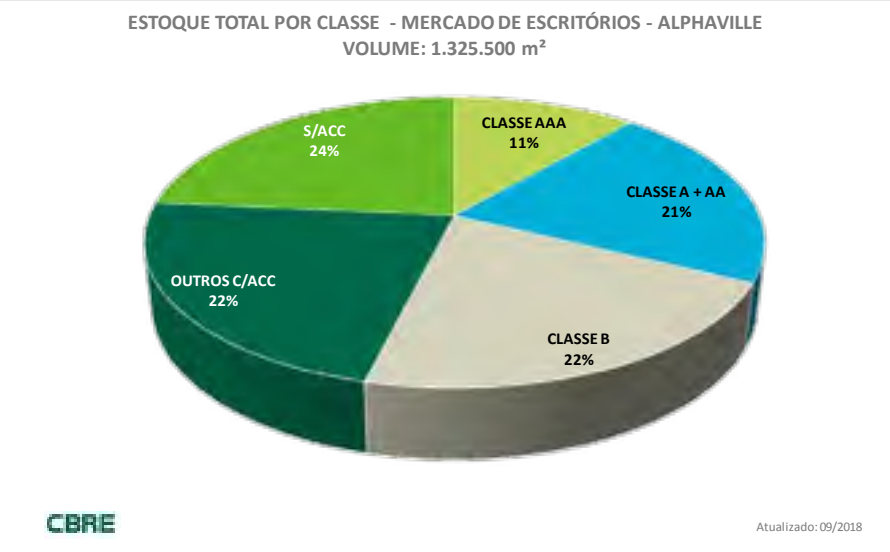


Figura 1 – As principais regiões de escritórios da RMSP

1.2.3 Estoque Total[1]

a. Visão Geral

Ao término do terceiro trimestre de 2018, AlphaVille possuía um estoque total de aproximadamente de 1,33 milhões de metros quadrados de área útil[2], dos quais 1,00 milhões (76%) possuem sistema de ar condicionado central – item substancial a edifícios de bom padrão construtivo no que se refere a lajes corporativas – conforme ilustra o gráfico a seguir.



Vale observar que os edifícios classe A/AA e AAA somam 32% do estoque total, com cerca de 424 mil metros quadrados de área útil[3].

O estoque de AlphaVille é relativamente pequeno em relação à cidade de São Paulo, sendo uma alternativa de menor custo em relação ao mercado da capital paulista.

b. Estoque Monitorado CBRE

Para as análises e tendo em vista a adoção de um critério que identificasse um universo representativo de edifícios comerciais corporativos, a CBRE considera uma menor cobertura de mercado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;

---

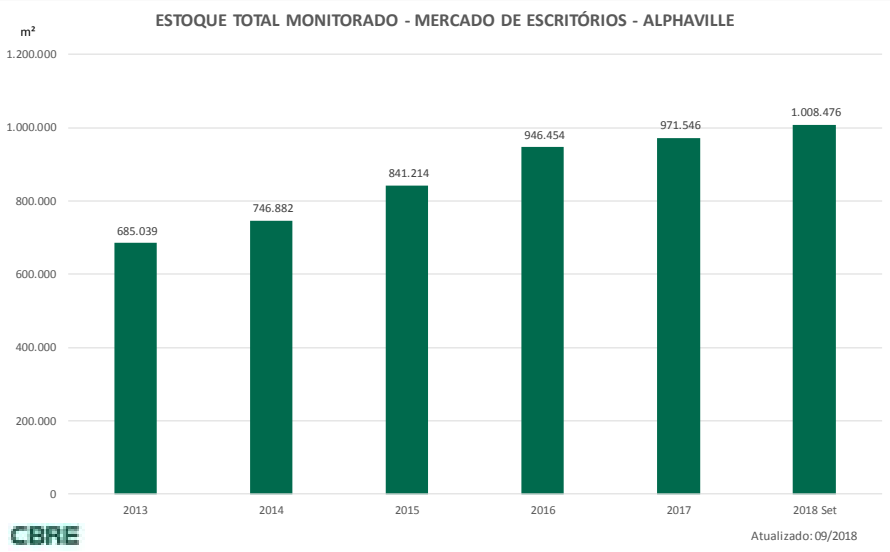
1 O estoque total considera apenas edifícios de lajes corporativas e de salas comerciais;

2 Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.

3 Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem, além do sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

- Com sistema de ar condicionado central;
- Área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Lajes com área útil acima de 250 m².

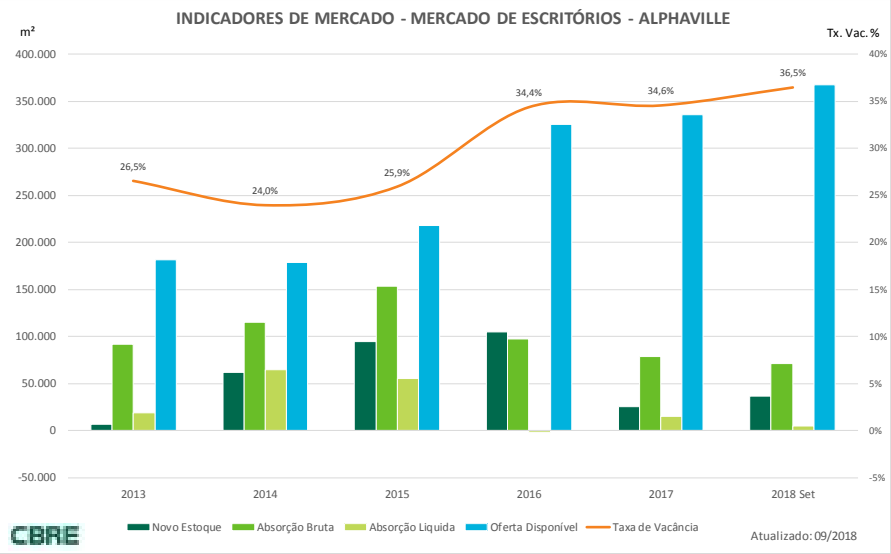
O gráfico a seguir apresenta a evolução deste estoque na região de AlphaVille nos últimos cinco anos.



Do gráfico anterior, observa-se o crescimento médio do estoque da região de AlphaVille entre 2013 e 2017 em aproximadamente 10,5% ao ano, acumulando um crescimento de 41,8% neste período. Ao término do terceiro trimestre de 2018, nota-se o estoque de 36.930 m² entregues em 2018, superior ao novo estoque registrado no ano anterior.

1.2.4 Oferta Disponível e Demanda Existente

O gráfico a seguir mostra a comparação da evolução histórica entre o novo estoque, as absorções bruta e líquida e a taxa de vacância nos últimos cinco anos em AlphaVille:



Os altos valores praticados históricos do mercado de escritórios de São Paulo aliado aos preços mais competitivos em AlphaVille tornaram a região atraente para grandes empresas que buscavam sua implantação, principalmente de seus *back offices*. Outro fator que contribuiu para esta demanda foram as melhorias viárias realizadas na região, tais como, a implantação da pista marginal da SP-280 – Rodovia Castelo Branco e a conclusão do trecho local da SP-021 – Rodoanel Mário Covas, entre outras melhorias de acesso como viadutos e avenidas.

Após recorde histórico de novo estoque registrado no ano de 2011 – com a entrega de mais de 150 mil metros quadrados de área útil (mais de um quarto do estoque total da época) – são retomados os níveis anteriores de crescimento, com entregas inferiores a 100 mil metros quadrados.

Principalmente nos últimos três anos, tanto o volume de novo estoque quanto a absorção líquida na região se mostram mais restritos em relação aos anos anteriores.

Verifica-se que a maior parte das transações de locação correspondem as movimentações de absorção bruta, indicando que não houve alto índice de expansão e chegada de novas empresas. Por outro lado, é possível observar indicadores de absorção líquida positivos e a manutenção dos índices de absorção bruta nos anos de 2017 e 2018, mesmo com os reflexos da crise econômica e política vivida no país.

Observa-se o descolamento histórico entre oferta e demanda, principalmente em razão do crescimento do novo estoque dos últimos 10 anos, resultando em taxas de vacância elevadas durante o período, e atualmente em 35% (2T18).

Considerando o cenário atual de AlphaVille, trata-se de uma região alternativa e com oferta de empreendimentos de boa qualidade, resultando em preços praticados mais competitivos se comparados aos principais polos corporativos de São Paulo, atraindo demandas de médio e grande porte nos últimos anos.

Neste cenário, os edifícios mais novos e de melhor qualidade têm absorvido em maior parte a demanda existente em movimentações do tipo "flight to quality", abrigando as empresas grande porte nacionais e multinacionais que buscam espaços mais eficientes (melhores níveis de ocupação e, consequentemente, gerando redução da área ocupada).

Para os próximos anos, não há perspectivas de um novo estoque na mesma proporção que ocorreu entre 2011 e 2015 na região. Embora a região ainda possua um relevante estoque de terrenos para o desenvolvimento imobiliário, os principais eixos como as Alamedas Rio Negro e Araguaia, e imediações encontram-se adensados e com ocupação consolidada, abrigando grandes marcas, ótima infraestrutura, comércio e serviços, e com empresas de grande relevância corporativa.

Neste sentido, apesar do aumento da taxa de vacância e da desaceleração do crescimento econômico brasileiro nos últimos anos, há um potencial para uma retomada dos preços no médio e longo prazo com uma eventual melhora do cenário macroeconômico e do aumento da demanda para ocupação dos escritórios.

1.2.5 Valores Praticados

a. Locação

Historicamente, os valores praticados na região de AlphaVille são menores dos que aqueles na Capital, não só pela distância dos centros econômicos e financeiros de São Paulo, mas pela menor oferta de infraestrutura, principalmente de deslocamento para a Capital.

No entorno imediato do imóvel avaliando, realizamos um levantamento de evidências de mercado de edifícios corporativos com especificações e características técnicas e construtivas semelhantes ao imóvel em estudo.

Neste sentido, identificamos escritórios de alto padrão para locação em oferta e transacionados nos últimos 12 meses na região imediata. A pesquisa resultou em 19 evidências de mercado em oferta para locação, com área locável entre 200 m² e 32.000 m² e preços pedidos entre R$ 30/m² e R$ 70/m² por mês.

No que se refere a transações, a pesquisa revelou 7 evidências de mercado, com área locável entre 677 m² e 4.044 m², e preços praticados entre R$ 33/m² e R$ 50/m² por mês. Entre os edifícios identificados, destaca-se os mais próximos ao Edifício Alphaville, como o CEA Corporate (III) e o Centro Administrativo Rio Negro (CARN).

Os edifícios localizados em região afastada do principal polo de desenvolvimento de edifícios comerciais possuem valores de locação mais modestos, tais como os edifícios situados à Alameda Andrômeda e imediações.

c. Venda

No entorno imediato do imóvel avaliando, realizamos um levantamento de evidências de mercado de edifícios corporativos com especificações e características técnicas e construtivas semelhantes ao imóvel Edifício Alphaville.

Neste sentido, identificamos escritórios de alto padrão para venda em oferta e transacionados nos últimos 12 meses na região imediata.

A maior parte das evidências de mercado para venda em Alphaville correspondem a salas comerciais e escritórios de menor porte em geral. Desta forma, a pesquisa indicou escassez de evidências de mercado no que se refere a lajes corporativas de grande porte, resultando em apenas 3 evidências de mercado em oferta aberta e nenhuma transação.

As evidências de mercado correspondem ao edifício Green Valley (Ex-BCN), andares do West Towers (Bloco A) e do Edifício Pravda, com área locável entre 502 m² e 4.800 m² e preços pedidos entre R$ 8.000/m² e R$ 11.454/m².

1.3 REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

1.3.1 Principais Regiões

O mercado de escritórios na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) está concentrado nas regiões ilustradas no mapa a seguir.

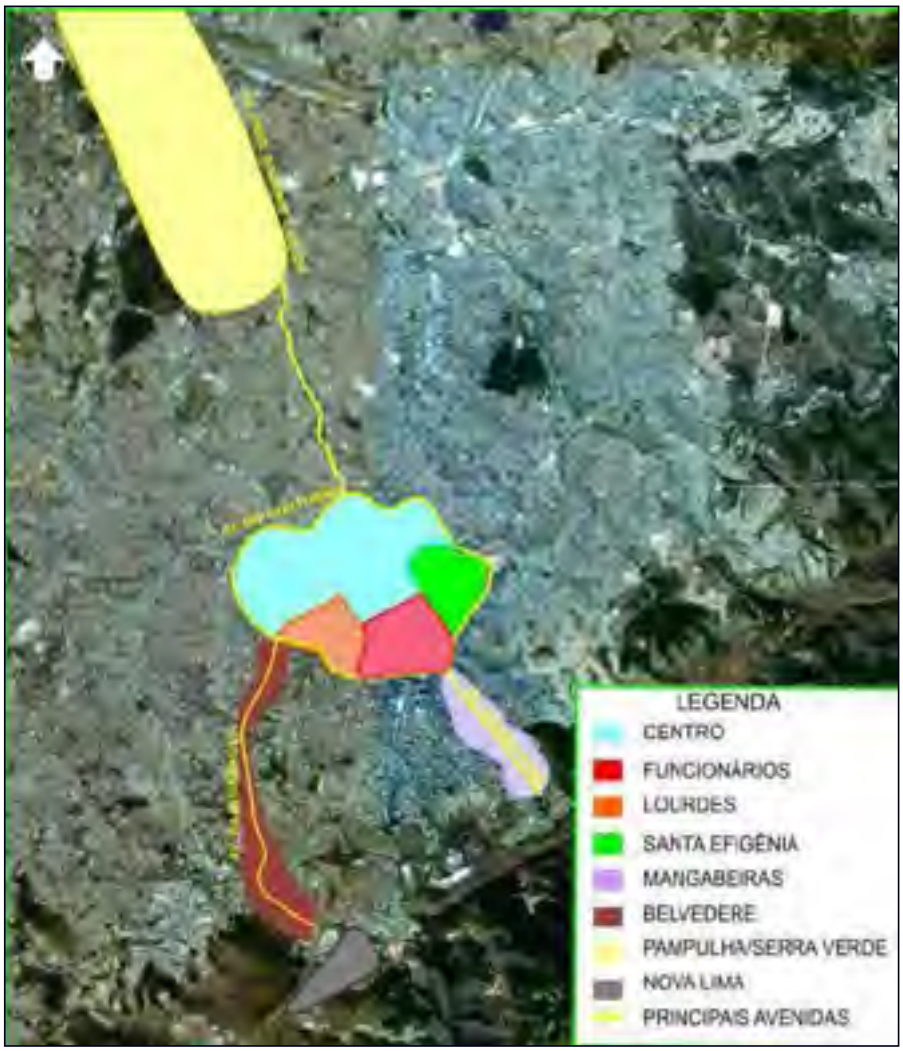
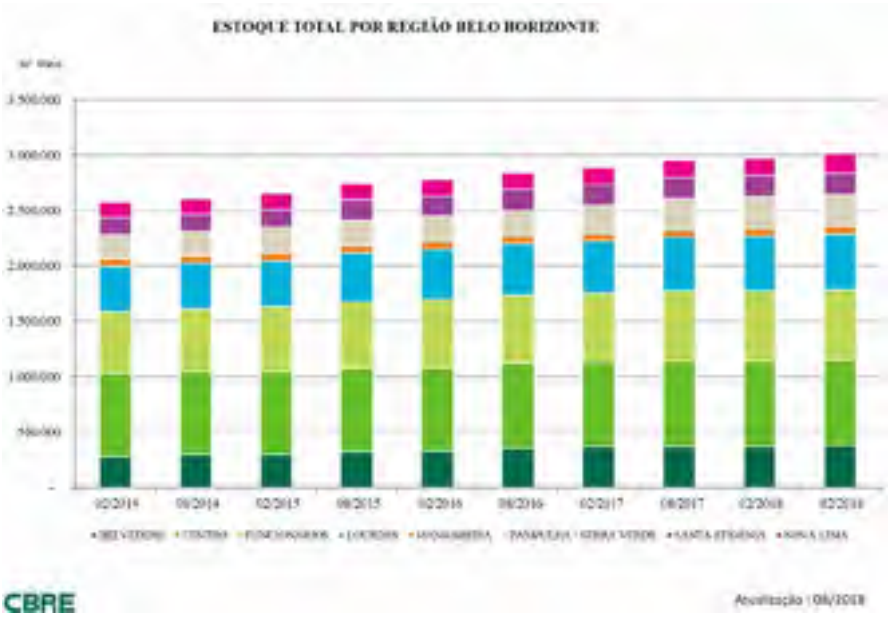


Figura 2 – As principais regiões de escritórios da RMBH.

1.3.2 Estoque[4]

De acordo com levantamento realizado em agosto de 2018 pela CBRE, o mercado de escritórios da RMBH correspondia a 3,014 milhões de metros quadrados de área útil[5] distribuídos em 643 edifícios, o 4º maior mercado de escritórios, atrás apenas de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília. Em termos comparativos, o estoque total da RMBH equivale a cerca de 20% e 35% dos estoques de São Paulo e Rio de Janeiro, respectivamente.

O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica do estoque total da RMBH, onde observa-se o crescimento de cerca de 22% do estoque, no período entre fevereiro de 2014 e agosto de 2018, com destaque para os anos de 2015 e 2016, com novo estoque inserido na casa de 430.000 m²/ano.



A maior parte do estoque está concentrada na região Centro e Funcionários, regiões centralizadas de Belo Horizonte e que juntas respondem a praticamente metade de todo o estoque, com a região de Lourdes também apresentando estoque representativo.

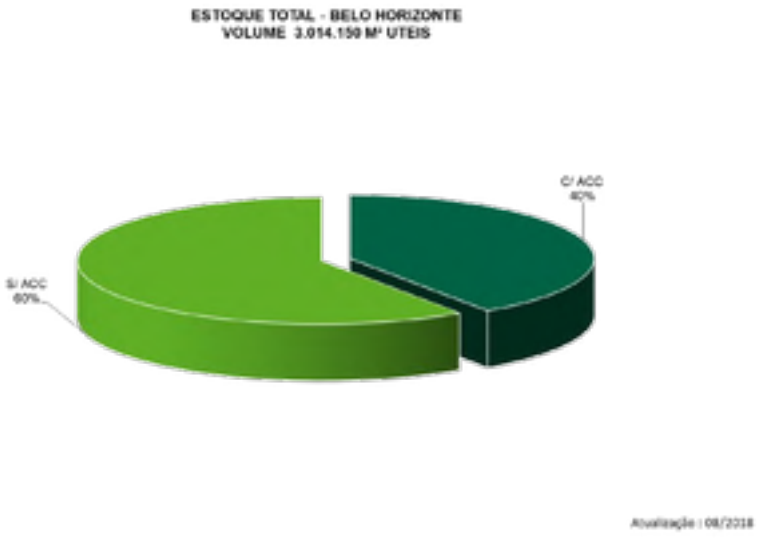
Contudo, cabe ressaltar a expansão verificada nas regiões de Serra Verde/Pampulha e Belvedere, com crescimento de mais de 30% em seu estoque no período, frente ao crescimento de apenas 20% verificado nas demais regiões.

[4] O estoque total considera apenas edifícios de lajes corporativas e de salas comerciais.

[5] Área útil: área de carpete, *lobbies* (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.

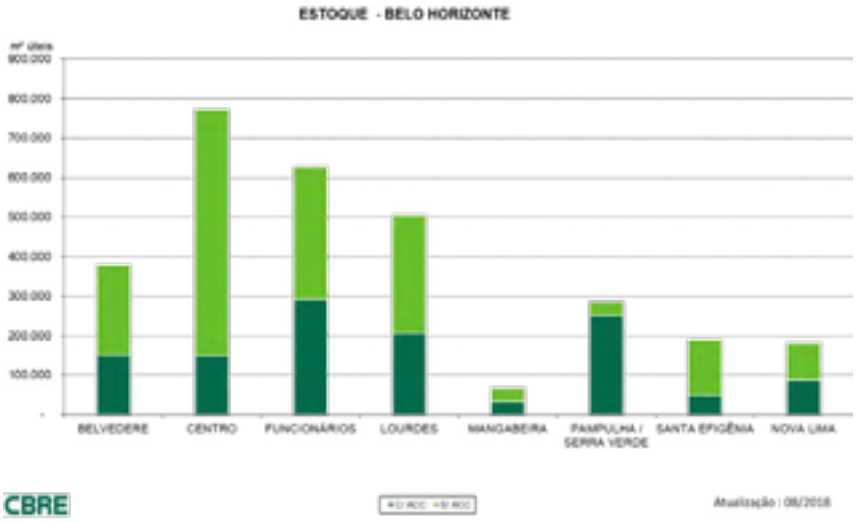
No sentido de classificar os imóveis quanto à qualidade construtiva e às especificações técnicas, a presença de sistema de ar condicionado central nos edifícios pode ser considerado um dos principais itens de balizadores qualitativos do atual mercado de escritórios.

O gráfico a seguir destaca a classificação dos escritórios da RMBH quanto à presença de sistema de ar condicionado central (ACC):



Observa-se que mais da metade dos espaços de escritórios (60%) não possuem sistema de ar condicionado central, em grande parte salas comerciais e edifícios mais antigos, com especificações técnicas e construtivas defasadas.

O estoque de melhor qualidade, referente a edifícios com sistema de ar condicionado central, estão concentrados nas regiões: Funcionários, Pampulha/Serra Verde e Lourdes, conforme apresentado no gráfico a seguir.



1.3.3 Oferta Disponível e Demanda Existente

O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica dos principais indicadores de mercado de escritórios registrados na RMBH desde 2014.



Entre os anos de 2014 a 2016, observa-se o descolamento entre absorção líquida e novo estoque, resultando no aumento da taxa de vacância para 20,8% em fevereiro de 2017, índice mais alto registrado no período.

Desde então, o mercado local passa por períodos consecutivos de absorção líquida positiva, acompanhando os índices de novo estoque, resultando na estabilização da taxa de vacância para 19,8% ao término de agosto de 2018.

Considerando o atual do mercado de escritórios da RMBH, trata-se de um cenário favorável aos edifícios mais novos, de melhor qualidade, e situados em regiões mais nobres como Nova Lima e Belvedere, os quais têm absorvido em maior parte a demanda existente em movimentações do tipo "flight to quality", abrigando as empresas grande porte nacionais e multinacionais que buscam espaços mais eficientes (melhores níveis de ocupação e, consequentemente, gerando redução da área ocupada).

Para os próximos anos, não há perspectivas de um novo estoque na mesma proporção que ocorreu entre 2011 e 2015 na região. Neste sentido, apesar da taxa de vacância estável e da desaceleração do crescimento econômico brasileiro nos últimos anos, há um potencial para uma retomada dos preços no médio e longo prazo com uma eventual melhora do cenário macroeconômico e do aumento da demanda para ocupação dos escritórios.

1.3.4 Valores Praticados

a. Locação

Realizamos um levantamento de evidências de mercado de edifícios corporativos com especificações e características técnicas e construtivas semelhantes ao imóvel em estudo.

Neste sentido, identificamos escritórios de alto padrão para locação em oferta e transacionados nos últimos 18 meses em regiões próximas ao Edifício Águas Claras. A pesquisa resultou em 8 evidências de mercado em oferta para locação, com área locável entre 265 m^2 e 3.500 m^2 e preços pedidos entre R$ 65/m^2 e R$ 107/m^2 por mês.

No que se refere a transações, a pesquisa revelou 6 evidências de mercado, com área locável entre 250 m^2 e 6.008 m^2, e preços praticados entre R$ 55/m^2 e R$ 92/m^2 por mês.

Os maiores preços referem-se a imóveis mais novos e que apresentam características construtivas de melhor qualidade, tal como ar condicionado central. Os preços tendem a variar também de acordo com a região em que o imóvel se encontra, apresentado maiores preços para regiões mais nobres e valorizadas.

b. Venda

Em regiões próximas ao imóvel avaliando, realizamos um levantamento de evidências de mercado de edifícios corporativos com especificações e características técnicas e construtivas semelhantes ao Edifício Águas Claras.

Neste sentido, identificamos escritórios de alto padrão para venda em oferta e transacionados nos últimos 18 meses.

A maior parte das evidências de mercado para venda na cidade correspondem a salas comerciais, além de escritórios antigos e de menor porte em geral. Desta forma, a pesquisa indicou escassez de evidências de mercado no que se refere a lajes corporativas de grande porte, resultando em apenas 3 evidências de mercado.

As evidências de mercado correspondem a andares do edifício Renaissance e a totalidade do Boulevard Corporate Tower, com área locável entre 520 m^2 e 20.426 m^2 e preços praticados entre R$ 9.302/m^2 e R$ 14.152/m^2.

1.4 RIO DE JANEIRO/RJ

1.4.1 Regiões do Mercado de Escritórios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (RMRJ)

O mercado de escritórios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro – RMRJ, segundo maior estoque de escritórios do Brasil, é formado por sete principais regiões localizadas no Município do Rio de Janeiro: Centro, Flamengo, Botafogo, Cidade Nova, Porto Maravilha, Zona Sul e Barra da Tijuca, além de outros polos em desenvolvimento na Capital, aqui combinados na região Outros.

O mapa a seguir identifica as principais concentrações de escritório da RMRJ.



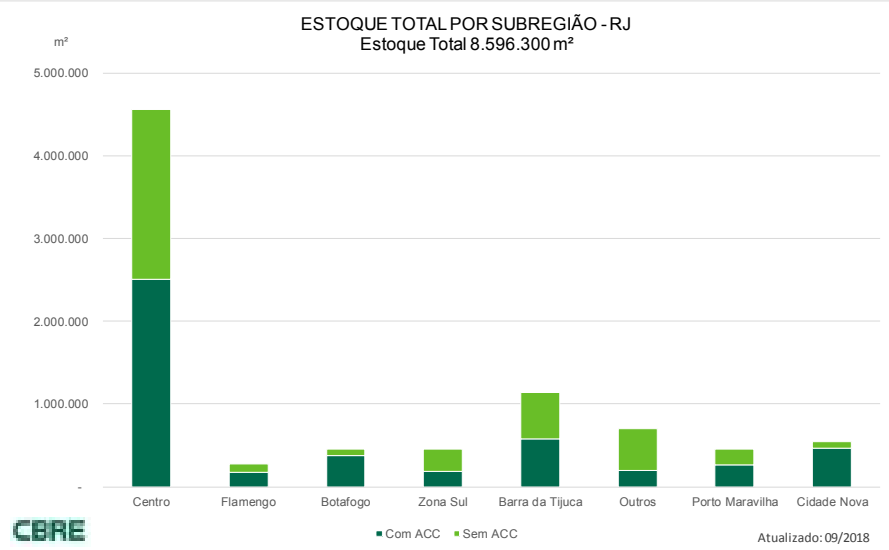
Figura 2 – Mapa das principais regiões de escritórios da cidade do Rio de Janeiro

1.4.2 Estoque

a. Visão Geral

Ao término do terceiro trimestre de 2018, o Rio de Janeiro possuía um estoque total[6] de escritórios de 8,596 milhões de metros quadrados de área útil[7], onde mais da metade têm sistema de ar condicionado central, item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

O gráfico a seguir apresenta o estoque total do Rio de Janeiro por região e quanto a disponibilidade de sistema de ar condicionado central dos edifícios.



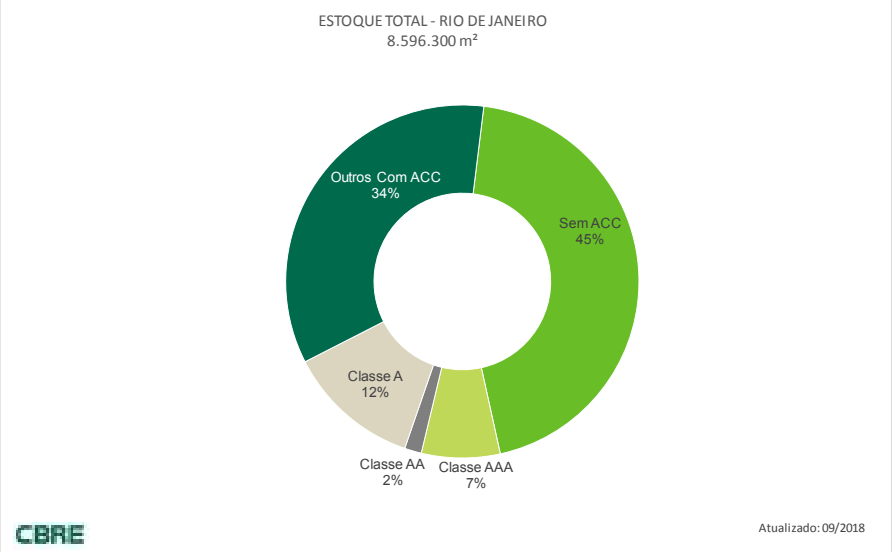
Do gráfico anterior, observa-se que a maior parte dos edifícios está situada na região Centro, concentrando mais de 55% do estoque de escritórios do Rio de Janeiro.

Observa-se que as regiões Porto Maravilha e a Cidade Nova são contíguas ao Centro, resultando em uma macrozona com cerca de 70% do estoque de escritórios da cidade, com mais da metade deste estoque correspondendo a edifícios com sistema de ar condicionado central, item substancial a qualidade dos edifícios corporativos.

O gráfico a seguir apresenta o estoque total de escritórios classificados quanto a qualidade e disponibilidade de sistema de ar condicionado central ao término do 3º trimestre de 2018:

6 O estoque total considera apenas edifícios de lajes corporativas e de salas comerciais;

7 Área útil: área de carpete, *lobbies* (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.



Do gráfico anterior, observa-se que apenas 21% do estoque total de escritórios da cidade são considerados edifícios de alto padrão, classe A/AA ou AAA[8].

b. Estoque Monitorado CBRE

Tendo em vista a adoção de um critério que identifique um universo representativo de edifícios de perfil corporativo, a CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar condicionado central;
- Área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Lajes com área útil acima de 250 m².

Atualmente a cobertura de mercado corresponde a um estoque de 4,160 milhões de metros quadrados de área útil, representando pouco menos de 50% do total existente na cidade do Rio de Janeiro.

A tabela a seguir ilustra a distribuição deste estoque nas regiões de escritório do Rio de Janeiro.

[8] Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem, além do sistema de ar condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

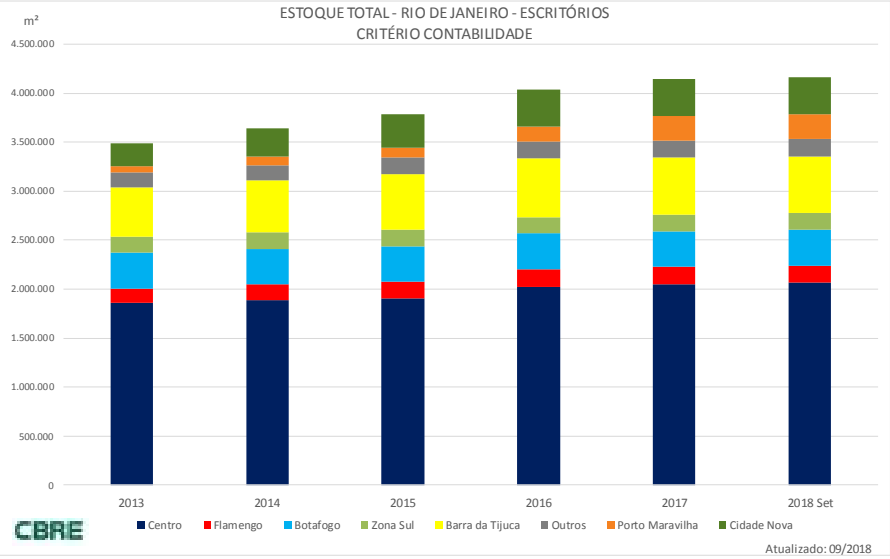
Estoque Total de Escritórios - 3T18
Município de Rio de Janeiro

Regiões	Estoque Total (m² de AU)	Participação no Mercado
CENTRO	2.063.122	50%
FLAMENGO	176.066	4%
BOTAFOGO	368.044	9%
ZONA SUL	169.171	4%
BARRA DA TIJUCA	578.846	14%
OUTROS	175.227	4%
PORTO MARAVILHA	252.737	6%
CIDADE NOVA	376.889	9%
TOTAL	**4.160.102**	100%

[1] Edifícios construídos após 1965, com ar condicionado central (ACC), área útil total igual ou acima de 1.000 m² e de lajes acima de 250 m² úteis.

Da tabela anterior, é importante destacar que metade do estoque monitorado (50%) situa-se na Região Centro. Cabe também ressaltar que boa parte desse total é proveniente de edifícios próprios, utilizados como sede de empresas nacionais e multinacionais, públicas ou privadas, que dificilmente estarão disponíveis ao mercado para ocupação.

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total do Rio de Janeiro por região nos últimos 5 anos.



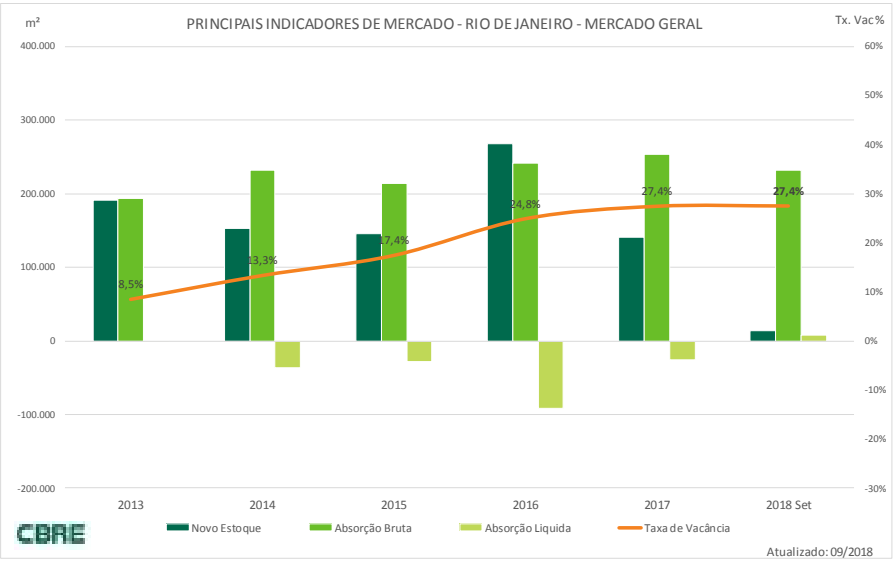
Do gráfico anterior, observa-se um crescimento de 20% do estoque total nos últimos 5 anos. As maiores contribuições deste novo estoque são provenientes das Regiões Barra da Tijuca, Cidade Nova e, mais recentemente, da entrega de empreendimentos no Porto Maravilha.

Contudo, cabe ressaltar que a região do Centro, ainda que com pouca disponibilidade de terrenos para novos edifícios, foi a segunda região com maior volume de entrega no período (231 mil m²), decorrente principalmente dos processos de *retrofit* em edifícios antigos, ratificando assim a relevância da região para o mercado corporativo da cidade.

Por fim, destacamos o crescimento da região Porto Maravilha que ampliou seu estoque de pouco mais de 45 mil m², para 250 mil m², no período.

1.4.3 Oferta Disponível e Demanda Existente

O gráfico a seguir mostra o novo estoque, a absorção bruta e a líquida e a taxa de vacância registrados nos últimos cinco anos do Rio de Janeiro.



Do gráfico anterior, observa-se a gradativa elevação da oferta disponível entre 2013 e 2017, principalmente resultado do descolamento entre novo estoque e a absorção líquida no período.

Ao término 3º trimestre de 2018, a taxa de vacância registrada foi de 27,4%, indicador acima dos patamares equilibrados de mercado, criando cenários mais favoráveis aos inquilinos em negociações e relocalizações.

Também é importante ressaltar que nos anos de 2010 a 2012 foram registradas as menores taxas de vacância do mercado de escritórios nos últimos 20 anos, atingindo valores em torno de 2%. Ou seja, o cenário mercadológico era excepcional, com grande demanda e restrita oferta, dada a atividade econômica dos anos anteriores.

Frente ao novo estoque recorde entregue nos últimos anos (150.000 m²/ano em média), o cenário é de redução dos índices de novo estoque para os próximos anos. Desta forma, o novo estoque entregue até o 3º trimestre do ano de 2018 foi de apenas 14.000 m², representado pelo edifício Barão de Mauá, na rua Graça Aranha. Com a redução da entrega de novos espaços, houve estabilização da taxa de vacância.

Referente a demanda para ocupação, observa-se a manutenção dos altos índices de absorção bruta nos últimos anos, com a expectativa de que o ano de 2018 resulte em recorde histórico deste indicador.

A desaceleração econômica do país observada nos últimos anos pode ser considerada o principal fator limitante de demanda do mercado corporativo local quanto a demanda para expansões e a chegada de novas empresas no mercado.

Neste sentido, é importante observar os registros de absorção líquida em valores negativos por anos consecutivos, indicando movimentações de devolução de espaços, e escassas expansões. Entretanto, com a estabilização dos indicadores macroeconômicos e indícios de recuperação, o ano de 2018 apresentou ao término do terceiro trimestre absorção líquida positiva, ainda que modesta (7.800 m²).

A entrega de imóveis de melhor qualidade e com preços competitivos proporcionam movimentações do tipo *"flight-to-quality"*, ou seja, as empresas têm aproveitado o momento para se realocarem em propriedades de melhores especificações técnicas com preços mais atrativos.

Neste sentido, os índices de absorção líquida em edifícios de melhor qualidade (A e AAA) apresentaram valores positivos significativos, em torno de 46.000 m² ao fim do 3º Trimestre de 2018.

1.4.4 Análise da Região Barra da Tijuca



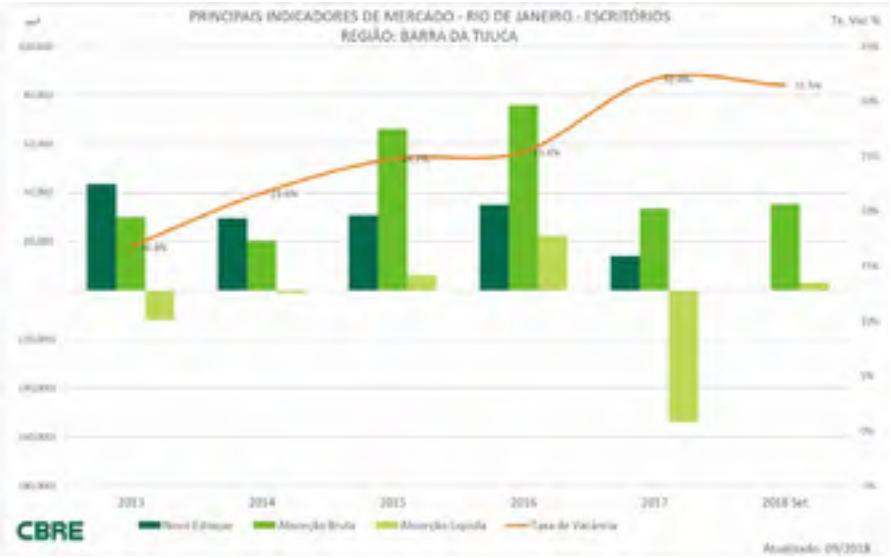
A região Barra da Tijuca possui um dos maiores potenciais para desenvolvimento de edifícios de escritórios, em função da boa disponibilidade de terrenos para incorporação, concentração de comércio e serviços de boa qualidade, além de imóveis residenciais de médio/alto padrão.

O acesso à região, que antes era considerado um ponto negativo, foi totalmente reformulado com a recente inauguração da Linha 4 do metrô e da conclusão do Lote 0 do BRT Transcarioca. Atualmente, é possível percorrer a distância do Terminal Alvorada à Zona Sul em aproximadamente 40 minutos, utilizando-se apenas modais de transporte coletivo. O acesso a veículos a partir da Zona Sul também foi facilitado em virtude da conclusão do novo elevado do Joá.

Atualmente já existem empreendimentos prontos com boas especificações técnicas e construtivas. A tabela e os gráficos a seguir mostram a situação da região Barra da Tijuca no terceiro trimestre de 2018 e a sua evolução nos últimos cinco anos.

Região Barra da Tijuca - 3T18

Andar (m² úteis)	Estoque (m² úteis)	Novo Est. (m² úteis)	Abs. Bruta (m² úteis)	Abs. Liq. (m² úteis)	Oferta (m² úteis)	Vacância (%)
De 250 a 500	10,750	-	-	-	870	8.1%
De 501 a 800	93,750	-	1,041	830	13,072	13.9%
De 801 a 1200	173,142	-	5,734	524	74,495	43.0%
Maior que 1201	301,204	-	1,832	(15,788)	93,615	31.1%
TOTAL	**578,846**	**-**	**8,607**	**(14,434)**	**182,052**	**31.5%**



Em setembro de 2018, a Região Barra da Tijuca contava com um estoque total de escritórios de 579 mil metros quadrados de área útil, representando 14% do estoque total do Rio de Janeiro monitorado pela CBRE.

Trata-se de um estoque formado predominantemente por edifícios corporativos novos, com características construtivas de alto padrão e boas especificações técnicas (sistema de ar condicionado central, lajes de grande porte, etc.).

A região da Barra da Tijuca é uma das regiões com maior potencial de crescimento para o mercado imobiliário na cidade, mesmo com a grande redução da disponibilidade de terrenos para incorporação nas últimas duas décadas e a baixa oferta de potencial construtivo nas áreas mais nobres da região.

A aceitação da Região Barra da Tijuca como polo alternativo para o mercado de escritórios por parte das empresas está diretamente ligada à qualidade dos empreendimentos lançados e a escassez de produtos de qualidade disponíveis na cidade.

A entrega de novo estoque se mostrou bastante ativa até 2016, com a entrega mínima superior a 30.000 m² anuais. O aumento da oferta disponível e a estagnação dos níveis de demanda resultaram em cenários pouco viáveis para o lançamento de novos empreendimentos nos anos seguintes.

Ainda assim, é possível observar indicadores elevados de absorção bruta, indicando a movimentação das empresas e boa liquidez para a ocupação de espaços, sobretudo os escritórios com melhor qualidade e localização na região. Trata-se de uma das regiões mais nobres da cidade atrativa para empresas para a região em busca de preços atrativos e disponibilidade de grandes espaços de escritório.

1.4.5 Preços Praticados

a. Locação

Realizamos um levantamento de evidências de mercado de edifícios corporativos com especificações e características técnicas e construtivas semelhantes ao Edifício Barra da Tijuca. Neste sentido, identificamos escritórios de alto padrão para locação em oferta e transacionados nos últimos 12 meses na Região Barra da Tijuca.

A pesquisa resultou em 8 evidências de mercado em oferta para locação, com área locável entre 913 m² e 6.975 m² e preços pedidos entre R$ 60/m² e R$ 85/m² por mês.

No que se refere a transações, a pesquisa revelou 4 evidências de mercado, com área locável entre 833 m² e 2.811 m², e preços praticados entre R$ 45/m² e R$ 90/m² por mês.

Os maiores preços referem-se a imóveis mais novos e que apresentam características construtivas de melhor qualidade, tais como ar condicionado central, disponibilidade de vagas de estacionamento e de infraestrutura de comércio e serviços.

c. Venda

A pesquisa realizada pela CBRE identificou apenas uma evidência de mercado referente a ofertas e transações de edifícios corporativos para venda na Região Barra da Tijuca nos últimos 12 meses. Trata-se da aquisição do 5º, 6º e 7º andar do Edifício CEO Office - Torre Sul, situado na Região Barra da Tijuca, por parte do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND em novembro de 2018.

O imóvel de alto padrão totaliza 4.781,88 m² locáveis (27% do edifício) e encontrava-se 100% ocupado por uma empresa de renome no mercado mediante contrato de locação de longo prazo. De acordo com os dados publicados pelo fundo, o valor unitário da transação foi de R$ 12.903/m², resultando em um "cap rate" inicial de 8,63% a.a.

2

DEMANDA PARA INVESTIMENTO

2.1 PRINCIPAIS GRUPOS ATUANTES

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

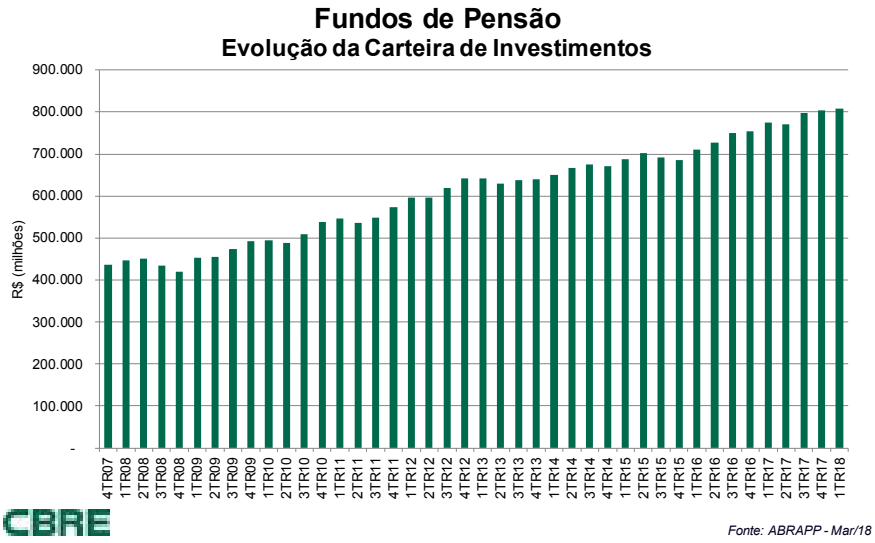
2.1.1 Investidores Nacionais

a. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Em março de 2018, havia 249 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R$ 825 bilhões em investimentos, mais de 2,5 milhões de participantes ativos, e pouco menos de 4,0 milhões de dependentes.[9]

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros, nos últimos 10 anos:



De acordo com o tamanho de suas carteiras, os fundos de pensão podem ser classificados em 4 grandes grupos:

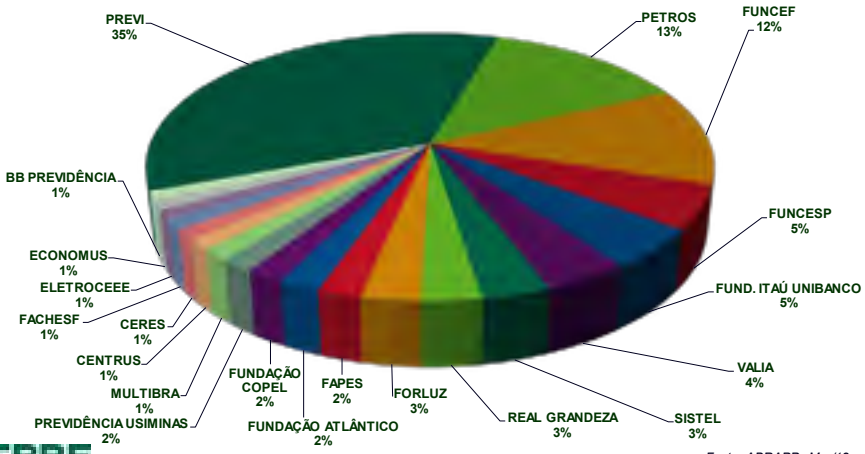
[9] Consolidado Estatístico. Associação Brasileira das Entidades Fechadas de Previdência Complementar – ABRAPP. Março de 2018.

