



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CAPÍTULO I: DO FUNDO

1.1. O UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("FUNDO"), constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, com prazo determinado de duração de 7 (sete) anos, contado a partir da data da primeira integralização pelo **FUNDO** no **FUNDO INVESTIDO** (conforme definido abaixo) ("**Prazo de Duração**"). A categoria do **FUNDO** é a de fundo de investimento financeiro e seu exercício social terminará em março de cada ano, é regido pelo presente regulamento ("**Regulamento**"), pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis.

1.1.1. O Prazo de Duração previsto no item 1.1 acima poderá ser prorrogado, sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Geral, (i) por 1 (um) ano, a critério da **GESTORA**, e (ii) sempre que houver prorrogação do Prazo de Duração do **FUNDO INVESTIDO**. Desta forma, se o Prazo de Duração do **FUNDO INVESTIDO** for prorrogado, tal prorrogação aplicar-se-á automaticamente ao **FUNDO**.

1.1.2. O Prazo de Duração poderá ser automaticamente antecipado caso o **FUNDO INVESTIDO** seja liquidado antecipadamente, independente do motivo, devendo a **ADMINISTRADORA** comunicar os Cotistas do **FUNDO** imediatamente, por meio de fato relevante.

1.1.3. Não obstante as previsões acima e no Anexo (conforme definido abaixo), as quais estabelecem um vínculo entre o Prazo de Duração do **FUNDO INVESTIDO** e o Prazo de Duração deste **FUNDO**, o término deste **FUNDO** somente poderá ocorrer após a disponibilização do respectivo relatório de auditoria final do **FUNDO INVESTIDO**, momento a partir do qual o **FUNDO** entrará automaticamente em fase de liquidação. O pagamento dos valores devidos aos Cotistas deverá ocorrer conforme determinado pela **GESTORA**, salvo se de outra forma deliberada e aprovada pelos Cotistas em Assembleia Geral, e iniciar-se-á após a elaboração das demonstrações contábeis finais do **FUNDO**, com o correspondente parecer do auditor independente.

1.1.4. Eventual necessidade de prorrogação do Prazo de Duração fora das hipóteses dispostas acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral.

1.2. O **FUNDO** possui uma única classe de cotas ("**Classe Única**" e "**Cotas**"), cujas características constam do **Anexo**.

CAPÍTULO II: DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

2.1. O **FUNDO** será administrado pela **UBS (BRASIL) CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 1527, expedido em 08 de novembro de 1990 ("**ADMINISTRADORA**").

2.2. A gestão da carteira do **FUNDO** será exercida pela **UBS BRASIL ADMINISTRADORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório nº 11.103, expedido em 16 de junho de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 11.519.438/0001-05 ("**GESTORA**").

2.2.1. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do **FUNDO**, na sua respectiva esfera de atuação, e a **GESTORA**



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

possui todos os poderes necessários para a execução de todos os atos que são atribuídos à **GESTORA** nos termos deste Regulamento e da regulamentação em vigor, incluindo os poderes e a responsabilidade de gestão da carteira do **FUNDO**, assim entendidos os de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e demais direitos, inclusive políticos, inerentes aos ativos financeiros, conforme definidos na regulamentação em vigor, que integrem a carteira do **FUNDO**.

2.3. A responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** (“**Prestadores de Serviços Essenciais**”), e de quaisquer dos demais prestadores de serviços, perante o **FUNDO** e entre si, está limitada às suas respectivas esferas de atuação, respondendo exclusivamente por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, não havendo qualquer solidariedade entre o **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e quaisquer outros prestadores de serviço do **FUNDO**.

2.4. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** poderão contratar em nome do **FUNDO** terceiros devidamente habilitados e autorizados para prestação de serviços, observado o disposto na regulamentação em vigor. Especificamente em relação a contratação de assessoria jurídica, econômica e/ou financeira para defesa dos interesses do **FUNDO**, tal contratação poderá ser realizada tanto pela **ADMINISTRADORA** quanto pela **GESTORA**, conforme necessário, observado os respectivos poderes de atuação descritos no item 2.2.1 acima.

CAPÍTULO III: DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O objetivo da Classe Única, bem como a política de investimento com relação à Classe Única (“**Política de Investimento**”), estão dispostos no anexo deste Regulamento (“**Anexo**”).

CAPÍTULO IV: DOS ENCARGOS

4.1. Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, as quais serão debitadas diretamente da Classe Única, exceto se de outra forma disposto nos incisos abaixo:

I - taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

II - despesas com o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstos na regulamentação vigente;

III - despesas com correspondência de interesse da Classe Única, inclusive comunicações a todos os titulares de Cotas de classes e subclasses do **FUNDO**, conforme aplicável;

IV - honorários e despesas do auditor independente;

V - emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos da Classe Única;

VI - despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

VII - honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses da Classe Única, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada à Classe Única, se for o caso;



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

VIII – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da Classe Única não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

IX - despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos financeiros da Classe Única;

X - despesas com a realização de Assembleia Geral;

XI - despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe Única;

XII - despesas com liquidação, registro e custódia de operações com títulos e valores mobiliários, ativos financeiros e modalidades operacionais;

XIII - despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Classe Única ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;

XIV - (i) as despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, e (ii) a contribuição anual devida às bolsas de valores ou às entidades do mercado de balcão organizado em que a Classe Única tenha suas Cotas admitidas à negociação;

XV - *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a **ADMINISTRADORA** e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

XVI - as taxas de administração e de gestão, conforme aplicável, previstas no **Anexo**;

XVII – as taxas de performance e de custódia, conforme aplicável, previstas no **Anexo**;

XVIII - taxa máxima de distribuição, caso aplicável, conforme prevista no **Anexo**;

XIX - despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

XX - os montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, gestão e/ou performance, se for o caso;

XXI - honorários e despesas relacionadas à atividade de formador de mercado, se for o caso;

XXII - despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe Única;

XXIII - contratação da agência de classificação de risco de crédito.

XXIV - as taxas de entrada, saída e equalização do **FUNDO INVESTIDO**, caso aplicável, conforme previstas no regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.

4.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do **FUNDO** correm por conta da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, conforme aplicável em relação à entidade que as tiver contratado.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CAPÍTULO V: DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

5.1. A convocação da assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** (“**Assembleia Geral**”) será realizada mediante correspondência física ou eletrônica encaminhada a cada Cotista, a qual deverá listar as matérias a serem deliberadas.

5.2. As deliberações privativas de Assembleia Geral, incluindo as contas e demonstrações contábeis do **FUNDO**, poderão, a critério da **ADMINISTRADORA**, ser adotadas mediante processo de consulta formalizada em carta, correio eletrônico, dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias corridos, contado da consulta por meio físico.

5.2.1. Deverão constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

5.2.2. As contas e demonstrações contábeis do **FUNDO** que não contiverem ressalvas poderão ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral convocada para sua aprovação não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Cotistas.

5.2.3. Não obstante o disposto no item 5.2 acima, os Cotistas poderão manifestar-se em Assembleia Geral por meios eletrônicos, conforme procedimentos internos da **ADMINISTRADORA** que assegurem a segurança e autenticidade das informações, nos termos da regulamentação vigente.

5.3. Considerando que o **FUNDO** contém apenas a Classe Única, todas as matérias que carecem de deliberação dos Cotistas serão deliberadas em Assembleia Geral.

CAPÍTULO VI: DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E RESULTADOS

6.1. A **ADMINISTRADORA** disponibilizará em seu site www.ubs.com/br/pt.html:

I - mensalmente, extrato de conta do Cotista, em seção protegida por senha, contendo: (a) nome do **FUNDO** e o número de seu registro no CNPJ, (b) nome, endereço e número de registro da **ADMINISTRADORA** no CNPJ, (c) nome do Cotista, (d) saldo e valor das Cotas da Classe Única ou da subclasse, se houver, no início e no final do período e a movimentação ocorrida ao longo do mês, (e) rentabilidade da Classe Única ou da subclasse, se houver, auferida entre o último dia útil do mês anterior e o último dia útil do mês de referência do extrato, (f) data de emissão do extrato da conta; e (g) o telefone, o correio eletrônico e o endereço para correspondência do serviço conforme mencionado na regulamentação vigente; e

II - no prazo de 90 (noventa) dias contados a partir do encerramento do exercício a que se referirem, as demonstrações contábeis do **FUNDO** e da Classe Única, acompanhadas do parecer do auditor independente.

6.2. Conforme faculdade prevista na regulamentação vigente, não será disponibilizada e/ou divulgada aos Cotistas qualquer demonstração de desempenho do **FUNDO**.

6.3. As demais informações do **FUNDO**, da Classe Única e/ou da subclasse, se houver, serão disponibilizadas pela **ADMINISTRADORA** através do Sistema de Envio de Documentos – CVMWeb, observados os prazos regulatórios aplicáveis, nos termos da regulamentação em vigor.



UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

6.4. Caso a Classe Única possua posições ou operações em curso que possam vir a ser prejudicadas pela sua divulgação, o demonstrativo de composição da carteira da Classe Única poderá omitir sua identificação e quantidade, registrando somente o valor e o percentual sobre o total da carteira da Classe Única.

6.5. A **ADMINISTRADORA** não divulgará a terceiros informações sobre a composição da carteira da Classe Única, ressalvadas (i) a divulgação a prestadores de serviço da Classe Única, (ii) a divulgação aos órgãos reguladores, autorreguladores e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias, e (iii) as informações públicas, disponíveis no site da CVM.

6.6. Os resultados da Classe Única em exercícios anteriores, bem como demais informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios da **ADMINISTRADORA** e demais documentos que tenham sido divulgados por força de disposições regulamentares, poderão ser obtidos no site da CVM e junto à **ADMINISTRADORA**, mediante solicitação à esta.

6.7. Em caso de dúvidas ou reclamações, favor entrar em contato com o Serviço de Atendimento ao Cotista da **ADMINISTRADORA** através do telefone 0800 055 8777. A **ADMINISTRADORA** disponibiliza, ainda, o serviço de Ouvidoria para os clientes que não estiverem satisfeitos com os esclarecimentos ou soluções apresentadas pelo Serviço de Atendimento ao Cotista através do telefone 0800 772 0100, do site <https://www.ubs.com/global/pt/legal/country/brazil/ombudsman.html> e do endereço Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 11º andar - Itaim Bibi, São Paulo – SP.

CAPÍTULO VII: DA TRIBUTAÇÃO

7.1. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL:

Este Capítulo foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data de publicação deste Regulamento e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e aos seus Cotistas.

Existem exceções ao tratamento tributário descrito abaixo aplicável aos Cotistas do **FUNDO**, motivo pelo qual os Cotistas do **FUNDO** devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados no **FUNDO**.

7.2. DO FUNDO:

I – Imposto de renda (IR): Os rendimentos, ganhos líquidos e de capital auferidos pela carteira do **FUNDO** são isentos de IR.