Classe	Portfólio	Número de Instituições
1	Acima de R$ 10 bilhões	11
2	Entre R$ 1 Bilhão e R$ 10 Bilhões	83
3	Entre R$ 500 Milhões e R$ 1 Bilhão	43
4	Até R$ 500 Milhões	112

O gráfico a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:

Maiores Fundos de Pensão por Valor da Carteira de Investimentos

Total: R$ 825 Bilhões



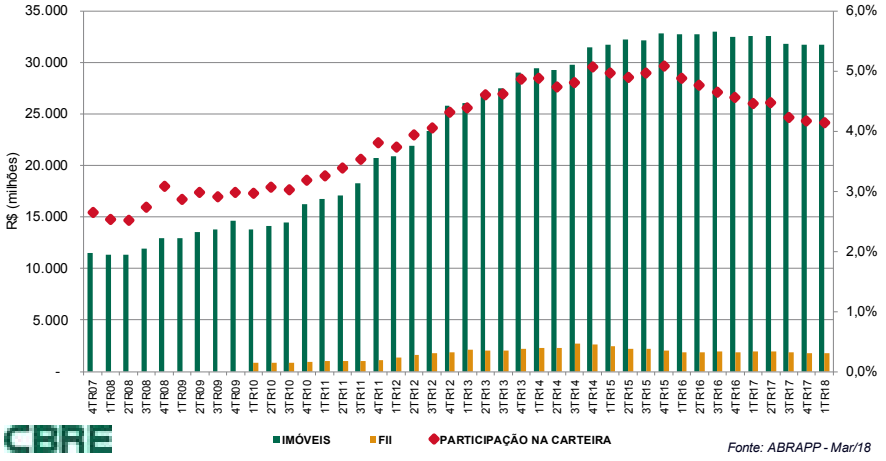
CBRE

Fonte: ABRAPP - Mar/18

Estes fundos concentram aproximadamente 66% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

Após uma queda nos investimentos imobiliários diretos, iniciada ainda nos anos de 1990, a participação dos investimentos imobiliários na carteira dos fundos de pensão permaneceu baixa, próximo a 3%, até o final de 2010. A partir de então, nota-se um "retorno" destes investidores ao mercado e, hoje, os imóveis representam 4,1% da carteira de investimentos, enquanto os Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs somam apenas 0,23%, como mostra o gráfico abaixo.

Fundos de Pensão
Evolução da Carteira de Investimentos Imobiliários



Fonte: ABRAPP - Mar/18

Mais recentemente, mudanças na regulação do setor também trazem alternativas para os fundos de pensão. A resolução 3.792 do Conselho Monetário Nacional, no seu capítulo VI, define os segmentos de aplicação permitidos aos fundos de pensão e acrescenta, além do segmento "Imóveis", o de "Investimentos Estruturados", que inclui cotas de fundos de investimento imobiliário.

A resolução também estabelece limites para a alocação dos recursos dos fundos de pensão. O quadro abaixo apresenta os limites para investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário[10]:

Segmento	Tipo de Investimento	Limite
Renda Fixa	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	20%
	Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	20%
Investimentos Estruturados	Cota de Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	10%
Imóveis		8%

Além do limite de recursos alocados, há limitação de alocação por emissor: 20% se instituição financeira autorizada pelo BACEN, 10% se companhia securitizadora e 10% no caso de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados. Adicionalmente, existe também limite de concentração por emissor, como por exemplo, de até 20% do patrimônio líquido de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados.

Atualmente, os fundos de pensão detêm cerca de R$ 1,82 bilhões em cotas de fundos imobiliários.

[10] Não estão incluídos limites para aplicação em renda variável (mercado de ações), que também podem incluir empresas de base imobiliária.

d. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built-to-suit* com empresas de médio e grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

As três maiores *property companies* brasileiras são: BR Properties, São Carlos e Cyrela Commercial Properties (CCP), que são comercializadas na bolsa de valores de São Paulo – BOVESPA – e possuem ativos que somam cerca de R$ 17 bilhões.

Seus portfólios são diversificados em termos de tipo de imóvel (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers), sendo que a CCP é mais direcionada para o desenvolvimento/incorporação enquanto as outras duas aliam aquisições de imóveis prontos e redesenvolvimento e/ou reposicionamento de ativos.

Nos últimos 10 anos, o mercado de imóveis industriais/logística teve como destaque a GLP que adquiriu em 2014 o portfólio industrial da BR Properties (incorporado da WTorre Properties em uma operação conjunta com BTG Pactual em 2012) e também os imóveis industriais da Prosperitas (antigo portfólio da Braccor) em 2012, se tornando a maior *property company* no segmento industrial atuante no Brasil, além da CCP, outro importante player deste mercado. Esses players possuem atuação em escala nacional, com foco em empreendimentos para renda, inicialmente com operações do tipo *built-to-suit* e mais recentemente com grande participação também em desenvolvimento de empreendimentos especulativos.

Das transações mais recentes, destaca-se a relevância dos players internacionais Brookfield e Blackstone, com aquisições dos imóveis do Fundo Opportunity ao final de 2014, e de parte da carteira da BR Properties ainda no segundo semestre deste ano. De acordo com os números divulgados, as transações totalizam cerca de R$ 3,8 bilhões, sendo R$ 700 milhões referentes à transação do Opportunity (quatro edifícios de escritórios no Rio de Janeiro) para a Blackstone, e o restante dividido em duas transações para Brookfield (escritórios e varejo em São Paulo e Rio de Janeiro) e Blackstone (imóveis industriais, escritórios e varejo) individualmente. O cap rate estimado para estas transações estaria em torno de 9% a 11% a.a..

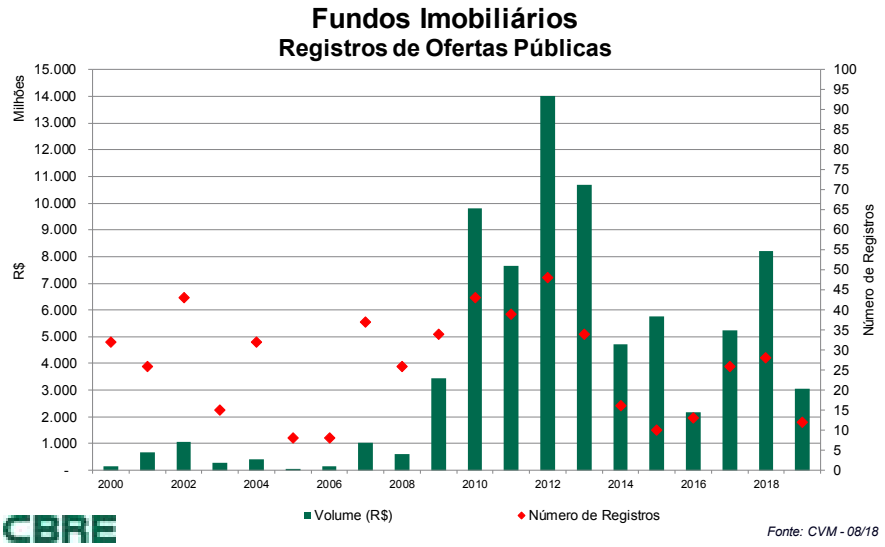
e. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R$ 9,5 Bilhões e R$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R$ 10,5 Bilhões e R$ 4,7 Bilhões, respectivamente. Atualmente, existem aproximadamente R$ 8,2 bilhões em registros, e atualmente outros R$ 2,1 bilhões em análise.

Nos últimos anos, ficou claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Em agosto de 2018, havia 258 FIIs cadastrados na CVM, com patrimônio líquido de mais de R$ 59 bilhões.

O *yield* do dividendo é calculado sobre o valor atual da cota. Nota-se uma concentração dos retornos entre 7% e 11% a.a., lembrando que o retorno é líquido, pois este tipo de investimento é isento de imposto de renda.

f. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no "*ticket*" médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R$ 10 milhões e algumas alcancem até R$ 20 milhões.

g. Companhias de Seguro

Estes investidores estiveram presentes no mercado devido à necessidade de reserva técnica e muitas vezes compraram imóveis de companhias associadas (caso de seguradoras de bancos). Com a venda e/ou *joint ventures* com grandes companhias estrangeiras, esses portfólios passaram a exigir modificações.

Atualmente, as companhias seguradoras não são mais obrigadas a possuir imóveis como reserva técnica e, portanto, poucas se interessam por novas aquisições.

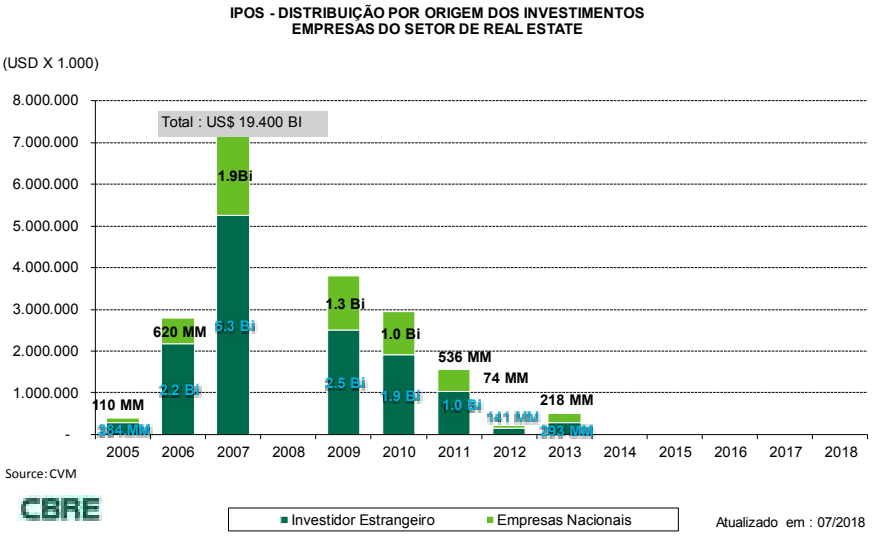
2.1.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Primeiramente a estratégia de entrada destes investidores foi a aquisição de participação de empresas nacionais ou parceria com empresas locais de modo a acelerar a curva de aprendizado no mercado brasileiro.

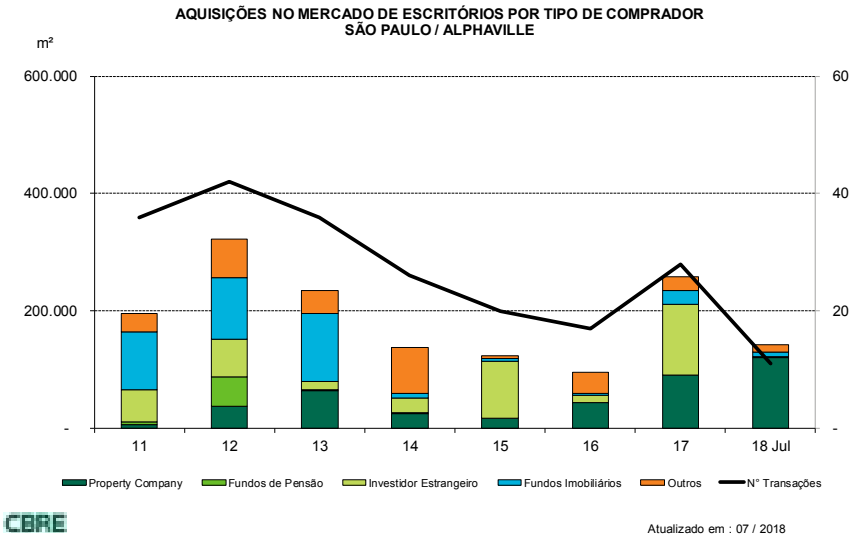
Como consequência, tiveram grande participação nas ofertas públicas de ações (IPOs) de empresas de incorporação ocorridas em 2006/2007 e também em 2008 após a crise de crédito nos mercados desenvolvidos.

Entre 2005 e 2013, aproximadamente US$ 19,4 Bilhões foram investidos por estrangeiros em IPOs, conforme ilustrado no gráfico a seguir.



Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios.

O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



Nos últimos 3 anos, período de redução das atividades econômicas nos país, observou-se a redução da quantidade de transações, em que os investidores estrangeiros junto as property companies foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

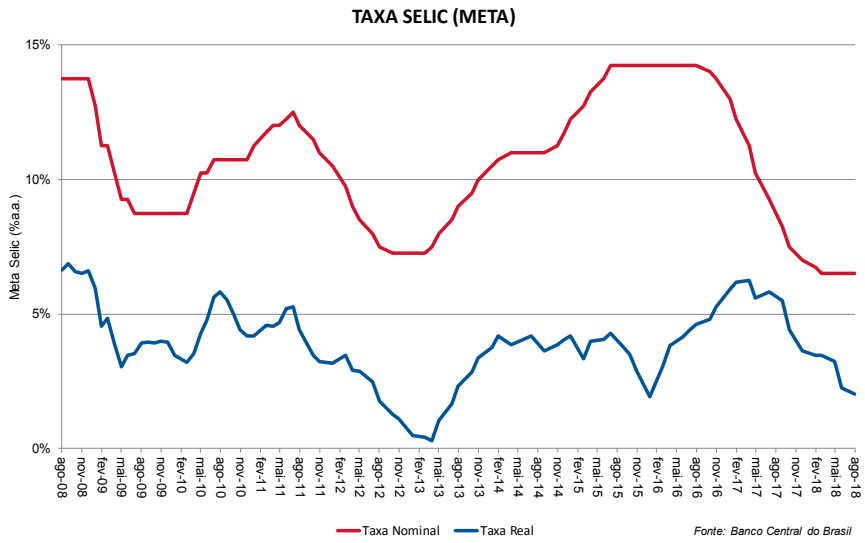
2.2 RETORNO INICIAL (INITIAL YIELD)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma "migração" de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem "alavancar" aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento variável entre tendências de alta e de queda. A alteração do cenário macroeconômico brasileiro trouxe novamente uma política de juros altos, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic encontrava-se no patamar de 14,25% a.a., em termos nominais.

Após um período de manutenção na taxa de juros em patamares elevados, o Banco Central iniciou a redução da Selic, atualmente em 6,50% a.a.[11] e com perspectiva de manutenção para os proximos períodos, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:



Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *yields* iniciais por tipo de imóvel.

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial (a.a.)
Escritório Classe AAA	7,50% - 9,50%
Escritório Classe A/AA	8,50% - 10,50%
Escritório Classe B	9,50% - 12,50%

[11] 219º Reunião do Copom, em 12 de dezembro de 2018.

PARTE 2 | RELATÓRIO DOS IMÓVEIS

3

ESCRITÓRIOS

3.1 EDIFÍCIO ÁGUAS CLARAS





Objeto/Situação	100% do Edifício (CVRD Águas Claras – Prédio IV);
Tipo	Escritório;
Área Locável	8.932,00 m² privativos;
Endereço	Avenida de Ligação, 1809 – Nova Lima/MG;
Data de Valoração	1º de outubro de 2018.

3.1.1 Opinião de Valor

Valor de Mercado para 100% de Participação no Imóvel:	**R$ 80.800.000,00 (Oitenta Milhões e Oitocentos Mil Reais)**

3.1.2 Comentários Gerais

- Trata-se de um edifício incorporado em formato *Built-to-Suit* para atender o centro operacional do atual ocupante do imóvel, uma das maiores empresas do país;
- A localização do imóvel ao Vale do Sereno, região metropolitana de Belo Horizonte, corresponde a um centro comercial de recente desenvolvimento. Apesar da boa visibilidade em relação ao logradouro, fácil acesso e interligação aos principais pólos de escritórios e comerciais da RMBH, o imóvel insere-se em uma região carente de infraestrutura local em termos de comércio e serviços;
- O imóvel em estudo faz parte de um complexo empresarial monousuário com outros blocos/edifícios, e possui especificações construtivas e técnicas de melhor qualidade em relação aos edifícios do complexo, e também a maior parte dos edifícios de escritórios da RMBH;
- O contrato de locação vigente é de longo prazo, e possui características atípicas que mitigam os riscos de oscilação da receita durante a sua vigência, tais como a impossibilidade de revisão dos aluguéis e a multa rescisória correspondente ao valor dos aluguéis restantes até o término do contrato.

3.1.3 Características Gerais

a. Localização e Situação

O imóvel está localizado na Avenida de Ligação, nº 1809, mina de Águas Claras, município de Nova Lima, estado de Minas Gerais. Está situado na região sul da grande Belo Horizonte, na atual sede da Companhia Vale do Rio Doce.

Como referência, o imóvel está a:

- 3 km da Casa Fiat de Cultura;
- 3 km da Fundação Torino;
- 4 km do Hospital Vila da Serra;
- 5 km do BH Shopping;
- 5 km da Avenida Raja Gabaglia;
- 6 km da Rodovia MG-30;
- 8 km do Anel Rodoviário;
- 13 km do Centro de Belo Horizonte.

Os mapas ilustrativos de localização e situação são apresentados no Apêndice A deste relatório do imóvel em estudo.

b. Ocupação Circunvizinha

A região do imóvel é periférica ao centro da cidade de Belo Horizonte, estando a sudeste da Capital. Seu entorno apresenta ocupação predominantemente residencial com construções de médio e alto padrão. No mais, observa-se uma crescente quantidade de lançamentos de empreendimentos residenciais, comerciais e corporativos de padrão médio/alto nos últimos anos na região.

c. Melhoramentos Urbanos

O local é servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal. A Avenida de Ligação possui duas faixas de rolamento em duplo sentido, com cerca de 8 metros de largura.

d. Comunicações

Quanto à malha de transportes, o imóvel possui acesso único e exclusivo pela Avenida de Ligação, a qual interliga a região Sul de Belo Horizonte e o bairro Belvedere ao empreendimento. Entre as demais vias de fluxo rápido circunvizinhas ao imóvel, destacam-se as avenidas Nossa Senhora do Carmo e Raja Gabaglia, eixos de ligação de Belo Horizonte às demais regiões da cidade, além da Rodovia MG-030 que faz a ligação da Capital com o centro de Nova Lima.

Em termos de transporte público, a Avenida de Ligação possui pontos de ônibus distribuídos ao longo de sua extensão, os quais correspondem a linhas intermunicipais entre Belo Horizonte e as demais cidades vizinhas que compõem a Região Metropolitana de Belo Horizonte.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto Internacional de Confins, no município de Confins/MG, está localizado a cerca de 50 km a norte do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais. Já o Aeroporto da Pampulha está localizado a cerca de 20 km a norte, operando com aeronaves de pequeno e médio porte e funcionando com voos domésticos.

e. Descrição do Imóvel

Terreno

O imóvel avaliando insere-se em uma área de terreno designada pela antiga mina de Águas Claras, formada por uma poligonal irregular, com topografia e superfície seca, e que, encerra uma área de terreno de 20.216,83 m².

O terreno foi desmembrado de uma área de 2.003,65 ha, em que constam servidões de passagem para a via pavimentada de acesso ao imóvel.

Construções

Uso e Composição dos Andares

O imóvel em estudo é o mais novo prédio complexo empresarial monousuário integrado com outros 3 blocos/edifícios, em propriedade do atual inquilino do Edifício Aguas Claras. Por este motivo, também é denominado Prédio IV do Complexo Vale do Rio Doce – Águas Claras.

O imóvel corresponde a um edifício comercial de escritórios construído pela WTORRE Empreendimentos em 2010, composto por um bloco único de 8 pavimentos em formato retangular, os quais possuem a seguinte composição:

- 1° Pavimento: Estacionamento, hall de acesso, lanchonete, almoxarifado, depósitos, manutenção, áreas técnicas, subestação e reservatórios;
- 2° Pavimento: Estacionamento, hall de acesso, depósitos, telecomunicações, servidores e áreas técnicas;
- 3° Pavimento: Estacionamento, hall de acesso, torre de resfriamento do ar-condicionado e áreas técnicas;
- Pilotis: Recepção, hall de acesso, escritórios, auditório, restaurante, áreas técnicas, sanitários e jardim externo;
- Pavimento Tipo (3 Pavimentos): Escritórios, hall de acesso, áreas técnicas e sanitários;
- 8° Pavimento: Escritórios, hall de acesso, áreas técnicas, sanitários e jardim externo.

Trata-se de um edifício incorporado em formato *Built-to-Suit* para atender o centro operacional do atual ocupante do imóvel, uma das maiores empresas do país. Segundo informações coletadas em visita *in loco*, o edifício abriga cerca de 1.100 pessoas/dia.

Características Construtivas

Em relação às características construtivas, trata-se de um imóvel de alto padrão construtivo, erguido em estrutura de concreto armado, cobertura em laje impermeabilizada, fachada principal em granito e vidros laminados com esquadrias em perfis de alumínio e colunas de concreto no bloco de estacionamento.

O edifício possui leiaute construtivo eficiente, com lajes de grande porte em formato retangular, com prismas de iluminação laterais e *core* central de serviços e circulação.

Os andares de escritório constituem unidades exclusivas dos pavimentos, sendo possível a subdivisão em até dois conjuntos por andar. As colunas na área de carpete estão em sua maioria dispostas ao longo das paredes externas, com pouca incidência na área de carpete dos andares tipo.

O edifício recebeu do USGBC (U.S. Green Building Council, EUA) a certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) na categoria Silver, contando com características de sustentabilidade ambiental, de redução do consumo de energia e dos custos operacionais, minimização o uso de recursos ambientais não renováveis, maior qualidade do ar interno dos edifícios, e maior qualidade de vida e a saúde de seus usuários.

Dentre as características de sustentabilidade do edifício, pode-se destacar a presença de sistema de tratamento de água, captação e reaproveitamento de água de chuva, cobertura verde e coleta seletiva de lixo.

Instalações e Equipamentos

Quanto à circulação vertical, esta se dá por meio de 5 elevadores – 4 sociais (para 12 pessoas) e 1 elevador de serviço – e uma escada emergência atendendo todos os andares e localizados no *core* de serviços do edifício.

O edifício conta geradores com capacidade de 100% da carga instalada, inclusive ar-condicionado, instalações elétricas e de telecomunicações.

O sistema de ar condicionado é configurado por sistema central de água gelada, com 2 *chillers* Carrier e equipamentos auxiliares.

O sistema de combate a incêndio apresenta dois reservatórios de água – um subterrâneo e outro elevado, com capacidade de 25 m^3 cada – além de hidrantes, extintores, antecâmaras com portas corta-fogo e alarmes de incêndio.

O sistema de monitoramento do prédio é 100% automatizado (central de controle, controle de acesso automatizado, sistema de ar condicionado e de segurança).

O imóvel possui 170 vagas demarcadas, o que representa uma relação de vagas por área privativa de 1:52, considerada aceitável para os padrões do mercado local. Em adição, uma área vizinha é utilizada para o estacionamento de veículos de funcionários e visitantes.

Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas fornecidas pelo cliente.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

Unidade	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Área Privativa (m²)
CVRD Águas Claras - Prédio IV	20.216,83	16.197,00	8.932,00

Fonte: Instrumento Particular Atípico de Contrato de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação, e aditivos – 08/01/2008.

Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando reparos emergenciais. Estima-se a idade aparente do imóvel à data-base de valoração em torno de 8 anos.

As fotografias do imóvel são apresentadas no Apêndice B deste relatório do imóvel em estudo.

3.1.4 Planejamento Urbano

Fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor.

Conforme requerimento datado de 19/05/2009 e certidão expedida em 11/02/2009 pela prefeitura municipal de Nova Lima, o imóvel situa-se no lugar denominado "Fazenda do Rodrigo e fazenda Morro", encontra-se inserido na Macro Zona de Expansão Urbana de Nova Lima, zona tal com parâmetros urbanísticos pré-estabelecidos pertencentes a Zona de Adensamento Especial (ADE), atualmente em processo de aprovação.

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

3.1.5 Titulação e Dispêndios

a. Titulação

Recebemos cópias da certidão de matrícula do imóvel. Segundo o documento emitido em 21/01/2014, o imóvel encontra-se registrado no Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Nova Lima/MG sob matrícula nº 36.532 em propriedade de BRPR 40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. O imóvel faz parte de uma área total de 2.003,65 ha, em que constam servidões de passagem para acesso ao imóvel.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar os seus valores de mercado. Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da UBS SERVIÇOS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. e as partes envolvidas.

b. Dispêndios

Recebemos cópia da guia de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2018, na qual consta o imóvel cadastrado na Prefeitura de Nova Lima/MG sob inscrição fiscal nº 17/01/001/0040-002, quadra 00000/0, lote 0000, ao contribuinte WTORRE CVAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Segundo as informações disponibilizadas, as o custo médio com despesas de IPTU e outras taxas somaram R$ 106.959,79, ou seja, cerca de R$ 1,00/m² privativo por mês.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

3.1.6 Ocupação Atual

De acordo com as informações disponibilizadas, o imóvel em questão encontra-se 100% ocupado e alugado sob um contrato de locação atípico em formato *Buit-to-Suit*.

Destacamos no quadro a seguir as principais informações observadas no contrato.

INSTRUMENTO PARTICULAR ATÍPICO DE DESENVOLVIMENTO DE UNIDADE COMERCIAL, CONSTRUÇÃO SOB ENCOMENDA E LOCAÇÃO	
Locador (a):	WTorre CVAC Empreendimentos Imobiliários S/A.;
Locatário (a):	Vale – Companhia Vale do Rio Doce;
Área Locável:	8.932,00 m²;
Descrição do imóvel construído:	Edifício de escritórios incorporado para instalação da sede da Vale – Companhia Vale do Rio Doce, compreendendo 3 pavimentos de estacionamento, térreo, 3 pavimentos tipo e uma cobertura – situado à Avenida de Ligação 1.809 – Certidão de matrícula do imóvel sob o nº 36.532, Inscrição Cadastral 17/01/001/0040-002;
Data da emissão do Contrato:	08/01/2008;
Data do Certificado de Aceitação Provisório do imóvel:	20/04/2010;
Data do Certificado de Aceitação Definitivo do imóvel:	02/09/2010;
Prazo de vigência da locação:	15 anos, contados a partir de 20/04/2010;
Prorrogação contratual:	Findo o prazo estabelecido acima, o contrato poderá ser prorrogado por sucessivos períodos de 05 anos, salvo aviso com antecedência de 180 dias antes do término avençado;
Valor do aluguel vigente:	R$ 7.559.762,01 por ano (R$ 71/m² por mês);
Periodicidade de reajuste:	Anual;
Índice de reajuste:	IPC-A;

Ajuste adicional:	O valor locativo unitário à época da entrega do imóvel, será atualizado pela variação acumulada dos índices previstos nesta cláusula, que vigorará a partir da assinatura do presente contrato;
Revisão de aluguel:	Durante o período de vigência do contrato, o valor aluguel não estará sujeito a revisões judiciais com base no mercado;
Da rescisão por parte da locatária:	Possibilidade de rescisão somente por falência do locatário ou inadimplência da locadora que não seja sanada em até 60 dias a partir do vencimento da obrigação não cumprida;
Da indenização à locadora em caso de rescisão:	Em caso de rompimento do contrato por parte da locatária, esta deverá pagar à locadora, à título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao aluguel do restante do tempo de vigência do contrato;
Das sublocações:	Obriga-se o locatário a não transferência deste contrato, nem sublocação ou empréstimo do imóvel, no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito da Locadora, salvo a empresas do mesmo grupo econômico ou controladas direta ou indiretamente pela locatária.

Observação: Também recebemos cópia do 1º e do 2º Aditivo a Instrumento Particular Atípico de Desenvolvimento de Unidade Comercial, Construção sob Encomenda e Locação, datados de 20/01/2009 e 20/04/2009, respectivamente, os quais complementam o contrato e também foram considerados neste trabalho.

Não recebemos cópia do "Habite-se" do imóvel, no entanto consideramos que o mesmo atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade.

3.1.7 Análise de Valor

a. Considerações de Valor | Fatores-Chave de Valoração

- O imóvel está inserido em um complexo empresarial sede operacional de uma das maiores empresas do país, a Vale do Rio Doce. Os prédios imediatos são mais antigos e obsoletos, de propriedade e ocupação do atual inquilino do edifício;
- A localização do imóvel ao Vale do Sereno, região metropolitana de Belo Horizonte, corresponde a um centro comercial de recente desenvolvimento. Apesar da boa visibilidade em relação ao logradouro, fácil acesso e interligação aos principais pólos de escritórios e comerciais da RMBH, o imóvel insere-se em uma região carente de infraestrutura local em termos de comércio e serviços;
- A região de Nova Lima concentra uma menor parte do estoque de escritórios monitorados da cidade, porém praticamente interligada a região do nobre Belvedere, Santa Lúcia e Serra;
- Embora a boa visibilidade em relação ao logradouro e fácil acesso, o imóvel insere-se em uma região carente de infraestrutura local em termos de comércio e serviços;
- Trata-se de um edifício incorporado em formato *Built-to-Suit* para atender o centro operacional do atual ocupante do imóvel, uma das maiores empresas do país;
- O edifício possui especificações técnicas e construtivas de alto padrão, sendo um dos melhores edifícios da RMBH. O edifício é novo e encontra-se em bom estado de conservação. O seu leiaute construtivo é eficiente e flexível, com possibilidade de subdivisão em até dois ocupantes por andar, além de boa disponibilidade de vagas de estacionamento se comparado ao mercado de escritórios local;

- O contrato de locação vigente é de longo prazo, e possui características atípicas que mitigam os riscos de oscilação da receita durante a sua vigência, tais como a impossibilidade de revisão dos aluguéis e a multa rescisória correspondente ao valor dos aluguéis restantes até o término do contrato.

b. Raciocínio de Valor

Método da Renda | Base Capitalização Direta

Considerando as características do imóvel, entendemos que o mercado exigiria rentabilidade (yield) entre 8,50% e 9,50%, que aplicadas sobre as premissas da tabela a seguir, resultaram na seguinte faixa de valores aplicáveis ao valor de venda do imóvel em estudo:

Premissas Gerais | Base Capitalização Direta		
Área Locável:	8.932,00	m²
Aluguel Reajustado – Escritórios:	7.614.267	R$/ano
Taxa de Capitalização (Yield):	8,50% - 9,50%	a.a.

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Capitalização Direta

R$ 80.200.000 a R$ 89.600.000

Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

A seguir, as principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Área Bruta Locável:	8.932,00 m² privativos;
Receita de Aluguel Atual Mensal:	R$ 629.980 (R$ 71/m²);
Receita Potencial de Locação – Ano 1*:	R$ 60,00/m² por mês;
Crescimento Médio da Receita Potencial	1,0% a.a.;
Probabilidade de Renovação:	95%;
Despesas Operacionais:	R$ 1,00/m² por mês;
Comissões de Locação:	1,50 aluguéis para nova locação; 0,50 aluguéis para renovação;
Conservação e Manutenção:	1,00% da receita bruta potencial;
Taxa de Desconto (Atratividade)	9,00% - 10,00% a.a.;

Taxa de Capitalização (Perpetuidade) 7,50% - 8,50% a.a.

**A receita potencial de locação foi estimada com base nas evidências de mercado para locação e no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. As evidências de mercado e o memorial de cálculo estão anexados ao Apêndice C do presente relatório.*

A seguir, a tabela com a análise sensibilidade dos resultados obtidos, considerando-se o valor presente líquido do fluxo de caixa projetado como o valor provável do imóvel avaliando:

Taxa de Desconto (a.a.)	Perpetuidade		
	7,50%	8,00%	8,50%
9,00%	R$85.900.000	R$83.400.000	R$81.300.000
9,50%	R$83.100.000	R$80.800.000	R$78.800.000
10,00%	R$80.500.000	R$78.300.000	R$76.300.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

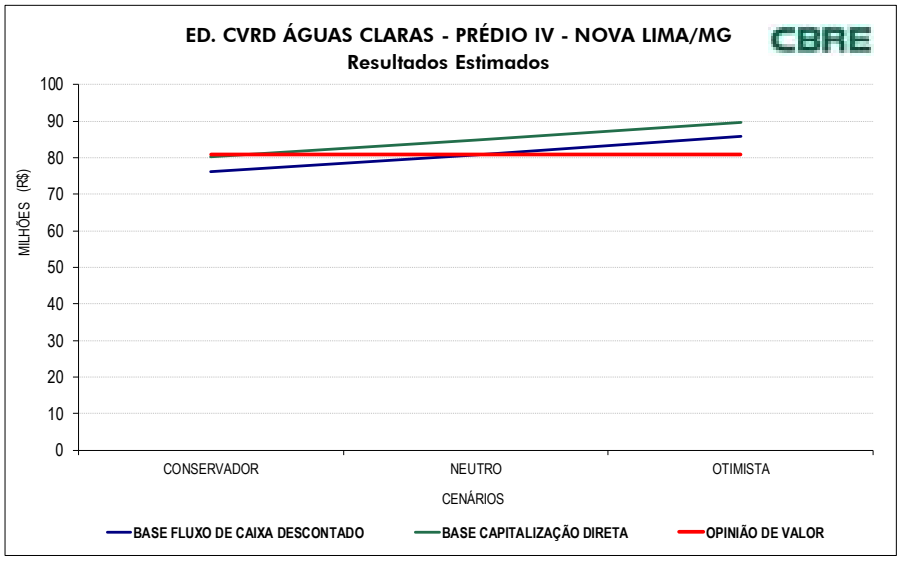
Base Fluxo de Caixa Descontado

R$ 76.300.000 a R$ 85.900.000

O fluxo de caixa projetado é apresentado no Apêndice D deste relatório do imóvel em estudo.

Análise dos Resultados

Os resultados apontam para a seguinte faixa de valor provável para o imóvel avaliando:



Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Conclusão de Valor

R$ 76.300.000 a R$ 89.600.000

3.1.8 Valoração

a. Opinião de Valor – Valor de Mercado para 100% do Imóvel

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para participação de 100% do imóvel em questão, na data de 1º de outubro de 2018, estava em torno de **R$ 80.800.000,00 (Oitenta Milhões e Oitocentos Mil Reais).**

3.1.9 Grau de Fundamentação

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 15, conforme preceitos da NBR14.653-4, item 10.1.

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:

Atividade	Grau	Pontos
Análise operacional do empreendimento	III	3
Análise das séries históricas do empreendimento	-	-
Análise setorial e diagnóstico de mercado	III	3
Taxa de desconto	II	2
Escolha do modelo	II	2
Estrutura básica do fluxo de caixa	III	3
Cenários fundamentados	I	1
Análise de sensibilidade	I	1
Análise de risco	-	-
TOTAL	**GRAU II**	**15**

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



VIA DE ACESSO AO EDIFÍCIO – COMPLEXO VALE DO RIO DOCE ÁGUAS CLARAS



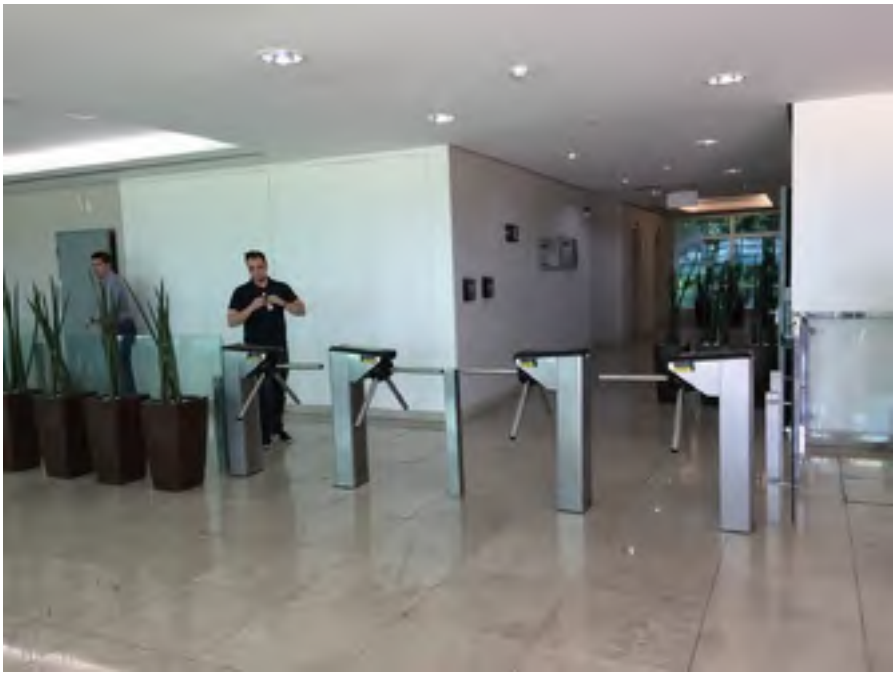
ACESSO AO EDIFÍCIO



FACHADA DO EDIFÍCIO ÁGUAS CLARAS (CVRD PRÉDIO IV)



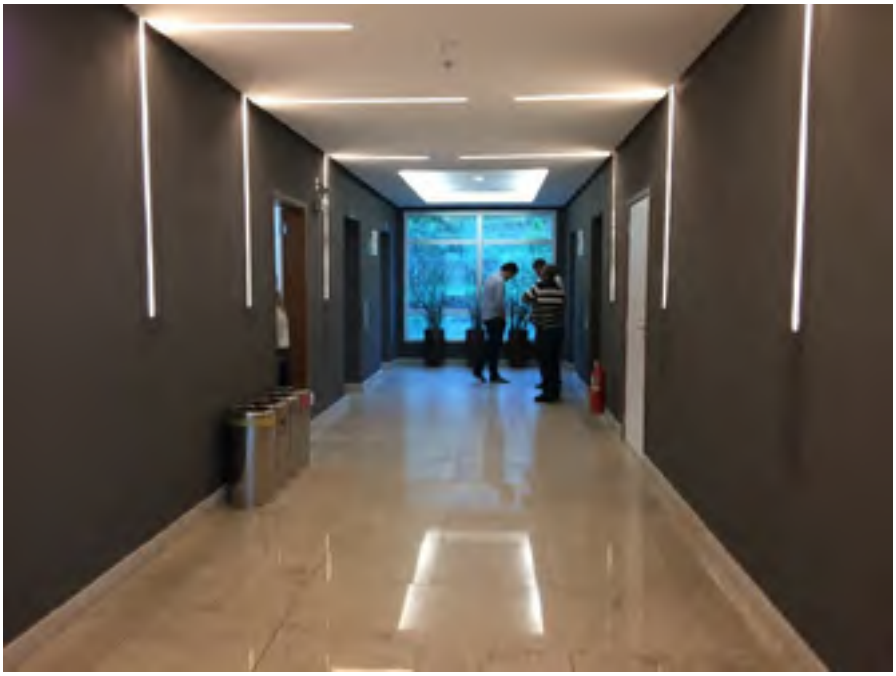
RECEPÇÃO



HALL DE ELEVADORES



ACESSO AO ESTACIONAMENTO E SAÍDA DO EDIFÍCIO



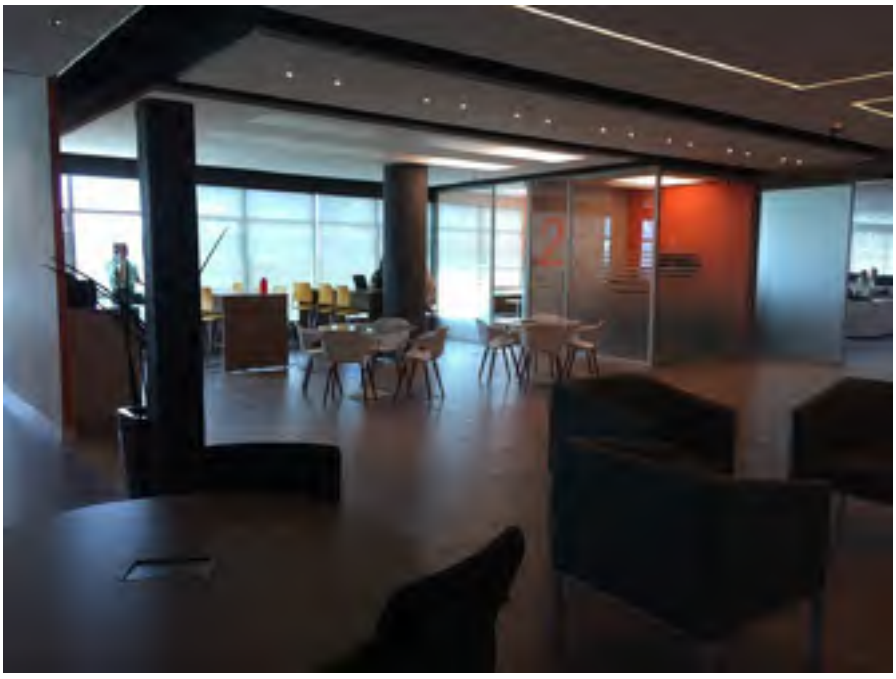
HALL DE ELEVADORES DO PAVIMENTO TIPO



ÁREA DE ESCRITÓRIOS DO PAVIMENTO TIPO



ÁREA DE ESCRITÓRIOS DO PAVIMENTO TIPO



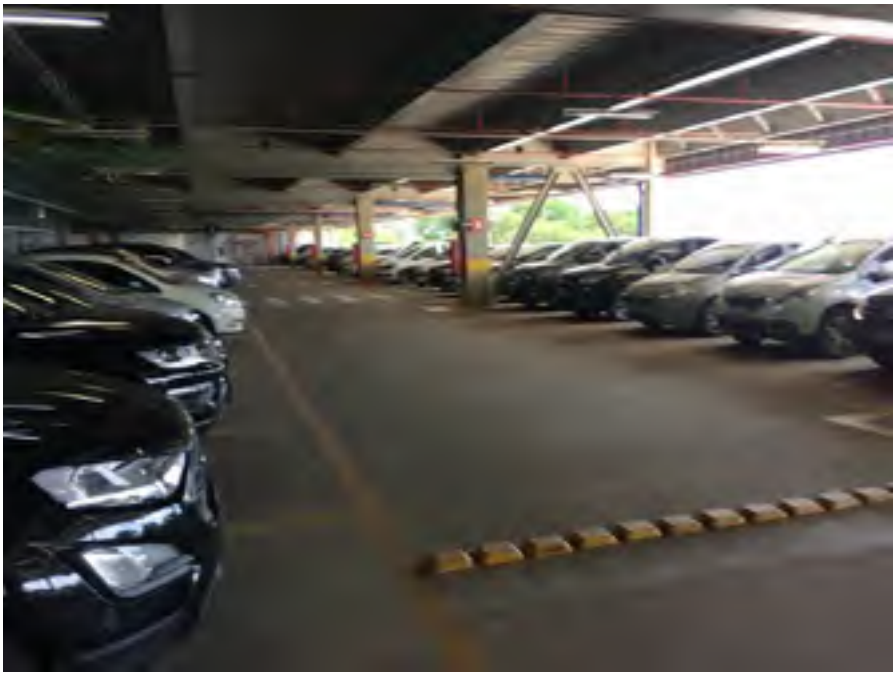
ÁREA COMUM – PAVIMENTO TIPO



COBERTURA – ÁREA EXTERNA



ÁREA EM REFORMA PARA OCUPAÇÃO – 1º PAVIMENTO



SUBSOLO – VAGAS DE ESTACIONAMENTO



LANCHONETE/SERVIÇOS – SUBSOLO



RESTAURANTE



AUDITÓRIO

APÊNDICE C | EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Edifício Águas Claras - Elementos Comparativos em Oferta de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS			FONTE		COMERCIALIZAÇÃO					HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro	Empresa	Contato	Situação	Data	Oferta / Transação	Área Bruta Locável (m²)	Preço Unitário (R$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R$/m²
1	ATLÂNTICO	AV. AFONSO PENA, 4100	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	08.and	ago/18	Oferta	294	**82**	0,90	0,85	1,10	**69**
2	ATLÂNTICO	AV. AFONSO PENA, 4100	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	05.and	ago/18	Oferta	294	**82**	0,90	0,85	1,10	**69**
3	MELMOR	AV. DO CONTORNO, 5919	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	12.and	ago/18	Oferta	265	**79**	0,90	0,80	1,10	**63**
4	AMADEUS BUSINESS TOWER	AV. DO CONTORNO, 6594	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	05.and (501)	fev/18	Transação	250	**76**	1,00	0,80	0,90	**55**
5	AMADEUS BUSINESS TOWER	AV. DO CONTORNO, 6594	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	07.and .	abr/18	Transação	525	**92**	1,00	0,80	0,90	**67**
6	BOULEVARD CORPORATE TOWER	AV. DOS ANDRADAS, 3000	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	07.and .,08.and .,09.and .,10.and .	ago/18	Transação	4.806	**60**	1,00	0,80	0,90	**43**
7	BOULEVARD CORPORATE TOWER	AV. DOS ANDRADAS, 3000	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	01.and (01, 02, 03 e 04)	out/18	Transação	1.202	**82**	1,00	0,80	0,90	**59**
8	BOULEVARD CORPORATE TOWER	AV. DOS ANDRADAS, 3000	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	05.and .,14.and (141/142/143) e 15.and ao 17.and .	nov/18	Transação	6.008	**80**	1,00	0,80	0,90	**58**
9	THE ONE - RAJA GABAGLIA	AV. RAJA GABAGLIA, 1143	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	02.and .	mai/17	Transação	640	**55**	1,00	0,90	1,10	**54**
10	OFFICE TOWER	RUA ANTONIO DE ALBUQUERQUE, 271	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	09.and	ago/18	Oferta	292	**65**	0,90	0,85	1,10	**55**
11	OFFICE TOWER	RUA ANTONIO DE ALBUQUERQUE, 271	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	12.and	ago/18	Oferta	292	**65**	0,90	0,85	1,10	**55**
12	PHELPS OFFICE TOWES	RUA ANTONIO DE ALBUQUERUER, 156	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	09.and (902)	ago/18	Oferta	23	**87**	0,90	0,80	1,10	**69**
13	CENTURY TOWER	RUA MARIA LUIZA SANTIAGO, 200	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	14.and	ago/18	Oferta	698	**107**	0,90	0,85	0,90	**74**
14	ASAMAR	RUA PARAÍBA, 1000	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	10.and .	jan/17	Oferta	430	**70**	0,90	0,80	1,10	**55**
15	BUSINESS TOWER	RUA SANTOS BARRETO, 45	CBRE PESQUISA	(11) 5185-4688	Edifício Inteiro	ago/18	Oferta	3.500	**65**	0,90	0,80	1,10	**51**
									77				**60**

Edifício Águas Claras

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | Receita Potencial de Locação

Elementos Comparativos em Oferta de Escritórios para Locação

Média	(R$/m² de área bruta locável)	60
Limite Inferior	- 30%	42
Limite Superior	+ 30%	78

Média Saneada	(R$/m² de área bruta locável)	60
Limite Inferior	- 10%	54
Limite Superior	+ 10%	66

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R$/m² de área bruta locável)	60
Área da Situação	(m² de área bruta locável)	8.932,00

Conclusão de Valor

Valor Médio	R$ 533.100	60	/m² de ABL
Limite Inferior	R$ 480.000	54	/m² de ABL
Limite Superior	R$ 590.000	66	/m² de ABL

APÊNDICE D | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

ED. CVRD ÁGUAS CLARAS - PRÉDIO IV
Fluxo de Caixa Projetado
Valores em Reais (R$) - Ano Iniciando em Outubro de 2018

Para o Ano Terminando em	Ano 1 Set-2019	Ano 2 Set-2020	Ano 3 Set-2021	Ano 4 Set-2022	Ano 5 Set-2023	Ano 6 Set-2024	Ano 7 Set-2025	Ano 8 Set-2026	Ano 9 Set-2027	Ano 10 Set-2028
Receita Bruta Potencial										
Receita de Aluguel Potencial	R$7.587.015	R$7.614.267	R$7.614.267	R$7.614.267	R$7.614.267	R$7.614.267	R$7.286.105	R$6.826.679	R$6.826.679	R$6.912.868
Carência/Descontos							-56.889			
Receita de Aluguel Efetiva	7.587.015	7.614.267	7.614.267	7.614.267	7.614.267	7.614.267	7.229.216	6.826.679	6.826.679	6.912.868
Receita de Despesas Reembolsáveis										
Despesas Operacionais	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184
Receita de Despesas Reembolsáveis Total	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184
Receita Bruta Potencial Total	7.694.199	7.721.451	7.721.451	7.721.451	7.721.451	7.721.451	7.336.400	6.933.863	6.933.863	7.020.052
Receita Bruta Efetiva	7.694.199	7.721.451	7.721.451	7.721.451	7.721.451	7.721.451	7.336.400	6.933.863	6.933.863	7.020.052
Despesas Operacionais										
IPTU	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184
Total	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184	107.184
Receita Líquida Operacional	7.587.015	7.614.267	7.614.267	7.614.267	7.614.267	7.614.267	7.229.216	6.826.679	6.826.679	6.912.868
Custos de Comercialização, C&M										
Comissões de Locação							316.682			
Conservação e Manutenção	75.870	76.143	76.143	76.143	76.143	76.143	72.861	68.267	68.267	69.129
Custos de Comercialização, Conserv. e Manut. Total	75.870	76.143	76.143	76.143	76.143	76.143	389.543	68.267	68.267	69.129
Resultado Líquido	7.511.145	7.538.124	7.538.124	7.538.124	7.538.124	7.538.124	6.839.673	6.758.412	6.758.412	6.843.739
Perpetuidade										R$86.410.850
Fluxo de Caixa c/ Perpetuidade	R$7.511.145	R$7.538.124	R$7.538.124	R$7.538.124	R$7.538.124	R$7.538.124	R$6.839.673	R$6.758.412	R$6.758.412	R$93.254.589

3.2 EDIFÍCIO ALPHAVILLE





Objeto/Situação	100% do Edifício Alphaville;
Tipo	Escritório;
Área	10.695,21 m² privativos;
Endereço	Alameda Grajaú, 159 – Barueri/SP;
Data de Valoração	1° de outubro de 2018;

3.2.1 Opinião de Valor

Valor de Mercado para 100% de Participação no Imóvel:	**R$ 51.100.000,00 (Cinquenta e Um Milhões e Cem Mil Reais).**

3.2.2 Comentários Gerais

- O imóvel possui localização centralizada em Alphaville – nobre centro comercial de Barueri/SP, região metropolitana de São Paulo – com proximidade e fácil acesso as principais vias comerciais, boa oferta de comércio e serviços de âmbito local.
- O edifício dispõe de bom padrão construtivo, com lajes de grande porte, flexibilidade de ocupação por mais de um ocupante por andar, e boa disponibilidade de vagas de estacionamento;
- A reforma do edifício, aliada as especificações técnicas de qualidade existentes, conferem qualidade técnica e competitividade ao edifício no que se refere a ocupação corporativa, como o sistema de ar condicionado central, forro modular, e geradores.
- O edifício apresenta 52% de sua área locável recentemente alugada para um ocupante de renome no mercado, mediante contrato de locação típico e de longo prazo. Por outro lado, a concorrência aliada a restrição de demanda local estabilizada pode resultar em um processo de ocupação mais lento e com ajustes nos preços de locação nos próximos anos de operação do empreendimento.

3.2.3 Características Gerais

a. Localização e Situação

O imóvel está localizado à Alameda Grajaú nº 159, município de Barueri e estado de São Paulo.

Os mapas ilustrativos de localização e situação são apresentados no Apêndice A deste relatório do imóvel em estudo.

b. Ocupação Circunvizinha

Em termos de vizinhança, podemos dizer que o local apresenta ocupação eminentemente comercial, com diversos imóveis/edifícios de escritórios, comércio de âmbito local e alguns galpões voltados à armazenagem e distribuição.

Alphaville possui expressão nacional por ser o primeiro empreendimento residencial e comercial de alto padrão inteiramente projetado e planejado, abrigando hoje diversas empresas de renome e sedes de grandes corporações além de inúmeros núcleos residenciais de alto padrão.

Os principais centros comerciais da região são o Shopping Tamboré, Alpha Shopping e o Shopping Center Iguatemi Alphaville.

c. Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluviais, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

d. Comunicações

Quanto à malha de transportes, o imóvel possui frente para a Alameda Grajaú, conhecida rua comercial na região. O imóvel está próximo à Alameda Rio Negro, principal alameda comercial do bairro de Alphaville. O imóvel também se encontra próximo à Rodovia Castelo Branco que interliga Barueri com a cidade de São Paulo e também às principais rodovias ao redor da cidade de São Paulo.

O imóvel está localizado próximo à Rodovia Castello Branco, que forma o acesso a outros bairros e às rodovias é realizado por vias de fluxo rápido, mas prejudicado pelo trânsito em horários de pico.

Quanto ao transporte urbano, a região é servida de linhas de ônibus públicas e de fretados. Praticamente a totalidade das linhas que conectam as principais regiões de São Paulo à Alphaville passam pela Alameda Rio Negro, localizada a menos de 300 m do imóvel.

Há também, nas proximidades, a estação Santa Terezinha da linha 8 da CPTM, localizada a dois quilômetros do imóvel avaliando, no município vizinho de Carapicuíba, onde circulam trens de passageiros que fazem a conexão com São Paulo.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto de Congonhas está localizado a cerca de 25 km, operando com aeronaves de pequeno e médio porte, além da Ponte Aérea Rio de Janeiro/São Paulo. Já o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, está localizado aproximadamente a 40 km do imóvel, com voos domésticos e internacionais.

e. Descrição do Imóvel

Terreno

O terreno dista 115 metros do cruzamento das Alamedas Araguaia e Grajaú, conformando um formato retangular com 90 metros de frente para a Alameda Grajaú (em declive para a Alameda Araguaia) e 73 metros de profundidade, constituindo 6.570,00 m² em área de terreno.

Construções

Composição e Uso dos Andares

O edifício projetado por Eduardo Crafig, Fernanda Neiva e Rita Martinussi foi construído no ano de 2003, e passou por reformas recentes e concomitantes a saída do último inquilino monousuário do prédio.

O imóvel é constituído por um bloco construtivo em formato retangular vazado por um amplo jardim externo ao centro, composto por 5 pavimentos e 4 cores independentes que concentram a circulação vertical de acesso aos conjuntos (escadas e elevadores), serviços (depósito, sanitários e copas) e áreas técnicas (prumadas e reservatórios hidráulicos, shafts e salas de ar-condicionado).

A seguir, a sua composição física por pavimento:

- Subsolo: estacionamento coberto com portão de acesso, carga e descarga, salas técnicas e reservatórios;
- Térreo: estacionamento com portaria, recepção para pedestres, espaço para escritórios, auditório e café, salas técnicas, amplo jardim externo/praça de acesso aos andares tipo;
- Andares Tipo: área de escritórios;
- Ático: cobertura, casas de máquinas, barrilete.

Características Construtivas

A estrutura é protendida nas duas direções, com vãos médios entre pilares de 10 metros e balanços de 3 metros. Todas as salas possuem vista externa e interna para o pátio central, garantindo ventilação cruzada e abundante luz natural para todos os conjuntos.

Os pavimentos tipo possuem configuração retangular vazada, podendo ser divididos em até 4 (quatro) conjuntos de área similar por andar, com pé direito livre aproximado de 2,70 metros, e possuem piso elevado, iluminação e forros modulares instalados na área de carpete.

O acabamento pode ser considerado de bom padrão qualitativo, com revestimentos em pintura acrílica e forro em gesso acartonado revestido com tinta acrílica branca. Os conjuntos de banheiro possuem revestimentos cerâmicos e louças e metais instalados.

Instalações e Equipamentos

Quanto às especificações técnicas, trata-se de um edifício com sistema de ar condicionado central nos escritórios e *splits* nos demais ambientes, com quatro conjuntos elevadores nos cantos das lajes, sendo dois elevadores por conjunto, que atendem todos os andares e rampas de acesso para deficientes físicos que atende o térreo.

O edifício é provido de gerador de energia que atende 100% do prédio e sistema completo de combate à incêndio, com sistema de hidrantes, alarmes de emergência e *sprinklers*.

De acordo com as informações disponibilizadas *in loco* pela administração do prédio, o imóvel possui cerca de 250 vagas demarcadas, o que representa uma relação de vagas por área locável de cerca de 1:43, o que pode ser considerado competitivo para o mercado local, uma vez que prédios de alto padrão apresentam relação de 1:30 a 1:50 em geral.

Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de pavimentos que nos foram fornecidas:

Situação/Pavimento	Área Locável (m² privativo)
Térreo	2.295,21
1º Pavimento	2.800,00
2º Pavimento	2.800.00
3º Pavimento	2.800,00
Total	**10.695,21**

Desta forma, consideramos o edifício apresenta área locável de 10.695,21 m² dos 15.231,80 m² que constam registrados na certidão de matrícula do imóvel em estudo.

Segundo informações também disponibilizada pela BR Properties, atual proprietária do edifício, o imóvel apresenta um potencial adicional para uma futura expansão de 4.327,00 m². Todavia, foi constatado que não há obras ou projetos iniciados/em andamento sobre este tema até a data-base de valoração.

Estado de Conservação

De um modo geral, tanto o edifício (áreas comuns) quanto os andares encontram-se em bom estado de conservação e aparentemente não necessitam de reparos importantes. Estimou-se a idade aparente do imóvel em torno de 15 anos.

3.2.4 Planejamento Urbano

Segundo a Lei Complementar nº. 175, de 12 de dezembro de 2006, que estabelece normas complementares ao plano diretor de desenvolvimento urbano ambiental, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordenamento do uso e ocupação do solo do município de Barueri, o imóvel está inserido em uma Zona destinada a Projetos Especiais de Integração de uso misto – ZPEI-2.

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

3.2.5 Titulação e Dispêndios

a. Titulação

Conforme cópia da documentação recebida, o imóvel é composto por uma única matrícula e encontra-se registrada no Registro de Imóveis de Imóveis da Comarca de Barueri, sob o número 133.851.

Segundo a certidão emitida em 17 de julho de 2018, consta o imóvel sob domínio útil da BR PROPERTIES S/A, com área construída averbada de 15231,80 m². Segundo o mesmo documento, consta a UNIÃO FEDERAL como proprietária do domínio direto do imóvel.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da UBS SERVIÇOS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. e partes envolvidas.

b. Dispêndios

Recebemos cópia da guia de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2018, na qual consta o imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Barueri sob inscrição fiscal nº 24453.64.37.0636.00.000.3, quadra 07ª, lotes 15/16/17, localizado na Alameda Grajaú nº 159/189/219, ao contribuinte BRPR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Segundo as informações disponibilizadas, as o custo médio atual com despesas de condomínio, IPTU e outras taxas correspondem a cerca de R$ 20,85/m², R$ 0,15/m² e R$ 0,28/m² privativo por mês, respectivamente.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

3.2.6 Ocupação Atual

Segundo informações fornecidas pela atual proprietária do imóvel, apresentamos no quadro a seguir a ocupação do imóvel à data-base de valoração:

Ocupante	Unidade	Área Locável (m²)	Data de Início	Data de Término	Aluguel Vigente - Out/18 (R$/mês)	Índice de Reajuste
VAGO	Térreo	2.295,21	-	-	-	-
VAGO	1º andar	2.800,00	-	-	-	-
DECOLAR.COM	2º andar	2.800,00	17/05/18	16/05/28	95.200	+IGP-M
DECOLAR.COM	3º andar	2.800,00	17/05/18	16/05/28	95.200	+IGP-M
Total		**10.695,21**			**190.400**	

O contrato de locação vigente corresponde a locação de dois pavimentos mais 111 vagas indeterminadas de garagem, mediante um contrato típico com periodicidade de reajuste inflacionário anual com data-base 01/04/2018, possibilidade de ações revisionais tri anuais. O mesmo documento determina um período de carência de 6 meses de aluguel, contados a partir da data de início do contrato de locação.

Não recebemos cópia do "Habite-se" do imóvel, no entanto consideramos que o mesmo atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade.

3.2.7 Análise de Valor

a. Considerações de Valor | Fatores Chave de Valoração

- O imóvel possui localização centralizada em Alphaville – nobre centro comercial de Barueri/SP, região metropolitana de São Paulo – com proximidade e fácil acesso as principais vias comerciais, boa oferta de comércio e serviços de âmbito local.
- O edifício dispõe de bom padrão construtivo, com lajes de grande porte, flexibilidade de ocupação por mais de um ocupante por andar, e boa disponibilidade de vagas de estacionamento;
- A reforma do edifício, aliada as especificações técnicas de qualidade existentes, conferem qualidade técnica e competitividade ao edifício no que se refere a ocupação corporativa, como o sistema de ar condicionado central, forro modular, e geradores.
- O edifício apresenta 52% de sua área locável recentemente alugada para um ocupante de renome no mercado, mediante contrato de locação típico e de longo prazo.
- A concorrência aliada a restrição de demanda local estabilizada pode resultar em um processo de ocupação mais lento e com ajustes nos preços de locação nos próximos anos de operação do empreendimento.

b. Raciocínio de Valor

Método da Renda | Base Capitalização Direta

Considerando as características do imóvel, entendemos que o mercado exigiria rentabilidade (yield) entre 9,50% e 10,50% sobre a receita contratada, com risco adicional de 0,50% a.a. para a receita potencial (áreas vagas), as quais aplicadas sobre as premissas da tabela a seguir, resultaram na seguinte faixa de valores aplicáveis ao valor de venda do imóvel em estudo:

Premissas Gerais | Base Capitalização Direta		
Área Ocupada:	5.600,00	m²
Área Vaga:	5,095,21	m²
Receita Contratada (+IGP/M set/18)	R$ 36,07	/m² por mês
Receita Potencial de Locação – área vaga*:	R$ 40,00	/m² por mês
Taxa de Capitalização (Yield) – Receita contratada:	9,50% - 10,50%	a.a.
Taxa de Capitalização (Yield) – Receita potencial:	10,00% - 11,00%	a.a.

**A receita potencial de locação foi estimada com base nas evidências de mercado para locação e no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. As evidências de mercado e o memorial de cálculo estão anexados ao Apêndice C do presente relatório.*

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Capitalização Direta

R$ 45.600.000 a R$ 50.000.000

Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

A seguir, as principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Área Bruta Locável:	10.695,21 m² privativos;
Receita de Aluguel Atual Mensal:	R$ 190.400 (R$ 35/m² ocupado);
Receita Potencial de Locação – Ano 1*:	R$ 40,00/m² por mês;
Absorção e Condições de Locação:	12 meses a partir do Mês 3; Carência: 12 meses; Desconto de 10% no valor do aluguel;
Crescimento Médio da Receita Potencial	1,0% a.a.;
Probabilidade de Renovação:	95%;

Despesas Operacionais:	R$ 21,28/m² por mês;
Comissões de Locação:	1,50 aluguéis para nova locação; 0,50 aluguéis para renovação;
Conservação e Manutenção:	1,00% da receita bruta potencial;
Taxa de Desconto (Atratividade)	9,50% - 10,50% a.a.;
Taxa de Capitalização (Perpetuidade)	8,00% - 9,00% a.a.

**A receita potencial de locação foi estimada com base nas evidências de mercado para locação e no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. As evidências de mercado e o memorial de cálculo estão anexados ao Apêndice C do presente relatório.*

A seguir, a tabela com a análise sensibilidade dos resultados obtidos, considerando-se o valor presente líquido do fluxo de caixa projetado como o valor provável do imóvel avaliando:

Taxa de Desconto (a.a.)	Perpetuidade		
	8,00%	8,50%	9,00%
9,50%	R$54.600.000	R$53.000.000	R$51.500.000
10,00%	R$52.700.000	R$51.200.000	R$49.800.000
10,50%	R$50.900.000	R$49.400.000	R$48.100.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

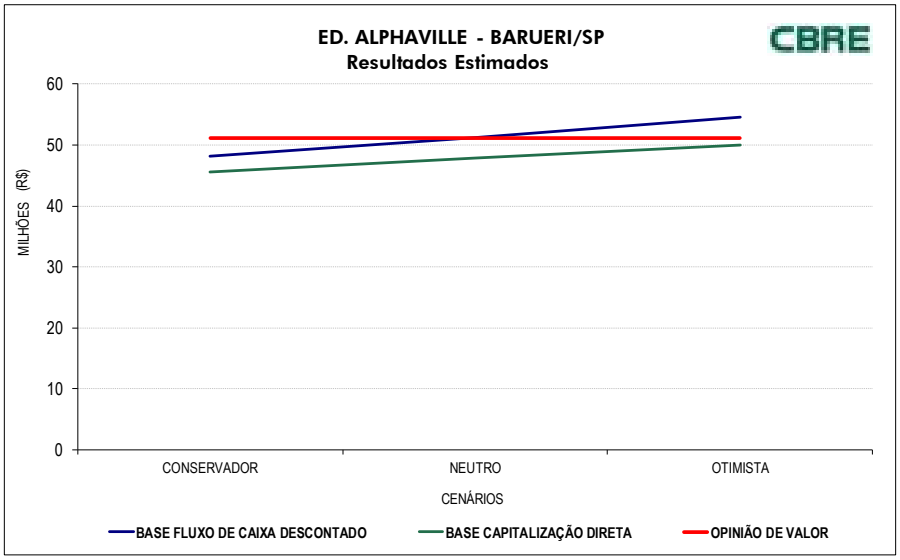
Base Fluxo de Caixa Descontado

R$ 48.100.000 a R$ 54.600.000

O fluxo de caixa projetado é apresentado no Apêndice D deste relatório do imóvel em estudo.

Análise dos Resultados

Os resultados apontam para a seguinte faixa de valor provável para o imóvel avaliando:



Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Conclusão de Valor

R$ 45.600.000 a R$ 54.600.000

3.2.8 Valoração

a. Opinião de Valor – Valor de Mercado para 100% do Imóvel

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para 100% do imóvel em questão, na data de 1º de outubro de 2018, estava em torno de **R$ 51.100.000,00 (Cinquenta e Um Milhões e Cem Mil Reais).**

3.2.9 Grau de Fundamentação

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 15, conforme preceitos da NBR14.653-4, item 10.1.

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:

Atividade	Grau	Pontos
Análise operacional do empreendimento	III	3
Análise das séries históricas do empreendimento	-	-
Análise setorial e diagnóstico de mercado	III	3
Taxa de desconto	II	2
Escolha do modelo	II	2
Estrutura básica do fluxo de caixa	III	3
Cenários fundamentados	I	1
Análise de sensibilidade	I	1
Análise de risco	-	-
TOTAL	**GRAU II**	**15**

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



ACESSO EDIFÍCIO – ALAMEDA GRAJAÚ



FACHADA DO EDIFÍCIO



PÁTIO INTERNO DO EDIFÍCIO – ACESSO AOS ELEVADORES E CIRCULAÇÃO INTERNA



RECEPÇÃO



HALL DE ELEVADORES DO PAVIMENTO TIPO



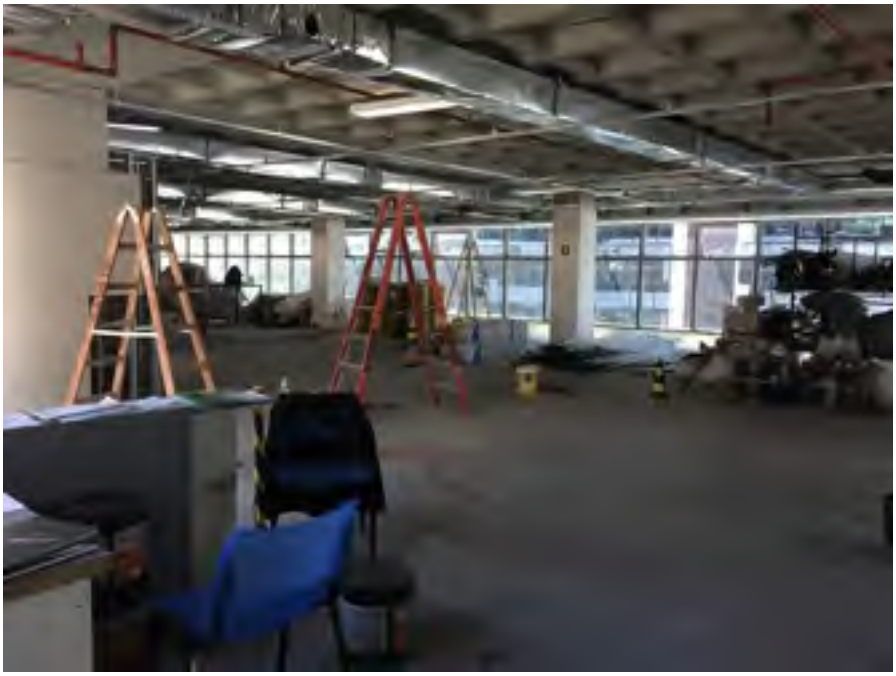
ÁREA DE ESCRITÓRIOS DO PAVIMENTO TIPO



ÁREA DE ESCRITÓRIOS DO PAVIMENTO TIPO



ÁREA COMUM – PAVIMENTO TIPO



3º ANDAR – ÁREA DE ESCRITÓRIOS EM OBRAS DO INQUILINO



COBERTURA



AUDITÓRIO – TÉRREO



INTERLIGAÇÃO TÉRREO E SUBSOLO



SUBSOLO – VAGAS DE ESTACIONAMENTO



ACESSO DE VEÍCULOS AO SUBSOLO

APÊNDICE C | EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Edifício Alphaville - Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS				FONTE		COMERCIALIZAÇÃO					HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES			
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro		Empresa	Contato	Situação	Oferta / Transação	Data	Área Bruta Locável (m²)	Preço Unitário (R$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	R$/m²
1	CEA I- TORRE 2	AL. ARAGUAIA, 2044		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	08.and (810/811/812/813)	Oferta	out/17	200	35	0,90	0,95	0,95	28
2	CEA CORPORATE (CEA III- TORRE 1)	AL. ARAGUAIA, 2104		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	04.and (41) .,04.and (42) .	Transação	jun/17	677	35	1,00	0,95	0,95	32
3	CEA CORPORATE (CEA III- TORRE 1)	AL. ARAGUAIA, 2104		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	06.and (63/64) .	Transação	jun/17	677	40	1,00	0,95	0,95	36
4	CEA CORPORATE (CEA III- TORRE 1)	AL. ARAGUAIA, 2104		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	22.and (1/2) .	Transação	mar/18	677	40	1,00	0,95	0,95	36
5	CEA CORPORATE (CEA III- TORRE 1)	AL. ARAGUAIA, 2104		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	14.and .	Transação	ago/18	1.355	38	1,00	0,95	0,95	34
6	CEA CORPORATE (CEA III- TORRE 1)	AL. ARAGUAIA, 2104		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	15.and .,16.and .,17.and .	Transação	set/18	4.064	33	1,00	0,95	0,95	30
7	CEA II- TORRE SUL	AL. ARAGUAIA, 2190		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	Edifício Inteiro .	Oferta	ago/18	11.585	50	0,90	0,95	0,95	41
8	ALPHA TOCANTINS I	AL. RIO NEGRO, 433		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	Edifício Inteiro	Oferta	abr/18	9.065	44	0,90	0,95	1,00	38
9	CENTRO AD. RIO NEGRO - DEMINI	AL. RIO NEGRO, 585		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	05.and .	Oferta	mai/18	1.222	50	0,90	0,95	0,90	38
10	CENTRO AD. RIO NEGRO - DEMINI	AL. RIO NEGRO, 585		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	12.and (122)	Oferta	set/18	611	50	0,90	0,95	0,90	38
11	CENTRO AD. RIO NEGRO - PADAUIRI	AL. RIO NEGRO, 585		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	08.and .,09.and .	Transação	fev/17	2.444	50	1,00	0,95	0,90	43
12	CENTRO AD. RIO NEGRO - PADAUIRI	AL. RIO NEGRO, 585		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	03.and	Transação	nov/17	1.222	42	1,00	0,95	0,90	36
13	CENTRO AD. RIO NEGRO - PADAUIRI	AL. RIO NEGRO, 585		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	06.and (62)	Oferta	ago/18	611	50	0,90	0,95	0,90	38
14	CENTRO AD. RIO NEGRO - PADAUIRI	AL. RIO NEGRO, 585		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	07.and (72)	Oferta	set/18	611	50	0,90	0,95	0,90	38
15	WEST CORP	AL. TOCANTINS, 350		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	Edifício Inteiro .	Oferta	jul/18	32.000	50	0,90	0,95	0,90	38
16	CENTRO ADMINISTRATIVO ALPHAVILLE - EX. SADIA	AL. TOCANTINS, 525		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	Edifício Inteiro .	Oferta	fev/18	8.407	42	0,90	0,90	1,00	34
17	I-TOWER - SHOPPING IGUATEMI	AL. XINGU, 350		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	04.and (401)	Oferta	mar/18	380	70	0,90	0,90	0,90	51
18	I-TOWER - SHOPPING IGUATEMI	AL. XINGU, 350		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	05.and (501),05.and (502)	Oferta	mar/18	760	70	0,90	0,90	0,90	51
19	I-TOWER - SHOPPING IGUATEMI	AL. XINGU, 350		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	16.and (1602)	Oferta	mar/18	380	70	0,90	0,90	0,90	51
20	I-TOWER - SHOPPING IGUATEMI	AL. XINGU, 350		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	13.and (1/2)	Oferta	mai/18	782	70	0,90	0,90	0,90	51
21	I-TOWER - SHOPPING IGUATEMI	AL. XINGU, 350		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	03.and .	Oferta	mai/18	1.536	67	0,90	0,90	0,90	49
22	I-TOWER - SHOPPING IGUATEMI	AL. XINGU, 350		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	17.and (1703) .,17.and (1704) .	Oferta	out/18	760	65	0,90	0,90	0,90	47
23	CASTELO BRANCO OFFICE PARK - TORRE JATOBÁ	AV. MARCOS PENTEADO ULHOA RODRIGUES, 939		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	12.and	Oferta	jan/18	2.237	60	0,90	0,90	0,90	44
24	CANOPUS CORPORATE ALPHAVILLE - TORRE SUL	AV. TAMBORÉ, 267		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	06.ao 10.and,18.and,21. e 22.and	Oferta	jan/18	10.738	55	0,90	0,90	0,90	40
25	GUAPÓ - BETHAVILLE	AV. TRINDADE, 387		CBRE PESQUISA	11 5185-4688	Edifício Inteiro	Oferta	fev/18	4.926	30	0,90	1,10	1,00	30
										50				40

Edifício Alphaville

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

Média	(R$/m² ABL)	40
Limite Inferior	- 30%	28
Limite Superior	+ 30%	52

Média Saneada	(R$/m² ABL)	40
Limite Inferior	- 10%	36
Limite Superior	+ 10%	44

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R$/m² ABL)	40
Área da Situação	(m² ABL)	10.695,21

Conclusão de Valor

Valor Médio	R$ 427.800	40 /m² ABL
Limite Inferior	R$ 385.000	36 /m² ABL
Limite Superior	R$ 470.600	44 /m² ABL

APÊNDICE D | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

ED. ALPHAVILLE
Fluxo de Caixa Projetado
Valores em Reais (R$) - Ano Iniciando em Outubro de 2018

Para o Ano Terminando em	Ano 1 Set-2019	Ano 2 Set-2020	Ano 3 Set-2021	Ano 4 Set-2022	Ano 5 Set-2023	Ano 6 Set-2024	Ano 7 Set-2025	Ano 8 Set-2026	Ano 9 Set-2027	Ano 10 Set-2028
Receita Bruta Potencial										
Receita de Aluguel Potencial	R$4.693.596	R$4.646.687	R$4.765.270	R$5.074.426	R$5.252.353	R$5.324.552	R$5.401.299	R$5.404.140	R$5.470.097	R$5.573.221
Absorção e Vacância por Rotatividade	(1.494.595)	(137.231)								
Carência/Descontos	(1.236.795)	(1.228.965)	(123.508)			(14.280)	(7.212)			(24.498)
Receita de Aluguel Efetiva	1.962.206	3.280.491	4.641.762	5.074.426	5.252.353	5.310.272	5.394.087	5.404.140	5.470.097	5.548.723
Receita de Despesas Reembolsáveis										
Condominio	1.896.883	2.605.118	2.675.942	2.675.942	2.675.942	2.675.942	2.675.942	2.675.942	2.675.942	2.675.942
IPTU	13.647	18.742	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251
Outras Despesas	25.262	34.694	35.637	35.637	35.637	35.637	35.637	35.637	35.637	35.637
Receita de Despesas Reembolsáveis Total	1.935.792	2.658.554	2.730.830	2.730.830	2.730.830	2.730.830	2.730.830	2.730.830	2.730.830	2.730.830
Receita Bruta Potencial Total	3.897.998	5.939.045	7.372.592	7.805.256	7.983.183	8.041.102	8.124.917	8.134.970	8.200.927	8.279.553
Receita Bruta Efetiva	3.897.998	5.939.045	7.372.592	7.805.256	7.983.183	8.041.102	8.124.917	8.134.970	8.200.927	8.279.553
Despesas Operacionais										
Condomínio	2.675.942	2.675.942	2.675.942	2.675.942	2.675.942	2.675.942	2.675.942	2.675.942	2.675.942	2.675.942
IPTU	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251	19.251
Outras Despesas	35.637	35.637	35.637	35.637	35.637	35.637	35.637	35.637	35.637	35.637
Despesas Operacionais Total	2.730.830	2.730.830	2.730.830	2.730.830	2.730.830	2.730.830	2.730.830	2.730.830	2.730.830	2.730.830
Receita Líquida Operacional	1.167.168	3.208.215	4.641.762	5.074.426	5.252.353	5.310.272	5.394.087	5.404.140	5.470.097	5.548.723
Custos de Comercialização, Conserv. e Manut.										
Comissões de Locações	194.050	97.995				79.494	40.144			135.826
Conservação e Manutenção	46.936	46.467	47.653	50.744	52.524	53.246	54.013	54.041	54.701	55.732
Custos de Comercialização, Conserv. e Manut. Total	240.986	144.462	47.653	50.744	52.524	132.740	94.157	54.041	54.701	191.558
Resultado Líquido	926.182	3.063.753	4.594.109	5.023.682	5.199.829	5.177.532	5.299.930	5.350.099	5.415.396	5.357.165
Perpetuidade										R$65.279.094
Fluxo de Caixa c/ Perpetuidade	R$926.182	R$3.063.753	R$4.594.109	R$5.023.682	R$5.199.829	R$5.177.532	R$5.299.930	R$5.350.099	R$5.415.396	R$70.636.259

3.3 EDIFÍCIO BARRA DA TIJUCA





Objeto	100% do Edifício Barra da Tijuca;
Tipo	Escritórios;
Área	23.209,70 m^2;
Endereço	Avenida Ayrton Senna, 2.200, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ;
Data de Valoração	1° de outubro de 2018.

3.3.1 Opinião de Valor

Valor de Mercado para 100% de Participação no Imóvel:	**R$ 263.700.000,00 (Duzentos e Sessenta e Três Milhões e Setecentos Mil Reais).**

3.3.2 Comentários Gerais

- O imóvel possui localização estratégica na região da Barra da Tijuca, com fácil acesso de veículos e pedestres, proximidade a Avenida das Américas, e a pouco cerca de 1km de distância do Barra Shopping, no prolongamento e acesso natural à Linha Amarela;
- As construções existentes foram erigidas sob medida para o atual ocupante e locatário do imóvel (formato "built to suit"). Trata-se de um imóvel de alto padrão construtivo, bom estado de conservação e com especificações técnicas bastante competitivas no mercado local, com possibilidade de ocupação para um ou mais ocupantes;
- O imóvel encontra-se 100% alugado para uma empresa de grande porte e renome no mercado, mediante um contrato atípico de longo prazo. Observa-se a sublocação de parte do imóvel para outra empresa de grande porte e renome do mercado.

3.3.3 Características Gerais

a. Localização e Situação

O imóvel objeto deste estudo está localizado na Avenida Ayrton Senna nº 2.200, na grande quadra retangular complementada pela Via Parque da Lagoa (Av. Luiz Carlos Melo Neto), Avenidas Luiz Carlos Prestes e Nelson Mofarrej, na 24ª Região Administrativa, Zona Oeste, Bairro Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro/RJ.

Seguem algumas referências complementares aproximadas:

- Avenida das Américas: 900 m;
- Avenida Sernambetiba: 2.000 m;
- Barra Shopping: 1.300 m;
- Aeroporto Antônio Carlos Jobim (Linha reta): 23 km;
- Centro do Rio de Janeiro (Linha reta): 25 km.

Os mapas ilustrativos de localização e situação são apresentados no Apêndice A deste relatório do imóvel em estudo.

b. Ocupação Circunvizinha

Estão também presentes na zona: delegacia de polícia, Corpo de Bombeiros, clínicas públicas e particulares, postos de saúde e hospitais, com destaque para o Barra D'Or, considerado um dos melhores da cidade.

Entre os diversos centros comerciais da região, destacamos o Barra Shopping (maior shopping center da cidade), Casa Shopping, Village Mall, Praia Shopping Barra, Barra Square, Shopping Barra Garden, entre outros malls e grandes *retailers*.

A região apresenta ocupação consolidada de edifícios de escritórios de grande porte, principalmente situados ao longo da Avenida das Américas e Ayrton Senna, e imediações. Destacam-se os empreendimentos CEO – Torres Norte e Sul, Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, Península Corporate, além de diversos edifícios de salas comerciais.

c. Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluviais, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

d. Comunicações

Em relação à comunicação com demais regiões, pode-se destacar:

Avenida Ayrton Senna/Linha Amarela

A Avenida Ayrton Senna se articula no seu longo eixo com a Linha Amarela que liga a Barra a toda a Zona Norte da cidade (a mais populosa), Ilha do Fundão (Cidade Universitária), Ilha do Governador (Aeroporto Antônio Carlos Jobim) e Avenida Brasil, que por sua vez conecta a Rodovia Presidente Dutra, Rodovia Washington Luiz e Ponte Presidente Costa e Silva (Niterói, São Gonçalo e Região dos Lagos).

Avenida Ayrton Senna, Avenida das Américas, e Avenida Sernambetiba

A conexão da Avenida Ayrton Senna com estas duas importantes avenidas, proporciona no seu longo eixo, uma ligação desta com toda a orla marítima do Rio de Janeiro, através de grandes vias de circulação, ao longo das quais estão situados os mais importantes endereços de moradia, serviços públicos e financeiros, hotéis, restaurantes e teatros.

Em termos de transporte, a nova linha do BRT Transcarioca passa em frente ao imóvel, facilitando a conexão com terminal de ônibus Alvorada e, por consequência, à estação Jardim Oceânico da linha 1 do Metrô Rio através da linha do BRT Transoeste.

Existe algumas linhas de ônibus executivos que operam com veículos mais confortáveis e com ar condicionado. A linha Terminal Alvorada/Aeroporto Internacional, além de passar por avenidas e praças principais do centro, faz parada no aeroporto Santos Dumont, passa pela orla da Zona Sul, Hotel Intercontinental, segue pelas avenidas Niemeyer e das Américas até o Terminal Alvorada.

Transcarioca

A Transcarioca, corredor de BRT ligando o Aeroporto Internacional do Galeão, na Zona Norte, à Barra da Tijuca, na Zona Oeste da cidade, iniciou suas operações no fim do primeiro semestre de 2014 e reduziu o tempo de deslocamento entre os dois pontos a cerca de 45 minutos, permitindo também a integração aos outros modais (trem, metrô e ciclovias) ao longo da via.

e. Descrição do Imóvel

Terreno

As principais características do terreno são:

- Formato retangular, com topografia plana em sua extensão;
- Perímetro/Dimensões:
    - Av. Ayrton Senna: 100,00 m;
    - Divisa Direita: 261,75 m (confrontando com o lote 04 do PAL 37.686-Casa Shopping);
    - Divisa Esquerda: 261,75 m (Confrontando com o nº 2.150 da Av. Ayrton Senna-Makro);
    - Fundos: 100,00 m (Confrontando com o lote 02 do PAL 43.172).
- Área de terreno: 26.275,00 m².

Construções

O edifício existente foi construído em 2006 pela WTorre Empreendimentos, sob medida para o atual ocupante e locatário do imóvel (formato "built to suit").

A seguir, as principais características do imóvel em estudo.

Uso e Composição dos Andares

Trata-se de um edifício de escritórios constituído por 02 (dois) blocos de escritório interligados em bloco único, composto por 03 (três) pavimentos (térreo mais 2 andares), subsolo de garagens e cobertura. O edifício conta ainda com espaço térreo anexo destinado a um teatro, denominado "Loja A", atualmente desativado e livre de acabamentos e instalações para o seu uso imediato.

Os pavimentos estão assim distribuídos:

- Subsolo: Área técnica do prédio, vagas de garagem, depósitos, vestiários, refeitório, geradores de energia, caixa d'água e bombas;
- Térreo:
    - Bloco 1: Amplo salão de escritórios com dois cores laterais abrigando conjuntos de sanitários masculinos e feminino, copa, compartimento de apoio, escadas e cabine do ar condicionado, além de casa de baterias;
    - Bloco 2: Amplo salão de escritórios com dois cores, sendo um com as mesmas características do Bloco 1 e outro com duas cabines de ar condicionado, escadas, copa e compartimento de apoio. O salão do Bloco 2 é antecedido por ampla área de acesso e circulação com foyer, além de hall dos elevadores e escada comuns aos dois blocos, e conjuntos de sanitários masculino e feminino e outra cabine do ar condicionado;
    - Área externa com vagas de estacionamento descobertas, portarias principal e lateral, e amplo jardim externo com acesso à recepção/foyer.
- 1° e 2° Pavimentos:
    - Bloco 1: Amplo salão de escritório com dois cores abrigando conjuntos de sanitários masculino e feminino, copa, compartimento de apoio, escadas e cabine de ar condicionado;
    - Bloco 2: Amplo salão idêntico ao do pavimento térreo, antecedido por hall de elevadores, escadas, circulação, comuns aos dois blocos, além de um setor em "L" formado por cafeteria, shaft para ar condicionado, corredor de circulação e pontos de saída, além de pequeno mezanino com hall e escada próprias;
- Cobertura: Hall de escada, casa de máquinas, barrilete e chillers do sistema de ar condicionado central que atende 100% do edifício.

Características Construtivas

- Prédio: Sistema misto de paredes pré-moldadas de concreto com lajes executadas "in-loco";
- Perímetro (Subsolo): Sistema misto com estrutura executada "in-loco" e pré-moldadas;

- Sobrecarga: A sobrecarga útil considerada é de 400kg/m² em toda a estrutura, possibilitando ampla flexibilidade de ocupação, exceto no nível térreo (área externa) onde a sobrecarga útil é de 1.500kg/m².
- Torre de transmissão: anexa ao prédio foi executada uma torre para transmissão e backbone, para antenas com até 1,80m, mista em estrutura de concreto e estrutura metálica com a logomarca do atual ocupante do imóvel.

Acabamentos

- Subsolo:
    - A garagem e vias internas de circulação têm piso de concreto, acabamento acamurçado desempenado.
    - As cortinas da periferia são revestidas com paredes em alvenaria com pintura de sinalização e pintura PVA Látex sobre bloco de concreto. O forro é em concreto aparente com luminárias de sobrepor.
    - O hall dos elevadores tem piso e rodapé de granito branco polido e massa corrida com pintura látex acrílico nas paredes e forro de gesso com iluminação embutida.
    - Os sanitários, vestiários e refeitórios possuem piso de cerâmica 30x30 e paredes revestidas em azulejos brancos 20x20cm até o teto e forro de gesso com luminárias de embutir.
- Pavimento Térreo:
    - O Hall de acesso dos elevadores possui piso em granito branco polar, paredes em lambris de vidro temperado fosco com pintura e acabamentos em aço inox e massa corrida e pintura látex nas paredes. Caixilhos em alumínio anodizado fosco vidro laminado, forro em gesso com sancas e iluminação embutida.
    - As copas possuem pisos e rodapés cerâmico tipo Gail e paredes revestidas em laminado melamínico. O foyer e a cafeteria têm piso em granito, compatível com o hall dos elevadores e paredes em massa corrida e pintura látex acrílica. O CPD tem piso elevado, altura 60cm, modulação 60x60cm, com pedestal metálico e longarina, sobrecarga de 500kg/m², forro acústico de fibra mineral 62,5 x 62,5cm com estrutura metálica, iluminação de embutir e paredes em pintura látex acrílico sobre massa corrida;
- 1° e 2° Pavimentos:
    - O hall dos elevadores possui características idênticas as do pavimento térreo.
    - Os setores destinados a escritórios possuem piso elevado, altura de 20cm, modulação 60x60cm, pedestal metálico, sobrecarga de 400kg/m² e carpete. As paredes executadas em dry wall possuem pintura látex acrílico sobre massa corrida.
    - O forro apresenta painéis acústicos de fibra mineral tegular dimensões

62,5x62,5cm com estrutura metálica com perfil tipo cartola, com iluminação de embutir. As portas das cãs de máquinas, sanitários e dos shafts são revestidas em laminado melamínico.

- Os sanitários possuem piso e rodapé em granito polido cinza andorinha, suas paredes são revestidas em laminado melamínico, seus forros são em gesso liso, as bancadas dos lavatórios (de embutir) são também em granito cinza andorinha.

- Externos: Os elementos estruturais da fachada são revestidos em painéis de aço inox fixados em longarinas metálicas. As mesmas são complementadas com caixilhos tipo glazing em alumínio anodizado fosco e vidro laminado refletivo.

Instalações e Equipamentos

- Ar Condicionado e Sistema de Exaustão: Para a área de escritórios e administração foi previsto um sistema de condicionamento composto por unidades refrigerantes de líquidos, 6 chillers de expansão indireta com capacidade de 234 TR, com condensação a ar/água gelada. A distribuição de ar para os ambientes nos pavimentos será feita via piso elevado com a utilização de ventiladores de piso dotados de volume de ar variável;
- Sistema de pressurização das escadas;
- Sistema de exaustão da garagem do subsolo;
- Hidráulica: abastecimento feito pela concessionária, havendo uma medição única para o prédio. Foi prevista uma reserva total de água para o equivalente a duas vezes o consumo diário, acrescido da reserva técnica para incêndio;
- Sistema de combate à incêndio: o sistema compõe-se de rede de sprinklers, hidrantes e extintores, alarme de incêndio e detectores de fumaça;
- Energia Elétrica: cabine de entrada em média tensão locada no limite do terreno e na qual foram instalados os equipamentos de proteção e medição para atender uma entrega pela concessionária local em 13,8 KV trifásico;
- Subestação composta por 3 trafos de 2000 KVA que atendem todas as áreas prediais e CPD. Todos os trafos são a seco com tensão de alimentação classe 15 kV (13,8 kV) e tensão de saída de 380/220V;
- Geradores: três grupos moto geradores a diesel, com controles de partida/parada, chaves de transferência automática. A potência deste grupo é de aproximadamente 1.500kVA;
- Sistema de segurança predial CFTV, com controle de acesso com catracas e cartões de acesso, e monitoramento em sala de segurança;
- Elevadores: O prédio é atendido por seis elevadores modernos para 22 passageiros, com chamada antecipada.
- O edifício é provido de gerador de energia que atende 100% do prédio e sistema completo de combate à incêndio, com sistema de hidrantes, alarmes de emergência e *sprinklers*.

- De acordo com as informações disponibilizadas, o imóvel possui 788 vagas demarcadas, o que representa uma relação de vagas por área locável de cerca de 1:29, o que pode ser considerado bastante competitivo para o mercado local, uma vez que prédios de alto padrão apresentam relação de 1:30 a 1:60 na região.

Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, confiamos nas áreas de pavimentos que nos foram fornecidas pelo proprietário do imóvel, conforme constam no quadro a seguir:

Unidade	Área Construída (m²)	Área Privativa (m²)
Subsolo	18.785,00	-
Térreo	7.209,29	7.209,29
Loja A – Térreo	958,65	958,65
Loja A – 2º Pavimento	404,37	404,37
Pavimento Tipo – 2º e 3º Pavimento	13.992,54	13.992,54
Telhado/Cobertura	745,00	-
Total	**42.094,85**	**22.564,85**

Fonte: Substituição de projeto aprovado para construção de prédio comercial com 3 pavimentos situado a Avenida Ayrton Senna, 2.200 – Barra da Tijuca, Janeiro/2006.