II – Imposto sobre Operações Financeiras sobre operações com Títulos e Valores Mobiliários (IOF-TVM): Atualmente aplica-se à alíquota de 0% (zero por cento) de IOF-TVM para todas as hipóteses aplicáveis ao **FUNDO**, com exceção da aquisição primária de cotas de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), sujeitas atualmente à alíquota de 0,38%. Ressalta-se que a alíquota do IOF-TVM pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

III - Imposto sobre Operações Financeiras sobre operações de câmbio (IOF-Câmbio): As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas em razão de investimentos realizados pelo **FUNDO** no exterior, estão sujeitas ao IOF-Câmbio.

Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo **FUNDO** relativas às suas aplicações no exterior, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento),



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

sendo que na maioria das demais operações a alíquota do IOF-Câmbio aplicável é de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), quando realizadas para fins de entrada de recursos do exterior; e de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento), quando realizadas para transferência de recursos ao exterior.

Ressalta-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

7.3. DOS COTISTAS:

Os Cotistas do **FUNDO** estarão sujeitos à seguinte tributação a ser recolhida pelo **ADMINISTRADOR**, considerando que o **FUNDO** se enquadrará no art. 40 da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 ("**Lei 14.754/2023**") e, portanto, seus Cotistas não se sujeitarão à tributação periódica prevista no art. 17 da Lei 14.754/2023.

Assim, considerando que o **FUNDO** investirá direta ou indiretamente, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em cotas dos seguintes fundos de investimentos:

- (i) Fundo de Investimento em Participações (FIP);
- (ii) Fundo de Investimento em Índice de Mercado (Exchange Traded Fund - ETF), com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- (iii) Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC);
- (iv) Fundos de Investimento em Ações (FIA);
- (v) Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (Fiagro), de que trata a Lei 8.668/1993;
- (vi) Fundos de Investimento em Participações em Infraestrutura (FIPs-IE) e os Fundos de Investimento em Participação na Produção Econômica Intensiva em Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação (FIPs-PD&I) de que trata a Lei nº 11.478/2007; ou
- (vii) Fundos de investimento de que trata a Lei 12.431/2011.

Os fundos de investimentos elencados nos itens (i) a (iv) deverão cumprir os requisitos previstos na Seção III da Lei 14.754/2023. Adicionalmente, os fundos dos itens (i), (ii) e (iii) deverão ser classificados como entidades de investimento, conforme determinado na legislação.

I – IR:

O IR aplicável aos Cotistas do **FUNDO** tomará por base 2 (dois) eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimentos ou ganhos e a sua consequente tributação: (i) liquidação de cotas do **FUNDO**; (ii) amortização ou resgate das cotas do **FUNDO**, (iii) cessão ou alienação de cotas do **FUNDO**,

(i) liquidação das cotas do **FUNDO**: o rendimento será constituído pela diferença positiva entre o valor de liquidação e o custo de aquisição das cotas do **FUNDO**, sendo tributado na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento). Certos tipos de investidor podem se beneficiar de alíquotas diferenciadas.

(ii) resgate das cotas do **FUNDO**: o rendimento será constituído pela diferença positiva entre o valor de resgate e o custo de aquisição das cotas do **FUNDO**, sendo tributado na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento). Certos tipos de investidor podem se beneficiar de alíquotas diferenciadas.

(iii) amortização das cotas do **FUNDO**: o rendimento será constituído pela diferença positiva entre o preço da amortização e a parcela do custo de aquisição da cota calculada com base na proporção que o preço da amortização representar do valor patrimonial da cota, sendo tributado na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento). Certos tipos de investidor podem se beneficiar de alíquotas diferenciadas.

**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(iv) cessão ou alienação das cotas do **FUNDO**: os ganhos auferidos através da diferença positiva entre o valor da cessão ou alienação da cota e o custo de aquisição, sendo tributado na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento). Certos tipos de investidor podem se beneficiar de alíquotas diferenciadas.

A **GESTORA** buscará manter o cumprimento do requisito de composição da carteira do **FUNDO** com, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento), em cotas dos fundos de investimentos acima comentados. Todavia, caso a composição mínima do patrimônio líquido do **FUNDO** não seja atingida e ocorra o efetivo desenquadramento tributário da carteira, os Cotistas pessoa física ou jurídica residentes no Brasil passarão a se sujeitar à regra geral de tributação de fundos, conforme previsto no art. 17 da Lei 14.754/2023, segundo a qual: (1) haverá incidência periódica de IR todo mês de maio e novembro de cada ano-calendário, no último dia útil de cada mês, sobre os rendimentos auferidos pelo Cotista em relação ao investimento nas cotas do **FUNDO**, à alíquota de 15% (quinze por cento) ou 20% (vinte por cento), a depender da carteira do **FUNDO** ser classificada, respectivamente, como de curto ou longo prazo; e (2) haverá incidência de IR complementar, conforme alíquotas regressivas que variam de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) a 15% (quinze por cento) a depender do prazo de aplicação, por ocasião do resgate ou liquidação das cotas do **FUNDO**. Certos tipos de investidor podem se beneficiar de alíquotas diferenciadas.

As perdas apuradas nos atos de distribuição de rendimentos poderão ser compensadas, exclusivamente, com ganhos apurados nas incidências posteriores e em atos de amortização ou de resgate de cotas do mesmo fundo de investimento, ou de outro fundo de investimento administrado pela mesma pessoa jurídica, desde que sujeito ao mesmo regime de tributação, nos termos da legislação em vigor.

II – IOF-TVM:

Atualmente é aplicável a alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate/liquidação ou amortização das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo e conforme a tabela regressiva. A alíquota é igual a 0% (zero por cento) do rendimento nas operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

A alíquota do IOF-TVM pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um e meio por cento) ao dia.

CAPÍTULO VIII: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao **FUNDO** ou a questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 15 de maio de 2026

**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA****ANEXO**

A Classe Única, denominada **CLASSE ÚNICA DO UBS CENTRAL REAL ESTATE II CLASSE DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA** terá as seguintes características, conforme detalhadas nos capítulos abaixo:

CAPÍTULO I: DO OBJETIVO, REGIME, PRAZO DE DURAÇÃO E RESPONSABILIDADE

1.1. A Classe Única buscará proporcionar a valorização de suas cotas mediante a aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em cotas de classes e subclasses de fundos de investimento, nos termos da Política de Investimento prevista neste Anexo.

1.2. O regime da Classe Única de Cotas do **FUNDO** será o regime fechado, observado o Capítulo IV abaixo.

1.3. O Prazo de Duração da Classe Única será igual ao Prazo de Duração do **FUNDO**, conforme itens 1.1 e seguintes da parte geral deste Regulamento.

1.4. A responsabilidade de cada Cotista está limitada ao valor de subscrição de suas respectivas Cotas da Classe Única.

1.5. As informações descritas neste Regulamento, anexos e apêndices são aplicáveis no momento de sua constituição. Ao longo da vigência da Classe Única, podem ocorrer mudanças no **FUNDO INVESTIDO** que gerem impactos ao **FUNDO** e a seus Cotistas, sendo certo que tais alterações poderão ser replicadas e aplicadas ao **FUNDO** naquilo que for cabível, respeitados os procedimentos aplicáveis ao **FUNDO** e ao **FUNDO INVESTIDO**.

1.6. Caso o(s) Cotista(s) estejam relacionados nos incisos do Artigo 78, da Resolução CVM 175, fica desde já autorizado que tais Cotistas manifestem seu direito de voto livremente em Assembleia Geral, não se aplicando a vedação do referido artigo.

CAPÍTULO II: DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**2.1. Objetivo e Política de Investimento da Classe Única**

2.1.1. O objetivo da Classe Única é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas cotas no longo prazo e o retorno financeiro aos seus Cotistas, por meio do investimento de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de classes e subclasses de fundos de investimento, preponderantemente naqueles previstos no art. 40 da Lei 14.754/2023, e replicados no item 7.3, Capítulo VII, da parte geral do Regulamento. Os recursos excedentes da carteira poderão ser aplicados em outras modalidades de ativos financeiros, conforme previsto no item 2.3.1 abaixo.

2.1.2. A Classe Única buscará aplicar seus recursos em cotas da subclasse "A" da **CLASSE ÚNICA DE COTAS – RESPONSABILIDADE LIMITADA** do **CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 63.933.995/0001-63 (doravante denominado "**FUNDO INVESTIDO**"), gerido pela **CENTRAL CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.791.648/0001-24 (respectivamente, "**Central Capital**", "**Subclasse A**" e "**Cotas Subclasse A**"), de acordo com as chamadas de capital que o **FUNDO INVESTIDO** venha a fazer ao longo do tempo, sem prejuízo de outros investimentos em ativos financeiros que poderão ser realizados pela Classe Única, a exclusivo critério da **GESTORA**.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

2.1.3. Nos termos da regulamentação vigente, a responsabilidade pela observância dos limites de composição e concentração de carteira e, consequentemente, do enquadramento tributário dos fundos de investimento investidos pela Classe Única, incluindo o **FUNDO INVESTIDO**, cabe à instituição administradora e gestora dos referidos fundos de investimento.

2.2. Objetivo e Política de Investimento do FUNDO INVESTIDO

2.2.1. O objetivo preponderante do **FUNDO INVESTIDO** é proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas cotas no longo prazo e o retorno financeiro aos seus Cotistas, por meio da aquisição de Ativos Elegíveis e outros ativos financeiros permitidos, nos termos do seu regulamento, durante o Período de Investimento Master (conforme definido abaixo).

2.2.2. Entende-se por “**Ativos Elegíveis**” as cotas de classes de um ou mais fundos de investimento cujas carteiras estejam sob gestão da **Central Capital**, podendo tais fundos serem investidos exclusivamente pelo **FUNDO INVESTIDO** ou não.

2.2.3. O **FUNDO INVESTIDO** buscará investir, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em fundos de investimento dos quais tratam o art. 18 e o item I do art. 39, de forma a perseguir o tratamento tributário do art. 24, sem prejuízo daquele tratado no art. 34, todos da Lei 14.754/2023.

2.2.4. A **Central Capital** poderá, em nome do **FUNDO INVESTIDO**, prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, em relação a operações relacionadas à sua Carteira.

2.2.5. O **FUNDO INVESTIDO** não poderá aplicar seus recursos em ativos financeiros negociados no exterior.

2.2.6. A seleção dos ativos e suas respectivas alocações na Carteira do **FUNDO INVESTIDO** serão definidas pela **Central Capital**, conforme suas próprias técnicas de análise, observados os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros (e outros) constantes do anexo I ao anexo descritivo A do regulamento do **FUNDO INVESTIDO**, desde que observada a alocação de no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO INVESTIDO** nos Ativos Elegíveis.

2.2.7. A **Central Capital** deverá zelar para que os investimentos realizados pelos fundos que integrem a Carteira do **FUNDO INVESTIDO** (ou seja, os investimentos indiretos do **FUNDO INVESTIDO**) em um mesmo ativo final (considerando o valor total projetado para desembolso ao longo do tempo) sejam limitados a, no máximo, 15% (quinze por cento) do Capital Subscrito do **FUNDO INVESTIDO**.

2.2.8. O período de investimento do **FUNDO INVESTIDO** corresponde aos 3 (três) primeiros anos contados a partir de sua primeira integralização de Cotas (“**Período de Investimento Master**”), durante o qual o **FUNDO INVESTIDO** poderá investir em Ativos Elegíveis, mediante Chamadas de Capital para integralização de Cotas, sem prejuízo da possibilidade de, durante esse período, a **Central Capital** realizar desinvestimentos, no melhor interesse do **FUNDO INVESTIDO**. Durante o Período de Investimento Master, os recursos recebidos pelo **FUNDO INVESTIDO** em decorrência de desinvestimentos poderão, a critério da **Central Capital**, ser distribuídos aos cotistas do **FUNDO INVESTIDO** ou reinvestidos em Ativos Elegíveis.

2.2.9. Sem prejuízo da possibilidade de alteração do prazo de duração do **FUNDO INVESTIDO**, o Período de Investimento Master poderá ser objeto de prorrogação, mediante proposta apresentada pela **Central Capital** e sujeito a deliberação pela Assembleia Especial de Cotistas, conforme quórum previsto no regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

2.2.10. Sem prejuízo do parágrafo acima, contados do 1º (primeiro) dia útil seguinte ao término do Período de Investimento Master até a liquidação do **FUNDO INVESTIDO**, a **Central Capital** não poderá realizar novos investimentos em Ativos Elegíveis (salvo por investimentos com a finalidade de prover às classes investidas recursos para fazer frente a despesas e encargos, ou a obrigações contraídas anteriormente ao término do Período de Investimento Master), e iniciará os respectivos processos de desinvestimento, mediante estudos, análises e estratégias de desinvestimento que, conforme a conveniência e oportunidade, busquem propiciar ao **FUNDO INVESTIDO** e aos cotistas do **FUNDO INVESTIDO** o melhor retorno possível.

2.2.11. Caso o **FUNDO INVESTIDO** não realize o investimento total envolvido em uma oportunidade de investimento apresentada pela **Central Capital**, a **Central Capital** poderá, a seu exclusivo critério e observando o disposto no Anexo do regulamento do **FUNDO INVESTIDO**, buscar junto a cotistas do **FUNDO INVESTIDO** ou terceiros os recursos necessários para tal investimento (“**Coinvestimento**”).

2.2.12. A **Central Capital** não poderá realizar a primeira captação de novo fundo de investimento com a mesma estratégia de investimento do **FUNDO INVESTIDO** e/ou dos fundos de investimento cujas cotas venham a ser adquiridas pelas Classes do **FUNDO INVESTIDO** enquanto estiver em curso o Período de Investimento Master, ou até a data em que o **FUNDO INVESTIDO** tenha comprometido o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do seu Capital Subscrito para investimentos em Ativos Elegíveis, conforme definidos e especificados no Anexo Descritivo do **FUNDO INVESTIDO**, o que ocorrer antes.

2.3. Diretrizes Gerais da Política de Investimento da Classe Única

2.3.1. Sem prejuízo do disposto no item 2.3.7, os valores remanescentes do patrimônio líquido da Classe Única, ou seja, aqueles não investidos em cotas de fundos de investimento, poderão ser mantidos em depósitos à vista ou aplicados em:

- (i) títulos públicos federais;
- (ii) títulos de renda fixa de emissão de instituição financeira; e
- (iii) operações compromissadas, de acordo com a regulação específica do Conselho Monetário Nacional – CMN.

2.3.2. A Classe Única poderá aplicar em cotas de um único fundo de investimento.

2.3.3. Esta Classe Única não possui limites por modalidade de ativos financeiros ou por emissor, podendo concentrar suas aplicações em poucos ativos, de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

2.3.4. A Classe Única poderá alocar seu Patrimônio Líquido em ativos financeiros de emissão da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou de empresas a elas ligadas, sendo vedada a aquisição de ações de emissão da **GESTORA**.

2.3.5. Observados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação em vigor, a Classe Única poderá aplicar em cotas de fundos de investimento administrados pela **ADMINISTRADORA** e/ou geridos pela **GESTORA** (ou empresa a elas ligada).

2.3.6. A **GESTORA** poderá, em nome da Classe Única, prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, bem como utilizar ativos da Carteira na prestação de garantias reais, relativamente a operações relacionadas à Carteira, nos termos do Artigo 113, IV da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral.

2.3.7. A Classe Única poderá, ainda, praticar as seguintes modalidades, observado o limite máximo de utilização de margem bruta do patrimônio líquido da Classe Única, nos termos da regulamentação vigente, conforme aplicável:



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Outras Modalidades	
Empréstimo de ativos financeiros na modalidade doadora	VEDADO
Empréstimo de ativos financeiros na modalidade tomadora	VEDADO
Day trade, assim consideradas as operações iniciadas e encerradas em um mesmo dia, com o mesmo ativo financeiro, em que a quantidade negociada tenha sido liquidada, total ou parcialmente	AUTORIZADO
Venda de opção na modalidade descoberta	VEDADO
Venda de operações compromissadas em que seja assumido compromisso de recompra	VEDADO
Estratégias com instrumentos de derivativos	VEDADO

2.3.8. A Classe Única poderá realizar, direta ou indiretamente, operações em valor superior ao seu Patrimônio Líquido, sem limites pré-estabelecidos por mercado.

2.3.9. A Classe Única não poderá aplicar seus recursos em ativos financeiros negociados no exterior.

2.3.10. Preservados os limites estabelecidos neste **Anexo**, a Classe Única não irá possuir limites de exposição ao risco de capital.

2.3.11. Observada a Política de Investimento, poderão atuar como intermediário ou contraparte nas operações realizadas pela Classe Única, direta ou indiretamente, a exclusivo critério da **GESTORA**, quaisquer instituições que participem do mercado financeiro e de capitais, inclusive a **ADMINISTRADORA**, fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas e outros veículos de investimento sob administração, gestão e/ou objeto de consultoria por parte da **ADMINISTRADORA** e/ou sob gestão e/ou objeto de consultoria por parte da **GESTORA**, ou de quaisquer empresas a elas ligadas. Para fins de abertura de contas de cadastro perante prestadores de serviços e corretoras, a **GESTORA** deverá obter prévia aprovação da **ADMINISTRADORA**.

2.3.12. Não obstante a diligência da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste item, os investimentos da Classe Única por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos às flutuações de mercado e a riscos de crédito. Eventos extraordinários de qualquer natureza, inclusive, mas não limitados, àqueles de caráter político, econômico ou financeiro que impliquem em condições adversas de liquidez ou de negociação atípica nos mercados de atuação da Classe Única, poderão apresentar perdas representativas de seu patrimônio, incluindo perda total.

2.3.13. A execução da política de investimento do **FUNDO INVESTIDO** impacta diretamente a rentabilidade da Classe Única. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTORA** não possuem nenhuma ingerência nas decisões de investimento do administrador e gestor do **FUNDO INVESTIDO**. Os atos praticados na condução da administração e gestão do **FUNDO INVESTIDO** possuem impacto direto no **FUNDO**. O administrador e o gestor do **FUNDO INVESTIDO** são os únicos responsáveis pelos atos praticados na condução da administração e gestão do **FUNDO INVESTIDO**.

2.3.14. Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe Única devem ser identificados por um código *ISIN* - *International Securities Identification Number*. Alternativamente ao código *ISIN*, a critério da CVM, pode ser aceito qualquer outro código que seja capaz de identificar os ativos financeiros, de maneira individualizada.

2.4. NENHUMA DAS APLICAÇÕES REALIZADAS NA CLASSE ÚNICA CONTAM COM A GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

2.5. Esta Classe Única utiliza estratégias que podem resultar em perdas patrimoniais para seus Cotistas.

CAPÍTULO III: DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

3.1. A descrição da remuneração dos prestadores de serviços da Classe Única se encontra no apêndice I do Anexo deste Regulamento (“**Apêndice I**”).

CAPÍTULO IV: DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

4.1. As condições específicas de emissão, distribuição, resgate e amortização de Cotas da Classe Única estão dispostas no Apêndice I do Anexo deste Regulamento.

4.2. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe Única, sendo nominativas e escriturais.

4.2.1. O prazo de subscrição das cotas da Classe Única que sejam objeto de oferta pública registrada na CVM será de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar do início da distribuição, nos termos dos documentos de aprovação da oferta.

4.3. As Cotas podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, observadas as regras tributárias em vigor.

4.3.1. A **ADMINISTRADORA** será responsável pela verificação do atendimento das formalidades necessárias para a efetivação da transferência de Cotas, bem como pela verificação da qualificação necessária do cessionário, para que este figure como Cotista da Classe Única.

4.3.2. As Cotas da Classe Única poderão ser negociadas em mercado organizado ou não organizado, podendo ocorrer em ambiente de bolsa de valores, mercado de balcão organizado, ambiente escritural ou sistemas de registro e liquidação devidamente autorizados pela CVM, conforme aplicável.

4.4. A Classe Única não admite a utilização de títulos e valores mobiliários para a integralização de suas cotas.

4.5. Na emissão de cotas da Classe Única deve ser utilizado o valor da cota em vigor no fechamento dos mercados no dia da efetiva disponibilidade dos recursos pelos investidores à **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo do disposto no item 4.8.1.

4.5.1. Para os fins do disposto no item acima, o horário de movimentação será aquele estipulado pela **ADMINISTRADORA** e informado em seu site: www.ubs.com/br/pt.html.

4.6. O Cotista, por ocasião do ingresso na Classe Única através da aquisição de suas Cotas de Classe Única, deverá atestar, mediante termo próprio, que:

I – teve acesso ao inteiro teor do Regulamento e do Anexo; e

II – tomou ciência (a) dos fatores de risco envolvidos e da Política de Investimento da Classe Única; (b) de que não há qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe Única; (c) de que a eventual concessão de registro para a venda de Cotas não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação deste Regulamento à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da Classe Única, da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e demais prestadores de serviços da Classe Única; (d) de que a



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

responsabilidade do Cotista é limitada ao valor por ele subscrito; e (e) de que a **UBS (BRASIL) CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30 e suas partes relacionadas possuem relacionamento com a **Central Capital** e podem se beneficiar do investimento do subscritor no Fundo, nos termos do *"Risco de Potencial Conflito de Interesses"* previsto neste Regulamento.

4.6.1. No ato de subscrição das cotas, o subscritor (i) assinará boletim individual de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA**, (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar determinada quantidade de cotas por ele subscritas ("**Capital Subscrito**"), nos termos de "Instrumento Particular de Subscrição de Cotas e Compromisso de Integralização", que será assinado pelo investidor na data de subscrição de suas cotas ("**Compromisso de Investimento**") e (iii) receberá termo de adesão a este Regulamento e exemplar atualizado deste Regulamento, quando deverá declarar que está ciente, (a) das disposições contidas no Compromisso de Investimento e neste Regulamento, especialmente aquelas referentes à Política de Investimento do **FUNDO** e (b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos neste Regulamento.