De acordo com as informações mais atuais fornecidas pelo proprietário do edifício, a área privativa atual seria de 23.209,70 m², decorrente de alterações de uso e maior aproveitamento de áreas comuns do imóvel.

Observa-se a diferença de 2,86% em relação a área que consta no projeto fornecido. Para fins de valoração, consideraremos as informações verdadeiras e mais atuais correspondente a área informada pelo cliente, passível de verificações em caso de alterações na ocupação e uso atual do imóvel.

Estado de Conservação

De um modo geral, o edifício encontra-se em bom estado de conservação e aparentemente não necessita de reparos importantes. Estimou-se a idade aparente do imóvel em torno de 12 anos.

3.3.4 Planejamento Urbano

De acordo com o Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro, revisto em 2011, o imóvel situa-se em uma Macrozona de Ocupação Condicionada, onde o adensamento populacional, a intensidade construtiva e a instalação das atividades econômicas serão restringidos de acordo com a capacidade das redes de infraestrutura e subordinados à proteção ambiental e paisagística, podendo ser progressivamente ampliados com o aporte de recursos privados.

Abaixo, seguem alguns parâmetros em relação ao zoneamento do imóvel em estudo, de acordo com o Plano Diretor municipal e demais legislações complementares para a zona:

- Zoneamento: Zona Especial Cinco (ZE-05) Subzona A-13;
- Taxa Máxima de Ocupação: 30%;
- Índice de Aproveitamento: 0,75;
- Usos: Comercial, serviços, residencial.

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

3.3.5 Titulação e Dispêndios

a. Titulação

Recebemos do cliente 02 (duas) cópias de Certidões de Registro do imóvel em estudo, com emissão em 17 de julho de 2018. Seguem abaixo as principais informações extraídas de cada uma delas:

Prédio ("Sala 101")

- Cartório: 9º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ;
- Matrícula: nº 304.065;
- Proprietário: BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.;
- Fração Ideal: 96/100 do terreno (Lote 1 o PAL 46735);

Teatro ("Loja A")

- Cartório: 9º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ;
- Matrícula: nº 304.064;
- Proprietário: BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.
- Fração Ideal: 4/100 do terreno (Lote 1 o PAL 46735);

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento da UBS SERVIÇOS ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA. e partes envolvidas.

b. Dispêndios

Recebemos cópia da guia de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2018, na qual consta o imóvel cadastrado na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro sob as seguintes inscrições fiscais ao contribuinte BRPR C S S C I S.:

- Loja A: nº 3.107.039-4, logradouro 13411-4, trecho 007, bairro 128;

- Sala 101: nº 3.107.040-2, logradouro 13411-4, trecho 007, bairro 128;

Segundo as informações disponibilizadas, as o custo médio com despesas de IPTU e outras taxas somaram R$ 1.655.538,00, ou seja, cerca de R$ 5,94/m² privativo por mês.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

3.3.6 Ocupação Atual

De acordo com as informações disponibilizadas, o imóvel em questão encontra-se 100% ocupado e alugado sob um contrato de locação atípico em formato *Buit-to-Suit*. Destacamos no quadro a seguir as principais informações observadas no contrato e aditivos contratuais.

CONTRATO DE CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEL E TERMOS ADITIVOS*	
Locador (a):	BRPR 56 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.;
Locatário (a):	TELEFÔNICA BRASIL S.A.;
Área Locável:	23.209,70 m² privativos (informado pelo proprietário do imóvel);
Descrição do imóvel construído:	Sede Administrativa da Telerj Celular S.A. sobre o terreno localizado no Lote 01 do PAL 46.735 – situado na Avenida Ayrton Senna, lado par, a 210 metros antes do prédio nº 2.600, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 204.376, do 9º RGI do Rio de Janeiro;
Data da emissão do Contrato:	15/12/2004;
Data de aceitação do imóvel:	05/03/2006;
Prazo de vigência da locação:	15 anos, contados a partir de 05/03/2006;
Prorrogação contratual:	Findo o prazo estabelecido acima, o contrato poderá ser prorrogado por mais um período de até 15 anos, salvo aviso com antecedência de 90 dias antes do término avençado. Ao término do prazo contratual de 15 (quinze) anos, e, havendo interesse da Locatária em permanecer no imóvel, prorrogando o prazo por até mais 15 (quinze) anos, o novo valor do aluguel será definido com base na média aritmética de 03 (três) avaliações realizadas à época, reduzida em 25% (vinte e cinco por cento). Caso o valor do novo aluguel seja igual ou superior ao valor do aluguel vigente, fica estabelecido que o novo valor do aluguel seja igual ao valor vigente reduzido em 10% (dez por cento).
Valor do aluguel vigente:	R$ 32.991.500,16 por ano (R$ 118/m² por mês) – informado pelo proprietário do imóvel;
Periodicidade de reajuste:	Anual;
Índice de reajuste:	IGP-M/FGV;
Forma de pagamento:	Anual;
Atipicidade do contrato quanto a ações revisionais de aluguel:	Os aluguéis correspondem a remuneração conjunta pela (i) viabilização da aquisição do terreno; (ii) provisão da construção do imóvel em moldes determinados pela locatária; (iii) locação pelo período de 15 (quinze) anos; e (iv) servem de lastro à securitização. Durante o período de vigência do contrato, o valor aluguel não estará sujeito a revisões judiciais com base no mercado durante o período original de locação;
Da rescisão por parte da locatária e indenização à locadora:	A locatária não poderá rescindir unilateralmente o contrato durante o prazo original de locação ora estipulado. Em caso rescisão voluntária da locação antes de seu término, ou a locação seja rescindida pela locadora em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da locatária, a locatária pagará a locadora um montante correspondente ao valor do aluguel vigente à época da rescisão calculado de forma mensal, multiplicado pelo número de meses faltantes para o término do prazo inicial do

	contrato, corrigido monetariamente (pro rata die), observado o envio de notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.
Das sublocações:	Obriga-se o locatário a não transferência deste contrato, porém a sublocação ou empréstimo do imóvel é permitida, no todo ou em parte, para sociedades controladas ou controladoras da locatária ou para quaisquer terceiros, permanecendo a locatária responsável pelas obrigações assumidas em contrato.
Opção de compra do imóvel	A locadora outorga para a locatária uma opção de compra do imóvel pelo preço equivalente a 8,33 vezes o valor total do aluguel anual do imóvel, corrigido monetariamente "pro rata die", na data do exercício da opção, que deverá ocorrer dentro de 30 (trinta) dias do término do prazo do prazo de 15 (quinze) anos da vigência da locação. Na hipótese de vencimento antecipado deste contrato, esta opção considerar-se-á automaticamente sem efeito.

** Primeiro, Segundo e Terceiro Aditivo ao Contrato de Construção e Locação de Imóvel (de 30/09/2005, 05/03/2006 e 14/05/2014, respectivamente), e Termo de Acordo (05/03/2006),*

Por fim, ainda sobre a ocupação da propriedade, constatamos em vistoria ao imóvel a ocupação do 1° pavimento – Bloco 1 pela empresa SOTREQ/CAT. De acordo com as informações disponibilizadas pelo proprietário do imóvel, trata-se de uma sublocação vigente realizada pela atual locatária da situação.

Ressaltamos que não recebemos nenhum documento com menção a uma eventual sublocação e que, para esta avaliação, consideramos que não existe ganho de capital sobre a ocupação e que o proprietário do edifício está ciente sobre o tema.

Não recebemos cópia do "Habite-se" do imóvel, no entanto consideramos que o mesmo atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade.

3.3.7 Análise de Valor

a. Considerações de Valor | Fatores-Chave de Valoração

- O imóvel possui localização estratégica na região da Barra da Tijuca, com fácil acesso de veículos e pedestres, proximidade a Avenida das Américas, e a pouco cerca de 1km de distância do Barra Shopping, no prolongamento e acesso natural à Linha Amarela;
- As construções existentes foram erigidas sob medida para o atual ocupante e locatário do imóvel (formato "built to suit"). Trata-se de um imóvel de alto padrão construtivo, bom estado de conservação e com especificações técnicas bastante competitivas no mercado local, com possibilidade de ocupação para um ou mais ocupantes;
- Apresenta especificações técnicas atualizadas: piso elevado, forro modular, sistema de ar condicionado central, elevadores com antecipação de chamada e controle de tráfego, ampla disponibilidade de vagas de estacionamento;
- O imóvel encontra-se 100% alugado para uma empresa de grande porte e renome no mercado, mediante um contrato atípico de longo prazo. Observa-se a sublocação de parte do imóvel para outra empresa de grande porte e renome do mercado.

b. Raciocínio de Valor

Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

A seguir, as principais premissas do fluxo de caixa projetado:

Área Bruta Locável:	23.209,70 m² privativos;
Receita de Aluguel Atual:	R$ 118,45/m² por mês;
Receita Potencial de Locação*:	R$ 75,00/m² por mês (p/ o Ano 1);
Absorção e Condições de Locação:**	100% de ocupação até o término do prazo de locação do contrato vigente (março/2021), com o seguinte cenário de absorção: ■ Renovação contratual da atual locatária para uma ocupação de 11.600,00 m², mediante contrato típico de locação por um período de 15 anos, com aluguel mensal de 75% do valor de aluguel de mercado à época, conforme estabelece o contrato de locação vigente; ■ Permanência e expansão da atual sublocatária para uma ocupação de 3.215,00 m², mediante contrato típico de locação por um período de 5 anos; com aluguel mensal no valor de R$ 75,00/m² por mês; ■ Absorção dos espaços vagos de 8.394,70 m² privativos em 9 meses contados a partir do término do contrato de locação vigente, mediante contratos típicos de locação (5 anos), com valor de aluguel a mercado da época, e carência de 6 meses de aluguel da época;
Crescimento Médio da Receita Potencial	1,40% a.a.;
Probabilidade de Renovação:	95%;
Despesas Operacionais*:**	R$ 26,00/m² por mês;

Comissões de Locação:	1,50 aluguéis para nova locação; 0,50 aluguéis para renovação; Não consideradas para a renovação da atual locatária e permanência da atual sublocatária;
Conservação e Manutenção:	1,00% da receita bruta potencial;
Taxa de Desconto:	9,00% - 10,00% a.a.;
Taxa de Capitalização – Ano 10:	8,00% - 9,00% a.a.

**A receita potencial de locação foi estimada com base nas evidências de mercado para locação e no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. As evidências de mercado e o memorial de cálculo estão anexados ao Apêndice C do presente relatório.*

*** As premissas referentes a renovação contratual da atual locatária e a permanência da atual sublocatária após o término do contrato de locação vigente correspondem as negociações em andamento informadas pela atual proprietária do imóvel em estudo. No mais, as premissas que envolvem valores de aluguel, absorção dos espaços vagos e condições de carências e descontos correspondem a opinião da empresa avaliadora com base em sua expertise e análise das informações de mercado disponíveis.*

****Em razão das premissas de absorção e condições de locação assumidas para uma ocupação multiusuária do edifício, foi considerada uma despesa operacional mensal adicional no valor médio de R$ 20,00/m² privativo por mês referente as despesas com condomínio.*

A seguir, a tabela com a análise sensibilidade dos resultados obtidos, considerando-se o valor presente líquido do fluxo de caixa projetado como o valor provável do imóvel avaliando:

Taxa de Desconto (a.a.)	Perpetuidade		
	8,00%	8,50%	9,00%
9,00%	R$279.300.000	R$272.000.000	R$265.500.000
9,50%	R$270.600.000	R$263.700.000	R$257.500.000
10,00%	R$262.400.000	R$255.800.000	R$249.900.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Fluxo de Caixa Descontado

R$ 249.900.000 a R$ 279.300.000

O fluxo de caixa projetado é apresentado no Apêndice D deste relatório do imóvel em estudo.

3.3.8 Valoração

a. Opinião de Valor – Valor de Mercado para 100% do Imóvel

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para participação de 100% no imóvel em questão, na data de 1º de outubro de 2018, estava em torno de **R$ 263.700.000,00 (Duzentos e Sessenta e Três Milhões e Setecentos Mil Reais).**

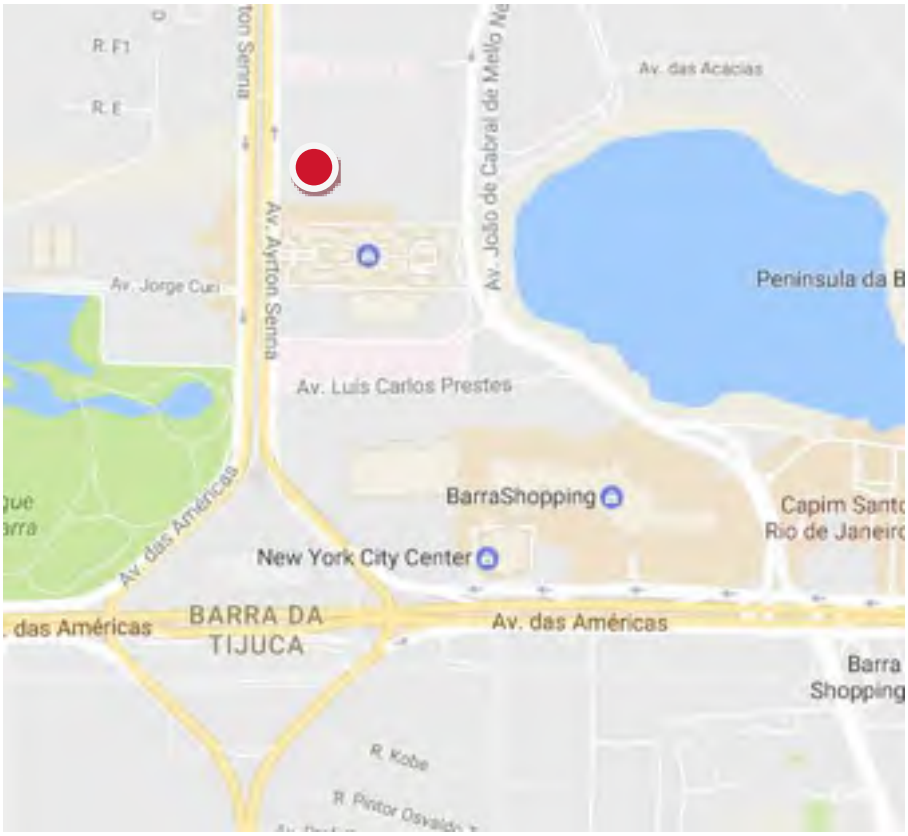
3.3.9 Grau de Fundamentação

Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 15, conforme preceitos da NBR14.653-4, item 10.1.

A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:

Atividade	Grau	Pontos
Análise operacional do empreendimento	III	3
Análise das séries históricas do empreendimento	-	-
Análise setorial e diagnóstico de mercado	III	3
Taxa de desconto	II	2
Escolha do modelo	II	2
Estrutura básica do fluxo de caixa	III	3
Cenários fundamentados	I	1
Análise de sensibilidade	I	1
Análise de risco	-	-
TOTAL	**GRAU II**	**15**

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



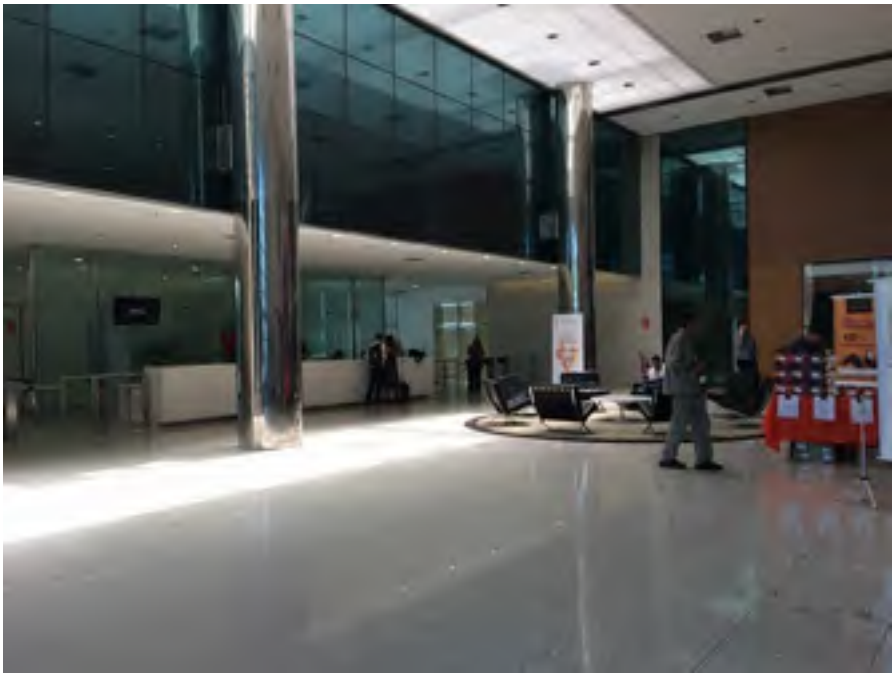
ACESSO EDIFÍCIO – AVENIDA AYRTON SENNA



FACHADA DO EDIFÍCIO



ACESSO AO EDIFÍCIO



RECEPÇÃO/LOBBY



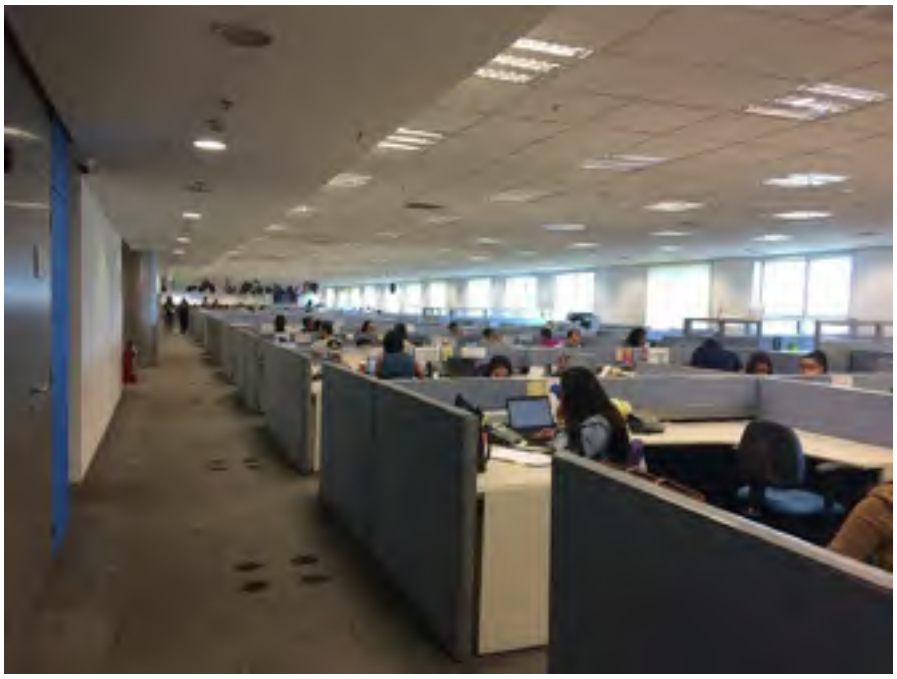
HALL DE ELEVADORES DO TÉRREO



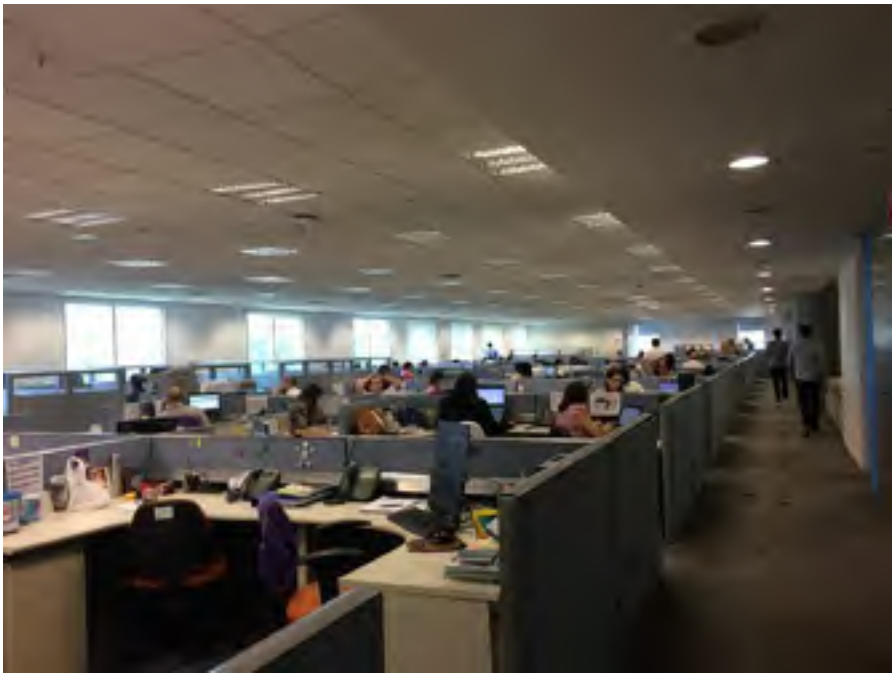
HALL DE ELEVADORES DO PAVIMENTO TIPO



HALL DE INTERLIGAÇÃO ENTRE OS BLOCOS E O HALL DE ELEVADORES



ÁREA DE ESCRITÓRIOS DO PAVIMENTO TIPO



ÁREA COMUM – PAVIMENTO TIPO



PAVIMENTO TIPO – SALAS DE REUNIÃO



OCUPAÇÃO SOTREC/CATERPILLAR



TÉRREO – ACESSO AO TEATRO (DESATIVADO)



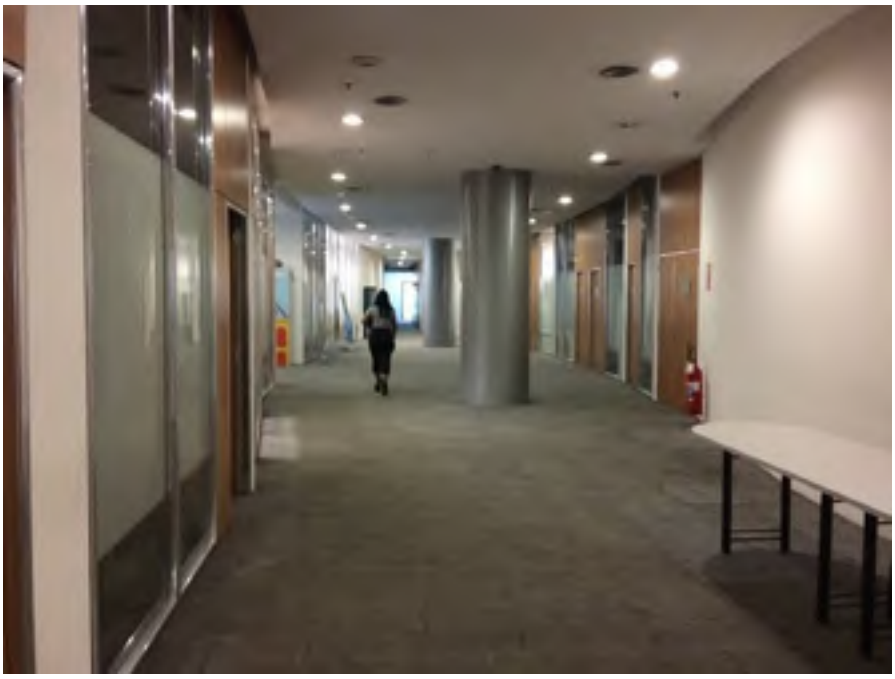
TEATRO DESATIVADO



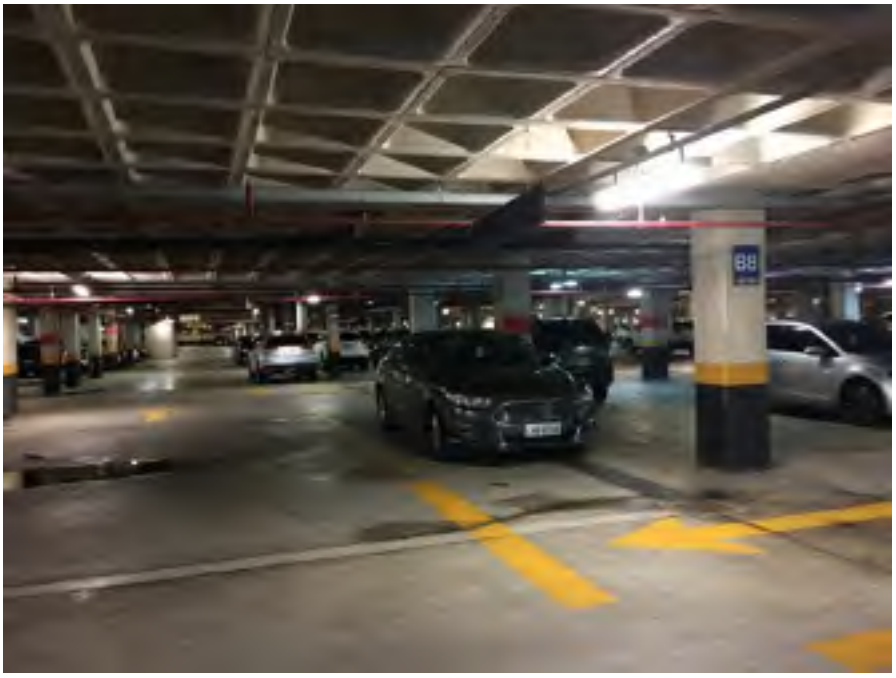
AUDITÓRIO – TÉRREO



ÁREA DE APOIO/SERVIÇOS



TÉRREO – ÁREA DE ESCRITÓRIOS E SALAS DE EVENTOS E REUNIÃO



SUBSOLO - VAGAS DE ESTACIONAMENTO



VAGAS DESCOBERTAS DE ESTACIONAMENTO

APÊNDICE C | EVIDÊNCIAS DE MERCADO

Edifício Barra da Tijuca - Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

INFORMAÇÕES GERAIS				FONTE		COMERCIALIZAÇÃO					HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES				
Ref.	Nome do Edifício	Logradouro		Empresa	Contato	Situação	Oferta/ Transação	Data	Área Bruta Locável (m²)	Preço Unitário (R$/m²)	Oferta	Local.	Especif.	Ajuste Área	R$/m²
1	BARRA PRIVATE	AV. ARMANDO LOMBARDI, 400		CBRE PESQUISA	21 2543-4345	Bloco 09	Oferta	jul/18	1.066	**80**	0,90	0,95	1,00	1,00	**68**
2	C.E. MARIO HENRIQUE SIMONSEN - BL 02	AV. DAS AMÉRICAS, 3434		CBRE PESQUISA	21 2543-4345	07.and (701/702/707/708) .	Transação	set/17	833	**90**	1,15	0,95	0,95	1,00	**93**
3	AMÉRICAS CORPORATE BL.3	AV. DAS AMÉRICAS, 3443		CBRE PESQUISA	21 2543-4345	01.and (105/108)	Oferta	jun/18	1.000	**75**	0,90	0,95	1,00	1,00	**64**
4	C.E. BARRASHOPPING (5) MONTREAL	AV. DAS AMÉRICAS, 4200		CBRE PESQUISA	21 2543-4345	01.and .,02.and .,03.and .	Transação	fev/18	2.811	**45**	1,15	0,95	1,10	1,10	**59**
5	CITTÁ AMÉRICA - BL 5A	AV. DAS AMÉRICAS, 700		CBRE PESQUISA	21 2543-4345	02.and (207-11), 03.and (301-04), 01.and (112-122)	Oferta	set/18	913	**75**	0,90	0,95	1,00	1,00	**64**
6	CEO - NORTH CORPORATIVO	AV. JOÃO CABRAL DE MELLO NETO, 850		CBRE PESQUISA	21 2543-4345	02.and (B), 09.and (A) , 03 e 04	Oferta	ago/18	4.764	**85**	0,90	1,00	1,10	1,10	**93**
7	PENÍNSULA CORPORATE	AV. JOÃO CABRAL DE MELO NETO, 400		CBRE PESQUISA	21 2543-4345	03.and	Transação	out/17	1.201	**67**	1,15	1,10	0,90	1,00	**76**
8	PENÍNSULA CORPORATE	AV. JOÃO CABRAL DE MELO NETO, 400		CBRE PESQUISA	21 2543-4345	04.and .	Transação	out/17	1.201	**67**	1,15	1,10	0,90	1,10	**83**
9	PENÍNSULA CORPORATE	AV. JOÃO CABRAL DE MELO NETO, 400		CBRE PESQUISA	21 2543-4345	01. 02. 05.(501-02) 06.(602) 09.10.11.(1104), 14.(1401-03).and	Oferta	jul/18	6.975	**75**	0,90	1,10	0,90	1,10	**74**
10	O2 - BL 08 - EVOLUTION I	AV. JOSÉ SILVA DE AZEVEDO NETO, 200		CBRE PESQUISA	21 2543-4345	01.and ., 02.and .	Oferta	jul/18	3.520	**75**	0,90	1,10	1,00	1,10	**82**
11	BARRA TRADE PRIME	AV. LUIS CARLOS PRESTE, 230		CBRE PESQUISA	21 2543-4345	02 andar, 303, 4 andar	Oferta	jun/18	3.327	**75**	0,90	1,00	1,00	1,10	**74**
12	ROP - RIO OFFICE PARK - EDIF. 5	RUA VICTOR CIVITA, 66		CBRE PESQUISA	21 2543-4345	02.and (201/202) .	Oferta	ago/18	1.078	**60**	0,90	1,20	1,00	1,00	**65**
										72					**75**

Edifício Barra da Tijuca

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

Média	(R$/m² ABL)	75
Limite Inferior	- 30%	52
Limite Superior	+ 30%	97

Média Saneada	(R$/m² ABL)	75
Limite Inferior	- 10%	67
Limite Superior	+ 10%	82

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R$/m² ABL)	75
Área da Situação	(m² ABL)	23.209,70

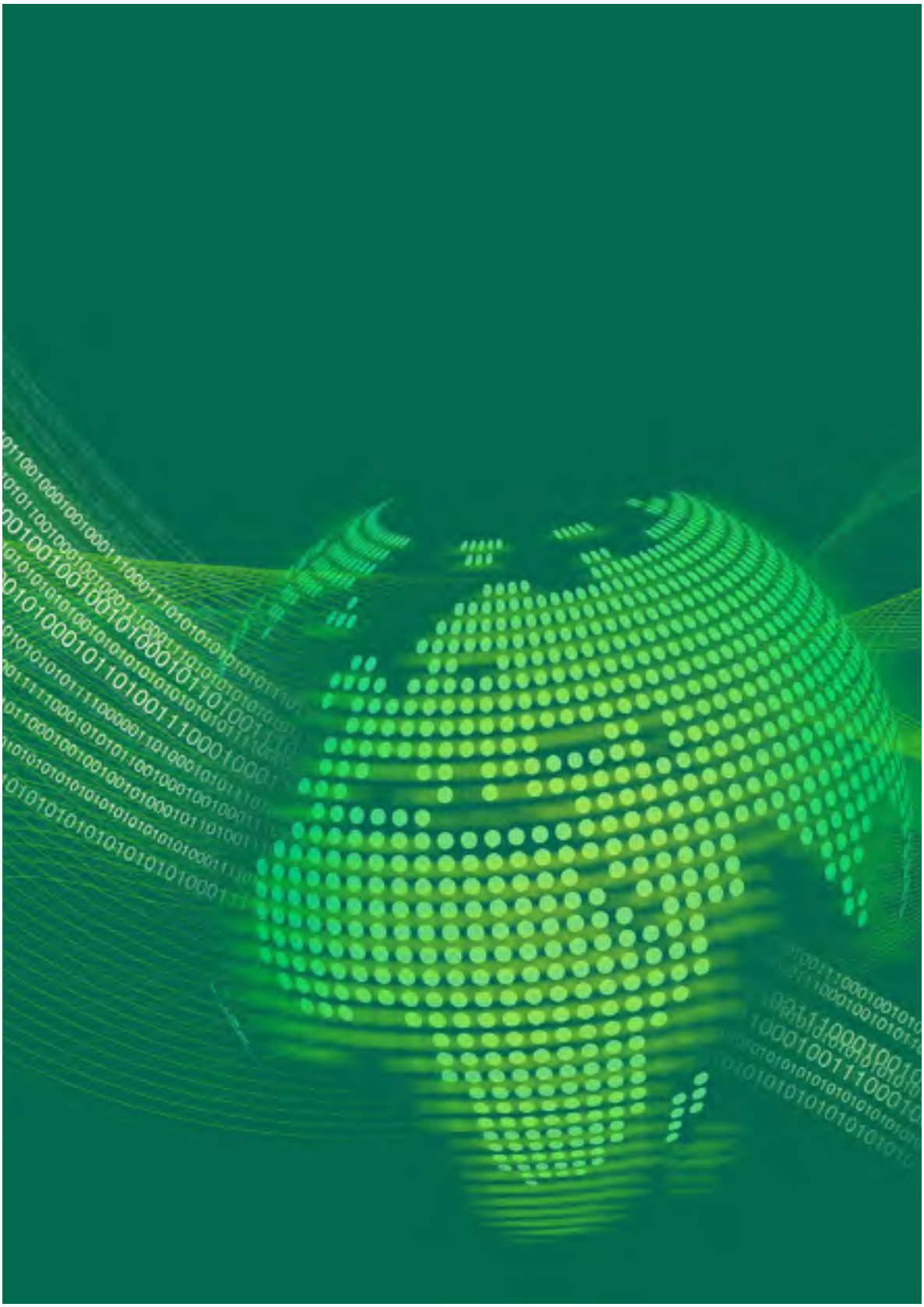
Conclusão de Valor

Valor Médio	R$ 1.740.700	75 /m² ABL
Limite Inferior	R$ 1.566.600	67 /m² ABL
Limite Superior	R$ 1.914.800	82 /m² ABL

APÊNDICE D | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

ED. BARRA DA TIJUCA
Fluxo de Caixa Projetado
Valores em Reais (R$) - Ano Iniciando em Outubro de 2018

Para o Ano Terminando em	Ano 1 Set-2019	Ano 2 Set-2020	Ano 3 Set-2021	Ano 4 Set-2022	Ano 5 Set-2023	Ano 6 Set-2024	Ano 7 Set-2025	Ano 8 Set-2026	Ano 9 Set-2027	Ano 10 Set-2028
Receita Bruta Potencial										
Receita de Aluguel Potencial	R$34.284.519	R$35.208.103	R$25.512.130	R$18.624.965	R$18.624.966	R$20.744.839	R$22.704.141	R$22.830.560	R$23.236.755	R$23.430.954
Absorção e Vacância por Rotatividade			(1.444.936)	(163.759)						
Carência/Descontos			(2.729.329)	(1.143.104)				(238.634)	(53.183)	
Receita de Aluguel Efetiva	34.284.519	35.208.103	21.337.865	17.318.102	18.624.966	20.744.839	22.704.141	22.591.926	23.183.572	23.430.954
Receita de Despesas Reembolsáveis										
IPTU	1.671.098	1.671.098	1.557.770	1.658.506	1.671.098	1.671.098	1.671.098	1.671.098	1.671.098	1.671.098
Condominio	5.570.328	5.570.328	5.192.567	5.528.354	5.570.328	5.570.328	5.570.328	5.570.328	5.570.328	5.570.328
Receita de Despesas Reembolsáveis Total	7.241.426	7.241.426	6.750.337	7.186.860	7.241.426	7.241.426	7.241.426	7.241.426	7.241.426	7.241.426
Receita Bruta Potencial Total	41.525.945	42.449.529	28.088.202	24.504.962	25.866.392	27.986.265	29.945.567	29.833.352	30.424.998	30.672.380
Receita Bruta Efetiva	41.525.945	42.449.529	28.088.202	24.504.962	25.866.392	27.986.265	29.945.567	29.833.352	30.424.998	30.672.380
Despesas Operacionais										
IPTU	1.671.098	1.671.098	1.671.098	1.671.098	1.671.098	1.671.098	1.671.098	1.671.098	1.671.098	1.671.098
Condominio	5.570.328	5.570.328	5.570.328	5.570.328	5.570.328	5.570.328	5.570.328	5.570.328	5.570.328	5.570.328
Despesas Operacionais Total	7.241.426	7.241.426	7.241.426	7.241.426	7.241.426	7.241.426	7.241.426	7.241.426	7.241.426	7.241.426
Receita Líquida Operacional	34.284.519	35.208.103	20.846.776	17.263.536	18.624.966	20.744.839	22.704.141	22.591.926	23.183.572	23.430.954
Custos de Comercialização, Conserv. e Manut.										
Comissões de Locações			740.158	251.653				483.053	107.655	
Conservação e Manutenção	342.845	352.081	255.121	186.250	186.250	207.448	227.041	228.306	232.368	234.310
Custos de Comercialização, Conserv. e Manut. Total	342.845	352.081	995.279	437.903	186.250	207.448	227.041	711.359	340.023	234.310
Resultado Líquido	33.941.674	34.856.022	R$ 19.851.497	R$ 16.825.633	18.438.716	20.537.391	22.477.100	R$ 21.880.567	R$ 22.843.549	23.196.644
Perpetuidade										R$275.658.282
Fluxo de Caixa c/ Perpetuidade	R$33.941.674	R$34.856.022	R$19.851.497	R$16.825.633	R$18.438.716	R$20.537.391	R$22.477.100	R$21.880.567	R$22.843.549	R$298.854.926



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

CONTRATOS DE AQUISIÇÃO E ADITAMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

BR PROPERTIES S/A., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, doravante simplesmente designada **BR PROPERTIES**; e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE, inscrito no CNPJ/MF sob nº 32.274.164/0001-59, neste ato devidamente representado por sua administradora **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, doravante simplesmente denominado **FUNDO**.

E na qualidade de **ANUENTE:**

BRPR 56 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A (atual denominação de WTORRE VRJ SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A), com sede na Avenida Nações Unidas, nº1.2495, 18 andar, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.137.677/0001-52, doravante simplesmente designada **BRPR 56**;

A **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** são doravante designados, individual e indistintamente, como "Parte" e, em conjunto, como "Partes", conforme aplicável.

CONSIDERANDO QUE:

(i) A **BR PROPERTIES** é detentora do domínio útil de determinado imóvel e tem a expectativa de receber a propriedade de outro imóvel;

(ii) O **FUNDO** tem interesse na aquisição dos imóveis, mediante o atendimento de determinadas condições;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("Contrato"), que se obrigam a cumprir por si, seus bens, herdeiros e sucessores, a qualquer tempo, e que se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições, a saber:

I. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste instrumento o empreendimento imobiliário, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a seguir descrito e caracterizado, atualmente de propriedade da BRPR 56 ("Imóvel Barra").

(a) Loja A situada na Avenida Ayrton Senna nº 2200, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 154 vagas externas descobertas e correspondente fração de 4/100 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46735 medindo 100,00m de frente onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 20,00m de largura; 100,00m de fundo; 282,75m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 4 do PAL 37686, ao fundo com o lote 2 do PAL 46735, de propriedade da WT Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A e a esquerda com o prédio nº 2150 da Avenida Ayrton Senna, objeto da matrícula 304.064, do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob nº 3.107.039-4.

A matrícula 304.064 aponta os seguintes ônus:

(i) Av. 02 da matrícula 304.064: Obrigação de doação, ao Município do Rio de Janeiro, de área correspondente a 8% do terreno em caso de loteamento do imóvel.

(ii) Av. 03 da matrícula 304.064 – averbação por transporte da locação celebrada em 15/12/04, com a Telerj Celular, inscrita no CNPJ sob o nº 02.330.506/0001-94, pelo prazo de 15 anos, com início em 05/03/07, com cláusula de vigência em caso de alienação ("Locação Vivo"), objeto do Av. 03 da matrícula 304.062.

(iii) Av.04 da matrícula 304.064 – averbação por transporte da Alienação fiduciária, em favor de Pentágono S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.343.682/0001-38 ("Pentágono"), para garantia de dívida, no valor de R$ 126.900.000,00, aos juros de 9,5% ao ano, calculados pelo sistema IGP-M/FGV, a ser pago em 15 anos, vencendo-se a primeira em 07/03/07 e as subsequentes no primeiro dia útil subsequente ao vencimento de cada período anual correspondente ("Alienação Fiduciária Imóvel Barra"), objeto do R.04 da matrícula 304.062.

(iv) Av. 05 e Av. 07 da matrícula 304.064 – averbação por transporte da Securitização de créditos imobiliários, instituída pelo instrumento particular datado de 19/05/06, feita pela WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A., no valor de R$ 126.900.000,00, com vencimento final em 07/03/2021, tendo como agente fiduciário a Pentágono ("Securitização Imóvel Barra"), objeto da Av.05 da matrícula 304.062.

(b) Sala 101 com dependências no 2º e 3º pavimento do prédio em construção situado na Avenida Ayrton Senna nº 2200, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 634 vagas cobertas situadas no subsolo e correspondente fração de 96/100 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46735 medindo 100,00m de frente onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 20,00m de largura;

100,00m de fundo; 282,75m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 4 do PAL 37686, ao fundo com o lote 2 do PAL 46735 de propriedade de WT Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A e a esquerda com o prédio nº 2150 da Avenida Ayrton Senna, objeto da matrícula 304.065, do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob nº 3.107.040-2.

A matrícula 304.065 aponta os seguintes ônus:

(i) Av. 02 da matrícula 304.065: Obrigação de doação, ao Município do Rio de Janeiro, de área correspondente a 8% do terreno em caso de loteamento do imóvel.

(ii) Av. 03 da matrícula 304.065 – averbação por transporte da Locação Vivo, objeto do Av. 03 da matrícula 304.062.

(iii) Av.04 da matrícula 304.065 – averbação por transporte da Alienação Fiduciária Barra, objeto do R.04 da matrícula 304.062.

(iv) Av. 05 e 07 da matrícula 304.065 – averbação por transporte da Securitização Imóvel Barra, averbada na matrícula 304.062, Av.05.

1.1.1. O Imóvel Barra foi adquirido pela BRPR 56 (anteriormente denominada WTORRE VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.) parte por compra ao Banco Santander, através da escritura de 28/11/05 do 24º Ofício, livro 5489, fl. 132 e aditamento de 15/03/06 do 24º Ofício, livro 5503, fl. 114, registrada em 28/03/06 com o nº 45 na matrícula 204376 e parte por compra a WT Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A, através da escritura de 02/06/06 do 24º Ofício, livro 5512, fl. 147, rerratificada pela escritura de 08/06/06 do 24º Ofício, Livro 5512, fl. 165 e rerratificada pela escritura de 20/06/06 do 24º Ofício, livro 5512, fl. 191 hoje registradas com o nº 3 na matrícula 299738.

1.1.2. A **BRPR 56** é subsidiária da **BR PROPERTIES**, a qual detém 99,99% das ações de sua emissão e pretende incorporar os direitos que a BRPR 56 detém sobre o Imóvel Barra ao seu patrimônio. Assim, constitui condição precedente para a liberação do Saldo Devedor (conforme definido na cláusula 2.4.1. abaixo) do Imóvel Barra, que a reorganização societária visando à transferência dos direitos sobre o Imóvel Barra ao patrimônio da **BR PROPERTIES** tenha sido concluída, com o devido arquivamento na Junta Comercial competente e prenotação no competente cartório de registro de imóveis ("Transferência Imóvel Barra").

1.1.3. O Imóvel Barra encontra-se locado à Telefônica Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.558.157/0001-62 (incorporadora da Vivo S.A., anteriormente denominada Telerj Celular), ("Telefônica"), sendo o aluguel anual de R$ 32.991.500,16 (trinta e dois milhões, novecentos e noventa e um mil, quinhentos reais e dezesseis centavos), base de Março/2018 ("Contrato de Locação Telefônica").

1.2. A **BR PROPERTIES** tem o domínio útil e é legítima possuidora do seguinte imóvel:

a) Edifício de escritórios de uso indefinido, o qual recebeu os nºs. 159, 189 e 219, com frente para a Alameda Grajaú, possuindo 15.231,80m2 de área construída (sendo 15.045,24m2 de área computável e 186,56m2 de área não computável. O imóvel é melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 133.851, do Registro de Imóveis de Barueri, Comarca de São Paulo. A proprietária do domínio direto do imóvel é a União Federal. O imóvel encontra-se cadastrado perante a Municipalidade de Barueri sob nº 24453.64.37.0636.00.0003 e inscrito no RIP conforme Av. 08: 6213.0106496-35. ("Imóvel Alphaville"). O Imóvel Barra e o Imóvel Alphaville, em conjunto denominados Imóveis.

1.2.1. O Imóvel Alphaville foi adquirido pela BR PROPERTIES conforme Av. 09 da matrícula 133.851, datado de 09 de dezembro de 2014, em virtude de cisão parcial da BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.720.656/0001-90, antiga proprietária do imóvel.

1.2.2. O Imóvel Alphaville encontra-se parcialmente locado à Decolar.Com Ltda. ("Decolar e, em conjunto com a Telefônica, os "Locatários"), sendo o aluguel mensal de R$ 190.400,00 (cento e noventa mil e quatrocentos reais), base de Março/2018 ("Contrato de Locação Alphaville"), sendo os Contratos de Locação Telefônica e os Contratos de Locação Alphaville denominados simplesmente ("Contratos de Locação").

1.3. A **BR PROPERTIES** declara que, com exceção dos ônus expressamente indicados acima, os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus ou responsabilidades, mesmo por ações, execuções, penhoras, dívidas ou dúvidas de qualquer natureza, notadamente por gravames fiscais, impostos ou taxas, contribuições ou encargos em débito, ou por hipotecas legais, judiciais ou convencionais, passivos ambientais ou opções de compra.

II. DA PROMESSA DE VENDA, PREÇO DE AQUISIÇÃO E COMPRA E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Por este Contrato e na melhor forma de direito, a **BR PROPERTIES** compromete-se e obriga-se a vender os Imóveis ao **FUNDO**, incluindo-se as acessões, construções e benfeitorias necessárias existentes nos Imóveis e, o **FUNDO**, por sua vez, compromete-se e obriga-se a comprar os Imóveis observadas as cláusulas e condições estabelecidas adiante.