4.6.2. O Cotista, ao investir na Classe Única, declara que conhece e concorda com o regulamento do **FUNDO INVESTIDO**, bem como tem ciência dos riscos envolvidos e da Política de Investimento do **FUNDO** e do **FUNDO INVESTIDO**.

4.7. Como regra geral, as aplicações na Classe Única serão realizadas em moeda corrente nacional, mediante débito em conta corrente de investimento, transferência eletrônica disponível (TED) ou, ainda, pelo Sistema de Cotas de Fundos da CETIP, sendo que as movimentações serão sempre realizadas em nome dos Cotistas, nos termos deste Regulamento e do Compromisso de Investimento.

4.8. Após a primeira emissão, a Classe Única poderá emitir novas Cotas mediante: (i) aprovação da Assembleia Geral; ou (ii) simples deliberação da **GESTORA**, desde que limitado ao montante equivalente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), não devendo ser considerado para fins de cálculo desse limite a totalidade do Capital Subscrito pelos Cotistas no âmbito da primeira emissão ("**Capital Autorizado**"). As novas Cotas no âmbito do Capital Autorizado poderão ser emitidas em única ou várias emissões e o saldo de Cotas eventualmente não colocado em determinada emissão, poderá ser cancelado ao final da respectiva oferta e recomporá o Capital Autorizado ainda não consumido.

4.8.1. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá a **GESTORA** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas, tal escolha deverá se guiar: (i) pelo valor patrimonial das Cotas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) pelas perspectivas de rentabilidade da Classe Única; (iii) pelo valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, caso o valor de mercado comprovadamente divirja do valor patrimonial; ou (iv) na impossibilidade de definição de acordo com um dos critérios descritos nos itens acima, outro critério a ser escolhido pela **GESTORA**.

4.9. Em caso de emissão de novas cotas aprovadas em Assembleia Geral, cabe à referida assembleia dispor sobre o número mínimo de cotas que devam obrigatoriamente ser subscritas para que a distribuição seja concluída, bem como sobre o procedimento a ser observado em caso de não haver a subscrição total da quantidade mínima de cotas originalmente prevista.

4.9.1. Durante o período de distribuição, uma vez atingido o número mínimo de cotas referido no item acima, as importâncias recebidas podem ser investidas na forma prevista neste Regulamento.

4.10. Desde que aprovado pela **ADMINISTRADORA** ou pela Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão e a distribuição de novas cotas da Classe Única, conforme aplicável, o investimento na Classe Única poderá ser efetivado por meio de Compromissos de Investimento, mediante os quais os investidores ficarão obrigados a integralizar o valor do Capital Subscrito à medida em que a **ADMINISTRADORA** faça chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos nos respectivos Compromissos de Investimento.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

4.10.1. Na medida em que o **FUNDO** necessite de recursos para investimento no **FUNDO INVESTIDO** e/ou necessite de recursos para fazer frente às suas despesas e encargos, os Cotistas serão chamados pela **ADMINISTRADORA** a aportar recursos na Classe Única mediante a integralização das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos Compromissos de Investimento.

4.10.2. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar notificação por escrito, a cada um dos Cotistas, solicitando a integralização parcial ou total das cotas originalmente subscritas pelos Cotistas nos termos dos Compromissos de Investimento ("**Requerimento de Integralização**").

4.10.3. O Requerimento de Integralização especificará o montante e o prazo para integralização das cotas, que será de, no mínimo, 08 (oito) dias úteis, contados da data de envio pela **ADMINISTRADORA**.

4.10.4. O preço de integralização de cada Cota subscrita corresponderá: (i) R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, na primeira integralização; e (ii) ao valor da Cota do dia útil imediatamente anterior à data do Requerimento de Integralização ("**Preço de Integralização**"), sendo certo que o Preço de Integralização em ofertas subsequentes de Cotas, inclusive aquelas realizadas dentro do Capital Autorizado, será definido no respectivo ato que aprovar a respectiva oferta de Cotas, observados ainda os termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

4.10.4.1. Caso haja novas subscrições de Cotas após a realização de chamadas de capital durante a primeira emissão, os novos Cotistas ingressantes ("**Novos Cotistas**") deverão ter suas participações na Classe proporcionalmente equalizadas ("**Equalização**" e "**Período de Equalização**") com as participações dos Cotistas anteriores a estes ("**Cotistas Antigos**"). Assim, os Novos Cotistas estarão sujeitos a uma ou mais chamadas de capital após a subscrição de suas Cotas, direcionadas exclusivamente aos Novos Cotistas ("**Chamada de Ajuste**").

4.10.4.2. As Chamadas de Ajuste serão feitas com base na proporção de cotas subscritas e integralizadas para a Equalização entre Cotistas Antigos e Novos Cotistas, de modo que o preço de integralização dos Novos Cotistas seja correspondente ao valor patrimonial da Cota no dia útil imediatamente anterior à data do Requerimento de Integralização, independente da chamada de capital, acrescidas de uma Taxa de Ingresso Extraordinária. A Chamada de Ajuste poderá ser realizada uma ou mais vezes, em diferentes momentos, conforme as necessidades de caixa da Classe Única, conforme chamadas de capital realizadas pelo **FUNDO INVESTIDO**, e a critério da **GESTORA**, sendo certo que apenas os Novos Cotistas terão seu capital chamado à integralização até que o processo de Equalização seja finalizado. Após o Período de Equalização, o Preço de Integralização das Cotas será o valor da Cota do dia útil imediatamente anterior à data do Requerimento de Integralização.

4.10.4.3. A **GESTORA** será responsável pela apuração e pelo cálculo da Equalização, devendo enviar à **ADMINISTRADORA** a memória de cálculo e demais informações para implementação.

4.10.5. Os Cotistas, ao subscreverem cotas, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste item e com os respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao **FUNDO** na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos deste item e dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto abaixo.

4.11. A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Cotista de aportar recursos no **FUNDO** até a data especificada no Requerimento de Integralização, resultará nas consequências previstas neste capítulo ao Cotista inadimplente (o "**Cotista Inadimplente**"), a serem exercidas pela **ADMINISTRADORA**, observados ainda todos os termos do Compromisso de Investimento nesse sentido.

4.11.1. Caso o Cotista Inadimplente, em 2 (dois) dias após ser notificado pela **ADMINISTRADORA** acerca da sua condição de Cotista Inadimplente, bem como da necessidade de aporte do valor não integralizado, não efetue o aporte requisitado, a **ADMINISTRADORA** poderá, de forma coordenada com a **GESTORA** e seguindo as



UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA

recomendações desta, impor uma ou mais das medidas listadas abaixo, ou quaisquer outras permitidas por lei, por este Regulamento ou pela regulamentação aplicável:

- (i) iniciar, em face do Cotista Inadimplente, a cobrança judicial do montante total inadimplido, com a adoção de medidas constritivas conforme aplicáveis, observado que o valor da dívida será corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“**IPCA**”), desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, acrescido dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido). O montante coletado em excesso a partir da cobrança mencionada deve ser considerado como rendimento ou reembolso destinado ao patrimônio do **FUNDO**, e não será considerado como uma contribuição adicional do Cotista Inadimplente;
- (ii) alienar ou ceder a totalidade ou parte das cotas, integralizadas ou não integralizadas, detidas pelo Cotista Inadimplente, a qualquer terceiro interessado, respeitando o público-alvo da Classe Única, podendo ser Cotista ou não, pelo valor da oferta que encontrar, independentemente de ser abaixo do valor patrimonial, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos pelo Cotista Inadimplente, nos termos dos mandatos outorgados à **GESTORA** nos respectivos Compromissos de Investimento para essa finalidade; e
- (iii) determinar que o Cotista Inadimplente não possa mais receber quaisquer amortizações e/ou quaisquer valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do **FUNDO** e/ou da Classe Única, os quais serão utilizados para sanar a dívida do Cotista Inadimplente até o limite do seu valor total (sendo que, após sanada a dívida em sua totalidade, o saldo dos recursos, se houver, serão atribuídos ao Cotista).

4.11.1.1. Os valores devidos e não pagos pelo Cotista Inadimplente ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa não compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do débito corrigido pelo **IPCA**; e (ii) juros moratórios equivalentes a 1% (um por cento) ao mês sobre o débito atualizado, a partir da data do inadimplemento (“**Encargos Moratórios**”), observado, ainda, o disposto no respectivo Compromisso de Investimento.

CAPÍTULO V: DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

5.1. Todos os resultados da Classe Única, incluindo dividendos, juros sobre capital próprio ou outros rendimentos porventura advindos de ativos financeiros que integrem a carteira da Classe Única, serão incorporados ao patrimônio líquido da Classe Única, exceto se disposto de maneira adversa no Apêndice I.

5.2. A Classe Única incorporará ao seu patrimônio líquido os juros sobre capital próprio ou outros rendimentos porventura advindos de ativos que integrem a carteira da Classe Única.

CAPÍTULO VI: DOS FATORES DE RISCO

6.1. Fatores de Risco

(i) Risco de Mercado

É o risco associado às flutuações de preços e cotações nos mercados de câmbio, juros e bolsas de valores dos ativos que integram ou que venham a integrar a carteira da Classe Única. Entre os fatores que afetam estes mercados,



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

destacamos fatores econômicos gerais, tanto nacionais quanto internacionais, tais como ciclos econômicos, política econômica, situação econômico-financeira dos emissores de títulos e outros. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira da Classe Única, o Patrimônio Líquido da Classe Única poderá ser afetado negativamente.

Ainda, existe a possibilidade de o valor oficial dos ativos financeiros negociados em mercados internacionais ser disponibilizado em periodicidade distinta da utilizada para os ativos financeiros nacionais e para valorização das cotas da Classe Única e dos fundos investidos. Nesse caso, o custodiante estimará o valor desses ativos. Como consequência: (i) o valor estimado será obtido por meio de fontes públicas de divulgação de cotação de ativos financeiros; (ii) não está livre de riscos e aproximações; (iii) há risco de o valor estimado ser distinto do valor real de negociação dos ativos financeiros estrangeiros e de ser diverso do valor oficial divulgado pelo seu administrador ou custodiante no exterior.

(ii) Risco de Crédito

Os ativos nos quais a Classe Única investe oferecem risco de crédito, definido como a probabilidade da ocorrência do não cumprimento do pagamento do principal e/ou do rendimento do ativo. Este risco pode estar associado tanto ao emissor do ativo (capacidade do emissor de honrar seu compromisso financeiro) bem como a contraparte - instituição financeira, governo, mercado organizado de bolsa ou balcão, etc. - de fazer cumprir a operação previamente realizada.

(iii) Risco de Liquidez

Em função das condições vigentes dos mercados organizados de bolsa e/ou balcão, existe o risco de que não seja possível realizar operações (seja compra e/ou venda) de determinados ativos durante um período de tempo. A ausência e/ou diminuição da "liquidez" (quantidade de ativos negociados) pode produzir perdas para a Classe Única e/ou a incapacidade, pela Classe Única, de liquidar e/ou precificar adequadamente tais ativos.

(iv) Risco de Concentração

A Classe Única deverá investir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de subclasses e classes de fundos de investimento, o que poderá implicar na concentração em um único emissor e pouca liquidez. Quanto maior a concentração dos recursos aplicados pela Classe Única em ativos de um mesmo emissor, maior é o risco a que a Classe Única está exposta. Desta forma, a Classe Única poderá estar sujeita aos mesmos riscos do **FUNDO INVESTIDO**, os quais estão expostos de forma não exaustiva nesta seção, e os resultados da Classe Única dependerão dos resultados atingidos pelo **FUNDO INVESTIDO**, sejam eles positivos ou negativos.

(v) Risco Relacionado à Amortização e/ou Resgate de Cotas em Valores Mobiliários ou Outros Ativos

O regulamento do **FUNDO INVESTIDO** estabelece situações em que suas cotas poderão ser amortizadas ou resgatadas mediante a entrega, em pagamento, de valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO INVESTIDO**. Nessas hipóteses, os Cotistas do **FUNDO INVESTIDO**, incluindo a Classe Única, poderão encontrar dificuldades para negociar os valores mobiliários eventualmente recebidos do **FUNDO INVESTIDO**.

(vi) Risco Relacionado ao Resgate e à Liquidez das Cotas

O **FUNDO** e o **FUNDO INVESTIDO**, constituídos sob forma de condomínio fechado, não admitem o resgate de suas cotas a qualquer momento. A amortização das Cotas do **FUNDO** será realizada na medida em que o **FUNDO INVESTIDO** tenha disponibilidade para tanto, nos termos de seu regulamento, ou na data de liquidação do **FUNDO INVESTIDO**. Além disso, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento é pouco desenvolvido no Brasil, havendo o risco para os Cotistas do **FUNDO** e/ou **FUNDO INVESTIDO** que queiram se desfazer dos seus investimentos no **FUNDO** e/ou no **FUNDO INVESTIDO**, de não conseguirem negociar suas cotas em mercado secundário em função



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

da potencial ausência de compradores interessados. Assim, em razão da baixa liquidez das Cotas, os Cotistas do **FUNDO** e/ou do **FUNDO INVESTIDO** poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Cotas.

(vii) Risco Operacional do FUNDO

Há a possibilidade de ocorrência de perdas resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos, pelos prestadores de serviços e/ou partes relacionadas ao **FUNDO**. Os valores dos ativos financeiros do **FUNDO** e suas respectivas negociações poderão ser afetados por elementos externos variados (como, alteração de regulamentação aplicável aos fundos de investimento, direta ou indiretamente, intervenção nos mercados por órgãos reguladores etc.), inclusive em relação aos fluxos de operações realizadas pelo **FUNDO** nos mercados internacionais, de forma direta ou indireta, conforme os mercados em que as operações são realizadas. Ainda, os meios pelos quais as operações realizadas pelo **FUNDO** são registradas e/ou negociadas poderão sujeitá-lo a riscos operacionais variados (como, problemas de comunicação, não realização ou efetivação de operações nestes mercados em decorrência de feriados etc.). Adicionalmente, outras situações de ordem operacional poderão gerar bloqueios, atrasos, ou mesmo impossibilitar o efetivo cumprimento das operações realizadas pelo **FUNDO** no âmbito dos sistemas e serviços dos respectivos mercados de negociação e/ou de registro, podendo afetar a transferência dos recursos e ativos financeiros negociados, independentemente da diligência da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, nas respectivas esferas de competência, na execução de suas atividades, como, por exemplo, a inadimplência de quaisquer das partes relacionadas às operações, direta ou indiretamente, ou, ainda, de falhas ou atrasos sistêmicos.

(viii) Risco Operacional do FUNDO INVESTIDO

O investimento no **FUNDO INVESTIDO** pode envolver riscos operacionais de fatores como erros de processamento, erros humanos, processos internos ou externos inadequados ou falhos, falhas em sistemas e tecnologia, mudanças de pessoal, infiltração por pessoas não autorizadas, erros cometidos por prestadores de serviços. Apesar do **FUNDO INVESTIDO** envidar esforços para minimizar estes eventos através de controles e supervisão, ainda assim pode haver falhas que causem perdas ao **FUNDO INVESTIDO**. Em que pese os prestadores de serviços do **FUNDO INVESTIDO** manterem sistemas de informação apropriados, como qualquer outro sistema, estes sistemas podem ser objeto de ataques cibernéticos ou ameaças similares que resultem em violação da segurança de dados, roubo, interrupção dos serviços dos prestadores de serviços e de sua possibilidade de fechar posições, bem como o vazamento ou danos a informações confidenciais e sensíveis. A despeito da existência de processos desenhados para detectar e prevenir estes incidentes e assegurar a segurança de cada informação e da existência de uma continuidade de negócios e recuperação de desastres desenhados para mitigar qualquer invasão ou interrupção no nível do **FUNDO INVESTIDO**, estes eventos podem potencialmente resultar também em perda de ativos e podem criar exposições significativas financeiras ou legais para o **FUNDO INVESTIDO** e conseqüentemente, para o **FUNDO**.

(ix) Risco Relacionado à Reciclagem de Capital e Amortizações do FUNDO INVESTIDO

O **FUNDO INVESTIDO** poderá realizar amortizações de cotas durante o Período de Investimento Master, caracterizadas como Reciclagem de Capital, permitindo a reutilização dos recursos devolvidos para novos investimentos. Todavia, não há garantia de que a reaplicação desses recursos resultará em retornos equivalentes ou superiores aos investimentos originais.

(x) Risco de Exposição Indireta aos Ativos do FUNDO INVESTIDO

O **FUNDO** poderá estar exposto, de forma indireta, aos riscos inerentes aos ativos que compõem as carteiras do **FUNDO INVESTIDO**, inclusive, fundos de investimento em direitos creditórios, fundos de investimento em participações e fundos de investimento imobiliário. Dessa forma, eventuais perdas, inadimplementos, desvalorizações de ativos, riscos de crédito, de liquidez, de mercado, de gestão, regulatórios, operacionais ou legais



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

que afetem o **FUNDO INVESTIDO** poderão impactar adversamente o valor das cotas e o desempenho do **FUNDO**, ainda que tais eventos não decorram de decisões diretas da **GESTORA** ou da **ADMINISTRADORA**.

(xi) Risco Relacionado à Dependência da Gestão e da Governança do **FUNDO INVESTIDO**

O desempenho da Classe Única dependerá, em grande parte, da atuação do administrador e gestor do **FUNDO INVESTIDO**, sobre os quais o **FUNDO** e/ou Classe Única não exercem controle direto. Decisões de investimento, desinvestimento, avaliação de ativos, políticas de alavancagem ou de distribuição de resultados adotadas no **FUNDO INVESTIDO** podem impactar negativamente os resultados da Classe Única. Adicionalmente, eventual falha operacional, conflito de interesses, má avaliação de risco ou descumprimento regulatório pelo **FUNDO INVESTIDO** poderá afetar de forma adversa o desempenho e o patrimônio da Classe Única e/ou do **FUNDO**.

(xii) Risco de Não Obtenção do Tratamento Tributário Perseguido

A Classe Única do **FUNDO** tentará obter o tratamento fiscal aplicável aos fundos de investimento que investem ao menos 95% do seu patrimônio líquido em cotas dos fundos de investimento indicados no art. 40 da Lei 14.754/2023, de maneira que seus Cotistas se sujeitem ao regime específico de tributação indicado neste artigo. Não há, contudo, garantia de que a Classe Única do **FUNDO** obterá e manterá o tratamento tributário perseguido.

(xiii) Risco Geral de Exposição ao **FUNDO INVESTIDO**

O **FUNDO** estará, direta ou indiretamente, sujeito a todos os riscos associados ao **FUNDO INVESTIDO**, incluindo, sem limitação, a riscos de crédito, de mercado, de liquidez, operacionais, regulatórios, legais, societários e de gestão. Dessa forma, quaisquer eventos adversos que afetem o **FUNDO INVESTIDO** poderão impactar negativamente o patrimônio e o desempenho do **FUNDO**, mesmo que tais eventos não estejam sob o controle direto da **GESTORA** ou da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**.

(xiv) Risco de Investimento em Ativos Alternativos

O investimento por meio do **FUNDO INVESTIDO** diretamente em ativos alternativos, dentre os quais se incluem, sem limitação, participações acionárias, dívidas estruturadas, investimentos imobiliários, créditos performados ou não performados, títulos de emissores em processo de falência ou recuperações judiciais, direitos creditórios de processos judiciais, precatórios e financiamento a litígios, ou o investimento do **FUNDO INVESTIDO** por meio de outros fundos de investimento como fundos de *private equity*, imobiliário, de infraestrutura, de direitos creditórios e outros, apresentam estruturas mais complexas e, conseqüentemente, maior exposição a riscos quando comparados a fundos tradicionais. Estes ativos e/ou fundos usualmente possuem natureza ilíquida, operações de longo prazo e adotam mecanismos específicos de governança. Além disso, estão sujeitos aos riscos inerentes a cada mercado em que atuam, incluindo riscos regulatórios, de crédito, de liquidez, de mercado e operacionais, bem como riscos relacionados à execução de projetos, à gestão dos ativos e à conjuntura econômica. A complexidade das estruturas pode implicar maior dificuldade na avaliação dos riscos e na precificação dos ativos, bem como na realização de resgates, podendo resultar em períodos prolongados sem liquidez ou na necessidade de alienação de ativos com deságio significativo.

(xv) Risco de Investimento em Outros Fundos Estruturados

O **FUNDO** poderá investir em cotas de outros fundos estruturados, inclusive fundos de *private equity*, imobiliário, de infraestrutura, de direitos creditórios e outros. Esses investimentos podem expor o **FUNDO** a riscos adicionais relacionados à gestão, liquidez, alavancagem e concentração dos fundos investidos, além de custos e taxas que podem impactar sua rentabilidade. O **FUNDO** não terá controle direto sobre as decisões dos fundos investidos, e tais aplicações poderão resultar em perdas ao **FUNDO** e aos Cotistas.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(xvi) Risco de Potencial Conflito de Interesses

A Classe Única e/ou o **FUNDO INVESTIDO** poderão figurar como contraparte de seus prestadores de serviços e/ou dos Cotistas, bem como de fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários administrados e/ou geridos por seus respectivos administradores fiduciários e/ou gestores. Desta forma, tais partes poderão eventualmente tomar decisões relacionadas aos ativos investidos pela Classe Única e/ou pelo **FUNDO INVESTIDO** que possam afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO INVESTIDO** e/ou da Classe Única. Ainda, o **FUNDO INVESTIDO** e/ou as entidades investidas pelo **FUNDO INVESTIDO** poderão vir a contratar transações com eventual conflito de interesses. O fato de certas transações em potencial ou efetivo conflito de interesses estarem sujeitas à aprovação em assembleia geral de cotistas não necessariamente mitiga o risco de que tais transações impactem negativamente o **FUNDO INVESTIDO** e, consequentemente, a Classe Única. As hipóteses de potencial conflito de interesses serão endereçadas pelos respectivos administradores fiduciários e/ou gestores de acordo com suas políticas internas e sempre em observância à regulamentação aplicável.