2.2. O preço total certo e ajustado para aquisição dos Imóveis é de R$ 316.000.000,00 (trezentos e dezesseis milhões de reais) ("Preço de Aquisição"), sendo o valor de:

(i) R$ 264.000.000,00 (duzentos e sessenta e quatro milhões de reais), correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Barra ("Preço de Aquisição Imóvel Barra"), que exclusivamente para fins fiscais é dividido da seguinte forma: R$ 15.840.000,00 (quinze milhões, oitocentos e quarenta mil reais), correspondente à matrícula 304.064 e R$ R$ 248.160.000,00 (duzentos e quarenta e oito milhões, cento e sessenta mil reais), correspondente à matrícula 304.065; e

(ii) R$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Alphaville ("Preço de Aquisição Imóvel Alphaville").

2.3. A efetivação da aquisição dos Imóveis, considerando que o **FUNDO** é um Fundo de Investimento Imobiliário, encontra-se condicionada à emissão, subscrição e integralização efetiva de cotas do Fundo, em valor suficiente para arcar com pagamento do Preço de Aquisição, na forma e condições a seguir indicadas. Assim, o **FUNDO** promoverá oferta pública de valores mobiliários, segundo a legislação vigente, notadamente a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Cotas", "Oferta" e "ICVM 400"), respectivamente).

2.3.1. A Oferta deverá ser protocolada na CVM no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da assinatura desse instrumento e deverá ser concluída até a data de 30/06/2019 ("Conclusão da Oferta").

2.3.1.1. A data de Conclusão da Oferta indicada na cláusula 2.3.1. acima foi estipulada considerando o cronograma estimativo da Oferta e os prazos previstos na regulamentação vigente para atendimento e cumprimento de exigências junto à CVM. Caso o prazo de Conclusão da Oferta não seja observado por motivos alheios à vontade do **FUNDO**, as Partes, caso seja de seu interesse, poderão negociar de boa fé e de comum acordo, a prorrogação de referido prazo de Conclusão da Oferta (sem que isso caracterize uma condição resolutiva do presente Contrato).

2.3.2. O valor total da Oferta será equivalente ao Preço de Aquisição estabelecido neste instrumento, acrescido dos custos da Oferta e despesas relacionadas com a lavratura e registro das Escrituras Definitivas de Compra e Venda dos Imóveis, conforme abaixo definido, somado ao preço de aquisição estabelecido em instrumento firmado nesta mesma data entre a BR PROPERTIES e o Fundo ("Valor Total da Oferta"), tendo por objeto a cessão de direitos de superfície do imóvel objeto da matrícula 36.532 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima – MG, pelo prazo de 41 (quarenta e um) anos ("Superfície Águas Claras"). A Oferta preverá a possibilidade de distribuição parcial das cotas, em valor equivalente, no mínimo, ao Sinal estabelecido neste instrumento na cláusula 2.4., somado ao sinal estabelecido no instrumento referente à Superfície Águas Claras e acrescido dos custos da Oferta e despesas relacionadas com a lavratura e registro das Escrituras Definitivas de Compra e Venda dos Imóveis ("Colocação Mínima").

2.4. Desde que (i) não tenham ocorrido as condições resolutivas estabelecidas nos itens (i) a (vii) da cláusula 3.1. abaixo, e (ii) tenha sido atingida a Colocação Mínima, o Preço de Aquisição poderá ser pago de forma parcelada, compreendendo o pagamento de parcela inicial a título de sinal, em valor equivalente a R$ 128.599.375,00 (cento e vinte e oito milhões, quinhentos e noventa e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais) em relação ao Imóvel Barra ("Sinal Barra") e R$ 25.330.180,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e trinta mil, cento e oitenta reais), em relação ao Imóvel Alphaville ("Sinal Alphaville", e em conjunto com o Sinal Barra, "Sinal") e o saldo devedor, ou seja, o valor do Preço de Aquisição deduzido do valor efetivamente pago a título de Sinal. O Sinal deverá ser pago em até 5 (cinco) dias úteis após a Conclusão da Oferta.

2.4.1. O saldo devedor será pago em uma única parcela no prazo de até 120 (cento e vinte) meses contados do pagamento do Sinal, devendo ser atualizado, a partir do pagamento do Sinal, segundo a variação do IGPM/FGV, e acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano, observado o disposto na cláusula 2.4.2. abaixo ("Saldo Devedor").

2.4.2. Não obstante o disposto na cláusula anterior, o Saldo Devedor será pago à **BR PROPERTIES** com a antecipação de recursos obtidos por meio de operação de securitização imobiliária, conforme estipulado no item (vii) da cláusula 3.1, razão pela qual **BR PROPERTIES** obriga-se a *(i)* celebrar um aditamento aos termos do presente compromisso de compra e venda, para, caso seja necessário, *(i)* alterar o prazo de pagamento do saldo do Preço de Aquisição, mantendo a sua atualização monetária segundo a variação do IGPM/FGV, acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano; *(ii)* comparecer em todos os documentos necessários à estruturação da referida operação de securitização; e *(iii)* constituir alienação fiduciária da propriedade residual do Imóvel Alphaville e do Imóvel Barra, caso tenha sido cancelada a Securitização Barra e a Alienação Barra e tiver sido concluída a Transferência Imóvel Barra, para garantia, exclusivamente real, da cessão de créditos ("Securitização do Saldo Devedor").

2.4.2.1. O contrato de cessão de créditos, o instrumento de constituição da alienação fiduciária e os demais documentos relacionados à Securitização do Saldo Devedor não deverão estabelecer quaisquer obrigações e/ou responsabilidades da **BR PROPERTIES** perante a securitizadora e/ou os futuros titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, exceto em relação à existência dos créditos imobiliários cedidos. Todas as obrigações, responsabilidades, declarações e garantias, assim como os custos e despesas inerentes à Securitização do Saldo Devedor deverão ser arcados, exclusivamente, pelo **FUNDO**.

2.4.3. A Securitização Saldo Devedor não poderá representar a criação de qualquer ônus adicional à **BR PROPERTIES**, além das obrigações já indicadas nos itens (i), (ii) e (iii) da cláusula 2.4.2. acima. A Securitização do Saldo Devedor deverá acarretar a antecipação dos recebíveis decorrentes deste Contrato, de forma que **BR PROPERTIES** receba o saldo devedor do Preço de Aquisição em uma única parcela na mesma data de pagamento do Sinal.

2.4.4. O pagamento do Preço de Aquisição, desde que observado o atendimento das condições indicadas neste Contrato, deverá ocorrer mediante transferência eletrônica disponível (TED) para conta corrente de titularidade **BR PROPERTIES**, observada a disposição contida na cláusula 2.4.5. abaixo.

Conta BR PROPERTIES:
Banco Itaú (341)
Agência nº 1248
Conta Corrente nº 07296-7

2.4.5. Na hipótese de, no tempo aqui ajustado para o pagamento do Sinal Barra, não estiver devidamente registrado, no Cartório de Registro de Imóveis competente, o ato societário que disciplinar a Transferência Imóvel Barra, o **FUNDO** deverá efetuar o pagamento do Sinal Barra, observado o disposto na cláusula 3.1.2 abaixo em relação ao Saldo Devedor.

III. DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS A QUE SE SUBORDINA ESTE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

3.1. Configuram condições resolutivas do presente compromisso de compra e venda de Imóveis:

(i) a não entrega pela **BR PROPERTIES** ao **FUNDO**, das certidões atualizadas das matrículas dos Imóveis, atestando, até o pagamento do Sinal, que os Imóveis se encontram absolutamente livres e desembaraçados de ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, observado o disposto na cláusula 3.1.2.;

(ii) rescisão dos Contratos de Locação;

(iii) o não atingimento da Colocação Mínima;

(iv) o não envio de comunicação aos locatários dos Imóveis, instando-os a exercerem o direito de preferência na aquisição dos Imóveis, conforme previsto na cláusula 9.6;

(v) o exercício, pelos locatários dos Contratos de Locação, do exercício de preferência na aquisição dos Imóveis;

(vi) caso não seja concluída, pelo **FUNDO**, a aquisição da Superfície Águas Claras, nos termos e condições estabelecidos no Instrumento de Cessão de Direito Real de Superfície referente à Superfície Águas Claras;

JURÍDICO BR PROPERTIES

(vii) caso o **FUNDO** não tenha conseguido viabilizar a securitização dos recebíveis do Saldo Devedor junto a uma companhia securitizadora e/ou instituição financeira de forma a poder pagar o Saldo Devedor à **BR PROPERTIES** no mesmo ato do pagamento do Sinal, conforme estipulado na cláusula 2.4.3.

3.1.1. Compromete-se a **BR PROPERTIES** a envidar seus melhores esforços no sentido de (i) adotar as providências relativas à quitação da Securitização Imóvel Barra e consequentemente, ao cancelamento da Alienação Fiduciária Imóvel Barra e (ii) concluir a Transferência Imóvel Barra, previamente ao pagamento, pelo **FUNDO**, do Sinal, não sendo estas condições resolutivas.

3.1.2. Não obstante o compromisso acima assumido, caso não seja (i) quitada a Securitização Imóvel Barra e obtido o cancelamento da Alienação Fiduciária Imóvel Barra e (ii) concluída a Transferência Imóvel Barra antes do pagamento do Sinal Barra, considerando que neste caso o fluxo dos aluguéis continuarão a ser pagos à **BRPR 56**, na qualidade de securitizadora da Securitização Imóvel Barra e/ou proprietária do Imóvel Barra, o **FUNDO** efetuará o pagamento do Sinal Barra, juntamente com o pagamento do Sinal Alphaville, condicionando a liberação do saldo devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Barra, (i) ao efetivo cancelamento da Alienação Fiduciária Imóvel Barra e da Securitização Imóvel Barra, (ii) à conclusão da Transferência Imóvel Barra e (iii) ao pagamento de valores pela **BR PROPERTIES**, a título de aluguel pelo Imóvel Barra, nas mesmas condições hoje praticadas pelo Contrato de Locação Telefônica, respeitada a forma de pagamento anual e o pró-rata de recebimento entre as Partes, até a integral liquidação da Securitização Imóvel Barra e conclusão da Transferência Imóvel Barra, quando a posse será transmitida ao **FUNDO**.

3.1.2.1 Até a conclusão dos itens (i) e (ii) acima mencionados, o Saldo Devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Barra será depositado, na mesma data do pagamento do Sinal, em uma conta vinculada, de titularidade da **BR PROPERTIES**, ficando certo que a efetiva liberação de tais recursos para a **BR PROPERTIES** somente ocorrerá após a apresentação, ao **FUNDO**, dos atos comprobatórios de (i) efetivo cancelamento da Alienação Fiduciária Imóvel Barra e da Securitização Imóvel Barra e (ii) conclusão da Transferência Imóvel Barra. Não será devida pelo **FUNDO** qualquer atualização monetária ou remuneração do valor do Saldo Devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Barra pago na forma aqui mencionada, sendo certo que eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras feitas com os recursos mantidos na conta vinculada competirão exclusivamente à **BR PROPERTIES**.

3.2. Caso seja verificada qualquer uma das condições resolutivas acima elencadas nos itens (i) a (vii) da cláusula 3.1., o **FUNDO** estará desonerado de efetuar o pagamento do Sinal, ficando a presente promessa de compra e venda de Imóveis sem efeito, devendo cada parte arcar com as respectivas despesas incorridas para a celebração do presente Instrumento.

3.3. O pagamento do Saldo Devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Alphaville pelo **FUNDO** deverá ocorrer no ato da celebração da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel Alphaville ("Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel Alphaville"), nos termos ajustados na cláusula 2.4.3. acima, ou na data da celebração dos instrumentos que regularem a Securitização Saldo Devedor do Imóvel Alphaville, tal como estipulado na cláusula 2.4.2..

3.4. As Escrituras Definitivas de Compra e Venda dos Imóveis deverão ser outorgadas pela **BR PROPERTIES** ao **FUNDO**, em Tabelionato e local de escolha do **FUNDO** ou, ocorrendo a Securitização Saldo Devedor, os instrumentos referidos na cláusula 2.4.2. deverão regrar a forma de transferência do domínio dos Imóveis para o **FUNDO**.

3.5. Todas as despesas relacionadas com a Oferta e a lavratura e registro das Escrituras Definitivas de Compra e Venda dos Imóveis, tais como emolumentos de tabelionato de notas, de registro de imóveis e imposto de transmissão de bem imóvel – inter vivos (ITBI) correrão por conta exclusiva do **FUNDO**.

3.6. Em até 5 (cinco) dias anteriores à celebração de cada Escritura Definitiva de Compra e Venda, a **BR PROPERTIES** deverá apresentar ao **FUNDO** todos os documentos atualizados que venham a ser exigidos pelo Tabelião para a lavratura da referida escritura, devendo o **FUNDO** informar a **BR PROPERTIES** sobre os documentos com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da lavratura das Escrituras Definitivas de Compra e Venda.

IV. DO REGISTRO DESTE INSTRUMENTO E DAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA

4.1. Desde que não tenham se verificado quaisquer das condições resolutivas e mediante o pagamento do Sinal e do saldo do Preço de Aquisição, conforme definido nas cláusulas 2.4.2 e 2.4.3 acima, as partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos de registro necessários e decorrentes deste contrato e dos instrumentos referidos na cláusula 2.4.2. e/ou das Escrituras Definitivas de Compra e Venda dos Imóveis, arcando o **FUNDO** com os custos e despesas daí decorrentes.

4.1.1. Conforme previsto no artigo 7º da Lei 8.668/93, os bens e direitos decorrentes da celebração do presente instrumento, observados todos os termos e condições aqui previstos, constituirão patrimônio do **FUNDO** e não se comunicarão com o patrimônio da instituição administradora do **FUNDO**, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I - não integrem o ativo da administradora;

II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora;

III - não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora;

V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser;

VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

4.2. De forma a permitir a realização do registro mencionado acima, a **BR PROPERTIES** compromete-se, desde já, a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do registro mencionado acima, desde que, para tanto, haja solicitação do **FUNDO** com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

4.3. Caso necessário, a **BR PROPERTIES** se compromete a, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da solicitação do **FUNDO**, outorgar a procuração acima por meio de instrumento público, outorgando todos os poderes necessários à realização do registro mencionado acima.

V. DA POSSE DOS IMÓVEIS

5.1. O **FUNDO** será imitido na posse indireta dos Imóveis no ato do pagamento do Sinal, na forma tratada neste instrumento, observado o disposto neste contrato com relação ao Imóvel Barra.

5.2. A posse direta dos Imóveis, quando aplicável, permanecerá com os respectivos Locatários que continuarão utilizando os Imóveis na qualidade de locatários, sem qualquer interrupção, considerando que o **FUNDO** respeitará as locações em curso. Os recursos oriundos dos Contratos de Locação, neste instrumento definidos, ou quaisquer outros que porventura venham a substituí-los, serão devidos diretamente ao **FUNDO** a partir de sua imissão na posse, observado o disposto na cláusula 3.1.2.

5.2.1. Considerando que o pagamento do aluguel do Imóvel Barra é feito anualmente pelo respectivo locatário, o **FUNDO** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel a partir da data de imissão na posse e a **BR PROPERTIES** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel anterior à data da imissão na posse pelo **FUNDO**, respeitada a forma de pagamento anual realizada pela Telefônica.

5.2.2. Considerando que o pagamento do aluguel do Imóvel Alphaville é feito mensalmente pelo respectivo locatário, o **FUNDO** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel a partir da data de imissão na posse e a **BR PROPERTIES** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel anterior à data da imissão na posse pelo **FUNDO**.

5.3. Diante do disposto nas cláusulas 5.1 e 5.2, todos os tributos, despesas e demais custos incidentes sobre os Imóveis, tais como IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, se existentes, permanecerão sob responsabilidade dos Locatários ou do **FUNDO**, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome do **FUNDO** e/ou terceiros, ficando a **BR PROPERTIES**, em qualquer hipótese, isenta de quaisquer responsabilidades, solidariedade, custo e/ou ônus a partir da data da imissão na posse pelo o **FUNDO**, inclusive, por tributos ou despesas cujo fato gerador seja posterior à imissão do **FUNDO** na posse dos Imóveis.

5.4. A **BR PROPERTIES** será exclusivamente responsável, perante o **FUNDO**, por todas as despesas, tributos, penalidades, multas e quaisquer outros encargos incidentes sobre os Imóveis, cujo fato gerador seja anterior à transmissão da posse dos Imóveis para o **FUNDO**. A obrigação ora assumida deverá ser reiterada pela **BR PROPERTIES** por ocasião da celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda dos Imóveis e/ou quando da celebração de instrumento que regule o Pagamento Parcelado do Preço de Aquisição dos Imóveis.

VI. DA RESCISÃO DO PRESENTE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

6.1. Fica desde já certo e ajustado que na hipótese de serem verificadas quaisquer uma ou mais das condições resolutivas previstas nos itens (i) a (vii) da cláusula 3.1., a rescisão do presente instrumento se dará de forma automática e de pleno direito, cabendo ao **FUNDO** ou a **BR PROPERTIES** dar conhecimento, por escrito, à outra Parte de que considera ocorrida a rescisão, a qual se operará, respeitado o disposto na cláusula 3.2. deste Contrato.

VII. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

7.1. Ressalvado o disposto nas Cláusulas 3.1, 3.2. e 6.1 acima, o presente instrumento obriga as partes contratantes e seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, em caráter irrevogável e irretratável.

VIII. DAS DECLARAÇÕES DABR PROPERTIES

8.1. A **BR PROPERTIES** declara, sob as penas da lei, que:

i) inexiste qualquer feito ajuizado, fundado em ações reais ou pessoais reipersecutórias, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movido contra a **BR PROPERTIES** ou contra os antecessores na propriedade dos Imóveis, em qualquer tribunal, que possam prejudicar os Imóveis ou o presente negócio jurídico, responsabilizando-se civil e criminalmente por tal declaração, ou seja, que eventuais ações existentes não afetam os Imóveis ou o presente negócio jurídico;

ii) inexiste qualquer irregularidade na cadeia dominial dos Imóveis objeto deste Contrato, bem como qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;

iii) obriga-se, no tempo e modo previstos neste instrumento, a promover o cancelamento de todos e quaisquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, relativas aos Imóveis, notadamente a Alienação Fiduciária Imóvel Barra e a Securitização Imóvel Barra, obrigando-se a resguardar e manter indene o **FUNDO** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos em virtude de decisão judicial, ainda que não transitada em julgado, que atribuir estes direitos a terceiros;

iv) os aluguéis provenientes do Contrato de Locação Alphaville estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, podendo ser livremente negociados, enquanto que os aluguéis provenientes do Contrato de Locação Imóvel Barra, encontram-se cedidos para a Securitização Imóvel Barra e serão liberados por ocasião do cancelamento da Securitização Imóvel Barra, na forma ajustada neste instrumento, o que em hipótese alguma prejudicará o pagamento da garantia de aluguel devida pela **BR PROPERTIES**, prevista neste instrumento;

v) inexistem débitos da **BR PROPERTIES** ou relativos aos Imóveis com o Instituto Nacional do Seguro Social, com a Secretaria da Receita Federal do Brasil e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;

vi) não tem conhecimento de quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostos pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes aos Imóveis ou que possam depreciá-los ou afetá-los;

vii) não tem conhecimento de ações, procedimentos ou investigações em curso, relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à **BR PROPERTIES**, à sua atividade ou ao objeto deste instrumento e que possam afetar o presente negócio;

viii) não há nenhum contrato, compromisso ou obrigação vigente celebrado ou assumido pela **BR PROPERTIES** a respeito da venda, cessão, transferência ou alienação, de modo direto ou indireto, dos Imóveis, seja a que título for, além daqueles que nesta data encontram-se averbados nas matrículas do Imóvel Barra e que assim permanecerão até o pagamento do Sinal ou a celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel Barra, na forma ajustada neste instrumento;

ix) é, perante o **FUNDO**, a exclusiva responsável por todos e quaisquer danos, reivindicações, responsabilidades, perdas, penalidades, custos, despesas, juros, lançamentos, sentenças de qualquer natureza, por fatos imputados à **BR PROPERTIES** e relacionados com práticas e condutas

anteriores à imissão do **FUNDO** na posse dos Imóveis, que forem comprovadamente considerados prejudiciais ao meio ambiente ou a terceiros, se vierem a acarretar qualquer problema para o objeto deste instrumento e puderem comprovadamente afetar o presente negócio;

x) não tem conhecimento de que os Imóveis (i) possuem restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; ou (ii) estão localizados em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;

xi) possui patrimônio mais do que suficiente para arcar com as demandas e pagar os valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade dos Imóveis, e que possam vir a afetar esta transação ou os Imóveis;

xii) inexistem direitos pessoais e/ou reais que possam afetar adversamente o presente instrumento e/ou o negócio nele consubstanciado, exceto pela Securitização existente do Imóvel Barra e da Alienação Fiduciária existente do Imóvel Barra;

xiii) desconhece processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que tenha por objeto os Imóveis, e que esses não se localizam em área de entorno de outro bem tombado; e

xiv) desconhece que os Imóveis abrigam e abrigaram atividade que possa considerá-los contaminados ou potencialmente contaminados, ou passíveis de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, mineradores, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis.

8.2. A **BR PROPERTIES** declara e garante adicionalmente que:

i) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta dos Imóveis;

ii) está legalmente constituída e plenamente autorizada a praticar o ato acordado no presente Contrato, e que o negócio efetuado nos termos deste Contrato não afetará sua solvência ou sua capacidade de cumprir todas as suas obrigações;

iii) a celebração do presente Contrato por seus representantes legais abaixo assinados foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e gerenciais, incluindo, se for o caso, pela Assembleia Geral de Acionistas e Conselho de Administração, da **BR PROPERTIES** e todos os documentos necessários à celebração do presente Contrato foram obtidos e aprovados;

iv) reconhece, declara e garante que não existem processos judiciais ou administrativos que afetam a posse e a propriedade da BRPR 56 e **BR PROPERTIES** sobre os Imóveis;

v) a celebração do presente Contrato não viola: (a) as disposições de quaisquer atos constitutivos ou do Estatuto Social da **BR PROPERTIES**; (b) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental; e (c) quaisquer contratos, avenças, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais a **BR PROPERTIES** esteja vinculada.

vi) reconhece, declara e garante ser a responsável por quaisquer passivos ambientais, incluindo, mas não se limitando a eventual contaminação de solo e/ou água subterrânea, existentes nos Imóveis até a data da imissão na posse dos Imóveis pelo o **FUNDO**, responsabilizando-se, a qualquer tempo, por arcar com todas as despesas de remediação, bem como pelos custos de defesa, a ser definida de comum acordo pelas Partes, e de possível condenação em eventual demanda judicial ou administrativa proposta em face do **FUNDO** cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à transmissão da posse do Imóvel ao **FUNDO**.

8.3. A **BR PROPERTIES** deverá indenizar e manter o **FUNDO**, seus sucessores, cessionários e cotistas, indenes (coletivamente "Partes Indenes"), bem como reembolsar as Partes Indenes de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custos e honorários advocatícios comprovadamente incorridos na defesa de seus interesses), ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza incorridos pelas Partes Indenes diretamente, baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela **BR PROPERTIES** nos termos do presente instrumento; (ii) o desenvolvimento e administração das atividades da **BR PROPERTIES** anteriormente à outorga deste instrumento; e (iii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito fiscal, trabalhista, previdenciário, civil ou originado diretamente de fatos ocorridos anteriormente à transmissão da posse indireta dos Imóveis ao **FUNDO**.

IX – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA BR PROPERTIES

9.1. **A BR PROPERTIES** se obriga, de forma irrevogável e irretratável a, pelo prazo de 20 (vinte) meses contado do pagamento do Sinal, realizar, às suas expensas, o pagamento mensal ao **FUNDO**, do valor equivalente ao aluguel correspondente a R$ 34,00 (trinta e quatro reais) por m² da área não locada do Imóvel Alphaville, que, nesta data, representa 47,64% da área locável do Imóvel Alphaville e corresponde a 5.095,098m², totalizando o valor mensal de R$ 173.233,33 (cento e setenta e três mil, duzentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), sendo o primeiro pagamento devido em 30 (trinta) dias a contar do pagamento do Sinal e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o término do prazo de 20 (vinte) meses ("Aluguel Alphaville").

9.1.1. Durante o prazo de 20 (vinte) meses mencionado na cláusula 9.1. acima, na hipótese de redução da vacância do Imóvel Alphaville, a obrigação de pagamento do Aluguel Alphaville será reduzida proporcionalmente ao valor total de locação obtido pela redução da vacância, na medida em que os aluguéis decorrentes de novos contratos de locação celebrados no Imóvel Alphaville venham a ser devidamente pagos. Caso ocorra eventual inadimplência dos novos contratos de locação, ou o valor dos novos aluguéis não atinja o valor total mensal estipulado na cláusula 9.1. acima, a obrigação de pagamento da **BR PROPERTIES**, durante o prazo de 20 (vinte) meses, deverá ser reestabelecida em relação à parcela inadimplente da nova locação.

9.1.2. O Aluguel Alphaville será corrigido anualmente pelo IGP-M desde a data do pagamento do Sinal.

9.2. A **BR PROPERTIES** se obriga, de forma irrevogável e irretratável pelo prazo de 30 (trinta) meses contados do término do prazo inicial do Contrato de Locação Telefônica, sem considerar eventuais prorrogações, a realizar, às suas expensas, o pagamento anual ao **FUNDO** do valor equivalente ao aluguel correspondente a 60% (sessenta por cento) do Imóvel Barra, ou seja, de área equivalente a 13.926m2, sendo o primeiro pagamento devido em até 30 (trinta) dias a contar do pagamento do último aluguel realizado nos termos do Contrato de Locação Telefônica e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o término do prazo de 30 (trinta) meses. Esta obrigação será válida caso a ocupação ou a adimplência dos locatários do Imóvel Barra esteja inferior a este percentual de 60%, hipótese em que a **BR PROPERTIES** deverá pagar a diferença de aluguel de forma que o **FUNDO** receba uma renda mínima equivalente a 60% (sessenta por cento) de ocupação adimplente ("Aluguel Barra").

9.2.1. O valor do Aluguel Barra será equivalente a R$ 75,00 (setenta e cinco reais) por m², corrigido anualmente pelo IGP-M a partir da data do pagamento do Sinal.

9.3. A obrigação de pagamento do Aluguel Alphaville e do Aluguel Barra no prazo, tempo e modos previstos neste instrumento, nesta cláusula IX e na cláusula 3.1.2. acima, constituem dívida líquida e certa da **BR PROPERTIES** e deverá ser paga impreterivelmente no prazo ajustado neste instrumento, sob pena de incidência de multa moratória de 10% (dez por cento), atualização monetária pela variação do IGPM/FGV desde o inadimplemento e até o efetivo pagamento, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor em aberto, além de sujeitarem-se às medidas judiciais competentes. Durante os períodos de garantia de locação definidos nesta Cláusula IX, a **BR PROPERTIES** buscará novas locações que deverão ser aceitas pelo **FUNDO** caso as mesmas sejam, de forma comprovada, realizadas a valor de mercado.

9.4. Adicionalmente, obriga-se a **BR PROPERTIES** a promover e arcar com todos os custos referentes à eventual regularização da área do Imóvel Barra, em razão de divergência apurada entre o Habite-se do empreendimento, o Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"), bem como eventuais lançamentos de IPTU relativos ao Imóvel Barra decorrente da regularização ora mencionada, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à transmissão da posse dos Imóveis ao **FUNDO**. A partir da data da imissão da posse pelo **FUNDO**, inclusive, todos e quaisquer custos e/ou despesas relacionadas aos Imóveis cujo fato gerador seja posterior à referida transmissão de

posse, serão de responsabilidade exclusiva do **FUNDO**, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** isenta de quaisquer responsabilidade, solidariedade, custo e/ou ônus, seja a que título for.

9.5. Compromete-se ainda a **BR PROPERTIES** a fornecer ao **FUNDO** todos os documentos, plantas e arquivos técnicos que estiverem em seu poder, referentes ao Imóvel Alphaville caso o **FUNDO** decida, por sua exclusiva conta, responsabilidade e custo, promover a instituição de condomínio no Imóvel Alphaville, para regular a utilização das áreas e dependências comuns, caso venha a ser ocupado por mais de um locatário.

9.6. A **BR PROPERTIES** obriga-se a, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar da assinatura deste instrumento, encaminhar aos locatários dos Imóveis comunicação instando-os a exercerem o direito de preferência na aquisição dos Imóveis, observados os termos dispostos na legislação vigente.

X. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente instrumento somente obrigará as Partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas.

10.2. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser feitos por escrito, pessoalmente ou por e-mail, carta registrada ou postagem paga, para os quais dos seguintes endereços:

(a) Se para a BR PROPERTIES:

BR PROPERTIES S/A
Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas
CEP 04578-000
São Paulo – SP,
A/C: Diretoria
Correio Eletrônico: diretoria@brpr.com.br

(b) Se para o FUNDO:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE
At. BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 01451-011
São Paulo – SP
A/C: Sr. Danilo Christófaro Barbieri / Sérgio Luiz Verardi Dias
Correio Eletrônico: juridico.fundos@brltrust.com.br

10.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente à outra Parte.

10.3.1. Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento, ou não recebimento, de qualquer comunicação que tenha sido dirigida, endereçada e remetida da forma mencionada na Cláusula 10.2 acima, sendo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado seu endereço, não tiver notificado a outra Parte de tal circunstância, e do novo endereço.

10.4. Eventual tolerância das Partes em relação ao cumprimento das obrigações ora contraídas não caracterizará, em hipótese alguma, precedente ou novação contratual.

10.5. Os termos e disposições deste instrumento prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as Partes, verbais ou escritos, referentes ao objeto aqui estabelecido.

10.6. Qualquer disposição deste instrumento que seja considerada proibida, inválida ou inexequível em hipótese alguma invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais. Caso qualquer uma das cláusulas do presente compromisso seja considerada proibida, inválida ou inexequível, as partes comprometem-se a negociar em boa-fé a substituição de referida cláusula por uma cláusula equivalente que seja válida e eficaz.

10.7. O **FUNDO** e a **BR PROPERTIES** declaram ter todos os poderes necessários para celebrar o presente instrumento e cumprir todas as obrigações nele previstas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar a sua celebração.

10.8. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato, com exclusão de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 11 de janeiro de 2019.

André Bergstein
Diretor

Martin Andrés Jaco
Diretor

BR PROPERTIES S/A

Daniela Bonifácio
Diretora

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE
por sua administradora **BRL TRUST DTVM S/A**

Anuente:

André Bergstein
Diretor

BRPR 56 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A

Adriana Caroni
CPF: 200.313.858-41
RG: 18.952.853-9

Testemunhas:

1. _____
Nome: Rodrigo Schneider Borelli
RG: RG 30 760 051-8
CPF: CPF 331 257 668-77

2. _____
Nome:
RG: Sérgio Luiz Veranli Dias
CPF: 222.186.858-40
Dep. Jurídico

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E OUTRAS AVENÇAS

BR PROPERTIES S/A., incorporadora da **BRPR 40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA ("BRPR 40")**, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, neste ato devidamente representada por seus representantes legais, doravante simplesmente designada **BR PROPERTIES**; e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE, inscrito no CNPJ/MF sob nº 32.274.164/0001-59, neste ato devidamente representado por sua administradora **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, doravante simplesmente denominado **FUNDO**.

A **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** são doravante designados, individual e indistintamente, como "Parte" e, em conjunto, como "Partes", conforme aplicável.

CONSIDERANDO QUE:

(i) A **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** firmaram em 11 de janeiro de 2019, o Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direito Real de Superfície e outras avenças ("Cessão Superfície Imóvel Águas Claras") tendo por objeto o Imóvel Águas Claras, devidamente descrito e caracterizado na Cessão Superfície Imóvel Águas Claras;

(ii) Na Cessão Superfície Imóvel Águas Claras foram estabelecidas determinadas condições suspensivas, considerando a oferta pública de cotas do **FUNDO**, segundo a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("ICVM 400"), e considerando a aquisição, pelo **FUNDO**, dos Imóveis Barra e Alphaville, nos termos do o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e outras Avenças firmado em 11 de janeiro de 2019 entre **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** ("Promessa de Compra e Venda Imóveis BR PROPERTIES");

(iii) O Valor Total da Oferta e a Colocação Mínima foram estabelecidos segundos as disposições constantes da Cessão Superfície Imóvel Águas Claras e do CCV Imóvel Barra e Alphaville, considerando a aquisição conjunta dos Imóveis;

(iv) As partes ajustaram, como condição resolutiva da Cessão Superfície Imóvel Águas Claras, a não conclusão, pelo **FUNDO**, da aquisição dos Imóveis Barra e Alphaville;

DOCs - 100232v4

(v) A intenção das partes de regular a venda dos Imóveis Barra, Alphaville e Águas Claras de forma individualizada; e

(vi) A necessidade de ser retificada a área não edificada do terreno onde se insere a Superfície Águas Claras;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças ("Aditamento Cessão Superfície Imóvel Águas Claras"), que se obrigam a cumprir por si, seus bens, herdeiros e sucessores, a qualquer tempo, e que se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições, a saber:

1. Alterar a redação do Considerando (ii) e da Cláusula 1.1. da Cessão Superfície Imóvel Águas Claras, para retificar a descrição do Imóvel Águas Claras, bem como alterar parcialmente o item 3.1 da Cessão Superfície Imóvel Águas Claras, cancelando o subitem (vii), que passará a viger com a seguinte redação:

CONSIDERANDO QUE:

(ii) *A* ***BRPR 40,*** *atual denominação de WTORRE CVAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("WTORRE CVAC"), adquiriu da Minerações Brasileiras Reunidas S/A. MBR, inscrita no CNPJ nº 33.417.445/0001-20, com sede na Av. de Ligação, nº 385, Nova Lima, MG ("MBR") por meio da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, lavrada em notas do 3º Ofício de Belo Horizonte/MG, em 20 de abril de 2009, no livro 1548-N, às fls. 001/007, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, e a título oneroso, o direito real de superfície do Imóvel Águas Claras, abaixo definido e que em 10 de janeiro de 2011 a WTORRE CVAC celebrou com o MBR um termo de acordo, não levado ao registro imobiliário ("Termo de Acordo"), devolvendo à MBR a área não edificada de 10.126,24m² do Imóvel Águas Claras, conforme indicado na planta mencionada noTermo do Acordo ("Direito de Superfície");*

1.1. *A* ***BR PROPERTIES,*** *na qualidade de sucessora da* ***BRPR 40,*** *sujeito ao registro da incorporação na matrícula do Imóvel Águas Claras, é detentora e legítima possuidora do Direito de Superfície sobre o imóvel localizado na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, que perfaz a área de 10.091,59 m², contido em área maior conforme a seguir descrito e caracterizado ("Imóvel Águas Claras").*

Área de 20.216,83m2, integrante de um imóvel com área maior Fazenda do Rodrigo e Fazenda Morro Velho", objeto da matrícula nº 36.532 do Registro de Imóveis de Nova Lima/MG ("Imóvel") , com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P01, de coordenadas Y 5.077.878m e X 919.427M, deste, segue com azimute de 104°40'35" e distância de 40,16m, até o vértice P02, de coordenadas Y 5.067.704m e X 958.274m, deste,

segue com azimute de 90°00'34'' e distância de 22,73m., até o vértice P03, de coordenadas Y 5.067,700m. e X 981,000m.; deste, segue com azimute de 180°00'00'' e distância de 55,66m., até o vértice P04, de coordenadas Y 5.012.043m e X 981,00m.; deste, segue com azimute de 180°00'00'' e distância de 55,66m., até o vértice P05, de coordenadas Y 4.956,385m. e X 981,000m.; ponto de amarração no ITM-OPEN MAL1, com uma distância de 47,574m. deste, segue com azimute de 270°00'00'' e distância de 89,56m., até o vértice P06, de coordenadas Y 4.956,385m. e X 891,438m.; segue com azimute de 270°00'00'' e distância de 89,56m., até o vértice P07, de coordenadas Y 4.956,385m. e X 801,876m.; deste, segue com azimute de 359°52'26'' e distância de 56,97m., até o vértice P08, de coordenadas Y 5.013,355 m. e X 801,750m., deste, segue com azimute de 359°52'26'' e distância de 56,97m., até o vértice P09, de coordenadas Y 5.060,324 m. e X 801,625m.; deste, segue com azimute de 100°38'35'' e distância de 14,35m., até o vértice P10, de coordenadas Y 5.067,674m e X 815,732m; deste, segue com azimute de 92°22'06'' e distância de 13,02m., até o vértice P11, de coordenadas Y 5.067,136 m. e X 828,743m.; deste, segue com azimute de 97°5206'' e distância de 8,71m., até o vértice P12, de coordenadas Y 5.065,944m. e X 837,367m.; deste, segue com azimute de 82°02'32'' e distância de 12,37m., até o vértice P13, de coordenadas Y 5.065,656 m. e X 849,618m.; deste, segue com azimute de 89°13170'' e distância de 8,67m., até o vértice P14, de coordenadas Y 5.067,775 m. e X 858,284m.; deste, segue com azimute de 105°29'13'' e distância de 7,12m., até o vértice P15, de coordenadas Y 5.063,873m. e X 865,147m. deste, segue com azimute de 92°19'00'' e distância de 12,17m., até o vértice P16, de coordenadas Y 5.065,381m. e X 877,307m.; deste, segue com azimute de 84°3374 e distância de 8,06m., até o vértice P17, de coordenadas Y 5,066,147m. e X 885, 334m.; deste, segue com azimute de 75°14'51" e distância de 20,78m., até o vértice P18, de coordenadas Y 5,071.439m. e X 905,431m.; deste, segue com azimute de 63°17'40" e distância de 15,41m., até o vértice 01 de coordenadas Y 5.077,878m. X 919,427m.; ponto inicial da descrição deste perímetro, que dera origem à área de 20.216,83m², dentre a qual encontra-se localizada a área de 10.091,59 m², conforme mencionado na planta anexa ao Termo de Acordo. O Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de Nova Lima, em área maior, sob o nº 17/01/001/0040-0/22.

2. Alterar a redação da cláusula 2.3.2., 2.4. , 2.4.2. e 3.1. da Cessão Superfície Imóvel Águas Claras, para prever a forma de pagamento do Preço de Aquisição e o novo valor de Colocação Mínima da Oferta, de forma que as cláusulas 2.3.2, 2.4. e 2.4.2. passarão a viger com a seguinte redação:

> ***2.3.2.*** *O valor total da Oferta será equivalente ao Preço de Aquisição estabelecido neste instrumento, somado ao preço de aquisição do Imóvel Barra e do Imóvel Alphaville estabelecido em instrumento firmado nessa mesma data entre a BR Properties S.A. inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, com a anuência da BRPR 36 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.137.677/0001-52 e o Fundo ("Promessa de Compra e Venda Imóveis BR PROPERTIES"), tendo por objeto a compra e venda dos imóveis objeto (i) das matrículas nº 304.062, 304.064 e 504.065 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro e (ii) da matrícula nº 133.851*

do Registro de Imóveis de Barueri/São Paulo ("Imóveis Barra e Alphaville"). O valor total da Oferta deve ser ainda acrescido dos custos da Oferta e despesas relacionadas com a lavratura e registro da Escritura de Cessão do Direito de Superfície e escrituras definitivas de compra e venda dos Imóveis Barra e Alphaville. ("Valor Total da Oferta"). A Oferta preverá a possibilidade de distribuição parcial das cotas, em valor equivalente, a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Colocação Mínima").

2.4. Desde que (i) não tenham ocorrido as condições resolutivas estabelecidas nos itens (i) a (vii) da cláusula 3.1. abaixo, e (ii) o Fundo tenha captado valor suficiente ao pagamento do Sinal Alphaville, do Sinal Barra, do Sinal Águas Claras, acrescido dos custos da Oferta e do Fundo, o pagamento do Preço de Aquisição da Superfície Águas Claras ocorrerá da seguinte forma: mediante o pagamento de parcela inicial a título de sinal, em valor equivalente a R$ 38.482.389,00 (trinta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e oitenta e nove reais) ("Sinal Águas Claras"), e o saldo devedor, ou seja, o valor do Preço de Aquisição, deduzido do valor efetivamente pago a título de Sinal, deverá ser pago nos termos da cláusula 2.4.1. e 2.4.2. O Sinal deverá ser pago até a data designada para a Conclusão da Oferta.

2.4.1. O restante do pagamento do Preço de Aquisição, após descontado o Sinal ("Saldo Devedor") será pago na mesma data do pagamento do Sinal à **BR PROPERTIES** com a utilização dos recursos a serem captados pelo Fundo pela securitização do Saldo Devedor, por meio da qual serão antecipados os recursos necessários ao pagamento do Saldo Devedor ("Securitização Saldo Devedor"). Como resultado da operação de Securitização do Saldo Devedor, a **BR PROPERTIES** receberá, à vista, o Preço de Aquisição dos Imóveis em uma única parcela, ou seja, Sinal e Saldo Devedor, e o Fundo pagará diretamente à securitizadora o Saldo Devedor do Preço de Aquisição dos Imóveis, no prazo de até 120 (cento e vinte) meses contados do pagamento do Sinal, devendo o Saldo Devedor ser atualizado a partir do pagamento do Sinal, segundo a variação do IGPM/FGV, e acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano, ou remuneração equivalente, observado o disposto na cláusula 2.4.2. e nas cláusulas 3.1.2. e 3.3. abaixo.

2.4.2. Para a Securitização do Saldo Devedor a **BR PROPERTIES** obriga-se a celebrar um aditamento aos termos do presente instrumento, para, caso seja necessário para, caso seja necessário, **(i)** alterar o prazo de pagamento do saldo do Preço de Aquisição, mantendo a sua atualização monetária segundo a variação do IGPM/FGV, acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano ou remuneração equivalente; **(ii)** comparecer em todos os documentos necessários à estruturação da referida operação de securitização; e **(iii)** constituir alienação fiduciária sobre o Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras, caso tenha sido concretizada a Securitização Águas Claras para garantia, exclusivamente real, da cessão de créditos.

3.1. Configuram condições resolutivas do presente Contrato:

(i) a não entrega pela **BR PROPERTIES** ao **FUNDO**, das certidões atualizadas da matrícula do Imóvel, atestando, até o pagamento do Sinal, que o Imóvel se encontra

VOCS - 20021215v1

absolutamente livre e desembaraçado de ônus, gravames, dívidas, dívidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, observado o disposto nas cláusulas 3.1.1. e 3.1.2., com exceção da cobrança de IPTU, atualmente em discussão administrativa/questionamento do Locatário do Imóvel junto à Prefeitura da cidade de Nova Lima-MG;

(ii) rescisão do Contrato de Locação Vale;

(iii) *o não atingimento da Colocação Mínima, e caso não seja captado valor suficiente ao pagamento do Sinal Alphaville, do Sinal Barra, do Sinal Águas Claras, acrescido dos custos da Oferta e do Fundo;*

(iv) o não obtenção da autorização escrita da Mineroções Brasileiras Reunidas S/A MBR, inscrita no CNPJ nº 33.417.445/0001-20 e da ***BR PROPERTIES,*** *incorporadora do* ***BRPR 39 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.*** *(atual denominação de WTORRE AGUAS CLARAS PATRIMONIAL LTDA.), para a cessão do Direito de Superfície, nos termos da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças do 3º Ofício de Belo Horizonte/MG, datada de 20 de abril de 2009;*

(v) o não envio de comunicação escrita ao Locatário comunicando a intenção de alienar o Direito de Superfície;

(vi) o exercício, pelo Locatário do Contrato de Locação Vale, do direito de preferência na aquisição do Direito de Superfície;

(vii) caso o ***FUNDO*** *não tenha conseguido viabilizar a securitização dos recebíveis do Saldo Devedor junto a uma companhia securitizadora e/ou instituição financeira de forma a poder pagar o Saldo Devedor à* ***BR PROPERTIES*** *no mesmo ato do pagamento do Sinal, conforme estipulado na cláusula 2.4.3.*

3. Alterar a redação das cláusulas 6.1. e 7.1. da Cessão Superfície Imóvel Águas Claras para excluir a referência à condição suspensiva de aquisição do Direito Real de Superfície disposta na alínea (vii) da cláusula 3.1.

4. Em razão da celebração deste aditamento, obriga-se a **BR PROPERTIES** a, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da assinatura deste instrumento, encaminhar à Vale aditivo à comunicação anteriormente encaminhada, conforme previsto na cláusula 9.6. da Cessão de Superfície Águas Claras, instando-a a exercer o direito de preferência na aquisição do Imóvel Águas Claras, observados os termos dispostos na legislação vigente e as novas condições previstas neste instrumento.

5. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas no Cessão Superfície Imóvel Águas Claras que não tenham sido expressamente modificadas por este instrumento, as quais

são neste ato integralmente ratificadas, obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

6. Para melhor compreensão da Cessão Superficie Águas Claras, as partes decidem consolidar o instrumento ora aditado, que passará a vigorar com a redação integral constante do Anexo I.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 21 de março de 2019.

André Bergstein
Diretor

BR PROPERTIES S/A

Martin Andrés Jaco
Diretor

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE
por sua administradora **BRL TRUST DTVM S/A**

Testemunhas:

1. _____
Nome: Rodrigo Schnaider Borelli
RG: RG 30 760 051-8
CPF: CPF 331 257 668-77

2. _____
Nome: Sérgio Luiz Verardi Dias
RG: 22.186.653-40
CPF: Jur. Jurídico

JURÍDICO BR PROPERTIES

BRL TRUST JURÍDICO

DOCS - 10921215v1

ANEXO I

CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E OUTRAS AVENCAS, ADITADO EM 21 DE MARÇO DE 2019

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E OUTRAS AVENÇAS

BR PROPERTIES S/A., incorporadora da **BRPR 40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, neste ato devidamente representada por seus representantes legais, doravante simplesmente designada **BR PROPERTIES**; e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE, inscrito no CNPJ/MF sob nº 32.274.163/0001-59 neste ato devidamente representado por sua administradora **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, doravante simplesmente denominado **FUNDO**.

A **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** são doravante designadas, individual e indistintamente, como "Parte" e, em conjunto, como "Partes", conforme aplicável.