Ademais, as Cotas Subclasse A do **FUNDO INVESTIDO** têm como público-alvo Investidores Profissionais que, no momento de sua aplicação na Subclasse A, possuam conta de investimento junto à **UBS (BRASIL) CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30 ("**UBS Corretora**") e suas partes relacionadas ("**Clientes UBS**"), sendo que a UBS Corretora é subsidiária integral do **BANCO DE INVESTIMENTOS UBS (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.987.793/0001-33 ("**Banco UBS**"), o qual detém debêntures de emissão da **Central Capital**, cuja remuneração tem componente atrelado às receitas auferidas pela **Central Capital**, caracterizando, portanto, uma situação de potencial conflito de interesses. Ainda que a **Central Capital** não seja parte integrante do grupo UBS, e tenha suas atividades conduzidas de forma independente e segregada, o Banco UBS, enquanto detentor das debêntures, será financeiramente beneficiado pelos resultados auferidos pela **Central Capital**, os quais decorrem, fundamentalmente, de taxas de gestão e performance dos fundos de investimento por ela geridos, incluindo o **FUNDO INVESTIDO**. Adicionalmente, a UBS Corretora e entidades do seu conglomerado financeiro poderão atuar como distribuidores de Cotas da Classe Única do **FUNDO INVESTIDO** (inclusive das Cotas Subclasse A), de forma remunerada, (i) por meio de contratações pontuais no âmbito de distribuições de novas cotas, com a cobrança de taxa de distribuição da oferta, ou (ii) de forma contínua para uma ou mais subclasses, com taxa de distribuição abatida da Taxa de Gestão e sujeita à taxa máxima de distribuição do **FUNDO INVESTIDO**, nos termos do item 29, parágrafo terceiro, e item 31 do Anexo Descritivo A do regulamento do **FUNDO INVESTIDO**. Em razão dessa estrutura, o Banco UBS, controlador da UBS Corretora, poderá ser indiretamente beneficiado financeiramente pelo desempenho do **FUNDO INVESTIDO**.

(xvii) Risco de Exposição a Investimentos em Participações Societárias (Equity)

Com relação às sociedades das quais a Classe Única, direta ou indiretamente por meio do **FUNDO INVESTIDO**, poderá passar a ser sócia ou acionista, não há garantias de: (i) bom desempenho; (ii) solvência; (iii) continuidade de suas atividades; (iv) liquidez para a alienação dos valores mobiliários de emissão de tais sociedades; e (v) valor esperado na alienação dos valores mobiliários de emissão de tais sociedades. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da Classe Única. Os pagamentos relacionados aos ativos de emissão de tais sociedades, como dividendos, juros e outras formas de remuneração, podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva sociedade e outros fatores.

(xviii) Risco de Destituição da **Central Capital** no Âmbito do **FUNDO INVESTIDO** e Pagamento de Taxa de Performance

O regulamento do **FUNDO INVESTIDO** prevê que a **Central Capital** poderá ser destituída com ou sem justa causa. A destituição com ou sem justa causa deverá ser aprovada pelos cotistas reunidos em assembleia geral pelo quórum qualificado previsto no regulamento do **FUNDO INVESTIDO**. Portanto, em caso de insatisfação com a prestação de serviços pela **Central Capital** que não configure uma hipótese de justa causa, a Classe Única e os demais cotistas do **FUNDO INVESTIDO** poderão ter dificuldade em aprovar a destituição da **Central Capital** em sede de assembleia geral de cotistas do **FUNDO INVESTIDO** em virtude do quórum aplicável. Em caso de aprovação da destituição sem justa



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

causa, ainda será devido pagamento de taxa de performance à **Central Capital** adquirida até a efetiva destituição, nos termos do regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.

(xix) Risco Relacionado à Caracterização de Justa Causa para Destituição da **Central Capital** no Âmbito do **FUNDO INVESTIDO**

A **Central Capital** poderá ser destituída por justa causa em determinadas situações apenas mediante decisão proferida pelo tribunal competente ou reconhecida em decisão administrativa do Colegiado da CVM comprovando que suas ações, ou omissões, ensejaram a destituição por justa causa. Não é possível prever o tempo em que tais órgãos levarão para proferir tais decisões e, portanto, nem quanto tempo a **Central Capital** permanecerá no exercício de suas funções após eventual ação, ou omissão, que possa ser enquadrada como justa causa. Nesse caso, a Classe Única e os demais cotistas do **FUNDO INVESTIDO**, para além do próprio **FUNDO INVESTIDO**, deverão aguardar a decisão dos referidos órgãos ou, caso entendam pertinente, poderão deliberar pela destituição da **Central Capital**, sem justa causa. Eventual demora na decisão a ser proferida pelos referidos órgãos para fins de destituição por justa causa da **Central Capital** poderá impactar negativamente a Classe Única.

(xx) Risco de Coinvestimento – Participação Minoritária no **FUNDO INVESTIDO**

O **FUNDO INVESTIDO**, diretamente ou através de outros fundos investidos, poderá coinvestir com os cotistas ou terceiros, de forma direta ou por meio de outros veículos de investimento, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pela **Central Capital**, os quais poderão ter participações maiores que as do **FUNDO INVESTIDO** nos ativos investidos. Adicionalmente, as classes de fundo de investimento investidas pelo **FUNDO INVESTIDO** poderão contar com outros cotistas, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pela **Central Capital**, os quais poderão ter participações maiores que as do **FUNDO INVESTIDO** nos ativos investidos nas referidas classes. Na hipótese de tais investimentos se tratar de participações acionárias em sociedades, o **FUNDO INVESTIDO** poderá assumir a qualidade de acionista/sócio minoritário, ficando sujeito significativamente aos atos de governança dos membros da gestão, conselho de administração e/ou comitês de governança não indicados pelo **FUNDO INVESTIDO**, e cujos interesses podem, por vezes, estar em conflito com os interesses do **FUNDO INVESTIDO**. Em relação às classes investidas, o **FUNDO INVESTIDO** poderá assumir a qualidade de cotista minoritário, ficando sujeito às deliberações dos demais cotistas. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles do **FUNDO INVESTIDO**, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento. Não há garantia de que direitos usualmente oferecidos a acionistas minoritários estarão disponíveis para o **FUNDO INVESTIDO** com relação a qualquer investimento, ou que tais direitos irão proporcionar proteção suficiente dos interesses do **FUNDO INVESTIDO**.

(xxi) Riscos Relacionados às Sociedades Investidas pelo **FUNDO INVESTIDO** e às Sociedades por elas Investidas, Incluindo Risco de Performance

Os investimentos do **FUNDO INVESTIDO** são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pela Classe Única. A carteira do **FUNDO INVESTIDO** poderá estar concentrada, indiretamente, em valores mobiliários de emissão de sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO**, que, por sua vez, poderão ter seu patrimônio concentrado em participações societárias em outras sociedades. Não há garantias de (i) bom desempenho de quaisquer das sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** e/ou das sociedades por elas investidas, (ii) solvência das sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** e/ou das sociedades por elas investidas e (iii) continuidade das atividades das sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** e/ou das sociedades por elas investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira do **FUNDO INVESTIDO** e o valor das suas cotas. Os pagamentos relativos aos valores mobiliários de emissão das sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO**



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

INVESTIDO, como dividendos, juros e outras formas de remuneração podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva sociedade investida indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** e/ou das sociedades por ela investidas, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, o **FUNDO INVESTIDO** e os seus cotistas, incluindo a Classe Única poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Não há garantia quanto ao desempenho do segmento econômico de atuação de cada sociedade investida indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** e/ou de sociedades por ela investidas e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** e/ou de sociedades por ela investidas acompanhe *pari passu* o desempenho médio de seu respectivo segmento. Adicionalmente, não há garantia de que o **FUNDO INVESTIDO** e os seus cotistas, incluindo a Classe Única, não experimentarão perdas, nem certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o **FUNDO INVESTIDO** no desempenho de suas operações, não há garantias de que o **FUNDO INVESTIDO** conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio indireto das sociedades investidas, ou como adquirente ou alienante indireto de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades investidas indiretamente, nem de que, caso o **FUNDO INVESTIDO** consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais e/ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira do **FUNDO INVESTIDO**. Eventuais investimentos indiretos do **FUNDO INVESTIDO** serão feitos em sociedades de capital fechado, as quais não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as sociedades abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para o **FUNDO INVESTIDO** quanto (i) ao bom acompanhamento das atividades e resultados das sociedades investidas indiretamente e (ii) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira do **FUNDO INVESTIDO** e das suas cotas.

(xxii) Risco de Investimento Indireto nas Sociedades Investidas Indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** (Trabalhista, Ambiental, Previdenciário, Cível, Administrativo, etc.)

O **FUNDO INVESTIDO** investirá indiretamente em sociedades alvo plenamente constituídas e em funcionamento. Desta forma, existe a possibilidade das sociedades alvo: (a) estar inadimplente em relação ao pagamento de tributos federais, estaduais ou municipais; (b) descumprir obrigações relativas ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS; (c) possuir considerável passivo trabalhista, ambiental, cível, administrativo, entre outros. Dessa forma, dependendo da complexidade da questão e dos montantes envolvidos, o **FUNDO INVESTIDO** e, consequentemente a Classe Única, poderão ter significativas perdas patrimoniais decorrentes dos eventos indicados acima. Além disso, há casos em que o Poder Judiciário, notadamente a Justiça do Trabalho, atribui aos acionistas a responsabilidade por passivos de uma companhia independentemente da caracterização dos requisitos necessários para tanto, conforme estabelecidos na legislação brasileira, e independentemente da participação de cada acionista no capital social e/ou na administração da companhia. Em tais hipóteses, não há garantia de que o **FUNDO INVESTIDO** terá êxito na defesa de seus interesses, podendo haver prejuízos para o **FUNDO INVESTIDO** e, consequentemente, a Classe Única. Assim, em razão dos prejuízos decorrentes de eventual paralisação das atividades das sociedades investidas indiretamente, a cota do **FUNDO INVESTIDO**, e, consequentemente, as cotas da Classe Única, poderão sofrer uma desvalorização.

(xxiii) Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário

O objetivo do **FUNDO INVESTIDO** é indiretamente realizar investimentos em companhias que atuem no mercado imobiliário. Este setor está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação ambiental, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, da alteração das regras ou práticas do setor financeiro no que se aplica ao financiamento imobiliário, entre outros. O **FUNDO INVESTIDO** investirá indiretamente seus recursos em sociedades que podem estar sujeitas aos impactos em seus ativos decorrentes dos seguintes riscos específicos do mercado imobiliário, o que poderá impactar negativamente os resultados obtidos pelo **FUNDO INVESTIDO** e a Classe Única.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(xxiv) Risco de Variação do Mercado Imobiliário

O mercado imobiliário pode sofrer variações de mercado com relação aos preços cobrados para locação ou venda dos imóveis. A previsão de precificação se baseia em custos cobrados pela concorrência e pode variar significativamente dependendo da localização, economia, inflação e outros fatores. Para cumprir as previsões de precificação e, dessa forma, manter a ocupação, pode ser necessário trabalhar com promoções, reduzindo o preço médio previsto para cada imóvel. Nesse sentido, o **FUNDO INVESTIDO** está sujeito aos riscos relacionados ao setor imobiliário, inclusive, mas não se limitando, aos seguintes: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso; (vii) vacância de ativos detidos direta ou indiretamente; (viii) problemas com a regularização de imóveis, bem como eventuais procedimentos administrativos ou processos judiciais relacionados a eventuais irregularidades; (ix) incidência de despesas extraordinárias relacionadas a imóveis e que possam afetar a rentabilidade do **FUNDO INVESTIDO**, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção de imóveis; (x) não identificação de riscos no âmbito de diligências realizadas para aquisição ou investimento em ativo imobiliário; e (xi) contingências ambientais relacionadas aos ativos imobiliários, que poderão, inclusive, implicar em responsabilidades pecuniárias.

(xxv) Risco de Desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóvel de propriedade das sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxvi) Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis de propriedade das sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO**, os recursos obtidos pela cobertura de eventual seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

(xxvii) Risco de Engenharia e Construção

No desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários detidos pelas sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** questões técnicas e ligadas à construção dos imóveis não previstas inicialmente podem acarretar custos adicionais e/ou atraso no prazo de conclusão, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(xxviii) Risco de Deterioração

O investidor deve ainda observar o potencial econômico dinâmico do imóvel. O imóvel está sujeito à desvalorização tendo em vista fatores como a deterioração do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelo seguro contratado.

(xxix) Risco de Alterações nas Leis de Zoneamento

As leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações promovidas pelo Poder Legislativo municipal. Caso sejam alteradas as normas de zoneamento em que um empreendimento das sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** esteja em desenvolvimento ou possa vir a ser desenvolvido, o fundo investido pelo **FUNDO INVESTIDO** poderá ser obrigado a adequar o desenvolvimento de tal projeto às novas regras. Com isso, os rendimentos estimados do **FUNDO INVESTIDO** e da Classe Única poderão não ser obtidos.

(xxx) Risco Relacionado à Atuação de Sócios do **FUNDO INVESTIDO** nas suas Sociedades Investidas Indiretamente

As sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** poderão contar com diversos outros sócios, podendo o **FUNDO INVESTIDO** ser indiretamente sócio minoritário. Igualmente, as sociedades objeto de investimento pelas sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** poderão contar com diversos outros sócios, podendo as sociedades investidas indiretamente pelo **FUNDO INVESTIDO** serem sócias minoritárias. Nessas hipóteses, o **FUNDO INVESTIDO** poderá ser afetado negativamente em virtude de atos praticados por tais sócios, sejam atos relacionados ou não às sociedades investidas indiretamente, tais como, abusos de poder de controle, aprovações de matérias que não sejam do interesse do **FUNDO INVESTIDO**, implementação de política de administração que não seja bem-sucedida, envolvimento em processos administrativos, inquéritos, procedimentos investigativos, processos arbitrais e/ou judiciais de qualquer natureza.

(xxxi) Risco de Variação e Espelhamento das Taxas do Fundo em Relação ao **FUNDO INVESTIDO**

Os Cotistas devem estar cientes de que a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa Máxima de Distribuição da Classe Única poderão variar ao longo da duração da Classe Única em razão do espelhamento da estrutura de remuneração da Classe Única e do **FUNDO INVESTIDO**, inclusive quanto à sua base de cálculo e dinâmica de apropriação/pagamento, as quais podem alternar, no **FUNDO INVESTIDO**, ao longo da duração do Período de Investimento Master e após o seu término, conforme regulamento e sumário de remuneração do **FUNDO INVESTIDO**.

(xxxii) Risco de penalização da Classe Única e de seus Cotistas, caso o inadimplemento dos Requerimentos de Integralização da Classe Única implique no descumprimento de suas obrigações perante o **FUNDO INVESTIDO**

Nos termos do Regulamento, dos Boletins de Subscrição e/ou dos Compromissos de Investimento da Classe Única, os Cotistas assumem a obrigação de integralização, ao longo do tempo, das cotas emitidas pela Classe Única e por eles subscritas. O valor a ser integralizado pelos Cotistas na Classe Única tem por objetivo atender, fundamentalmente, a (i) investimentos assumidos pela Classe Única no **FUNDO INVESTIDO**; e (ii) o custo relativo a despesas e encargos do **FUNDO** e/ou da Classe Única.

Ainda que o Regulamento disponha de procedimentos e medidas para buscar a remediação de um eventual inadimplemento de Cotista no âmbito dos Requerimentos de Integralização junto à Classe Única, a Classe Única pode não conseguir êxito na cobrança dos Cotistas Inadimplentes.

Neste caso, a Classe Única, enquanto um cotista único do **FUNDO INVESTIDO** – que agrega os investimentos individuais de cada um dos Cotistas – poderá não dispor dos recursos necessários para fazer frente às chamadas de



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

capital assumidas frente ao **FUNDO INVESTIDO**, o que poderá trazer impactos financeiros e operacionais a todos os Cotistas.

O regulamento do **FUNDO INVESTIDO** prevê penalidades que poderão ser aplicadas à Classe Única, no caso desta vir a inadimplir, ainda que parcial e temporariamente, a uma ou mais chamadas de capital assumidas junto ao **FUNDO INVESTIDO**.

As penalidades aplicáveis à Classe Única – e, portanto, que poderão impactar indireta e negativamente a todos os seus Cotistas – poderão incluir a aplicação de juros e multa sobre o valor devido pela Classe Única ao **FUNDO INVESTIDO**, além da alienação de cotas e restrição de direitos econômicos, dentre outros efeitos adversos.

(xxxiii) Outros Riscos

O **FUNDO** e o **FUNDO INVESTIDO** também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da sua administradora e/ou da sua gestora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO INVESTIDO**, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos. Tais riscos poderão impactar negativamente o **FUNDO INVESTIDO** e consequentemente, o **FUNDO** e seus Cotistas. Exclusivamente para fins de referência dos Cotistas, o **Suplemento B** a este Anexo inclui uma transcrição dos fatores de risco do **FUNDO INVESTIDO** indicados no regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.

**CAPÍTULO VII: DA COMUNICAÇÃO ENTRE COTISTAS E PRESTADORES DE SERVIÇO E DO COMITÊ DE
ACOMPANHAMENTO**

7.1. As informações e documentos relativos à Classe Única poderão ser comunicados, enviados, divulgados ou disponibilizados aos Cotistas, ou por eles acessados, por meio de canais físicos ou eletrônicos, incluindo a rede mundial de computadores.

7.2. Qualquer manifestação de ciência ou concordância dos Cotistas poderá, a critério e conforme procedimento disponibilizado pela **ADMINISTRADORA**, ser feita de forma eletrônica, por exemplo via correio eletrônico, incluindo, sem limitação, ciência e concordância com este Regulamento, adesão aos termos e condições do Regulamento e ciência de riscos, manifestações de voto em Assembleias Gerais e quaisquer outras que venham a ser necessárias, a critério da **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO VIII: DO REGIME DE INSOLVÊNCIA

8.1. Caso ocorra qualquer dos eventos descritos abaixo, os quais compõem um rol exemplificativo, a **ADMINISTRADORA** deverá verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- (i) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única feito por terceiros;
- (ii) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, assim como pedido de falência de devedor e/ou emissor de ativos que sejam detidos pela Classe Única;
- (iii) inadimplência de obrigações pecuniárias de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem percentual expressivo de seu patrimônio líquido; e

**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(iv) condenação de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares da Classe Única ao pagamento de valor que represente quantia expressiva de seu patrimônio líquido.

8.2. Caso a **ADMINISTRADORA** verifique que o patrimônio líquido da Classe Única está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência ou de efetiva declaração judicial de insolvência da Classe Única, e, sendo a responsabilidade dos Cotistas da Classe Única limitada ao valor por eles subscrito, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** adotarão os procedimentos previstos na regulamentação vigente acerca da ocorrência de patrimônio líquido negativo.

CAPÍTULO IX: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. A **GESTORA** adota para a Classe Única sua política de voto em assembleias, disponível para consulta no site www.cshg.com.br, 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 da **GESTORA** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

9.2. Nos termos das Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (“**Regras e Procedimentos ANBIMA**”), a **GESTORA**, em regra, declara que não se obriga a exercer o direito de voto em assembleias de ativos financeiros integrantes da carteira da Classe Única, com exceção de assembleias do **FUNDO INVESTIDO**. Contudo, a **GESTORA** acompanhará as pautas das assembleias gerais de ativos financeiros integrantes da carteira da Classe Única que contemplem direito de voto e caso considere, a seu exclusivo critério, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA** poderá comparecer e exercer o direito de voto em nome da Classe Única.

9.2.1. Sem prejuízo do disposto no item acima, o Cotista poderá solicitar à **ADMINISTRADORA** que as correspondências indicadas no item acima sejam remetidas de forma física, hipótese em que os custos de envio serão sempre arcados pela Classe Única, não obstante a hipótese de o Cotista solicitar à **ADMINISTRADORA** que referidas correspondências sejam encaminhadas por qualquer um dos meios dispostos no Capítulo VII deste Anexo.

9.3. Política de Administração dos Riscos

9.3.1. O investimento na Classe Única apresenta riscos para o investidor. Ainda que a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** da carteira da Classe Única mantenham controles e sistemas de gerenciamento de riscos segregados, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e para o investidor.

9.3.2. Baseado em um ou mais modelos matemáticos e estatísticos aplicados à carteira da Classe Única (conforme aplicável de acordo com os mercados em que o **FUNDO** atue), e com o objetivo de garantir que o **FUNDO** esteja exposto apenas aos riscos inerentes à sua Política de Investimento e de acordo com os critérios de risco estabelecidos neste Anexo, os principais modelos utilizados são:

- i. V@R (Value at Risk): modelo que estima, a partir de séries temporais e variáveis estatísticas, a perda financeira máxima para um dia relativa ao posicionamento e à exposição atual da carteira da Classe Única.
- ii. Stress Testing: modelo de simulação da perda financeira num cenário econômico-financeiro crítico, através da utilização de expressivas variações dos preços dos ativos e derivativos que atualmente compõem a carteira da Classe Única.
- iii. Back Test: ferramenta aplicada para a verificação da consistência entre o resultado obtido pelo modelo do V@R e o resultado efetivo da Classe Única.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- iv. Controle de Enquadramento de Limites e Aderência à Política de Investimentos: realizado diariamente pela **ADMINISTRADORA**, mediante a utilização de sistema automatizado.
- v. Gerenciamento de Risco de Liquidez: a liquidez da Classe Única é mensurada através das características inerentes dos ativos e margens de garantias presentes na carteira da Classe Única, comparando-se o tamanho das posições detidas pela Classe Única com a liquidez aparente. A liquidez aparente, por sua vez, é a quantidade observada de ativos negociados para um determinado período. Também são consideradas nesta análise todas as obrigações da Classe Única, inclusive com relação aos seus Cotistas.