CONSIDERANDO QUE:

(i) A BR PROPERTIES incorporou, por meio da Ata de Assembleia Geral, datada de 30/11/2018, em fase final de registro junto à Junta Comercial do Estado de São Paulo, a **BRPR 40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, atual denominação de WTORRE CVAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("**BRPR 40**");

(ii) A **BRPR 40**, atual denominação de WTORRE CVAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("WTORRE CVAC"), adquiriu da Minerações Brasileiras Reunidas S/A. MBR; inscrita no CNPJ nº 33.417.445/0001-20, com sede na Av. de Ligação, nº 385, Nova Lima, MG ("MBR") por meio da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, lavrada em notas do 3º Ofício de Belo Horizonte/MG, em 20 de abril de 2009, no livro 1548-N, às fls. 001/007, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, e a título oneroso, o direito real de superfície do Imóvel Águas Claras, abaixo definido e que em 10 de janeiro de 2011 a WTORRE CVAC celebrou com a MBR um termo de acordo, não levado ao registro imobiliário ("Termo de Acordo"), devolvendo à MBR a área não edificada de 10.125,24m² do Imóvel Águas Claras, conforme indicado na planta mencionada no Termo de Acordo ("Direito de Superfície");

(iii) O **FUNDO** tem interesse na aquisição do Direito de Superfície do mencionado Imóvel Águas Claras, mediante o atendimento de determinadas condições;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças ("Contrato"), que se obrigam a cumprir por si, seus bens, herdeiros e sucessores, a qualquer tempo, e que se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições, a saber:

I. DO OBJETO

1.1. A **BR PROPERTIES**, na qualidade de sucessora da BRPR 40, sujeito ao registro de incorporação na matrícula do Imóvel Águas Claras, é detentora e legítima possuidora do Direito de Superfície sobre o imóvel localizado na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, que perfaz a área de 10.091,59 m², contida em área maior conforme a seguir descrito e caracterizado ("Imóvel Águas Claras"):

Área de 20.216,83m2, integrante de um imóvel com área maior Fazenda do Rodrigo e Fazenda Morro Velho", objeto da matrícula nº 36.532 do Registro de Imóveis de Nova Lima/MG ("Imóvel") , com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P01, de coordenadas Y 5.077,878m. e X 919,427M, deste, segue com azimute de 104°40'35'' e distância de 40,16m., até o vértice P02, de coordenadas Y 5.067,704m. e X 958,274m.; deste, segue com azimute de 90°00'34'' e distância de 22,73m., até o vértice P03, de coordenadas Y 5.067,700m. e X 981,000m.; deste, segue com azimute de 180°00'00'' e distância de 55,66m., até o vértice P04, de coordenadas Y 5.012,043m e X 981,00m.; deste, segue com azimute de 180°00'00'' e distância de 55,66m., até o vértice P05, de coordenadas Y 4.956,385m. e X 981,000m.; ponto de amarração no ITM-OPEN MAI.), com uma distância de 47,574m, deste, segue com azimute de 270°00'00'' e distância de 89,56m., até o vértice P06, de coordenadas Y 4.956,385m. e X 891,438m.; segue com azimute de 270°00'00'' e distância de 89,56m., até o vértice P07, de coordenadas Y 4.956,385m. e X 801,876m.; deste, segue com azimute de 359°52'26'' e distância de 56,97m., até o vértice P08, de coordenadas Y 5.013.355 m. e X 801.750m.; deste, segue com azimute de 359°52'26'' e distância de 56,97m., até o vértice P09, de coordenadas Y 5.060,324 m. e X 801,625m.; deste, segue com azimute de 100°38'35'' e distância de 14,35m., até o vértice P10, de coordenadas Y 5.067,674m. e X 815,732m; deste, segue com azimute de 92°22'06'' e distância de 13,02m., até o vértice P11, de coordenadas Y 5.067,136 m. e X 828,743m.; deste, segue com azimute de 97°5206'' e distância de 8,71m., até o vértice P12, de coordenadas Y 5.065,944m. e X 837,367m.; deste, segue com azimute de 82°02'32'' e distância de 12,37m., até o vértice P13, de coordenadas Y 5.065,656 m. e X 849,618m.; deste, segue com azimute de 89°13170'' e distância de 8,67m., até o vértice P14, de coordenadas Y 5.067,775 m. e X 858,284m.; deste, segue com azimute de 105°29'13" e distância de 7,12m., até o vértice P15, de coordenadas Y 5.065,873m. e X 865,147m; deste, segue com azimute de 92°19'00'' e distância de 12,17m., até o vertice P16, de coordenadas Y 5.065,381m. e X 877,307m.; deste, segue com azimute de 84°33'4 e distância de 8,06m., até o vértice P17, de coordenadas Y 5.066,147m. e X 885, 334m.; deste, segue

com azimute de 75°14'51" e distância de 20,78m., até o vértice P18, de coordenadas Y 5.071,439m. e X 905.431m.; deste, segue com azimute de 65°17'40" e distância de 15,41m., até o vértice 01, de coordenadas Y 5.077,878m. X 919,427m.; ponto inicial da descrição deste perímetro, que deu origem à área de 20.216,83m², dentre a qual encontra-se localizada a área de 10.091,59 m², conforme mencionada na planta anexa ao Termo de Acordo. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de Nova Lima, em área maior, sob o nº 17/01.001/0040-022.

A matrícula nº 36.532 aponta os seguintes ônus:

(i) Av.2/11-36.532: Foi instituída servidão sobre 162.600,00m² na Fazenda Morro Velho em favor de Centrais Elétricas de Minas Gerais S/A – CEMIG, CNPJ 17.155.730/0001-68, com sede em Belo Horizonte-MG, para efeito de construção e manutenção da linha de transmissão de energia elétrica do sistema CEMIG, que liga a subestação de Taquaril à subestação de Barbacena.

(ii) Av.3-36.532: A Fazenda do Rodrigo e a Fazenda Morro Velho foram reconhecidas como Reserva Particular de Patrimônio Natural (RPPN) pela Portaria nº 70 de 11.09.1998 do IEF, comprometendo-se a cumprir o disposto no Decreto nº 39.401/98 e demais normas aplicáveis à matéria, assumindo a responsabilidade cabível para a conservação da área de 912,00ha, gravando o imóvel como RPPN, com a denominação de "RPPN Mata do Jambeiro", em caráter perpétuo, nos termos do art. 6º da Lei 4.771/65 e Lei Estadual nº 10.561/91.

(iii) R.6-36.532: Alienação fiduciária sobre o Direito de Superfície, bem como todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, em favor de RB Capital Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 03.559.006/0001-91, com sede na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, São Paulo - SP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado, em 28/04/2009 ("Contrato de Alienação Fiduciária Águas Claras"). Obrigações Garantidas: (i) todas as obrigações da Companhia Vale do Rio Doce, CNPJ 33.592.510/0001-54, decorrentes do contrato atípico de locação, celebrado em 08/01/2008, que inclui o pagamento de créditos imobiliários; (ii) todas as obrigações da fiduciante, decorrentes do contrato de cessão de créditos imobiliários, celebrado em 28/04/2009, que inclui o pagamento da obrigação de recompra compulsória e da multa indenizatória ("Alienação Fiduciária Águas Claras").

(iv) AV.7-36.532 Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 05/05/2009, emitida pela RB Capital Securitizadora S/A, figurando como instituição custodiante a Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, CNPJ 17.343.682/0001-3, para representar os créditos imobiliários garantidos pela Alienação Fiduciária Águas Claras.

(v) AV.8-36.532: Termo de Securitização, firmado em São Paulo/SP, em 05/05/2009, entre a RB Capital Securitizadora S/A e a Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, para instituir o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários garantidos pela Alienação Fiduciária Águas Claras ("Securitização Águas Claras").

1.1.1. O Imóvel Águas Claras encontra-se locado à Companhia Vale S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.592.510/0001-54, com sede na Praia de Botafogo, nº 186, Rio de Janeiro – RJ ("Locatário") sendo o aluguel anual de R$ 7.559.762,01 (sete milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil setecentos e sessenta e dois reais e um centavo), base junho/2018 ("Contrato de Locação Vale").

II. DA PROMESSA DA CESSÃO DE SUPERFÍCIE E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Por este Contrato e na melhor forma de direito, a **BR PROPERTIES** compromete-se e obriga-se a ceder ao **FUNDO** o direito real de superfície sobre o Imóvel Águas Claras, incluindo-se as acessões, construções e benfeitorias necessárias que fazem parte indissociável do mesmo e, o **FUNDO**, por sua vez, compromete-se e obriga-se a adquiri-lo, observadas as cláusulas e condições estabelecidas adiante.

2.2. O preço total certo e ajustado para a aquisição do Direito de Superfície é de R$ 79.000.000,00 (setenta e nove milhões de reais) ("Preço de Aquisição").

2.3. A efetivação da aquisição do Direito de Superfície, considerando que o **FUNDO** é um Fundo de Investimento Imobiliário, encontra-se condicionada à emissão, subscrição e integralização efetiva de cotas do Fundo, em valor suficiente para arcar com pagamento do Preço de Aquisição. Assim, o **FUNDO** promoverá oferta pública de valores mobiliários, segundo a legislação vigente, notadamente a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Cotas", "Oferta" e "ICVM 400"), respectivamente).

2.3.1. A Oferta deverá ser protocolada na CVM no prazo máximo de 10 (dez) dias à contar da assinatura desse instrumento, e deverá ser concluída até a data de 30/06/2019 ("Conclusão da Oferta").

2.3.1.1. A data de Conclusão da Oferta indicada na cláusula 2.3.1. acima foi estipulada considerando o cronograma estimativo da Oferta e os prazos previstos na regulamentação vigente para atendimento e cumprimento de exigências junto à CVM. Caso o prazo de Conclusão da Oferta não seja observado por motivos alheios à vontade do **FUNDO**, as Partes, caso seja de seu interesse, poderão negociar de boa fé e de comum acordo, a prorrogação de referido prazo de Conclusão da Oferta (sem que isso caracterize uma condição resolutiva do presente Contrato).

2.3.2. O valor total da Oferta será equivalente ao Preço de Aquisição estabelecido neste instrumento, somado ao preço de aquisição do Imóvel Barra e do Imóvel Alphaville estabelecido em instrumento firmado nesta mesma data entre a BR Properties S.A. inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, com a anuência da BRPR 56 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.137.677/0001-52 e o Fundo ("Promessa de Compra e Venda Imóveis BR PROPERTIES"), tendo por objeto a compra e venda dos imóveis objeto (i) das matrículas nº 304.062, 304.064 e 304.065 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro e (ii) da matrícula nº 133.851 do Registro de Imóveis de Barueri São Paulo ("Imóveis Barra e Alphaville").

O valor total da Oferta deve ser ainda acrescido dos custos da Oferta e despesas relacionadas com a lavratura e registro da Escritura de Cessão do Direito de Superfície e escrituras definitivas de compra e venda dos Imóveis Barra e Alphaville. ("Valor Total da Oferta"). A Oferta preverá a possibilidade de distribuição parcial das cotas, em valor equivalente, a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Colocação Mínima").

2.4. Desde que (i) não tenham ocorrido as condições resolutivas estabelecidas nos itens (i) a (vii) da cláusula 3.1. abaixo, e (ii) o Fundo tenha captado valor suficiente ao pagamento do Sinal Alphaville, do Sinal Barra, do Sinal Águas Claras, acrescido dos custos da Oferta e do Fundo, o pagamento do Preço de Aquisição da Superfície Águas Claras ocorrerá da seguinte forma: mediante o pagamento de parcela inicial a título de sinal, em valor equivalente a R$ 38.482.389,00 (trinta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e oitenta e nove reais) ("Sinal Águas Claras"), e o saldo devedor, ou seja, o valor do Preço de Aquisição, deduzido do valor efetivamente pago a título de Sinal, deverá ser pago nos termos da cláusula 2.4.1. e 2.4.2. O Sinal deverá ser pago até a data designada para a Conclusão da Oferta.

2.4.1. O restante do pagamento do Preço de Aquisição, após descontado o Sinal ("Saldo Devedor") será pago na mesma data do pagamento do Sinal à **BR PROPERTIES** com a utilização dos recursos a serem captados pelo Fundo pela securitização do Saldo Devedor, por meio da qual serão antecipados os recursos necessários ao pagamento do Saldo Devedor ("Securitização Saldo Devedor"). Como resultado da operação de Securitização do Saldo Devedor, a BR Properties receberá, à vista, o Preço de Aquisição dos Imóveis em uma única parcela, ou seja, Sinal e Saldo Devedor, e o Fundo pagará diretamente à securitizadora o Saldo Devedor do Preço de Aquisição dos Imóveis, no prazo de até 120 (cento e vinte) meses contados do pagamento do Sinal, devendo o Saldo Devedor ser atualizado a partir do pagamento do Sinal, segundo a variação do IGPM/FGV, e acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano, ou remuneração equivalente, observado o disposto na cláusula 2.4.2. e nas cláusulas 3.1.2. e 3.3. abaixo.

2.4.2. Para a Securitização do Saldo Devedor a **BR PROPERTIES** obriga-se a celebrar um aditamento aos termos do presente instrumento, para, caso seja necessário para, caso seja necessário, **(i)** alterar o prazo de pagamento do saldo do Preço de Aquisição, mantendo a sua atualização monetária segundo a variação do IGPM/FGV, acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano ou remuneração equivalente; **(ii)** comparecer em todos os documentos necessários à estruturação da referida operação de securitização; e **(iii)** constituir alienação fiduciária sobre o Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras, caso tenha sido cancelada a Securitização Águas Claras para garantia, exclusivamente real, da cessão de créditos.

2.4.2.1. O contrato de cessão de créditos, o instrumento de constituição da alienação fiduciária e os demais documentos relacionados à Securitização do Saldo Devedor não deverão estabelecer quaisquer obrigações e/ou responsabilidades da **BR PROPERTIES** perante a securitizadora e/ou os futuros titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, exceto em relação à existência dos créditos imobiliários cedidos. Todas as obrigações, responsabilidades, declarações e garantias, assim

como os custos e despesas incorrentes à Securitização do Saldo Devedor deverão ser arcados, exclusivamente, pelo **FUNDO**.

2.4.3. O pagamento do Saldo Devedor, na modalidade indicada na cláusula 2.4.2. acima, não poderá representar a criação de qualquer ônus adicional à **BR PROPERTIES**, além das obrigações já indicadas nos itens (i), (ii) e (iii) da cláusula 2.4.2. A Securitização do Saldo Devedor deverá acarretar a antecipação dos recebíveis decorrentes deste Contrato, de forma que a **BR PROPERTIES** receba o saldo devedor do Preço de Aquisição em uma única parcela, na mesma data de pagamento do Sinal.

2.4.4. O pagamento do Preço de Aquisição, desde que observado o atendimento das condições indicadas neste Contrato, deverá ocorrer mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a seguinte conta corrente de titularidade da **BR PROPERTIES**, observada a disposição contida na cláusula 2.4.5. abaixo:
Conta **BR PROPERTIES**:
Banco Itaú (341)
Agência nº 1248
Conta Corrente nº 07296-7

2.4.5. Na hipótese de, no tempo aqui ajustado para o pagamento do Sinal Águas Claras, não estiver devidamente registrado, na Junta Comercial, o ato societário pelo qual será transferido o Imóvel Águas Claras, da BRPR 40 para a **BR PROPERTIES**, o **FUNDO** poderá efetuar o pagamento do Sinal Águas Claras, observado o disposto na cláusula 3.1.2 abaixo em relação ao Saldo Devedor.

III. DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS A QUE SE SUBORDINA ESTE COMPROMISSO DE CESSÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

3.1. Configuram condições resolutivas do presente Contrato:

(i) a não entrega pela **BR PROPERTIES** ao **FUNDO**, das certidões atualizadas da matrícula do Imóvel, atestando, até o pagamento do Sinal, que o Imóvel se encontra absolutamente livre e desembaraçado de ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, observado o disposto nas cláusulas 3.1.1. e 3.1.2., com exceção da cobrança de IPTU, atualmente em discussão administrativa/questionamento do Locatário do Imóvel junto à Prefeitura da cidade de Nova Lima-MG;

(ii) rescisão do Contrato de Locação Vale;

(iii) o não atingimento da Colocação Mínima, e caso não seja captado valor suficiente ao pagamento do Sinal Alphaville, do Sinal Barra, do Sinal Águas Claras, acrescido dos custos da Oferta e do Fundo;

(iv) a não obtenção da autorização escrita da Minerações Brasileiras Reunidas S/A MBR, inscrita no CNPJ nº 33.417.445/0001-20 e da **BR PROPERTIES**, incorporadora da **BRPR 39**

DOCS - 10922725v1

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (atual denominação de WTORRE AGUAS CLARAS PATRIMONIAL LTDA.), para a cessão do Direito de Superfície, nos termos da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças do 3º Ofício de Belo Horizonte/MG, datada de 20 de abril de 2009;

(v) o não envio de comunicação escrita ao Locatário comunicando a intenção de alienar o Direito de Superfície, conforme previsto no Contrato de Locação Vale;

(vi) o exercício, pelo Locatário do Contrato de Locação Vale, do direito de preferência na aquisição do Direito de Superfície;

(vii) caso o **FUNDO** não tenha conseguido viabilizar a securitização dos recebíveis do Saldo Devedor junto a uma companhia securitizadora e/ou instituição financeira de forma a poder pagar o Saldo Devedor à **BR PROPERTIES** no mesmo ato do pagamento do Sinal, conforme estipulado na cláusula 2.4.3.

3.1.1. Compromete-se a **BR PROPERTIES** a envidar seus melhores esforços no sentido de adotar as providências relativas à quitação da Securitização Águas Claras e, consequentemente, ao cancelamento da Alienação Fiduciária Águas Claras, previamente ao pagamento, pelo **FUNDO**, do Sinal, não sendo esta uma condição resolutiva.

3.1.2. Não obstante o compromisso acima assumido, caso não seja (i) quitada a Securitização Águas Claras e (ii) efetuado o cancelamento da Alienação Fiduciária Águas Claras antes do pagamento do Sinal, considerando que neste caso o fluxo dos aluguéis continuarão a ser pagos à securitizadora da Securitização Águas Claras, o **FUNDO** efetuará o pagamento do Sinal, condicionando a liberação do Saldo Devedor ao efetivo cancelamento da Alienação Fiduciária Águas Claras e da Securitização Águas Claras e ao pagamento de valores anuais pela **BR PROPERTIES**, a título de aluguel pelo Imóvel Águas Claras, nos mesmos valores hoje praticados pelo Contrato de Locação Vale, até a integral liquidação da Securitização Águas Claras.

3.1.2.1 Até a conclusão dos itens (i) e (ii) acima mencionados, o Saldo Devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Águas Claras será depositado, na mesma data do pagamento do Sinal, em uma conta vinculada, de titularidade da **BR PROPERTIES**, ficando certo que a efetiva liberação de tais recursos para a **BR PROPERTIES** somente ocorrerá após a apresentação, ao **FUNDO**, dos atos comprobatórios de (i) efetiva quitação da Securitização Águas Claras e (ii) efetivo cancelamento da Alienação Fiduciária Águas Claras. Não será devida pelo **FUNDO** qualquer atualização monetária ou remuneração do valor do Saldo Devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Águas Claras pago na forma aqui mencionada, sendo certo que eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras feitas com os recursos mantidos na conta vinculada competirão exclusivamente à **BR PROPERTIES**.

JURÍDICO

DOCS - 109121291

3.2. Caso qualquer uma ou mais das condições resolutivas acima elencadas nos itens (i) a (viii) da cláusula 3.1. sejam verificadas, o **FUNDO** estará desonerado de efetuar o pagamento do Sinal, ficando a presente promessa sem efeito, devendo cada parte arcar com as respectivas despesas incorridas para a celebração do presente Instrumento.

3.3. O pagamento do Saldo Devedor pelo **FUNDO** deverá ocorrer no ato da celebração da escritura definitiva de cessão de direito real de superfície ou mediante a formalização dos instrumentos que regrarem a Securitização do Saldo Devedor, nos termos que lhes em ali ajustados desde que já tenha ocorrido o cancelamento da Securitização Águas Claras e da Alienação Fiduciária Águas Claras e desde que o Imóvel Águas Claras já tenha sido transmitido à **BR PROPERTIES** ("Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície").

3.3.1. A Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície deverá ser outorgada ao **FUNDO** pela **BR PROPERTIES**, em Tabelionato e local de escolha do **FUNDO** ou, ocorrendo a Securitização do Saldo Devedor, os instrumentos referidos na cláusula 2.4.2. deverão regrar a forma de transferência da posse do Direito de Superfície para o **FUNDO**.

3.3.2. Todas as despesas relacionadas com a Oferta e a lavratura e registro da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície, tais como emolumentos de tabelionato de notas, de registro de imóveis e imposto de transmissão de bem imóvel – inter vivos (ITBI) correrão por conta exclusiva do **FUNDO**.

3.3.3. Em até 5 (cinco) dias anteriores à celebração da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície, a **BR PROPERTIES** deverá apresentar ao **FUNDO** todos os documentos atualizados que venham a ser exigidos pelo Tabelião para a lavratura da referida escritura, devendo o **FUNDO** informar a **BR PROPERTIES** sobre os documentos com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da lavratura da Escritura Definitiva de Cessão de Direito de Superfície.

IV. DO REGISTRO DESTE INSTRUMENTO E DA ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

4.1. Desde que não tenham se verificado quaisquer das condições resolutivas e mediante o pagamento do Sinal e do saldo do Preço de Aquisição, conforme definido nas cláusulas 2.4.2 e 2.4.3 acima, as partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos de registro necessários e decorrentes deste contrato e dos instrumentos referidos na cláusula 2.4.2 e/ou da Escritura de Cessão de Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras, arcando o **FUNDO** com os custos e despesas daí decorrentes.

4.1.1. Conforme previsto no artigo 7º da Lei 8.668/93, os bens e direitos decorrentes da celebração do presente instrumento, observados todos os termos e condições aqui previstos, constituirão patrimônio do **FUNDO** e não se comunicarão com o patrimônio da instituição administradora do **FUNDO**, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I - não integrem o ativo da administradora;

II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora;

III - não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora;

V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser;

VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

4.2. De forma a permitir a realização do registro mencionado acima, a **BR PROPERTIES** compromete-se, desde já, a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do registro mencionado acima, desde que, para tanto, haja solicitação do **FUNDO** com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

4.3. Caso necessário, a **BR PROPERTIES** se compromete a, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da solicitação do **FUNDO**, outorgar a procuração acima por meio de instrumento público, outorgando todos os poderes necessários à realização do registro mencionado acima.

V. DA POSSE DO IMÓVEL

5.1. O **FUNDO** será imitido na posse ficta do Imóvel Águas Claras no ato do pagamento do Sinal, na forma tratada neste instrumento.

5.2. A posse direta do Imóvel Águas Claras, permanecerá com o Locatário, que, continuará utilizando o Imóvel na qualidade de locatário, sem qualquer interrupção, considerando que o **FUNDO** respeitará as locações em curso. Os recursos oriundos do Contrato de Locação Vale, ou qualquer outro que venha a substituí-lo, serão devidos diretamente ao **FUNDO** a partir de sua imissão na posse, observado o disposto na cláusula 3.1.2.

5.2.1. Considerando que o pagamento do aluguel é feito anualmente pelo Locatário, o **FUNDO** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel a partir da data de imissão na posse e a **BR PROPERTIES** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel anterior à data da imissão na posse pelo **FUNDO**, respeitada a forma de pagamento anual realizada pelo Locatário.

5.3. Diante do disposto nas cláusulas 5.1 e 5.2, todos os tributos, impostos, despesas e demais custos incidentes sobre os Imóveis, tais como, a título exemplificativo, IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, se existentes, permanecerão sob responsabilidade do Locatário, ainda que tais despesas e encargos sejam cobrados em nome do

DOCS - 10021215v1

FUNDO e/ou terceiros ficando a **BR PROPERTIES**, em qualquer hipótese, isenta de quaisquer responsabilidade, solidariedade, custo e/ou ônus a partir da data da imissão na posse pelo **FUNDO** por tributos ou despesas cujo fato gerador seja posterior à imissão do **FUNDO** na posse do Imóvel Águas Claras.

5.4. A **BR PROPERTIES** será exclusivamente responsável, perante o **FUNDO**, por todas as despesas, tributos, impostos, penalidades, multas e quaisquer outros encargos incidentes sobre o Imóvel Águas Claras, cujo fato gerador seja anterior à transmissão da posse ficta do imóvel para o **FUNDO**. A obrigação ora assumida deverá ser reiterada pela **BR PROPERTIES** por ocasião da celebração da Escritura Definitiva de Cessão de Direito Real de Superfície e/ou quando da celebração de instrumento que regule a Securitização do Saldo Devedor.

VI. DA RESCISÃO DO PRESENTE COMPROMISSO DE CESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE

6.1. Fica desde já certo e ajustado que na hipótese de serem verificadas quaisquer uma ou mais das condições resolutivas previstas nos itens (i) a (vii) da cláusula 3.1., a rescisão do presente instrumento se dará de forma automática e de pleno direito, cabendo ao **FUNDO** ou à **BR PROPERTIES** dar conhecimento, por escrito, à outra Parte de que considera ocorrida a rescisão, a qual se operará, respeitado o disposto na cláusula 3.2. deste Contrato.

VII. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

7.1 Ressalvado o disposto nos itens (i) a (vii) da Cláusula 3.1. e das Cláusulas 3.2. e 6.1. acima, o presente instrumento obriga as partes contratantes e seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, em caráter irrevogável e irretratável.

VIII. DAS DECLARAÇÕES DA BR PROPERTIES

8.1. A **BR PROPERTIES** declara, sob as penas da lei, que:

i) inexiste qualquer feito ajuizado, fundado em ações reais ou pessoais reipersecutórias, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movido contra a **BR PROPERTIES**, em qualquer tribunal, que possam prejudicar o presente negócio jurídico, responsabilizando-se civil e criminalmente por tal declaração, ou seja, que as ações existentes não afetam o presente negócio jurídico;

ii) inexiste qualquer irregularidade na cadeia dominial do Direito de Superfície objeto deste Contrato ou do Imóvel, bem como qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;

DOCS - 32923215v1

iii) obriga-se, no tempo e modo previstos neste instrumento, a promover o cancelamento de todos e quaisquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza ou hipotecas relativas ao Imóvel e/ou ao Direito de Superfície, notadamente a Alienação Fiduciária Águas Claras, obrigando-se a resguardar e manter indene o **FUNDO** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos em virtude de decisão judicial, ainda que não transitada em julgado, que atribuir estes direitos a terceiros;

iv) os aluguéis provenientes do Contrato de Locação Vale encontram-se cedidos em garantia da Securitização Águas Claras e serão liberados por ocasião do cancelamento da Securitização Águas Claras, na forma ajustada neste instrumento, o que em hipótese alguma prejudicará o pagamento da garantia de aluguel devida pela **BR PROPERTIES**, prevista na cláusula 3.1.2. deste instrumento;

v) inexistem débitos da **BR PROPERTIES** ou relativos ao Imóvel com o Instituto Nacional do Seguro Social, com a Secretaria da Receita Federal do Brasil e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;

vi) não tem conhecimento de quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostos pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao Imóvel ou que possam depreciá-lo ou afetá-lo, com exceção da cobrança de IPTU, atualmente em discussão administrativa/questionamento do Locatário do Imóvel junto à Prefeitura da cidade de Nova Lima-MG;

vii) não tem conhecimento de ações, procedimentos ou investigações em curso, relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à **BR PROPERTIES**, às suas atividades ou ao objeto deste instrumento e que possam afetar o presente negócio;

viii) não há nenhum contrato, compromisso ou obrigação vigente celebrado ou assumido pela **BR PROPERTIES** a respeito da venda, cessão, transferência ou alienação, de modo direto ou indireto, do Imóvel Águas Claras, seja a que título for, além daqueles que nesta data encontram-se averbados nas matrículas do Imóvel Águas Claras e que assim permanecerão até o pagamento do Sinal ou da celebração da Escritura de Cessão de Direito Real de Superfície, na forma ajustada neste instrumento;

ix) é, perante o **FUNDO**, a exclusiva responsável por todos e quaisquer danos, reivindicações, responsabilidades, perdas, penalidades, custos, despesas, juros, lançamentos, sementças de qualquer natureza, por fatos imputados à **BR PROPERTIES** e relacionados com práticas e condutas anteriores à imissão do **FUNDO** na posse ficta do Imóvel, que forem comprovadamente considerados prejudiciais ao meio ambiente ou a terceiros, se vierem a acarretar qualquer problema para o objeto deste instrumento e puderem comprovadamente afetar o presente negócio;

x) não tem conhecimento de que o Imóvel Águas Claras (i) possui restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico,

paleontológico e histórico, ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente, com exceção da Reserva Particular de Patrimônio Natural acima mencionada, a qual refere-se a uma área distinta da área pertinente ao Direito de Superfície; ou (ii) está localizado em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;

xi) o Imóvel Águas Claras possui (i) construção de 16.237,53m², estando a mesma regular, pendente apenas de averbação na matrícula do imóvel; (ii) CND do INSS para a totalidade da área construída; (iii) inscrição municipal para a área do Direito de Superfície e (iv) tem acesso às vias públicas garantido pela MBR, até que se promova a regularização do desmembramento do Imóvel, de forma a destacar da área maior de propriedade da MBR a área correspondente ao Direito de Superfície e constituir servidão de passagem;

xii) não tem conhecimento de qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha por objeto o Imóvel Águas Claras;

xiii) possui patrimônio mais do que suficiente para arcar com as demandas e pagar os valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade do Direito de Superfície, e que possam vir a afetar esta transação;

xiv) inexistem direitos pessoais e/ou reais que possam afetar adversamente o presente instrumento e/ou o negócio nele consubstanciado, exceto pela Securitização Águas Claras e pela Alienação Fiduciária Águas Claras;

xv) desconhece processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que tenha por objeto o Imóvel, e que esse não se localiza em área de entorno de outro bem tombado; e

xvi) desconhece que o Imóvel abriga ou abrigou atividade que tenha potencialmente o contaminado e/ou o meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis.

8.2. A **BR PROPERTIES** declara e garante adicionalmente que:

i) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta do Direito de Superfície;

ii) está legalmente constituída e plenamente autorizada a praticar o ato acordado no presente Contrato, e que o negócio efetuado nos termos deste Contrato não afetará sua solvência ou sua capacidade de cumprir todas as suas obrigações;

iii) a celebração do presente Contrato por seus representantes legais abaixo assinados foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e gerenciais, incluindo, se for o caso, pela Assembleia Geral de Acionistas, da **BR PROPERTIES** e todos os documentos necessários à celebração do presente Contrato foram obtidos e aprovados;

iv) reconhece, declara e garante que não existem processos judiciais ou administrativos que afetam a posse e a propriedade da **BR PROPERTIES** sobre o Direito de Superfície;

v) a celebração do presente Contrato não viola: (a) as disposições de quaisquer atos constitutivos ou do Estatuto Social da **BR PROPERTIES**; (b) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental; e (c) quaisquer contratos, avenças, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais a **BR PROPERTIES** esteja vinculada.

vi) reconhece, declara e garante ser a responsável por quaisquer passivos ambientais, incluindo, mas não se limitando a eventual contaminação de solo e/ou água subterrânea, existentes no Imóvel na data da imissão do **FUNDO** na posse ficta do Imóvel, responsabilizando-se, a qualquer tempo, por arcar com todas as despesas de remediação, bem como pelos custos de defesa, a ser definida de comum acordo pelas Partes, e de possível condenação em eventual demanda judicial ou administrativa proposta em face do **FUNDO** cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à transmissão da posse do Imóvel ao **FUNDO**.

8.3. A **BR PROPERTIES** deverá indenizar e manter o **FUNDO**, seus sucessores, cessionários e cotistas, indenes (coletivamente "Partes Indenes"), bem como reembolsar as Partes Indenes 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 comprovadamente incorridos pelas Partes Indenes diretamente, baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela **BR PROPERTIES** nos termos do presente instrumento; (ii) o desenvolvimento e administração das atividades da **BR PROPERTIES** anteriormente à outorga deste instrumento; e (iii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito fiscal, trabalhista, previdenciário, civil ou originado diretamente de fatos ocorridos anteriormente à transmissão da posse do Imóvel ao **FUNDO**.

IX. DA OPÇÃO DE VENDA

9.1. O **FUNDO** terá a opção de retroceder o Direito de Superfície à **BR PROPERTIES**, que poderá ser exercida exclusivamente durante o período compreendido entre o 1º (primeiro) dia e o 30º (trigésimo) dia do 60º (sexagésimo) mês contado da data de pagamento do Sinal ("Data de Retrocessão"), caso a totalidade das seguintes pendências em relação ao Imóvel Águas Claras não tenham sido comprovadamente regularizadas até a Data de Retrocessão pela **BR PROPERTIES** ("Opção de Venda"):

(i) A conclusão do georreferenciamento e desmembramento do Imóvel Águas Claras de forma a ser destacada a área pertinente ao Direito de Superfície;

(ii) A regularização do direito de acesso às vias públicas, a ser concedido pela MBR ao proprietário do Imóvel Águas Claras;

(iii) A averbação na matrícula que vier a ser aberta pertinente à área do Direito de Superfície da área construída existente no Imóvel Águas Claras;

(iv) A formalização de instrumento a ser oportunamente celebrado entre MBR, Locatário e **BR PROPERTIES** pertinente à opção de compra da propriedade plena do Imóvel, cujo valor de exercício é de R$1,00 (um real), pelo **FUNDO**, absolutamente livre e desembaraçado de ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, ou outro instrumento que garanta a opção de compra da propriedade plena do Imóvel;

(v) A realização do registro da Escritura Definitiva de Cessão de Direito de Superfície formalizando o quanto ajustado neste instrumento; e

(vi) O cancelamento da Securitização Águas Claras e o cancelamento da Alienação Fiduciária Águas Claras.

9.1.1. Para fins do exercício da opção de retrocessão do Direito de Superfície, fica desde já acordado que semestralmente deverá ser fornecido relatório pela **BR PROPERTIES** ao **FUNDO** informando sobre o status da regularização das pendências do Imóvel Águas Claras. Verificada a impossibilidade de cumprimento das pendências do Imóvel Águas Claras, o **FUNDO** notificará a **BR PROPERTIES**, para que a mesma tome as providências necessárias à realização da Retrocessão, sendo de responsabilidade da **BR PROPERTIES** quaisquer danos e/ou prejuízos comprovadamente assumidos pelo **FUNDO** em razão da não realização da retrocessão até a Data de Retrocessão, sem prejuízo da adoção das medidas judiciais cabíveis.

9.1.2. O valor da retrocessão do Direito de Superfície, prevista na Cláusula 9.1 acima, será de R$ 79.000.000,00 (setenta e nove milhões de reais), corrigido pela variação do IGPM/FGV desde a data do pagamento do Sinal, até a data de efetivo pagamento do preço da Opção de Venda.

9.1.3. Caso o **FUNDO** opte por exercer a Opção de Venda, deverá comunicar formalmente a **BR PROPERTIES** de sua intenção dentro do 60º (sexagésimo) mês contado da data de pagamento do Sinal, devendo a **BR PROPERTIES** pagar o valor da retrocessão do Direito de Superfície em até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação do **FUNDO**.

9.1.4. A obrigação de pagamento do valor da retrocessão do Direito de Superfície, no prazo, tempo e modos previstos neste instrumento, constituem dívida líquida e certa da **BR PROPERTIES**, e deverá ser paga impreterivelmente no prazo ajustado neste instrumento, sob pena de incidência de multa

DOCS - 10921215v2

moratória de 10% (dez por cento), atualização monetária pela variação do IGPM/FGV desde o inadimplemento e até o efetivo pagamento, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor em aberto, além de sujeitarem-se às medidas judiciais competentes.

9.1.5. Na hipótese de o **FUNDO** não exercer a Opção de Venda na Data de Retrocessão, a Opção de Venda será automaticamente extinta.

9.1.6. A Opção de Venda será automática e imediatamente extinta quando os apontamentos previstos na Cláusula 9.1 acima forem integral e comprovadamente sanados.

X. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente instrumento somente obrigará as Partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas.

10.2. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser feitos por escrito, pessoalmente ou por e-mail, carta registrada ou postagem paga, para os quais dos seguintes endereços:

(a) Se para a BR PROPERTIES:

BR PROPERTIES S/A
Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas
São Paulo – SP, CEP 04578-000
A/C: Diretoria
Correio Eletrônico: diretoria@brpr.com.br

(b) Se para o FUNDO:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE
At. BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP 01451-011
A/C: Sr. Danilo Christófaro Barbieri / Sérgio Luiz Verardi Dias
Correio Eletrônico: juridico.fundos@brltrust.com.br

10.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente à outra Parte.

10.3.1. Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento, ou não recebimento, de qualquer comunicação que tenha sido dirigida, endereçada e remetida da forma mencionada na Cláusula 10.2

acima, sendo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado seu endereço, não tiver notificado a outra Parte de tal circunstância, e do novo endereço.

10.4. Eventual tolerância das Partes em relação ao cumprimento das obrigações ora contraídas não caracterizará, em hipótese alguma, precedente ou novação contratual.

10.5. Os termos e disposições deste instrumento prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as Partes, verbais ou escritos, referentes ao objeto aqui estabelecido.

10.6. Qualquer disposição deste instrumento que seja considerada proibida, inválida ou inexequível em hipótese alguma invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais. Caso qualquer uma das cláusulas do presente compromisso seja considerada proibida, inválida ou inexequível, as partes comprometem-se a negociar em boa-fé a substituição de referida cláusula por uma cláusula equivalente que seja válida e eficaz.

10.7. O **FUNDO** e a **BR PROPERTIES** declaram ter todos os poderes necessários para celebrar o presente instrumento e cumprir todas as obrigações nele previstas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar a sua celebração.

10.8. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato, com exclusão de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a ser.

* * *

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE CESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E OUTRAS AVENÇAS

BR PROPERTIES S/A., interveniente da **BRPR 40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Nona Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, neste ato devidamente representada por seus representantes legais, doravante simplesmente designada BR PROPERTIES; e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII CDS (BR) OFFICE, inscrito no CNPJ/MF sob nº 32.274.163/0001-39 neste ato devidamente representado por sua administradora **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, doravante simplesmente denominado **FUNDO**.

A **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** são doravante designadas, individual e indistintamente, como "Parte" e, em conjunto, como "Partes", conforme aplicável.

CONSIDERANDO QUE:

(i) A **BR PROPERTIES** interpôs, por meio do Ato de Assembleia Geral, datado de 30/12/2018, em fase final de registro junto à Junta Comercial do Estado de São Paulo, a **BRPR 40 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, atual denominação de VITORRE CVAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("**BRPR 40**");

(ii) A **BRPR 40** adquiriu por meio da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, lavrada em notas do 5º Ofício de Belo Horizonte/MG, em 20 de abril de 2009, no livro 1248-N, às fls. 00...007, pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, o título oneroso e direito real de superfície do Imóvel Águas Claras abaixo definido ("Direito de Superfície");

(iii) O **FUNDO** tem interesse na aquisição do Direito de Superfície do mencionado Imóvel Águas Claras, mediante o atendimento de determinadas condições.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças ("Contrato"), que se obrigam a cumprir por si, seus bens, herdeiros e sucessores, a qualquer tempo, e que se regerá mediante as seguintes e justas, termos e condições, a saber:

I. DO OBJETO

1.1. A BR PROPERTIES, na qualidade de sucessora da BRPR 40, sujeito ao objeto da incorporação na escritura do Imóvel Águas Claras é detentora e legítima possuidora do Direito de Superfície sobre o imóvel localizado na Cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, a seguir descrito e caracterizado ("Imóvel Águas Claras")

Área de 20.216,83m2, integrante de um imóvel com área maior Fazenda do Rodrigo e Fazenda Morro Velho", objeto da matrícula nº 36.532 do Registro de Imóveis de Nova Lima/MG ("Imóvel"), com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P01, de coordenadas Y 5.077.878m. e X 979.427m. deste, segue com azimute de 104°40'35" e distância de 40,16m., até o vértice P02, de coordenadas Y 5.067.716m. e X 958.27m.; deste, segue com azimute de 90°00'34" e distância de 22,73m., até o vértice P03, de coordenadas Y 5.067.700m. e X 981,000m.; deste, segue com azimute de 180°00'00" e distância de 55,6m., até o vértice P04, de coordenadas Y 5.012.070m e X 981,00m., deste, segue com azimute de 180°00'00" e distância de 20,06m., até o vértice P05, de coordenadas Y 4.956,382m. e X 981.006m ; ponto de amarração no UTM-QPIN MA11, com uma distância de 47,574m; deste, segue com azimute de 270°00'00" e distância de 89,26m., até o vértice P06, de coordenadas Y 4.956,382m. e X 891.478m.; segue com azimute de 270°00'00" e distância de 84,50m., até o vértice P07, de coordenadas Y 4.956,382m. e X 801.876m.; deste, segue com azimute de 359°52'26" e distância de 56,97m., até o vértice P08, de coordenadas Y 5.012.255 m. e X 801.750m.; deste, segue com azimute de 359°52'26" e distância de 56,97m., até o vértice P09, de coordenadas Y 5.069.224 m. e X 801.623m., deste, segue com azimute de 100°58'35" e distância de 14,35m., até o vértice P10, de coordenadas Y 5.067,67m. e X 815.772m; deste, segue com azimute de 92°02'06" e distância de 13,02m., até o vértice P11, de coordenadas Y 5.067 .96 m. e X 828.743m.; deste, segue com azimute de 97°52'05" e distância de 8,7 m., até o vértice P12, de coordenadas Y 5.065.946m. e X 837.369m.; deste, segue com azimute de 82°02'33" e distância de 12,17m., até o vértice P13, de coordenadas Y 5.065.656 m. e X 849.618m.; deste, segue com azimute de 86°13'20" e distância de 8,57m., até o vértice P14, de coordenadas Y 5.097,775 m. e X 855,284m ; deste, segue com azimute de 103°29'19" e distância de 7,10m , até o vértice P15, de coordenadas Y 5.066,872m. e X 865.143m; deste, segue com azimute de 92°19'00" e distância de 12,13m., até o vertice P16, de coordenadas Y 5.065.881m. e X 877,290m.; deste, segue com azimute de 84°33'24 e distância de 8,06m., até o vértice P17, de coordenadas Y 5.066.117m. e X 883. 37.0m.; deste, segue com azimute de 75°14'51" e distância de 20,78m., até o vértice P18, de coordenadas Y 5.071,439m e X 905.431m.; deste, segue com azimute de 65°17'40" e distância de 19,41m , até o vértice P1, de coordenadas Y 5.077.878m. X 919,427m., ponto inicial da descrição deste perímetro, que deu origem à área de 20.216,83m². O Imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de Nova Lima sob o nº 7.01.30.0.0641.022.

A matrícula nº 36.532 apresenta os seguintes dados:

(i) AV.2/1-36.532: Foi instituída servidão sobre 102.650,00m² da Fazenda Morro Velho em favor de Centrais Elétricas de Minas Gerais S/A – CEMIG, CNPJ 17.155.730/0001-68, com sede em Belo Horizonte-MG, para efeito de construção e manutenção da linha de transmissão de energia elétrica do sistema CEMIG, que liga a subestação de Taquaril a subestação de Barbacena.

(ii) Av.3-36.532: A Fazenda do Rodrigo e a Fazenda Morro Velho foram reconhecidas como Reserva Particular de Patrimônio Natural (RPPN) pela Portaria nº 70 de 11.09.1998 do IEF, comprometendo-se a cumprir o disposto no Decreto nº 39.401/98 e demais normas aplicáveis à matéria, assumindo a responsabilidade cabível pela a conservação da área de 522,00ha, gravando o imóvel como RPPN, com a denominação de "RPPN Mata do Jambeiro", em caráter perpétuo, nos termos do art. 6º da Lei 4.771/65 e Lei Estadual nº 10.561/91.

(iii) R.6-36.532: Alienação Fiduciária sobre o Direito de Superfície, bem como todas as benfeitorias, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras, em favor de RB Capital Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 03.569.006/0001-91, com sede na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, São Paulo - SP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado em 28/08/2009 ("Contrato de Alienação Fiduciária Águas Claras"). Obrigações Garantidas: (i) todas as obrigações da Companhia Vale do Rio Doce, CNPJ 33.592.510/0001-54, decorrentes do contrato atípico de locação, celebrado em 08/01/2008, que inclui o pagamento de créditos imobiliários; (ii) todas as obrigações da fiduciante, decorrentes do contrato de cessão de créditos imobiliários, celebrado em 28/04/2.009, que inclui o pagamento da obrigação de recompra compulsória e da multa indenizatória ("Alienação Fiduciária Águas Claras").

(iv) AV.7-36.532: Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral com Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado em 28/08/2009, emitida pela RB Capital Securitizadora S/A, figurando como instituição custodiante a Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, CNPJ 17.343.682/0001-7, para representar os créditos imobiliários garantidos pela Alienação Fiduciária Águas Claras.

(v) AV.8-36.532: Termo de Securitização, firmado em São Paulo/SP, em 05/03/2009, entre a RB Capital Securitizadora S/A e a Pentágono S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, uma instituição regime fiduciário sobre os créditos imobiliários garantidos pela Alienação Fiduciária Águas Claras ("Securitização Águas Claras").

1.1.1. O Imóvel Águas Claras encontra-se locado a Companhia Vale S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.592.510/0001-54, com sede na Praia de Botafogo, nº 186, Rio de Janeiro – RJ ("Locatária"), sendo o aluguel anual de R$ 7.350.762,01 (sete milhões, quinhentos e cinquenta e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e um centavo), base janeiro/2018 ("Contrato de Locação Vale").

II. DA PROMESSA DA CESSÃO DE SUPERFÍCIE E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Por este Contrato e na melhor forma de direito, a BR PROPERTIES compromete-se e obriga-se a ceder ao FUNDO o direito real de superfície sobre o Imóvel Águas Claras, incluindo-se as acessões, construções e benfeitorias necessárias que fazem parte indissociável do mesmo e, o FUNDO, por sua vez, compromete-se e obriga-se a adquiri-lo, observadas as cláusulas e condições estabelecidas adiante.

2.2. O preço total certo e ajustado para a aquisição do Direito de Superfície é de R$ 79.000.000,00 (setenta e nove milhões de reais) ("Preço de Aquisição").

2.3. A efetivação da aquisição do Direito de Superfície, considerando que o FUNDO é um Fundo de Investimento Imobiliário, encontra-se condicionada à emissão, subscrição e integralização efetiva de cotas do Fundo, em valor suficiente para arcar com pagamento do Preço de Aquisição. Assim, o FUNDO promoverá oferta pública de valores mobiliários, segundo a legislação vigente, notadamente a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Cotas", "Oferta" e "ICVM 400", respectivamente).

2.3.1. A Oferta deverá ser protocolada na CVM no prazo máximo de 15 (dez) dias a contar da assinatura deste instrumento, e deverá ser concluída até a data de 30/06/2019 ("Conclusão da Oferta").

2.3.1.1. A data de Conclusão da Oferta indicada na cláusula 2.3.1. acima foi estipulada considerando o cronograma estimativo da Oferta e os prazos previstos na regulamentação vigente para atendimento e cumprimento de exigências junto à CVM. Caso o prazo de Conclusão da Oferta não seja observado por motivos alheios à vontade do FUNDO, as Partes, caso seja de seu interesse, poderão negociar de boa fé e de comum acordo, a prorrogação de referido prazo de Conclusão da Oferta (sem que isso caracterize uma condição resolutiva deste Contrato).

2.3.2. O valor total da Oferta será equivalente ao Preço de Aquisição estabelecido neste instrumento, somado ao preço de aquisição destas mesmas Cotas, nesta mesma data, pela BR Properties S.A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, com a anuência da BRPR 36 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.157.677/0001-53 e o Fundo ("Promessa de Compra e Venda Imóveis BR PROPERTIES"), tendo por objeto a compra e venda dos imóveis objeto (i) das matrículas nº 238.062, 301.861 e 301.865 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São de Janeiro e (ii) da matrícula nº 155.851 do Registro de Imóveis de Barueri/São Paulo ("Imóveis Barra e Alphaville"). O valor total da Oferta deve ser ainda acrescido dos custos da Oferta e despesas relacionadas com a lavratura e registro da Escritura de Cessão do Direito de Superfície e escrituras definitivas de compra e venda dos Imóveis Barra e Alphaville ("Valor Total da Oferta"). A Oferta preverá a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, em valor equivalente, no mínimo, ao Sinal estabelecido neste instrumento na cláusula 2.4 somado ao sinal estabelecido na Promessa de Compra e Venda Imóveis BR PROPERTIES, e

4

acrescido dos custos da Oferta e despesas relacionadas com a lavratura e registro da Escritura de Cessão de Direito de Superfície e escrituras definitivas de compra e venda dos Imóveis Barra e Aparecida ("Cessões Mútuas").

2.4. Desde que não tenham ocorrido as condições resolutivas estabelecidas nos itens (i) a (vii) da cláusula 3.1 abaixo, e desde que tenha sido alienada a Colocação Mínima, o Preço de Aquisição poderá ser pago de forma parcelada, compreendendo o pagamento de parcela inicial a título de sinal, no valor equivalente a R$ 38.782.789,00 (trinta e oito milhões, setecentos e oitenta e dois mil, setecentos e oitenta e nove reais) ("Sinal") e o saldo devedor, ou seja, o valor do Preço de Aquisição, deduzido do valor efetivamente pago a título de Sinal. O Sinal deverá ser pago em até 5 (cinco) dias úteis após a Conclusão da Oferta.

2.4.1. O saldo devedor será pago em uma única parcela no prazo de até 120 (cento e vinte) meses contados do pagamento do Sinal, devendo ser atualizado a partir do pagamento do Sinal, segundo a variação do IGPM/FGV, e acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano, observado o disposto na cláusula 2.4.2. e nas cláusulas 3.1.2. e 3.3. abaixo ("Saldo Devedor").

2.4.2. Não obstante o disposto na cláusula anterior, o Saldo Devedor será pago à **BR PROPERTIES**, com a interveniência de recursos obtidos por meio de operação de securitização imobiliária, conforme estipulado no item (viii) da cláusula 3.1, razão pela qual a **BR PROPERTIES** obriga-se a *(i)* celebrar um aditamento nos termos de presente com promissário de cessão de direito real de superfície para, caso seja necessário, alterar o prazo de pagamento do saldo devedor, com vistas à sua atualização monetária segundo a variação do IGPM/FGV, acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano; *(ii)* comparecer em todos os documentos necessários à securitização da referida operação de securitização; e *(iii)* constituir alienação fiduciária sobre o Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras, caso tenha sido cancelada a Securitização Águas Claras para garantia, exclusivamente, do crédito de cessão de créditos ("Securitização do Saldo Devedor").

2.4.2.1. O contrato de cessão de créditos, o instrumento de constituição da alienação fiduciária e os demais documentos relacionados à Securitização do Saldo Devedor não deverão estabelecer quaisquer obrigações e/ou responsabilidades da **BR PROPERTIES** perante a securitizadora e/ou os futuros titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, exceto em relação à existência dos créditos imobiliários cedidos. Todas as obrigações, responsabilidades, declarações e garantias, assim como os custos e despesas incorridos a Securitização do Saldo Devedor deverão ser arcados, exclusivamente, pelo **FUNDO**.

2.4.3. O pagamento do Saldo Devedor, na modalidade indicada na cláusula 2.4.2. acima, não poderá representar a criação de qualquer ônus adicional à **BR PROPERTIES**, além das obrigações já indicadas nos itens (i), (ii) e (iii) da cláusula 2.4.2. A Securitização do Saldo Devedor deverá acontecer a antecipação dos recebíveis decorrentes deste Contrato, de forma que a **BR PROPERTIES** receba o saldo devedor do Preço de Aquisição em uma única parcela, na mesma data de pagamento do Sinal.

2.4.4. O pagamento do Preço de Aquisição, desde que observado o atendimento das condições relacionadas neste Contrato, deverá ocorrer mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a seguinte conta corrente de titularidade da **BR PROPERTIES**, observada a ressalva contida na cláusula 2.4.5. abaixo:

Conta **BR PROPERTIES**.
Banco Itaú (341)
Agência nº 1248
Conta Corrente nº 07705-7

2.4.5. Na hipótese de, ao tempo aqui avençado para o pagamento do Sinal Águas Claras, não estiver devidamente registrada, na Junta Comercial, a ata societária pela qual será transferido o Imóvel Águas Claras, da BRPR 47 para a **BR PROPERTIES**, o **FUNDO** poderá efetuar o pagamento do Sinal Águas Claras, observado o disposto na cláusula 3.1.2 abaixo em relação ao Saldo Devedor.

III. DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS A QUE SE SUBORDINA ESTE COMPROMISSO DE CESSÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

3.1. Constituem condições resolutivas do presente Contrato:

(i) a não entrega pela **BR PROPERTIES** ao **FUNDO**, das certidões atualizadas da matrícula do Imóvel, atestando, até o pagamento do Sinal, que o Imóvel se encontra absolutamente livre e desembaraçado de ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, observado o disposto nos cláusulas 3.1.1 e 3.1.2 abaixo, com exceção da cobrança de IPTU atualmente em discussão administrativa/questionamento ao Locatário do Imóvel junto à Prefeitura da cidade de Nova Lima-MG;

(ii) rescisão do Contrato de Locação Vale;

(iii) o não atingimento da Cotação Mínima;

(iv) a não obtenção da autorização escrita da Minerações Brasileiras Reunidas S/A MBR, inscrita no CNPJ nº 33.417.445/0001-20 e da **BR PROPERTIES**, incorporadora da **BRPR 39 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (atual denominação de WTORRE AGUAS CLARAS PATRIMONIAL LTDA.), para a cessão do Direito de Superfície, no terreno da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças do 3º Ofício de Belo Horizonte/MG, datada de 30 de [illegible] de 2011;

(v) o não envio de comunicado escrito ao Locatário comunicando a intenção de alienar o Direito de Superfície, conforme previsto no Contrato de Locação Vale;

(vi) o exercício, pelo Locatário do Contrato de Locação Vale, do direito de preferência na aquisição do Direito de Superfície;

(vii) caso não seja concluída, pelo FUNDO, a aquisição dos Imóveis Barra e Alphaville, nos termos e condições estabelecidos na Promessa de Compra e Venda dos Imóveis BR PROPERTIES; e

(viii) caso o FUNDO não tenha conseguido viabilizar a securitização dos recebíveis do Saldo Devedor junto a uma companhia securitizadora ou instituição financeira de forma a poder pagar o Saldo Devedor à **BR PROPERTIES** no mesmo ato do pagamento do Sinal, conforme estipulado na cláusula 2.4.3.

3.1.1. Compromete-se a **BR PROPERTIES** a enviar aos mutuários cópias no sentido de anotar as providências relativas à quitação da Securitização Águas Claras e consequentemente ao cancelamento da Alienação Fiduciária Águas Claras, previamente ao pagamento, pelo FUNDO, do Sinal, não sendo esta uma condição resolutiva.

3.1.2. Não obstante o compromisso acima assumido, caso não seja (i) quitada a Securitização Águas Claras e (ii) efetuado o cancelamento da Alienação Fiduciária Águas Claras antes do pagamento do Sinal, considerando que neste caso o fluxo dos aluguéis continuará a ser pago à securitizadora da Securitização Águas Claras, o FUNDO efetuará o pagamento do Sinal, condicionando a liberação do Saldo Devedor ao efetivo cancelamento da Alienação Fiduciária Águas Claras e da Securitização Águas Claras e no pagamento de valores anuais pela **BR PROPERTIES**, a título de aluguel pelo Imóvel Águas Claras, nos mesmos valores hoje praticados pelo Contrato de Locação Vale, até a total e final liquidação da Securitização Águas Claras.

3.1.2.1 Até a conclusão dos itens (i) e (ii) acima mencionados, o Saldo Devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Águas Claras será depositado, na mesma data do pagamento do Sinal, em uma conta vinculada, de titularidade da **BR PROPERTIES**, ficando certo que a efetiva liberação de tais recursos para a **BR PROPERTIES** somente ocorrerá após a comprovação, ao FUNDO, dos atos comprobatórios de (i) efetiva quitação da Securitização Águas Claras e (ii) efetivo cancelamento da Alienação Fiduciária Águas Claras. Não será devida pelo FUNDO qualquer atualização monetária ou remuneração do valor do Saldo Devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Águas Claras pago na forma aqui mencionada, sendo certo que eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras feitas com os recursos mantidos na conta vinculada pertencerão exclusivamente à **BR PROPERTIES**.

3.2. Caso qualquer uma ou mais das condições resolutivas acima elencadas nos itens (i) a (viii) da cláusula 3.1 acima verificadas, o FUNDO estará desonerado de efetuar o pagamento do Sinal, ficando a presente promessa sem efeito, devendo cada parte arcar com as respectivas despesas incorridas para a celebração do presente Instrumento.

3.3. O pagamento do Saldo Devedor pelo **FUNDO** deverá ocorrer no ato de celebração da escritura definitiva de cessão de direito real de superfície em decorrência à formalização dos instrumentos que regerem a Securitização do Saldo Devedor, nos termos que forem ali ajustados desde que já tenha ocorrido o cancelamento da Securitização Águas Claras e da Alienação Fiduciária Águas Claras e desde que o Imóvel Águas Claras já tenha sido transmitido à **BR PROPERTIES** ("Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície").

3.3.1. A Escritura Pública de Constituição de Direito Real de superfície deverá ser outorgada ao **FUNDO** pela **BR PROPERTIES**, em Tabelionato e Ofício de escolha do **FUNDO** ao, ocorrendo a Securitização do Saldo Devedor, os instrumentos referidos na cláusula 2.4.2 deverão regular a forma de dar efetiva posse do Direito de Superfície para o **FUNDO**.

3.3.2. Todas as despesas relacionadas com a Oferta e a lavratura e registro da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície, tais como emolumentos de tabelionato de notas, de registro de imóveis e imposto de transmissão de bem imóvel inter vivos (ITBI) correrão por conta exclusiva do **FUNDO**.

3.3.3. Em até 5 (cinco) dias anteriores à celebração da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície, a **BR PROPERTIES** deverá apresentar ao **FUNDO** todos os documentos atualizados que venham a ser exigidos pelo Tabelião para a lavratura da referida escritura, devendo o **FUNDO** informar a **BR PROPERTIES** sobre os documentos com, no mínimo, 16 (dez) dias de antecedência da lavratura da Escritura Definitiva de Cessão de Direito de Superfície.

IV. DO REGISTRO DESTE INSTRUMENTO E DA ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

4.1. Desde que não tenham se verificado quaisquer das condições resolutivas e mediante o pagamento do Sinal e do saldo do Preço de Aquisição, conforme definido nas cláusulas 3.1.2 e 3.4.3 acima, as partes outorgantes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos de registro necessários e decorrentes deste contrato e dos instrumentos referidos na cláusula 2.4.2 acima da Escritura de Cessão de Direito de Superfície do Imóvel Águas Claras, ficando o **FUNDO** com os custos e despesas daí decorrentes.

4.1.1. Conforme previsto no artigo 7º da Lei 8.668/93, os bens e direitos decorrentes da celebração do presente instrumento, observadas todas as formas e condições aqui previstas, constituirão patrimônio do **FUNDO** e não se comunicarão com o patrimônio da instituição administradora do **FUNDO**, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I - não integrarão o ativo da administradora;

II - não responderão direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora;

III - não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora;

V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser;

VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

4.2. De forma a permitir a realização do registro mencionado acima, a **BR PROPERTIES** compromete-se, desde já a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do registro mencionado acima, desde que, para tanto, haja solicitação do **FUNDO** com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

4.3. Caso necessário, a **BR PROPERTIES** se compromete a, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da solicitação do **FUNDO**, outorgar a procuração acima por meio de instrumento público, outorgando todos os poderes necessários à realização do registro mencionado acima.

V. DA POSSE DO IMÓVEL

5.1. O **FUNDO** será imitido na posse física do imóvel Águas Claras na data do pagamento do Sinal, na forma prevista neste instrumento.

5.2. A posse direta do imóvel Águas Claras, permanecerá com o Locatário, que continuará utilizando o Imóvel na qualidade de locatário, sem qualquer interrupção, ficando ciente que o **FUNDO** respeitará as locações em curso. Os valores oriundos do Contrato de Locação Vale, ou qualquer outro que venha a substituí-lo, serão devidos diretamente ao **FUNDO** a partir do seu ingresso na praça, observado o disposto na cláusula 5.1.2.

5.2.1. Considerando que o pagamento do aluguel é feito anualmente pelo Locatário, o **FUNDO** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel a partir da data de imissão na posse e a **BR PROPERTIES** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel anterior à data da imissão na posse pelo **FUNDO**, respeitada a época do pagamento anual realizado pelo Locatário.

5.3. Diante do disposto nas cláusulas 5.1 e 5.2, todos os tributos, impostos, despesas e custos incidentes sobre os Imóveis, tais como, a título exemplificativo, IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, se existentes, permanecerão sob responsabilidade do Locatário, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome do **FUNDO** ou terceiros ficando a **BR PROPERTIES**, em qualquer hipótese, isenta de quaisquer

responsabilidade, solidariedade, custo e/ou ônus a partir da data da imissão na posse pelo FUNDO por tributos ou despesas cujo fato gerador seja posterior à imissão do FUNDO na posse do imóvel Águas Claras.

5.4. A **BR PROPERTIES** será exclusivamente responsável, perante o **FUNDO**, por todas as despesas, tributos, impostos, penalidades, multas e quaisquer outros encargos incidentes sobre o imóvel Águas Claras, cujo fato gerador seja anterior à transmissão da posse direta do imóvel para o **FUNDO**. A obrigação ora assumida deverá ser reiterada pela **BR PROPERTIES** por ocasião da celebração da Escritura Definitiva de Cessão de Direito Real de Superfície e/ou quando da celebração de instrumento que regule a Securitização do Solo do Devedor.

VI. DA RESCISÃO DO PRESENTE COMPROMISSO DE CESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE

6.1. Fica desde já pacto e ajustado que na hipótese de serem verificadas quaisquer uma ou mais das condições resolutivas previstas nos itens (i) a (viii) da cláusula 3.1., a rescisão do presente instrumento se dará de forma automática e de pleno direito, cabendo ao **FUNDO** ou à **BR PROPERTIES** dar conhecimento, por escrito, à outra Parte do que couber da rescisão, a qual se operará, respeitado o disposto na cláusula 3.2. deste Contrato.

VII. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

7.1 Ressalvado o disposto nos itens (i) a (viii) da Cláusula 3.1. e das Cláusulas 3.2. e 6.1. acima, o presente instrumento obriga as partes contratantes e seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, em caráter irrevogável e irretratável.

VIII. DAS DECLARAÇÕES DA BR PROPERTIES

8.1. **A BR PROPERTIES** declara, sob as penas da lei, que:

i) inexiste qualquer fato ajuizado, fundado em ações reais ou pessoais reipersecutórias, de natureza cível, comercial, fiscal ou trabalhista, movido contra a **BR PROPERTIES**, em qualquer tribunal, que possam prejudicar o presente negócio jurídico, responsabilizando-se civil e criminalmente por tal declaração, ou seja, que as ações envolvem não afetam o presente negócio jurídico;

ii) inexiste qualquer irregularidade na cadeia dominial do Direito de Superfície objeto deste Contrato ou do imóvel, bem como qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;

iii) obriga-se, no prazo e modo previstos neste instrumento, a promover o cancelamento de todos e quaisquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas ou ainda, de qualquer natureza ou hipóteses relativas ao Imóvel e/ou ao Direito de Superfície, notadamente a Alienação Fiduciária Águas Claras, obrigando-se a resguardar e manter indene o **FUNDO** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos em virtude de decisão judicial, ainda que não tratada em julgado, que excluir estes direitos a terceiros;

iv) os aluguéis provenientes do Contrato de Locação Vale encontram-se cedidos em garantia da Securitização Águas Claras e serão liberados por ocasião do encerramento da Securitização Águas Claras, na forma ajustada neste instrumento, o que em hipótese alguma prejudicará o pagamento da garantia de aluguel devida pela **BR PROPERTIES**, prevista na cláusula 3.1.2 deste instrumento;

v) inexistem débitos da **BR PROPERTIES** ou relativos ao Imóvel com o Instituto Nacional do Seguro Social, com a Secretaria da Receita Federal do Brasil e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;

vi) não tem conhecimento de quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostos pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes ao Imóvel ou que possam desmerecê-lo ou afetá-lo, com exceção da cobrança de IPTU, atualmente em discussão administrativa/questionamento do Terceiro do Imóvel junto à Prefeitura Municipal de Nova Lima-MG;

vii) não tem conhecimento de atos, procedimentos ou investigações em curso, relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerado ilícito, ao meio ambiente ou a terceiros, bem como eventuais e/ou qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à **BR PROPERTIES**, as suas atividades ou ao objeto deste instrumento e que possam afetar o presente negócio;

viii) não há nenhum contrato, compromisso ou obrigação vigente celebrado ou assumido pela **BR PROPERTIES** a respeito da venda, cessão, transferência ou alienação, de modo direto ou indireto, do Imóvel Águas Claras, seja a que título for, além daquele que nesta data encontram-se averbados nas matrículas do Imóvel Águas Claras e que assim permanecerão até o pagamento do Sinal ou da celebração da Escritura de Cessão de Direito Real de Superfície, ou forma ajustada neste instrumento;

ix) é, perante o **FUNDO**, a exclusiva responsável por todos e quaisquer danos, contingências, responsabilidades, perdas, penalidades, custos, despesas, juros, lançamentos, sentenças de qualquer natureza, por fatos imputados à **BR PROPERTIES** e relacionados com práticas e condutas anteriores à imissão do **FUNDO** na posse fática do Imóvel, que forem comprovadamente considerados prejudiciais ao meio ambiente ou a terceiros, se vierem a ocorrer e acarretar qualquer problema para o objeto deste instrumento e puderem comprovadamente afetar o presente negócio;

x) não tem conhecimento de que o Imóvel Águas Claras (i) possui restrição de uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o Vendedor não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente, com exceção da Reserva Particular do Patrimônio Natural acima mencionada, a qual refere-se a uma área distinta da área pertinente ao Direito de Superfície, ou (ii) está localizado em terras de ocupação indígena e em Unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;

xi) o Imóvel Águas Claras possui (i) com relação de 16.277,53m², estando a mesma regular, pendente apenas de averbação na matrícula do imóvel, (ii) CND do INSS para a totalidade da área construída; (iii) inscrição municipal para a área do Direito de Superfície e (iv) tem acesso às vias públicas garantido pela MRR, até que se promova a regularização do desmembramento do Imóvel, de forma a destacar da área maior de propriedade da MRR a área correspondente ao Direito de Superfície e constituir servidão de passagem;

xii) não tem conhecimento de qualquer ação de desapropriação, declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária que tenha por objeto o Imóvel Águas Claras;

xiii) possui patrimônio mais do que suficiente para arcar com as dívidas e pagar os valores, contingências, ônus e obrigações constituídos e/ou propostos contra si e/ou seus ativos necessários na totalidade do Direito de Superfície, e que possam vir a afetar esta transação;

xiv) inexistem direitos pessoais e/ou reais que possam afetar adversamente o presente instrumento e/ou o negócio nele contabelecido, exceto pela Securitização Águas Claras e pela Alienação Fiduciária Águas Claras;

xv) desconhece processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que tenha por objeto o Imóvel, e que este não se localiza em área de entorno de outro bem tombado; e

xvi) desconhece que o Imóvel abriga ou abrigou atividade que tenha potencialmente contaminado e/ou o meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de armazenagem de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústrias químicas, cemitérios, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis.

8.2. **A BR PROPERTIES** declara e garante adicionalmente que:

i) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, exceto pelo Fiduciante, ou quaisquer outras entidades que servienjuem a posse legal direta ou indireta do Direito de Superfície;

iii) está legalmente constituída e plenamente autorizada a praticar o ato aprovado ao presente Contrato, e que o negócio efetuado nos termos deste Contrato não afetará sua solvência ou sua capacidade de cumprir todas as suas obrigações;

iv) a celebração do presente Contrato por seus representantes legais abaixo assinados foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e gerenciais, conforme o caso, pela Assembleia Geral de Acionistas, da **BR PROPERTIES** e todos os documentos necessários à celebração do presente Contrato foram obtidos e aprovados;

v) reconhece, declara e garante que não existem processos judiciais ou administrativos que afetam a posse e a propriedade da BR PROPERTIES sobre o Direito de Superfície.

vi) a celebração do presente Contrato não viola (a) as disposições de quaisquer atos constitutivos ou do Estatuto Social da **BR PROPERTIES**; (b) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental, e (c) quaisquer contratos, avenças, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais a **BR PROPERTIES** esteja vinculada.

vii) reconhece, declara e garante ser a responsável por quaisquer passivos ambientais, incluindo, mas não se limitando a eventual contaminação de solo e/ou água subterrânea, existentes no Imóvel na data da transmissão ao **FUNDO** na posse física do Imóvel, responsabilizando-se, a qualquer tempo, por arcar com todos os dispêndios de remediação, bem como pelos custos de defesa, a ser definida de comum acordo pelas Partes, e de possível condenação em eventual demanda judicial ou administrativa proposta em face do **FUNDO** cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à transmissão da posse do Imóvel ao **FUNDO**.

8.3. A **BR PROPERTIES** deverá indenizar e manter o **FUNDO**, seus sucessores, cessionários e outorgados (doravante "Partes Indenes" ou, cada uma, "Parte Indene") a salvo e isentos de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragens, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custos e honorários advocatícios incorridos na defesa de seus interesses), ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza comprovadamente incorridos pelas Partes Indenes diretamente baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela **BR PROPERTIES** nos termos do presente instrumento, (ii) o desenvolvimento e administração das atividades da **BR PROPERTIES** exclusivamente à cargo deste instrumento, e (iii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito fiscal, trabalhista, previdenciário, civil ou originado diretamente de fatos ocorridos anteriormente à transmissão da posse do Imóvel ao **FUNDO**.

IX. DA OPÇÃO DE VENDA

9.1. O FUNDO terá a opção de retrocessão o Direito de Superfície a **BR PROPERTIES**, que poderá ser exercida exclusivamente durante o período compreendido entre o 1º (primeiro) dia e o 30º (trigésimo) dia do 90º (nonagésimo) mês contado da data de pagamento do Sinal ("Data de Retrocessão"), caso a totalidade das seguintes pendências em relação ao Imóvel Águas Claras não tenham sido comprovadamente regularizadas até a Data de Retrocessão pela **BR PROPERTIES** ("Opção de Venda")

(i) A conclusão do georreferenciamento e desmembramento do Imóvel Águas Claras de forma a ser destacada a área pertinente ao Direito de Superfície

(ii) A regularização do direito de acesso às vias públicas, a ser concedido pela MRR ao proprietário do Imóvel Águas Claras;

(iii) A averbação na matrícula que virá a ser aberta pertinente à área do Direito de Superfície da área construída existente no Imóvel Águas Claras;

(iv) A formalização de instrumento a ser oportunamente celebrado entre MRR, Locatário e **BR PROPERTIES** prevendo a opção de compra da propriedade plena do Imóvel, cujo valor de exercício é de R$1,00 (um real), pelo **FUNDO**, absolutamente livre e desembaraçado de ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, ou outro instrumento que garanta a opção de compra da propriedade plena do Imóvel;

(v) A realização do registro da Escritura Definitiva de Cessão do Direito de Superfície formalizando o quanto ajustado neste instrumento; e

(vi) O cancelamento da Securitização Águas Claras e o cancelamento da Alienação Fiduciária Águas Claras.

9.1.1. Para fins do exercício da opção de retrocessão do Direito de Superfície, fica desde já acordado que semestralmente deverá ser fornecido relatório pela **BR PROPERTIES** ao FUNDO informando sobre o status da regularização das pendências do Imóvel Águas Claras. Verificada a impossibilidade de cumprimento das pendências do Imóvel Águas Claras, o **FUNDO** notificará a **BR PROPERTIES**, para que a mesma tome as providências necessárias à realização da Retrocessão, sendo de responsabilidade da **BR PROPERTIES** quaisquer danos com prejuízos comprovadamente assumidos pelo FUNDO em razão da não realização da retrocessão até a Data de Retrocessão, sem prejuízo da adoção das medidas judiciais cabíveis

14

9.1.2. O valor da retrocessão ao Direito de Superfície, prevista na Cláusula 9.1 acima, será de R$ 79.000.000,00 (setenta e nove milhões de reais), corrigido pela variação do IGPM/FGV desde a data do pagamento do Sinal, até a data de efetivo pagamento ao preço de Opção de Venda.

9.1.3. Caso o FUNDO opte por exercer a Opção de Venda, deverá comunicar formalmente a BR PROPERTIES de sua intenção dentro do 60º (sexagésimo) mês contado da data do pagamento do Sinal, devendo a BR PROPERTIES pagar o valor da retrocessão do Direito de Superfície em até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação do FUNDO.

9.1.4. A obrigação de pagamento do valor da retrocessão do Direito de Superfície, no prazo, tempo e modos previstos neste instrumento, constituirá dívida líquida e certa da BR PROPERTIES, e deverá ser paga incondicionalmente e no prazo ajustado neste instrumento, sob pena de incidência de multa moratória de 10% (dez por cento), atualização monetária pela variação do IGPM/FGV desde o inadimplemento e até o efetivo pagamento, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, além de sujeitarem-se às medidas judiciais competentes.

9.1.5. Na hipótese de o FUNDO não exercer a Opção de Venda na Data da Retrocessão, a Opção de Venda será automaticamente extinta.

9.1.6. A Opção de Venda será automática e imediatamente extinta quando os apontamentos previstos na Cláusula 9.1 acima forem integral e comprovadamente sanados.

X. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente instrumento somente obrigará as Partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas.

10.2. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser feitos por escrito, pessoalmente ou por e-mail, com aviso de recebimento ou postagem paga, para os seguintes endereços:

(a) Se para a BR PROPERTIES:

BR PROPERTIES S/A
Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas
São Paulo – SP, CEP 04578-000
A/C: Diretoria
Correio Eletrônico: diretoria@brpr.com.br

(b) Se para o FUNDO:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII LIS (BR) OFFICE
AL BRI TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
São Paulo – SP, CEP 01451-011
A/C: Sr. Decio Christofaro Barbieri / Sérgio Luiz Verardi Dias
Correio Eletrônico: juridico.fundos@albrtrust.com.br

10.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente à outra Parte.

10.3.1. Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento, ou não recebimento, de qualquer comunicação que tenha sido dirigida, endereçada e efetuada da forma mencionada na Cláusula 10.2 acima, sendo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo alterado seu endereço, não tiver notificado a outra Parte de tal circunstância, o de novo endereço.

10.4. Eventual tolerância das Partes em relação ao cumprimento das obrigações ora contraídas não caracterizará, em hipótese alguma, precedente ou novação contratual.

10.5. Os termos e disposições deste instrumento prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as Partes, verbais ou escritos, referentes ao objeto aqui estabelecido.

10.6. Qualquer disposição deste instrumento que seja considerada nula, inválida ou inexequível em hipótese alguma invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais. Caso qualquer uma das cláusulas do presente compromisso seja considerada proibida, inválida ou inexequível, as partes comprometem-se a negociar em boa fé a substituição de referida cláusula por uma cláusula equivalente que seja válida e eficaz.

10.7. O FUNDO e a BR PROPERTIES deverão ter todos os poderes necessários para celebrar o presente instrumento e cumprir todas as obrigações nele previstas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar sua celebração.

10.8. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato, com exclusão de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a ser.

16

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 11 de janeiro de 2019

BR PROPERTIES S/A

Daniella Bonilauto
Diretora

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII OBS (BR) OFFICE
por seu administrador BRL TRUST DTVM S/A

Testemunhas:

1. _____
Nome: Roerton Schneider Borelli
RG: 30.732.165-8
CPF: 301.257.568-77

2. _____
Nome: Sergio Luiz Vergani Filho
RG: 22.165.018-6
CPF: 268.348.878-40

17

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

BR PROPERTIES S/A., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, neste ato por seus representantes legais, doravante simplesmente designada **BR PROPERTIES**; e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE, inscrito no CNPJ/MF sob nº 32.274.164/0001-59, neste ato devidamente representado por sua administradora **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, doravante simplesmente denominado **FUNDO**.

E na qualidade de **ANUENTE:**

BRPR 56 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A (atual denominação de WTORRE VRJ SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A), com sede na Avenida Nações Unidas, nº1.2495, 18 andar, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.137.677/0001-52, neste ato por seus representantes legais, doravante simplesmente designada **BRPR 56**;

A **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** são doravante designados, individual e indistintamente, como "Parte" e, em conjunto, como "Partes", conforme aplicável.

CONSIDERANDO QUE:

(i) A **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** firmaram em 11 de janeiro de 2019, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e outras Avenças ("Promessa de Compra e Venda Imóvel Alphaville e Barra") tendo por objeto o Imóvel Alphaville e o Imóvel Barra, devidamente descritos e caracterizados na Promessa de Compra e Venda Imóvel Alphaville e Barra;

(ii) Na Promessa de Compra e Venda Imóvel Alphaville e Barra foram estabelecidas determinadas condições suspensivas, considerando a oferta pública de cotas do **FUNDO**, segundo a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("ICVM 400"), e considerando a aquisição, pelo **FUNDO**, da Superfície Águas Claras, nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direito Real de Superfície e outras Avenças, firmado em 11 de janeiro de 2019 entre **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** ("Cessão Superfície Imóvel Águas Claras").

(iii) O Valor Total da Oferta e a Colocação Mínima foram estabelecidos segundos as disposições constantes da Promessa de Compra e Venda Imóvel Barra e Alphaville e Cessão Superfície Imóvel Águas Claras, considerando a sua aquisição conjunta;

(vi) Ajustaram as partes, como condição resolutiva da Promessa de Compra e Venda Imóvel Barra e Alphaville, a não conclusão, pelo **FUNDO**, da aquisição da Superfície Águas Claras, ocupada pela Vale, na qualidade de locatária, nos termos e condições estabelecidos na Cessão Superfície Imóvel Águas Claras; e

(vii) A indicação, pela Vale, da possibilidade de exercer o direito de preferência que lhe assiste na qualidade de locatária do Imóvel Águas Claras.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("Aditamento Promessa de Compra e Venda Imóvel Barra e Alphaville"), que se obrigam a cumprir por si, seus bens, herdeiros e sucessores, a qualquer tempo, e que se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições, a saber:

1. Alterar a redação da cláusula 2.3.2., 2.4., 2.4.1 e 2.4.2. da Promessa de Compra e Venda Imóvel Barra e Alphaville, para prever a forma de aquisição de cada um dos Imóveis, a qual poderá ocorrer de forma individualizada, sendo que as cláusulas 2.3.2, 2.4., 2.4.1 e 2.4.2. passarão a viger com a seguinte redação:

> ***2.3.2.*** *O valor total da Oferta será equivalente ao Preço de Aquisição do Imóvel Barra e do Imóvel Alphaville, acrescido dos custos da Oferta e despesas relacionadas com a lavratura e registro das Escrituras Definitivas de Compra e Venda dos Imóveis, somado ao preço de aquisição do Imóvel Águas Claras estabelecido em instrumento firmado nesta mesma data entre a BR PROPERTIES e o Fundo ("Valor Total da Oferta"), tendo por objeto a cessão de direitos de superfície do imóvel objeto da matrícula 36.532 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima – MG, pelo prazo de 41 (quarenta e um) anos ("Superfície Águas Claras"). A Oferta preverá a possibilidade de distribuição parcial das cotas, em valor equivalente a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Colocação Mínima").*
>
> ***2.4.*** *Desde que (i) não tenham ocorrido as condições resolutivas estabelecidas nos itens (i) a (vi) da cláusula 3.1. abaixo, e (ii) tenha sido atingida a Colocação Mínima, a aquisição dos Imóveis Barra e Alphaville e o pagamento do Preço de Aquisição ocorrerá de acordo com os valores que vierem a ser efetivamente captados pelo Fundo, observada a seguinte ordem de prioridade:*
>
> *a) caso tenha sido captado pelo Fundo a Colocação Mínima, o Fundo adquirirá o Imóvel Alphaville e deverá pagar à BR Properties o valor do Preço de Aquisição do Imóvel Alphaville da seguinte forma: uma parcela inicial a título de sinal, em valor equivalente a R$*

25.330.180,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e trinta mil, cento e oitenta reais) ("Sinal Alphaville") e o saldo devedor, ou seja, o valor do Preço de Aquisição, deduzido do valor efetivamente pago a título de Sinal, nos termos da cláusula 2.4.1. e 2.4.2., ou

b) caso tenha sido captado pelo Fundo valor superior à Colocação Mínima, em montante suficiente para pagar: i) os custos da oferta e do Fundo e ii) o Sinal Barra somado ao Sinal Alphaville, o Fundo adquirirá o Imóvel Alphaville e o Imóvel Barra e deverá pagar à BR Properties o valor do Preço de Aquisição do Imóvel Alphaville e Barra da seguinte forma: uma parcela inicial a título de sinal, em valor equivalente a R$ 128.599.375,00 (cento e vinte e oito milhões, quinhentos e noventa e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais) referente ao Imóvel Barra ("Sinal Barra"), acrescido do pagamento do Sinal Alphaville e o saldo devedor, ou seja, o valor do Preço de Aquisição, deduzido do valor efetivamente pago a título de Sinal, nos termos da cláusula 2.4.1. e 2.4.2.; ou

c) caso tenha sido captado pelo Fundo valor superior à Colocação Mínima, em montante suficiente para pagar: i) os custos da oferta e do Fundo e (i) o Sinal Barra somado ao Sinal Alphaville e ao Sinal Águas Claras, o Fundo adquirirá o Imóvel Alphaville, o Imóvel Barra e a Superfície Águas Claras e deverá pagar à BR Properties o valor do Preço de Aquisição do Imóvel Alphaville, Imóvel Barra e Superfície Águas Claras da seguinte forma: uma parcela inicial a título de sinal, em valor equivalente a R$ 38.482.389,00 (trinta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e oitenta e nove reais) referente à e Superfície Águas Claras ("Sinal Águas Claras"), acrescido do pagamento do Sinal Alphaville e Barra e o saldo devedor, ou seja, o valor do Preço de Aquisição, deduzido do valor efetivamente pago a título de Sinal, nos termos da cláusula 2.4.1. e 2.4.2.. Em todas as hipóteses, o Sinal deverá ser pago até a data designada para a Conclusão da Oferta.

2.4.1. *O restante do pagamento do Preço de Aquisição, após descontado o Sinal ("Saldo Devedor") será pago na mesma data do pagamento do Sinal à* ***BR PROPERTIES*** *com a utilização dos recursos a serem captados pelo* ***FUNDO*** *pela securitização do Saldo Devedor, por meio da qual serão antecipados os recursos necessários ao pagamento do Saldo Devedor ("Securitização Saldo Devedor"). Como resultado da operação de Securitização do Saldo Devedor, a* ***BR PROPERTIES*** *receberá à vista o Preço de Aquisição dos Imóveis em uma única parcela, ou seja, Sinal e Saldo Devedor, e o Fundo pagará diretamente à securitizadora o Saldo Devedor do Preço de Aquisição dos Imóveis, no prazo de até 120 (cento e vinte) meses contados do pagamento do Sinal, devendo o Saldo Devedor ser atualizado a partir do pagamento do Sinal, segundo a variação do IGPM/FGV, e acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano, ou remuneração equivalente, observado o disposto na cláusula 2.4.2. e nas cláusulas 3.1.2. e 3.3. abaixo.*

2.4.2. *Para a Securitização do Saldo Devedor a* ***BR PROPERTIES*** *obriga-se a celebrar um aditamento aos termos do presente compromisso de compra e venda, para, caso seja necessário,* ***(i)*** *alterar o prazo de pagamento do saldo do Preço de Aquisição, mantendo a sua atualização monetária segundo a variação do IGPM/FGV, acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano ou remuneração equivalente;* ***(ii)*** *comparecer em todos os documentos*

necessários à estruturação da referida operação de securitização; e ***(iii)*** *constituir alienação fiduciária da propriedade resdual do Imóvel Alphaville e do Imóvel Barra, caso tenha sido cancelada a Securitização Barra e a Alienação Barra e tiver sido concluída a Transferência Imóvel Barra, para garantia, exclusivamente real, da cessão de créditos ("Securitização do Saldo Devedor").*

2. Alterar a redação das cláusulas 3.1., 3.1.2. e 3.2. da Promessa de Compra e Venda Imóvel Alphaville e Barra, que tratam das condições resolutivas a que subordina a Promessa de Compra e Venda Imóvel Alphaville e Barra, para alterar a redação das condições previstas na alínea (i) e (ii); excluir a condição disposta na alínea (vi) e renumerar a alínea subsequente, sendo que as cláusulas 3.1., 3.1.2. e 3.2. passarão a viger com a seguinte redação:

3.1. *Configuram condições resolutivas do presente compromisso de compra e venda de Imóveis:*

(i) a não entrega pela ***BR PROPERTIES*** *ao* ***FUNDO****, das certidões atualizadas das matrículas dos Imóveis que forem objeto de aquisição pelo* ***FUNDO****, nos termos da cláusula 2.4.2. acima, atestando, até o pagamento do Sinal, que os Imóveis se encontram absolutamente livres e desembaraçados de ônus, gravames, dívidas, dívidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, observado o disposto na cláusula 3.1.2.;*

(ii) rescisão dos Contratos de Locação Barra e/ou Alphaville que forem objeto da aquisição pelo ***FUNDO,*** *nos termos da cláusula 2.4.2. acima;*

(...)

(v) o exercício, pelos locatários dos Contratos de Locação Barra e/ou Alphaville, conforme aplicável, do direito de preferência na aquisição dos Imóveis;

(vi) caso o ***FUNDO*** *não tenha conseguido viabilizar a securitização dos recebíveis do Saldo Devedor junto a uma companhia securitizadora e/ou instituição financeira de forma a poder pagar o Saldo Devedor à* ***BR PROPERTIES*** *no mesmo ato do pagamento do Sinal, conforme estipulado na cláusula 2.4.3.*

3.1.2. *Desde que observadas as condições estabelecidas na cláusula 2.4., não obstante o compromisso ora assumido, caso não seja (i) quitada a Securitização Imóvel Barra e obtido o cancelamento da Alienação Fiduciária Imóvel Barra e (ii) concluída a Transferência Imóvel Barra antes do pagamento do Sinal Barra, considerando que neste caso o fluxo dos aluguéis continuarão a ser pagos à* ***BRPR 56****, na qualidade de securitizadora da Securitização Imóvel Barra e/ou proprietária do Imóvel Barra, o* ***FUNDO****, adquirirá o Imóvel Barra e efetuará o pagamento do Sinal Barra, juntamente com o pagamento do Sinal Alphaville, condicionando a liberação do saldo devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Barra, (i) ao*

efetivo cancelamento da Alienação Fiduciária Imóvel Barra e da Securitização Imóvel Barra; (ii) à conclusão da Transferência Imóvel Barra e (iii) ao pagamento de valores pela ***BR PROPERTIES****, a título de aluguel pelo Imóvel Barra, nas mesmas condições hoje praticadas pelo Contrato de Locação Telefônica, respeitado a forma de pagamento anual e o pró-rata de recebimento entre as Partes, até a integral liquidação da Securitização Imóvel Barra e conclusão da Transferência Imóvel Barra, quando a posse será transmitida ao* ***FUNDO****.*

3.2. *Caso seja verificada qualquer uma das condições resolutivas acima elencadas aos itens (i) a (vi) da cláusula 3.1., o* ***FUNDO*** *estará desonerado de adquirir os Imóveis Alphaville e/ou Barra, ficando a presente promessa de compra e venda de Imóveis sem efeito, devendo cada parte arcar com as respectivas despesas incorridas para a celebração do presente Instrumento.*

3. Alterar a redação das cláusulas 5.1. e 5.2. da Promessa de Compra e Venda Imóvel Alphaville e Barra, para adaptar as regras pertinentes à posse dos Imóveis, considerando a possibilidade de aquisição individualizada destes, sendo que as cláusulas 5.1. e 5.2., passarão a viger com a seguinte redação:

5.1 *O* ***FUNDO*** *será imitido na posse indireta dos Imóveis que efetivamente adquirir, nos termos da cláusula 2.4. acima, no ato do pagamento do Sinal, na forma tratada neste Instrumento, observado, ainda, o disposto neste contrato com relação ao Imóvel Barra.*

5.2. *A posse direta dos Imóveis que forem efetivamente adquiridos, conforme aplicável, permanecerá com os respectivos Locatários, que continuarão utilizando os Imóveis na qualidade de locatários, sem qualquer interrupção, considerando que o* ***FUNDO*** *respeitará as locações em curso. Os recursos oriundos dos Contratos de Locação, neste instrumento definidos, ou quaisquer outros que porventura venham a substituí-los, serão devidos diretamente ao* ***FUNDO*** *a partir de sua imissão na posse direta ou indireta dos Imóveis adquiridos, conforme o caso, observado o disposto na cláusula 3.1.2.*

5.2.1. *Na hipótese de ser efetivada a aquisição do Imóvel Barra, considerando que o pagamento do aluguel do Imóvel Barra é feito anualmente pelo respectivo locatário, o* ***FUNDO*** *fará jus ao recebimento proporcional do aluguel a partir da data de imissão na posse e a* ***BR PROPERTIES*** *fará jus ao recebimento proporcional do aluguel anterior à data da imissão na posse pelo* ***FUNDO****, respeitada a forma de pagamento anual realizada pela Telefônica.*

5.2.2. *Na hipótese de ser efetivada a aquisição do Imóvel Alphaville, considerando que o pagamento do aluguel do Imóvel Alphaville é feito mensalmente pelo respectivo locatário, o* ***FUNDO*** *fará jus ao recebimento proporcional do aluguel a partir da data de imissão na posse e a* ***BR PROPERTIES*** *fará jus ao recebimento proporcional do aluguel anterior à data da imissão na posse pelo* ***FUNDO****.*

JURÍDICO BR PROPERTIES

5

DOCS - 102212#01

4. Alterar a redação da cláusula 6.1. da Promessa de Compra e Venda Imóvel Alphaville e Barra, diante da renumeração das alíneas da cláusula 5.1., que passará a viger com a seguinte redação:

> ***6.1.*** *Fica desde já certo e ajustado que na hipótese de serem verificadas quaisquer uma ou mais das condições resolutivas previstas nos itens (i) a (vi) da cláusula 3.1., a rescisão do presente instrumento se dará de pleno direito, cabendo ao* ***FUNDO*** *ou à* ***BR PROPERTIES*** *dar conhecimento, por escrito, à outra Parte de que considera ocorrida a rescisão, a qual se operará, respeitado o disposto na cláusula 3.2, deste Contrato.*

5. Alterar a redação das cláusulas 9.1. e 9.2. da Promessa de Compra e Venda Imóvel Alphaville e Barra, que trata das Obrigações da **BR PROPERTIES**, considerando a aquisição individualizada dos Imóveis, sendo que as cláusulas 9.1. e 9.2., passarão a viger com a seguinte redação:

> ***9.1.*** *Na hipótese de ser efetivada a aquisição do Imóvel Alphaville, a* ***BR PROPERTIES*** *se obriga, de forma irrevogável e irretratável a, pelo prazo de 20 (vinte) meses contado do pagamento do Sinal Alphaville, realizar, às suas expensas, o pagamento mensal ao* ***FUNDO,*** *do valor equivalente ao aluguel correspondente a R$ 34,00 (trinta e quatro reais) por m² da área não locada do Imóvel Alphaville, que, nesta data, representa 47,64% da área locável do Imóvel Alphaville e corresponde a 5.095,098m², totalizando o valor mensal de R$ 173.233,33 (cento e setenta e três mil, duzentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), sendo o primeiro pagamento devido em 30 (trinta) dias a contar do pagamento do Sinal e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o término do prazo de 20 (vinte) meses ("Aluguel Alphaville").*
>
> ***9.2.*** *Na hipótese de ser efetivada a aquisição do Imóvel Barra, a* ***BR PROPERTIES*** *se obriga, de forma irrevogável e irretratável pelo prazo de 30 (trinta) meses contados do término do prazo inicial do Contrato de Locação Telefônica, sem considerar eventuais prorrogações, a realizar, às suas expensas, o pagamento anual ao* ***FUNDO*** *do valor equivalente ao aluguel correspondente a 60% (sessenta por cento) do Imóvel Barra, ou seja, de área equivalente a 13.926m2, sendo o primeiro pagamento devido em até 30 (trinta) dias a contar do pagamento do último aluguel realizado nos termos do Contrato de Locação Telefônica e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o término do prazo de 30 (trinta) meses. Esta obrigação será válida caso a ocupação ou a adimplência dos locatários do Imóvel Barra esteja inferior a este percentual de 60%, hipótese em que a* ***BR PROPERTIES*** *deverá pagar a diferença de aluguel de forma que o* ***FUNDO*** *receba uma renda mínima equivalente a 60% (sessenta por cento) de ocupação adimplente ("Aluguel Barra").*

6. Em razão da celebração deste aditamento, obriga-se a **BR PROPERTIES** a, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da assinatura deste instrumento, encaminhar aos locatários dos Imóveis Barra e Alphaville, aditivo à comunicação anteriormente encaminhada, conforme previsto na cláusula 9.6.

DOCS. 10972240v1

da Promessa de Compra e Venda Imóvel Alphaville e Barra, instando-os a exercer o direito de preferência na aquisição dos Imóveis Barra e/ou Alphaville, conforme aplicável, observados os termos dispostos na legislação vigente e as novas condições previstas neste instrumento.

7. Permanecem inalteradas todas as demais cláusulas e condições estipuladas na Promessa de Compra e Venda Imóvel Alphaville e Barra que não tenham sido expressamente modificadas por este instrumento, , obrigando-se as partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

8. Para melhor compreensão da Promessa de Compra e Venda Imóvel Alphaville e Barra, as partes decidem consolidar o instrumento ora aditado, que passará a vigorar com a redação integral constante do Anexo I.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 21 de março de 2019.

André Bergstein
Diretor

Martin Andrés Jacq
Diretor

BR PROPERTIES S/A

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE
por sua administradora **BRL TRUST DTVM S/A**

Anuente:

André Bergstein
Diretor

BRPR 56 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A

Adriana Caroni
CPF: 200.313.658-41
RG: 18.952.853-9

Testemunhas:

1. _____
Nome: Rodrigo Schnaider Borelli
RG: RG 30 760 051-8
CPF: CPF 331 257 668-77

2. _____
Nome: Sérgio Luiz Verardi Dias
RG: 222.166.653-40
CPF: Dep. Jurídico

JURÍDICO BR PROPERTIES

BRL TRUST JURÍDICO

ANEXO I
CONSOLIDAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS, ADITADO EM 21 DE MARÇO DE 2019 – IMÓVEL BARRA E ALPHAVILLE

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS

BR PROPERTIES S/A., com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, doravante simplesmente designada **BR PROPERTIES**; e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE, inscrito no CNPJ/MF sob nº 32.274.164/0001-59, neste ato devidamente representado por sua administradora **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, doravante simplesmente denominado **FUNDO**.

E na qualidade de **ANUENTE:**

BRPR 56 SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A (atual denominação de WTORRE VRJ SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A), com sede na Avenida Nações Unidas, nº1.2495, 18 andar, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.137.677/0001-52, doravante simplesmente designada **BRPR 56**;

A **BR PROPERTIES** e o **FUNDO** são doravante designados, individual e indistintamente, como "Parte" e, em conjunto, como "Partes", conforme aplicável.

CONSIDERANDO QUE:

(ii) A **BR PROPERTIES** é detentora do domínio útil de determinado imóvel e tem a expectativa de receber a propriedade de outro imóvel;

(ii) O **FUNDO** tem interesse na aquisição dos imóveis, mediante o atendimento de determinadas condições;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("Contrato"), que se obrigam a cumprir por si, seus bens, herdeiros e

JURÍDICO BR PROPERTIES

8
DOCS - 10981240v1

sucessores, a qualquer tempo, e que se regerá mediante as seguintes cláusulas, termos e condições, a saber:

I. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste instrumento o empreendimento imobiliário, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a seguir descrito e caracterizado, atualmente de propriedade da BRPR 56 ("Imóvel Barra").

(a) Loja A situada na Avenida Ayrton Senna nº 2200, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 154 vagas externas descobertas e correspondente fração de 4/100 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46735 medindo 100,00m de frente onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 20,00m de largura; 100,00m de fundo; 282,75m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 4 do PAL 37686, ao fundo com o lote 2 do PAL 46735, de propriedade da WT Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A e a esquerda com o prédio nº 2150 da Avenida Ayrton Senna, objeto da matrícula 304.064, do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob nº 3.107.039-4.

A matrícula 304.064 aponta os seguintes ônus:

(i) Av. 02 da matrícula 304.064: Obrigação de doação, ao Município do Rio de Janeiro, de área correspondente a 8% do terreno em caso de loteamento do imóvel.

(ii) Av. 03 da matrícula 304.064 – averbação por transporte da locação celebrada em 15/12/04, com a Telerj Celular, inscrita no CNPJ sob o nº 02.330.506/0001-94, pelo prazo de 15 anos, com início em 05/03/07, com cláusula de vigência em caso de alienação ("Locação Vivo"), objeto do Av. 03 da matrícula 304.062.

(iii) Av.04 da matrícula 304.064 – averbação por transporte da Alienação fiduciária, em favor de Pentágono S.A. DTVM, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.343.682/0001-38 ("Pentágono"), para garantia de dívida, no valor de R$ 126.900.000,00, aos juros de 9,5% ao ano, calculados pelo sistema IGP-M/FGV, a ser pago em 15 anos, vencendo-se a primeira em 07/03/07 e as subsequentes no primeiro dia útil subsequente ao vencimento de cada período anual correspondente ("Alienação Fiduciária Imóvel Barra"), objeto do R.04 da matrícula 304.062.

(iv) Av. 05 e Av. 07 da matrícula 304.064 – averbação por transporte da Securitização de créditos imobiliários, instituída pelo instrumento particular datado de 19/05/06, feita pela WTorre VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A., no valor de R$ 126.900.000,00, com vencimento final em 07/03/2021, tendo como agente fiduciário a Pentágono ("Securitização Imóvel Barra"), objeto da Av.05 da matrícula 304.062.

(b) Sala 101 com dependências no 2º e 3º pavimento do prédio em construção situado na Avenida Ayrton Senna nº 2200, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 634 vagas cobertas situadas no subsolo e correspondente fração de 96/100 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 46735 medindo 100,00m de frente onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 20,00m de largura; 100,00m de fundo; 282,75m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 4 do PAL 37686, ao fundo com o lote 2 do PAL 46735 de propriedade de WT Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A e a esquerda com o prédio nº 2150 da Avenida Ayrton Senna, objeto da matrícula 304.065, do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Rio de Janeiro. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob nº 3.107.040-2.

A matrícula 304.065 aponta os seguintes ônus:

(i) Av. 02 da matrícula 304.065: Obrigação de doação, ao Município do Rio de Janeiro, de área correspondente a 8% do terreno em caso de loteamento do imóvel.

(ii) Av. 03 da matrícula 304.065 – averbação por transporte da Locação Vivo, objeto do Av. 03 da matrícula 304.062.

(iii) Av.04 da matrícula 304.065 – averbação por transporte da Alienação Fiduciária Barra, objeto do R.04 da matrícula 304.062.

(iv) Av. 05 e 07 da matrícula 304.065 – averbação por transporte da Securitização Imóvel Barra, averbada na matrícula 304.062, Av.05.

1.1.1. O Imóvel Barra foi adquirido pela BRPR 56 (anteriormente denominada WTORRE VRJ Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.) parte por compra ao Banco Santander, através da escritura de 28/11/05 do 24º Ofício, livro 5489, fl. 132 e aditamento de 15/03/06 do 24º Ofício, livro 5503, fl. 114, registrada em 28/03/06 com o nº 45 na matrícula 204376 e parte por compra a WT Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A, através da escritura de 02/06/06 do 24º Ofício, livro 5512, fl. 147, rerratificada pela escritura de 08/06/06 do 24º Ofício, Livro 5512, fl. 165 e rerratificada pela escritura de 20/06/06 do 24º Ofício, livro 5512, fl. 191 hoje registradas com o nº 3 na matrícula 299738.

1.1.2. A **BRPR 56** é subsidiária da **BR PROPERTIES**, a qual detém 99,99% das ações de sua emissão e pretende incorporar os direitos que a BRPR 56 detém sobre o Imóvel Barra ao seu patrimônio. Assim, constitui condição precedente para a liberação do Saldo Devedor (conforme definido na cláusula 2.4.1. abaixo) do Imóvel Barra, que a reorganização societária visando à transferência dos direitos sobre o Imóvel Barra ao patrimônio da **BR PROPERTIES** tenha sido concluída, com o devido arquivamento na Junta Comercial competente e prenotação no competente cartório de registro de imóveis ("Transferência Imóvel Barra").

1.1.3. O Imóvel Barra encontra-se locado à Telefônica Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.558.157/0001-62 (incorporadora da Vivo S.A., anteriormente denominada Telerj Celular), ("Telefônica"), sendo o aluguel anual de R$ 32.991.500,16 (trinta e dois milhões, novecentos e noventa e um mil, quinhentos reais e dezesseis centavos), base de Março/2018 ("Contrato de Locação Telefônica").

1.2. A **BR PROPERTIES** tem o domínio útil e é legítima possuidora do seguinte imóvel:

a) Edifício de escritórios de uso indefinido, o qual recebeu os nºs. 159, 189 e 219, com frente para a Alameda Grajaú, possuindo 15.231,80m2 de área construída (sendo 15.045,24m2 de área computável e 186,56m2 de área não computável. O imóvel é melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 133.851, do Registro de Imóveis de Barueri, Comarca de São Paulo. A proprietária do domínio direto do imóvel é a União Federal. O imóvel encontra-se cadastrado perante a Municipalidade de Barueri sob nº 24453.64.37.0636.00.0003 e inscrito no RIP conforme Av. 08: 6213.0106496-35. ("Imóvel Alphaville"). O Imóvel Barra e o Imóvel Alpharville, em conjunto denominados Imóveis.

1.2.1. O Imóvel Alphaville foi adquirido pela BR PROPERTIES conforme Av. 09 da matrícula 133.851, datado de 09 de dezembro de 2014, em virtude de cisão parcial da BRPR I Empreendimentos e Participações Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.720.656/0001-90, antiga proprietária do imóvel.

1.2.2. O Imóvel Alphaville encontra-se parcialmente locado à Decolar.Com Ltda. ("Decolar e, em conjunto com a Telefônica, os "Locatários"), sendo o aluguel mensal de R$ 190.400,00 (cento e noventa mil e quatrocentos reais), base de Março/2018 ("Contrato de Locação Alphaville"), sendo os Contratos de Locação Telefônica e os Contratos de Locação Alphaville denominados simplesmente ("Contratos de Locação").

1.3. A **BR PROPERTIES** declara que, com exceção dos ônus expressamente indicados acima, os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer outros ônus ou responsabilidades, mesmo por ações, execuções, penhoras, dívidas ou dúvidas de qualquer natureza, notadamente por gravames fiscais, impostos ou taxas, contribuições ou encargos em débito, ou por hipotecas legais, judiciais ou convencionais, passivos ambientais ou opções de compra.

II. DA PROMESSA DE VENDA, PREÇO DE AQUISIÇÃO E COMPRA E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Por este Contrato e na melhor forma de direito, a **BR PROPERTIES** compromete-se e obriga-se a vender os Imóveis ao **FUNDO**, incluindo-se as acessões, construções e benfeitorias necessárias existentes nos Imóveis e, o **FUNDO**, por sua vez, compromete-se e obriga-se a comprar os Imóveis observadas as cláusulas e condições estabelecidas adiante.

JURÍDICO BR PROPERTIES

11

2.2. O preço total certo e ajustado para aquisição dos Imóveis é de R$ 316.000.000,00 (trezentos e dezesseis milhões de reais) ("Preço de Aquisição"), sendo o valor de:

(i) R$ 264.000.000,00 (duzentos e sessenta e quatro milhões de reais), correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Barra ("Preço de Aquisição Imóvel Barra"), que exclusivamente para fins fiscais é dividido da seguinte forma: R$ 15.840.000,00 (quinze milhões, oitocentos e quarenta mil reais), correspondente à matrícula 304.064 e R$ R$ 248.160.000,00 (duzentos e quarenta e oito milhões, cento e sessenta mil reais), correspondente à matrícula 304.065; e

(ii) R$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais), correspondente ao preço de aquisição do Imóvel Alphaville ("Preço de Aquisição Imóvel Alphaville").

2.3. A efetivação da aquisição dos Imóveis, considerando que o **FUNDO** é um Fundo de Investimento Imobiliário, encontra-se condicionada à emissão, subscrição e integralização efetiva de cotas do Fundo, em valor suficiente para arcar com pagamento do Preço de Aquisição, na forma e condições a seguir indicadas. Assim, o **FUNDO** promoverá oferta pública de valores mobiliários, segundo a legislação vigente, notadamente a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Cotas", "Oferta" e "ICVM 400", respectivamente).

2.3.1. A Oferta deverá ser protocolada na CVM no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da assinatura desse instrumento e deverá ser concluída até a data de 30/06/2019 ("Conclusão da Oferta").

2.3.1.1. A data de Conclusão da Oferta indicada na cláusula 2.3.1, acima foi estipulada considerando o cronograma estimativo da Oferta e os prazos previstos na regulamentação vigente para atendimento e cumprimento de exigências junto à CVM. Caso o prazo de Conclusão da Oferta não seja observado por motivos alheios à vontade do **FUNDO**, as Partes, caso seja de seu interesse, poderão negociar de boa fé e de comum acordo, a prorrogação de referido prazo de Conclusão da Oferta (sem que isso caracterize uma condição resolutiva do presente Contrato).

2.3.2. O valor total da Oferta será equivalente ao Preço de Aquisição do Imóvel Barra e do Imóvel Alphaville, acrescido dos custos da Oferta e despesas relacionadas com a lavratura e registro das Escrituras Definitivas de Compra e Venda dos Imóveis, somado ao preço de aquisição do Imóvel Águas Claras estabelecido em instrumento firmado nesta mesma data entre a BR PROPERTIES e o Fundo ("Valor Total da Oferta"), tendo por objeto a cessão de direitos de superfície do imóvel objeto da matrícula 36.532 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima – MG, pelo prazo de 41 (quarenta e um) anos ("Superfície Águas Claras"). A Oferta preverá a possibilidade de distribuição parcial das cotas, em valor equivalente, a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Colocação Mínima").

2.4. Desde que ***(i)*** não tenham ocorrido as condições resolutivas estabelecidas nos itens (i) à (vi) da cláusula 3.1, abaixo, e ***(ii)*** tenha sido atingida a Colocação Mínima, a aquisições dos Imóveis Barra e

Alphaville e o pagamento do Preço de Aquisição ocorrerá de acordo com os valores que vierem a ser efetivamente captados pelo Fundo, observada a seguinte ordem de prioridade:

a) caso tenha sido captado pelo Fundo a Colocação Mínima, o Fundo adquirirá o Imóvel Alphaville e deverá pagar à BR Properties o valor do Preço de Aquisição do Imóvel Alphaville da seguinte forma: uma parcela inicial a título de sinal, em valor equivalente a R$ 25.330.180,00 (vinte e cinco milhões, trezentos e trinta mil, cento e oitenta reais) ("Sinal Alphaville") e o saldo devedor, ou seja, o valor do Preço de Aquisição , deduzido do valor efetivamente pago a título de Sinal, nos termos da cláusula 2.4.1. e 2.4.2.; ou

b) caso tenha sido captado pelo Fundo valor superior à Colocação Mínima, em montante suficiente para pagar:i) os custos da oferta e do Fundo e ii) o Sinal Barra somado ao Sinal Alphaville, , o Fundo adquirirá o Imóvel Alphaville e o Imóvel Barra e deverá pagar à BR Properties o valor do Preço de Aquisição do Imóvel Alphaville e Barra da seguinte forma: uma parcela inicial a título de sinal, em valor equivalente a R$ 128.599.375,00 (cento e vinte e oito milhões, quinhentos e noventa e nove mil, trezentos e setenta e cinco reais) referente ao Imóvel Barra ("Sinal Barra"), acrescido do pagamento do Sinal Alphaville e o saldo devedor, ou seja, o valor do Preço de Aquisição , deduzido do valor efetivamente pago a título de Sinal, nos termos da cláusula 2.4.1. e 2.4.2.; ou

c) caso tenha sido captado pelo Fundo valor superior à Colocação Mínima, em montante suficiente para pagar: i) os custos da oferta e do Fundo e ii) o Sinal Barra somado ao Sinal Alphaville e ao Sinal Águas Claras, o Fundo adquirirá o Imóvel Alphaville, o Imóvel Barra e a Superfície Águas Claras e deverá pagar à BR Properties o valor do Preço de Aquisição do Imóvel Alphaville, Imóvel Barra e Superfície Águas Claras da seguinte forma: uma parcela inicial a título de sinal, em valor equivalente a R$ 38.482.389,00 (trinta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, trezentos e oitenta e nove reais) referente à e Superfície Águas Claras ("Sinal Águas Claras"), acrescido do pagamento do Sinal Alphaville e Barra e o saldo devedor, ou seja, o valor do Preço de Aquisição , deduzido do valor efetivamente pago a título de Sinal, nos termos da cláusula 2.4.1. e 2.4.2.. Em todas as hipóteses, o Sinal deverá ser pago até a data designada para a Conclusão da Oferta.

2.4.1. O restante do pagamento do Preço de Aquisição, após descontado o Sinal ("Saldo Devedor") será pago na mesma data do pagamento do Sinal à **BR PROPERTIES** com a utilização dos recursos a serem captados pelo Fundo pela securitização do Saldo Devedor, por meio da qual serão antecipados os recursos necessários ao pagamento do Saldo Devedor ("Securitização Saldo Devedor"). Como resultado da operação de Securitização do Saldo Devedor, a BR PROPERTIES receberá, à vista, o Preço de Aquisição dos Imóveis em uma única parcela, ou seja, Sinal e Saldo Devedor, e o Fundo pagará diretamente à securitizadora o Saldo Devedor do Preço de Aquisição dos Imóveis, no prazo de até 120 (cento e vinte) meses contados do pagamento do Sinal, devendo o Saldo Devedor ser atualizado a partir do pagamento do Sinal, segundo a variação do IGPM/FGV, e acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano, ou remuneração equivalente, observado o disposto na cláusula 2.4.2. e nas cláusulas 3.1.2. e 3.3. abaixo.

13

DOCS - DB/12480v2

2.4.2. Para a Securitização do Saldo Devedor a **BR PROPERTIES** obriga-se a celebrar um aditamento aos termos do presente compromisso de compra e venda, para, caso seja necessário, **(i)** alterar o prazo de pagamento do saldo do Preço de Aquisição, mantendo a sua atualização monetária segundo a variação do IGPM/FGV, acrescido de juros de 8% (oito por cento) ao ano ou remuneração equivalente; **(ii)** comparecer em todos os documentos necessários à estruturação da referida operação de securitização; e **(iii)** constituir alienação fiduciária da propriedade residual do Imóvel Alphaville e do Imóvel Barra, caso tenha sido cancelada a Securitização Barra e a Alienação Barra e tiver sido concluída a Transferência Imóvel Barra, para garantia, exclusivamente real, da cessão de créditos.

2.4.2.1. O contrato de cessão de créditos, o instrumento de constituição da alienação fiduciária e os demais documentos relacionados à Securitização do Saldo Devedor não deverão estabelecer quaisquer obrigações e/ou responsabilidades da **BR PROPERTIES** perante a securitizadora e/ou os futuros titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, exceto em relação à existência dos créditos imobiliários cedidos. Todas as obrigações, responsabilidades, declarações e garantias, assim como os custos e despesas inerentes à Securitização do Saldo Devedor deverão ser arcados, exclusivamente, pelo **FUNDO**.

2.4.3. A Securitização Saldo Devedor não poderá representar a criação de qualquer ônus adicional à **BR PROPERTIES**, além das obrigações já indicadas nos itens (i), (ii) e (iii) da cláusula 2.4.2. acima. A Securitização do Saldo Devedor deverá acarretar a antecipação dos recebíveis decorrentes deste Contrato, de forma que **BR PROPERTIES** receba o saldo devedor do Preço de Aquisição em uma única parcela na mesma data de pagamento do Sinal.

2.4.4. O pagamento do Preço de Aquisição, desde que observado o atendimento das condições indicadas neste Contrato, deverá ocorrer mediante transferência eletrônica disponível (TED) para conta corrente de titularidade **BR PROPERTIES**, observada a disposição contida na cláusula 2.4.5. abaixo.

Conta BR PROPERTIES:
Banco Itaú (341)
Agência nº 1248
Conta Corrente nº 07296-7

2.4.5. Na hipótese de, no tempo aqui ajustado para o pagamento do Sinal Barra, não estiver devidamente registrado, no Cartório de Registro de Imóveis competente, o ato societário que disciplinar a Transferência Imóvel Barra, o **FUNDO** deverá efetuar o pagamento do Sinal Barra, observado o disposto na cláusula 3.1.2 abaixo em relação ao Saldo Devedor.

III. DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS A QUE SE SUBORDINA ESTE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

3.1. Configuram condições resolutivas do presente compromisso de compra e venda de Imóveis:

(i) a não entrega pela **BR PROPERTIES** ao **FUNDO**, das certidões atualizadas das matrículas dos Imóveis que forem objeto de aquisição pelo **FUNDO**, nos termos da cláusula 2.4.2. acima, atestando, até o pagamento do Sinal, que os Imóveis se encontram absolutamente livres e desembaraçados de ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, observado o disposto na cláusula 3.1.2.;

(ii) rescisão dos Contratos de Locação Barra e/ou Alphaville que forem objeto da aquisição pelo **FUNDO,** nos termos da cláusula 2.4.2. acima;

(iii) o não atingimento da Colocação Mínima;

(iv) o não envio de comunicação aos locatários dos Imóveis, instando-os a exercerem o direito de preferência na aquisição dos Imóveis, conforme previsto na cláusula 9.6;

(v) o exercício, pelos locatários dos Contratos de Locação Barra e/ou Alphaville, conforme aplicável, do direito de preferência na aquisição dos Imóveis;

(vi) caso o **FUNDO** não tenha conseguido viabilizar a securitização dos recebíveis do Saldo Devedor junto a uma companhia securitizadora e/ou instituição financeira de forma a poder pagar o Saldo Devedor à **BR PROPERTIES** no mesmo ato do pagamento do Sinal, conforme estipulado na cláusula 2.4.3.

3.1.1. Compromete-se a **BR PROPERTIES** a envidar seus melhores esforços no sentido de (i) adotar as providências relativas à quitação da Securitização Imóvel Barra e consequentemente, ao cancelamento da Alienação Fiduciária Imóvel Barra e (ii) concluir a Transferência Imóvel Barra, previamente ao pagamento, pelo **FUNDO**, do Sinal, não sendo estas condições resolutivas.

3.1.2. Desde que observadas as condições estabelecidas na cláusula 2.4., não obstante o compromisso ora assumido, caso não seja (i) quitada a Securitização Imóvel Barra e obtido o cancelamento da Alienação Fiduciária Imóvel Barra e (ii) concluída a Transferência Imóvel Barra antes do pagamento do Sinal Barra, considerando que neste caso o fluxo dos aluguéis continuarão a ser pagos à **BRPR 56**, na qualidade de securitizadora da Securitização Imóvel Barra e/ou proprietária do Imóvel Barra, o **FUNDO**, adquirirá o Imóvel Barra e efetuará o pagamento do Sinal Barra, juntamente com o pagamento do Sinal Alphaville, condicionando a liberação do saldo devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Barra, (i) ao efetivo cancelamento da Alienação Fiduciária Imóvel Barra e da Securitização Imóvel Barra, (ii) à conclusão da Transferência Imóvel Barra e (iii) ao pagamento de valores pela **BR PROPERTIES**, a título de aluguel pelo Imóvel Barra, nas mesmas condições hoje praticadas pelo Contrato de Locação Telefônica, respeitada a forma de pagamento anual e o pró-rata de recebimento entre as Partes, até a integral liquidação da Securitização Imóvel Barra e conclusão da Transferência Imóvel Barra, quando a posse será transmitida ao **FUNDO**.

3.1.2.1 Até a conclusão dos itens (i) e (ii) acima mencionados, o Saldo Devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Barra será depositado, na mesma data do pagamento do Sinal, em uma conta vinculada, de titularidade da **BR PROPERTIES**, ficando certo que a efetiva liberação de tais recursos para a **BR PROPERTIES** somente ocorrerá após a apresentação, ao **FUNDO**, dos atos comprobatórios de (i) efetivo cancelamento da Alienação Fiduciária Imóvel Barra e da Securitização Imóvel Barra e (ii) conclusão da Transferência Imóvel Barra. Não será devida pelo **FUNDO** qualquer atualização monetária ou remuneração do valor do Saldo Devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Barra pago na forma aqui mencionada, sendo certo que eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras feitas com os recursos mantidos na conta vinculada competirão exclusivamente à **BR PROPERTIES**.

3.2. Caso seja verificada qualquer uma das condições resolutivas acima elencadas nos itens (i) a (vi) da cláusula 3.1., o **FUNDO** estará desonerado de adquirir os Imóveis Alphaville e/ou Barra, ficando a presente promessa de compra e venda de Imóveis sem efeito, devendo cada parte arcar com as respectivas despesas incorridas para a celebração do presente Instrumento.

3.3. O pagamento do Saldo Devedor do Preço de Aquisição do Imóvel Alphaville pelo **FUNDO** deverá ocorrer no ato da celebração da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel Alphaville ("Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel Alphaville"), nos termos ajustados na cláusula 2.4.3. acima, ou na data da celebração dos instrumentos que regularem a Securitização Saldo Devedor do Imóvel Alphaville, tal como estipulado na cláusula 2.4.2..

3.4. As Escrituras Definitivas de Compra e Venda dos Imóveis deverão ser outorgadas pela **BR PROPERTIES** ao **FUNDO**, em Tabelionato e local de escolha do **FUNDO** ou, ocorrendo a Securitização Saldo Devedor, os instrumentos referidos na cláusula 2.4.2. deverão regrar a forma de transferência do domínio dos Imóveis para o **FUNDO**.

3.5. Todas as despesas relacionadas com a Oferta e a lavratura e registro das Escrituras Definitivas de Compra e Venda dos Imóveis, tais como emolumentos de tabelionato de notas, de registro de imóveis e imposto de transmissão de bem imóvel – inter vivos (ITBI) correrão por conta exclusiva do **FUNDO**.

3.6. Em até 5 (cinco) dias anteriores à celebração de cada Escritura Definitiva de Compra e Venda, a **BR PROPERTIES** deverá apresentar ao **FUNDO** todos os documentos atualizados que venham a ser exigidos pelo Tabelião para a lavratura da referida escritura, devendo o **FUNDO** informar a **BR PROPERTIES** sobre os documentos com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da lavratura das Escrituras Definitivas de Compra e Venda.

IV. DO REGISTRO DESTE INSTRUMENTO E DAS ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRA E VENDA

4.1. Desde que não tenham se verificado quaisquer das condições resolutivas e mediante o pagamento do Sinal e do saldo do Preço de Aquisição, conforme definido nas cláusulas 2.4.2 e 2.4.3 acima, as partes contratantes autorizam o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os atos de registro necessários e decorrentes deste contrato e dos instrumentos referidos na cláusula 2.4.2. e/ou das Escrituras Definitivas de Compra e Venda dos Imóveis, arcando o **FUNDO** com os custos e despesas daí decorrentes.

4.1.1. Conforme previsto no artigo 7º da Lei 8.668/93, os bens e direitos decorrentes da celebração do presente instrumento, observados todos os termos e condições aqui previstos, constituirão patrimônio do **FUNDO** e não se comunicarão com o patrimônio da instituição administradora do **FUNDO**, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:

I - não integrem o ativo da administradora;

II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora;

III - não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora;

V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser;

VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.

4.2. De forma a permitir a realização do registro mencionado acima, a **BR PROPERTIES** compromete-se, desde já, a firmar todos e quaisquer documentos necessários à efetivação do registro mencionado acima, desde que, para tanto, haja solicitação do **FUNDO** com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

4.3. Caso necessário, a **BR PROPERTIES** se compromete a, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da solicitação do **FUNDO**, outorgar a procuração acima por meio de instrumento público, outorgando todos os poderes necessários à realização do registro mencionado acima.

V. DA POSSE DOS IMÓVEIS

5.1. O **FUNDO** será imitido na posse indireta dos Imóveis que efetivamente adquirir, nos termos da cláusula 2.4. acima, no ato do pagamento do Sinal, na forma tratada neste instrumento, observado, ainda, o disposto neste contrato com relação ao Imóvel Barra.

5.2. A posse direta dos Imóveis que forem efetivamente adquiridos, conforme aplicável, permanecerá com os respectivos Locatários que continuarão utilizando os Imóveis na qualidade de locatários, sem qualquer interrupção, considerando que o **FUNDO** respeitará as locações em curso. Os recursos oriundos dos Contratos de Locação, neste instrumento definidos, ou quaisquer outros que porventura venham a substituí-los, serão devidos diretamente ao **FUNDO** a partir de sua imissão na posse direta ou indireta dos Imóveis adquiridos, conforme o caso, observado o disposto na cláusula 3.1.2.

5.2.1. Na hipótese de ser efetivada a aquisição do Imóvel Barra, considerando que o pagamento do aluguel do Imóvel Barra é feito anualmente pelo respectivo locatário, o **FUNDO** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel a partir da data de imissão na posse e a **BR PROPERTIES** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel anterior à data da imissão na posse pelo **FUNDO**, respeitada a forma de pagamento anual realizada pela Telefônica.

5.2.2. Na hipótese de ser efetivada a aquisição do Imóvel Alphaville, considerando que o pagamento do aluguel do Imóvel Alphaville é feito mensalmente pelo respectivo locatário, o **FUNDO** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel a partir da data de imissão na posse e a **BR PROPERTIES** fará jus ao recebimento proporcional do aluguel anterior à data da imissão na posse pelo **FUNDO**.

5.3. Diante do disposto nas cláusulas 5.1 e 5.2, todos os tributos, despesas e demais custos incidentes sobre os Imóveis, tais como IPTU, taxas de conservação e limpeza, contas de água e luz, despesas condominiais, se existentes, permanecerão sob responsabilidade dos Locatários ou do **FUNDO**, ainda que tais despesas e encargos sejam lançados em nome do **FUNDO** e/ou terceiros, ficando a **BR PROPERTIES**, em qualquer hipótese, isenta de quaisquer responsabilidades, solidariedade, custo e/ou ônus a partir da data da imissão na posse pelo o **FUNDO**, inclusive, por tributos ou despesas cujo fato gerador seja posterior à imissão do **FUNDO** na posse dos Imóveis.

5.4. A **BR PROPERTIES** será exclusivamente responsável, perante o **FUNDO**, por todas as despesas, tributos, penalidades, multas e quaisquer outros encargos incidentes sobre os Imóveis, cujo fato gerador seja anterior à transmissão da posse dos Imóveis para o **FUNDO**. A obrigação ora assumida deverá ser reiterada pela **BR PROPERTIES** por ocasião da celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda dos Imóveis e/ou quando da celebração de instrumento que regule o Pagamento Parcelado do Preço de Aquisição dos Imóveis.

VI. DA RESCISÃO DO PRESENTE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

6.1. Fica desde já certo e ajustado que na hipótese de serem verificadas quaisquer uma ou mais das condições resolutivas previstas nos itens (i) a (vi) da cláusula 3.1., a rescisão do presente instrumento se dará de pleno direito, cabendo ao **FUNDO** ou à **BR PROPERTIES** dar conhecimento, por escrito, à outra Parte de que considera ocorrida a rescisão, a qual se operará, respeitado o disposto na cláusula 3.2. deste Contrato.

VII. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

7.1. Ressalvado o disposto nas Cláusulas 3.1, 3.2. e 6.1 acima, o presente instrumento obriga as partes contratantes e seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, em caráter irrevogável e irretratável.

VIII. DAS DECLARAÇÕES DABR PROPERTIES

8.1. A **BR PROPERTIES** declara, sob as penas da lei, que:

i) inexiste qualquer feito ajuizado, fundado em ações reais ou pessoais reipersecutórias, de natureza civil, comercial, fiscal ou trabalhista, movido contra a **BR PROPERTIES** ou contra os antecessores na propriedade dos Imóveis, em qualquer tribunal, que possam prejudicar os Imóveis ou o presente negócio jurídico, responsabilizando-se civil e criminalmente por tal declaração, ou seja, que eventuais ações existentes não afetam os Imóveis ou o presente negócio jurídico;

ii) inexiste qualquer irregularidade na cadeia dominial dos Imóveis objeto deste Contrato, bem como qualquer razão para que os títulos de propriedade respectivos possam ser questionados;

iii) obriga-se, no tempo e modo previstos neste instrumento, a promover o cancelamento de todos e quaisquer ônus, gravames, dívidas, dúvidas, penhoras, impostos e taxas em atraso, de qualquer natureza, relativas aos Imóveis, notadamente a Alienação Fiduciária Imóvel Barra e a Securitização Imóvel Barra, obrigando-se a resguardar e manter indene o **FUNDO** dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos em virtude de decisão judicial, ainda que não transitada em julgado, que atribuir estes direitos a terceiros;

iv) os aluguéis provenientes do Contrato de Locação Alphaville estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, podendo ser livremente negociados, enquanto que os aluguéis provenientes do Contrato de Locação Imóvel Barra, encontram-se cedidos para a Securitização Imóvel Barra e serão liberados por ocasião do cancelamento da Securitização Imóvel Barra, na forma ajustada neste instrumento, o que em hipótese alguma prejudicará o pagamento da garantia de aluguel devida pela **BR PROPERTIES**, prevista neste instrumento;

v) inexistem débitos da **BR PROPERTIES** ou relativos aos Imóveis com o Instituto Nacional do Seguro Social, com a Secretaria da Receita Federal do Brasil e com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;

vi) não tem conhecimento de quaisquer autos de infração, intimação ou penalidade impostos pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais referentes aos Imóveis ou que possam depreciá-los ou afetá-los;

vii) não tem conhecimento de ações, procedimentos ou investigações em curso, relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerada danosa ao meio ambiente ou a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de leis, decretos, atos normativos, ordens, alvarás, regulamentos, relativos à **BR PROPERTIES**, à sua atividade ou ao objeto deste instrumento e que possam afetar o presente negócio;

viii) não há nenhum contrato, compromisso ou obrigação vigente celebrado ou assumido pela **BR PROPERTIES** a respeito da venda, cessão, transferência ou alienação, de modo direto ou indireto, dos Imóveis, seja a que título for, além daqueles que nesta data encontram-se averbados nas matrículas do Imóvel Barra e que assim permanecerão até o pagamento do Sinal ou a celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel Barra, na forma ajustada neste instrumento;

ix) é, perante o **FUNDO**, a exclusiva responsável por todos e quaisquer danos, reivindicações, responsabilidades, perdas, penalidades, custos, despesas, juros, lançamentos, sentenças de qualquer natureza, por fatos imputados à **BR PROPERTIES** e relacionados com práticas e condutas anteriores à imissão do **FUNDO** na posse dos Imóveis, que forem comprovadamente considerados prejudiciais ao meio ambiente ou a terceiros, se vierem a acarretar qualquer problema para o objeto deste instrumento e puderem comprovadamente afetar o presente negócio;

x) não tem conhecimento de que os Imóveis (i) possuem restrição ao uso, incluindo restrições relacionadas a parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico, paleontológico e histórico, ou que o tomador não cumpre exigências estabelecidas pelo órgão competente; ou (ii) estão localizados em terras de ocupação indígena e quilombola e unidades de conservação, assim definidas pela autoridade competente;

xi) possui patrimônio mais do que suficiente para arcar com as demandas e pagar os valores, condenações, créditos e obrigações constituídas e/ou propostas contra si e/ou seus antecessores na titularidade dos Imóveis, e que possam vir a afetar esta transação ou os Imóveis;

xii) inexistem direitos pessoais e/ou reais que possam afetar adversamente o presente instrumento e/ou o negócio nele consubstanciado, exceto pela Securitização existente do Imóvel Barra e da Alienação Fiduciária existente do Imóvel Barra;

xiii) desconhece processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que tenha por objeto os Imóveis, e que esses não se localizam em área de entorno de outro bem tombado; e

xiv) desconhece que os Imóveis abrigam e abrigaram atividade que possa considerá-los contaminados ou potencialmente contaminados, ou passíveis de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, mineradoras, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis.

JURÍDICO BR PROPERTIES

8.2. A **BR PROPERTIES** declara e garante adicionalmente que:

i) inexistem pessoas físicas ou pessoas jurídicas, mesmo que irregulares, ou quaisquer outras entidades que reivindiquem a posse legal direta ou indireta dos Imóveis;

ii) está legalmente constituída e plenamente autorizada a praticar o ato acordado no presente Contrato, e que o negócio efetuado nos termos deste Contrato não afetará sua solvência ou sua capacidade de cumprir todas as suas obrigações;

iii) a celebração do presente Contrato por seus representantes legais abaixo assinados foi devidamente autorizada pelos órgãos administrativos e gerenciais, incluindo, se for o caso, pela Assembleia Geral de Acionistas e Conselho de Administração, da **BR PROPERTIES** e todos os documentos necessários à celebração do presente Contrato foram obtidos e aprovados;

iv) reconhece, declara e garante que não existem processos judiciais ou administrativos que afetam a posse e a propriedade da BRPR 56 e **BR PROPERTIES** sobre os Imóveis;

v) a celebração do presente Contrato não viola: (a) as disposições de quaisquer atos constitutivos ou do Estatuto Social da **BR PROPERTIES**; (b) qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental; e (c) quaisquer contratos, avenças, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais a **BR PROPERTIES** esteja vinculada.

vi) reconhece, declara e garante ser a responsável por quaisquer passivos ambientais, incluindo, mas não se limitando a eventual contaminação de solo e/ou água subterrânea, existentes nos Imóveis até a data da imissão na posse dos Imóveis pelo o **FUNDO**, responsabilizando-se, a qualquer tempo, por arcar com todas as despesas de remediação, bem como pelos custos de defesa, a ser definida de comum acordo pelas Partes, e de possível condenação em eventual demanda judicial ou administrativa proposta em face do **FUNDO** cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à transmissão da posse do Imóvel ao **FUNDO**.

8.3. A **BR PROPERTIES** deverá indenizar e manter o **FUNDO**, seus sucessores, cessionários e cotistas, indenes (coletivamente "Partes Indenes"), bem como reembolsar as Partes Indenes de todas e quaisquer demandas, execuções, processos, ações, procedimentos, arbitragem, julgamentos, obrigações, despesas (incluindo custos e honorários advocatícios comprovadamente incorridos na defesa de seus interesses), ou ainda perdas, danos ou prejuízos de qualquer natureza incorridos pelas Partes Indenes diretamente, baseados, originados ou relacionados a: (i) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela **BR PROPERTIES** nos termos do presente instrumento; (ii) o desenvolvimento e administração das atividades da **BR PROPERTIES** anteriormente à outorga deste instrumento; e (iii) qualquer débito, dívida, procedimento, ação ou execução, incluindo todo e qualquer débito fiscal, trabalhista, previdenciário, civil ou originado diretamente de fatos ocorridos anteriormente à transmissão da posse indireta dos Imóveis ao **FUNDO**.

JURÍDICO BR PROPERTIES

IX – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA BR PROPERTIES

9.1. Na hipótese de ser efetivada a aquisição do Imóvel Alphaville, a **BR PROPERTIES** se obriga, de forma irrevogável e irretratável a, pelo prazo de 20 (vinte) meses contado do pagamento do Sinal Alphaville, realizar, às suas expensas, o pagamento mensal ao **FUNDO**, do valor equivalente ao aluguel correspondente a R$ 34,00 (trinta e quatro reais) por m² da área não locada do Imóvel Alphaville, que, nesta data, representa 47,64% da área locável do Imóvel Alphaville e corresponde a 5.095,098m², totalizando o valor mensal de R$ 173.233,33 (cento e setenta e três mil, duzentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), sendo o primeiro pagamento devido em 30 (trinta) dias a contar do pagamento do Sinal e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes até o término do prazo de 20 (vinte) meses ("Aluguel Alphaville").

9.1.1. Durante o prazo de 20 (vinte) meses mencionado na cláusula 9.1 acima, na hipótese de redução da vacância do Imóvel Alphaville, a obrigação de pagamento do Aluguel Alphaville será reduzida proporcionalmente ao valor total de locação obtido pela redução da vacância, na medida em que os aluguéis decorrentes de novos contratos de locação celebrados no Imóvel Alphaville venham a ser devidamente pagos. Caso ocorra eventual inadimplência dos novos contratos de locação, ou o valor dos novos aluguéis não atinja o valor total mensal estipulado na cláusula 9.1. acima, a obrigação de pagamento da **BR PROPERTIES**, durante o prazo de 20 (vinte) meses, deverá ser reestabelecida em relação à parcela inadimplente da nova locação.

9.1.2. O Aluguel Alphaville será corrigido anualmente pelo IGP-M desde a data do pagamento do Sinal.

9.2. Na hipótese de ser efetivada a aquisição do Imóvel Barra, a **BR PROPERTIES** se obriga, de forma irrevogável e irretratável pelo prazo de 30 (trinta) meses contados do término do prazo inicial do Contrato de Locação Telefônica, sem considerar eventuais prorrogações, a realizar, às suas expensas, o pagamento anual ao **FUNDO** do valor equivalente ao aluguel correspondente a 60% (sessenta por cento) do Imóvel Barra, ou seja, de área equivalente a 13.926m2, sendo o primeiro pagamento devido em até 30 (trinta) dias a contar do pagamento do último aluguel realizado nos termos do Contrato de Locação Telefônica e os demais no mesmo dia dos meses subsequentes, até o término do prazo de 30 (trinta) meses. Esta obrigação será valida caso a ocupação ou a adimplência dos locatários do Imóvel Barra esteja inferior a este percentual de 60%, hipótese em que a **BR PROPERTIES** deverá pagar a diferença de aluguel de forma que o **FUNDO** receba uma renda mínima equivalente a 60% (sessenta por cento) de ocupação adimplente ("Aluguel Barra").

9.2.1. O valor do Aluguel Barra será equivalente a R$ 75,00 (setenta e cinco reais) por m², corrigido anualmente pelo IGP-M a partir da data do pagamento do Sinal.

9.3. A obrigação de pagamento do Aluguel Alphaville e do Aluguel Barra no prazo, tempo e modos previstos neste instrumento, nesta cláusula IX e na cláusula 3.1.2. acima, constituem dívida líquida e certa da **BR PROPERTIES** e deverá ser paga impreterivelmente no prazo ajustado neste

instrumento, sob pena de incidência de multa moratória de 10% (dez por cento), atualização monetária pela variação do IGPM/FGV desde o inadimplemento e até o efetivo pagamento, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor em aberto, além de sujeitarem-se às medidas judiciais competentes.

9.4. Adicionalmente, obriga-se a **BR PROPERTIES** a promover e arcar com todos os custos referentes à eventual regularização da área do Imóvel Barra, em razão de divergência apurada entre o Habite-se do empreendimento, o Alvará de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"), bem como eventuais lançamentos de IPTU relativos ao Imóvel Barra decorrente da regularização ora mencionada, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à transmissão da posse dos Imóveis ao **FUNDO**. A partir da data da imissão da posse pelo **FUNDO**, inclusive, todos e quaisquer custos e/ou despesas relacionadas aos Imóveis cujo fato gerador seja posterior à referida transmissão de posse, serão de responsabilidade exclusiva do **FUNDO**, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** isenta de quaisquer responsabilidade, solidariedade, custo e/ou ônus, seja a que título for.

9.5. Compromete-se ainda a **BR PROPERTIES** a fornecer ao **FUNDO** todos os documentos, plantas e arquivos técnicos que estiverem em seu poder, referentes ao Imóvel Alphaville caso o **FUNDO** decida, por sua exclusiva conta, responsabilidade e custo, promover a instituição de condomínio no Imóvel Alphaville, para regular a utilização das áreas e dependências comuns, caso venha a ser ocupado por mais de um locatário.

9.6. A **BR PROPERTIES** obriga-se a, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar da assinatura deste instrumento, encaminhar aos locatários dos Imóveis comunicação instando-os a exercerem o direito de preferência na aquisição dos Imóveis, observados os termos dispostos na legislação vigente.

X. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente instrumento somente obrigará as Partes se feita por escrito e assinada conjuntamente por ambas.

10.2. Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste Contrato deverão ser feitos por escrito, pessoalmente ou por e-mail, carta registrada ou postagem paga, para os quais dos seguintes endereços:

(a) Se para a BR PROPERTIES:

BR PROPERTIES S/A
Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, Torre Nações Unidas
CEP 04578-000
São Paulo – SP,
A/C: Diretoria
Correio Eletrônico: diretoria@brpr.com.br

JURÍDICO BR PROPERTIES

(b) Se para o FUNDO:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) OFFICE
At. BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 01451-011
São Paulo – SP
A/C: Sr. Danilo Christófaro Barbieri / Sérgio Luiz Verardi Dias
Correio Eletrônico: juridico.fundos@brltrust.com.br

10.3. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada imediatamente à outra Parte.

10.3.1. Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento, ou não recebimento, de qualquer comunicação que tenha sido dirigida, endereçada e remetida da forma mencionada na Cláusula 10.2 acima, sendo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado seu endereço, não tiver notificado a outra Parte de tal circunstância, e do novo endereço.

10.4. Eventual tolerância das Partes em relação ao cumprimento das obrigações ora contraídas não caracterizará, em hipótese alguma, precedente ou novação contratual.

10.5. Os termos e disposições deste instrumento prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as Partes, verbais ou escritos, referentes ao objeto aqui estabelecido.

10.6. Qualquer disposição deste instrumento que seja considerada proibida, inválida ou inexequível em hipótese alguma invalidará ou afetará o mesmo como um todo ou as demais disposições contratuais. Caso qualquer uma das cláusulas do presente compromisso seja considerada proibida, inválida ou inexequível, as partes comprometem-se a negociar em boa-fé a substituição de referida cláusula por uma cláusula equivalente que seja válida e eficaz.

10.7. O **FUNDO** e a **BR PROPERTIES** declaram ter todos os poderes necessários para celebrar o presente instrumento e cumprir todas as obrigações nele previstas, tendo tomado todas as medidas necessárias para autorizar a sua celebração.

10.8. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato, com exclusão de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a ser.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)