* * *



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

APÊNDICE I

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

Este Apêndice é parte integrante do Anexo.

As Cotas da Classe Única não estão divididas em subclasses, e terão as seguintes características adicionais, conforme detalhadas nos capítulos abaixo:

CAPÍTULO I: DO PÚBLICO-ALVO

1.1. A Classe Única é destinada a aplicações de investidores profissionais, assim definidos nos termos da regulamentação em vigor da CVM, designados "**Cotistas**", que busquem a valorização de suas cotas e aceitem assumir os riscos descritos no Regulamento e no Anexo, aos quais os investimentos da Classe Única e, conseqüentemente, seus Cotistas estão expostos em razão da Política de Investimento da Classe Única e a forma de constituição de condomínio fechado, dado que as cotas não admitem resgate.

1.2. A Classe Única não admite investidores que sejam "*US Person*", conforme abaixo definido. Portanto, as cotas emitidas pela Classe Única não podem ser ofertadas, vendidas ou transferidas dentro dos Estados Unidos da América ("**EUA**"), nem a investidores que sejam *US Person*.

1.3. Entende-se como uma *US Person*, qualquer pessoa, incluindo as pessoas físicas, jurídicas ou outra entidade ou estrutura legal, que:

(i) seja uma pessoa dos EUA, conforme definido na Seção 7701(a)(30) do *US Internal Revenue Code* de 1986, conforme alterado, e os *Treasury Regulations* promulgados sob ele;

(ii) seja uma pessoa dos EUA, conforme definido no *Regulation S* do *US Securities Act* de 1933 (17 CFR § 230.902(k));

(iii) não seja uma "*Non-United States Person*", conforme definido na Rule 4.7 da *US Commodity Futures Trading Commission Regulations* (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv));

(iv) esteja nos EUA, conforme definido na *Rule 202(a)(30)-1* sob o *US Investment Advisers Act* de 1940, conforme alterado; ou

(v) seja qualquer *trust*, entidade ou outra estrutura formada com o propósito de permitir que uma *US Person* invista na Classe Única.

1.4. Os Cotistas reconhecem e concordam que as restrições estabelecidas acima são um requisito para serem aceitos na Classe Única. Portanto, caso um Cotista da Classe Única se torne uma *US Person* devido a uma mudança nas circunstâncias após seu ingresso na Classe Única, este Cotista se obriga a, imediatamente, informar seu novo status de *US Person* à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**.

1.5. Informações complementares sobre a Classe Única, incluindo informações referentes a horários de movimentações para aplicações, bem como montantes mínimos de aplicação na Classe Única, podem ser encontradas na página do site da **ADMINISTRADORA** na Internet: <https://www.ubs.com/br/pt.html>.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CAPÍTULO II: DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

2.1. As Cotas serão calculadas em todos os dias considerados como úteis, de acordo com o estabelecido pelo Conselho Monetário Nacional.

2.1.1. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe Única, sendo nominativas e escriturais.

2.1.2. As cotas da Classe Única terão seu valor calculado diariamente.

2.1.3. O valor da Cota do dia é resultante da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe Única pelo número de Cotas da Classe Única.

2.2. Não haverá resgate de cotas da Classe Única, a não ser pelo término do Prazo de Duração, quando haverá a liquidação do **FUNDO**.

2.3. Quando do encerramento da Classe Única, as cotas serão resgatadas pelo valor apurado na realização dos seus ativos na data de encerramento, dividido pela quantidade total de cotas, ou conforme deliberação tomada em Assembleia Geral, devendo o pagamento dos recursos aos Cotistas ser efetivado no primeiro dia útil subsequente à data de conversão de cotas.

2.4. A Classe Única poderá fazer amortizações compulsórias, conforme e quando vier a ser comunicado pela **GESTORA**, nos termos descritos abaixo.

2.4.1. A **GESTORA** promoverá amortizações parciais ou total das cotas da Classe Única, a qualquer momento durante seu Prazo de Duração, observado que os recursos disponíveis devem ser suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe Única.

2.4.2. A amortização acima prevista deverá ser paga até o 3º (terceiro) dia útil posterior à data da cota utilizada pela **ADMINISTRADORA** para a realização da amortização.

2.4.3. Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização de Cotas aos Cotistas cair em dia que não seja dia útil, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) dia útil seguinte.

2.4.4. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os Cotistas, observado o disposto neste Anexo.

2.4.5. Serão amortizados valores referentes ao custo de aquisição das cotas e respectivos rendimentos, proporcionalmente.

2.4.6. O resgate e a amortização de cotas da Classe Única poderão ser efetuados por crédito em conta corrente de investimento, transferência eletrônica disponível (TED) ou, ainda, pelo Sistema de Cotas de Fundos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que as movimentações serão sempre realizadas em nome dos Cotistas.

2.4.7. Sem prejuízo do disposto no item acima, no resgate das cotas, o Cotista poderá optar, mediante concordância da **ADMINISTRADORA**, e desde que haja disponibilidade para tanto, por receber ativos financeiros em montante equivalente ao que lhe deveria ser efetivamente pago em dinheiro, de forma proporcional ao total de ativos financeiros que compõem a carteira da Classe Única. Nesta hipótese o Cotista deverá comunicar por escrito a **ADMINISTRADORA** seu desejo quanto ao resgate em ativos financeiros da Classe Única com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data de encerramento da Classe Única previsto acima.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

2.4.8. Sem prejuízo do disposto na cláusula acima, na hipótese de resgate das cotas do **FUNDO** com a entrega de ativos do **FUNDO** ao Cotista, incluindo, sem limitação, cotas do **FUNDO INVESTIDO**, a eficácia da transferência de tais ativos ao Cotista estará condicionada à sua concordância expressa em sub-rogar-se em todos os direitos e obrigações assumidos pelo **FUNDO** em função da titularidade de tais ativos.

2.4.9. Os feriados de âmbito estadual ou municipal na praça em que está sediada a **ADMINISTRADORA** não serão considerados dias úteis, não sendo efetivadas amortizações.

2.5. O **FUNDO INVESTIDO** poderá realizar a devolução de recursos aos Cotistas, por meio de amortização de cotas, durante o período de investimento do **FUNDO INVESTIDO** (“**Reciclagem de Capital**”). Caso ocorra, o valor devolvido a Classe Única será considerado como Reciclagem de Capital, e retornará para recompor o Capital Subscrito dos Cotistas da Classe Única do **FUNDO**, na proporção de suas respectivas participações.

2.5.1. As amortizações recebidas após o término do período de investimento do **FUNDO INVESTIDO** não ensejarão recomposição do Capital Subscrito dos Cotistas da Classe Única, devendo ser tratadas como distribuições de recursos aos Cotistas ou serem reinvestidas no **FUNDO INVESTIDO**, nos termos deste Regulamento.

2.5.1. A recomposição referida nesta cláusula não implica aumento do Capital Comprometido pelos Cotistas, limitando-se à reutilização de valores previamente integralizados.

CAPÍTULO III: DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

3.1. Pelos serviços prestados à Classe Única, os prestadores de serviços farão jus às remunerações conforme descritas nos itens a seguir.

3.1. A Classe Única pagará, a título de Taxa de Administração, o valor fixo de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ao ano.

3.1.2. A Taxa de Administração máxima incorrida pela Classe, englobando a Taxa de Administração da Classe e as taxas de administração das classes e subclasses investidas, conforme aplicável, que sejam geridas pela **GESTORA** e/ou partes relacionadas que a Classe poderá eventualmente investir, nos termos da regulamentação em vigor, será de até 0,06% (zero vírgula zero seis por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única.

3.2. A Classe Única pagará, a título de Taxa de Gestão, o montante equivalente a 0,10% (zero vírgula dez por cento) ao ano, calculada (i) enquanto perdurar o Período de Investimento Master, sobre a soma do Capital Subscrito da Classe Única, e (ii) após o término do Período de Investimento Master, sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única.

3.2.1. A Taxa de Gestão máxima incorrida pela Classe, englobando a Taxa de Gestão e as taxas de gestão das classes de cotas e/ou subclasses, conforme aplicável, que sejam geridas pela **GESTORA** e/ou partes a ela relacionadas que a Classe poderá eventualmente investir, nos termos da regulamentação em vigor, será de até 0,22% (zero vírgula vinte e dois por cento) ao ano.

3.2.2. A Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Custódia e Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas e apropriadas diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e serão pagas mensalmente, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do mês subsequente à prestação do serviço.

3.4. A taxa de custódia anual máxima a ser paga pela Classe será de até 0,035% (zero vírgula zero trinta e cinco por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe, respeitado o valor mínimo de R\$ 20.046,00 (vinte mil



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

e quarenta e seis reais) ao ano, atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ("Taxa Máxima de Custódia").

3.5. A Classe Única estará sujeita às taxas cobradas no âmbito do **FUNDO INVESTIDO** e de outros fundos de investimento que a Classe Única venha investir, observado, para fins de referência dos Cotistas com relação ao **FUNDO INVESTIDO**, o disposto no **Suplemento A** a este Anexo, em linha com o descrito no regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.

3.6. Os impostos eventualmente incidentes sobre cada uma das parcelas da remuneração total, devida à **ADMINISTRADORA** ou a outros prestadores de serviços, deverão ser suportados exclusivamente por cada prestador, incidentes sobre a parcela que lhe caiba na remuneração total.

3.7. A Classe Única não pagará taxa de performance.

3.8. A Classe Única cobrará taxa de distribuição no âmbito das emissões de suas Cotas, calculada na forma do item 3.8.1 e 3.8.2 abaixo, a partir da data de subscrição das Cotas até o efetivo resgate das Cotas ("Taxa de Distribuição").

3.8.1. O valor máximo da Taxa de Distribuição a ser paga pela Classe será igual a 0,53% (zero vírgula cinquenta e três por cento) ao ano, calculada (i) enquanto perdurar o Período de Investimento Master, sobre a soma do Capital Subscrito do **FUNDO INVESTIDO** referente às Cotas Subclasse A do **FUNDO INVESTIDO**, e (ii) após o término do Período de Investimento Master, sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única ("Taxa Máxima de Distribuição").

3.8.2. Sem prejuízo do disposto no item anterior, a Taxa Máxima de Distribuição deverá corresponder, durante o prazo de duração da Classe Única, à taxa máxima de distribuição aplicável à Subclasse A do **FUNDO INVESTIDO**.

3.9. Não serão cobradas dos Cotistas taxas de ingresso ou de saída da Classe Única, observado o item 3.10 abaixo.

3.10. Os Novos Cotistas que venham a ingressar, bem como aumentar sua participação, na Classe Única após a realização da primeira integralização de Cotas do **FUNDO INVESTIDO** (*closing*), estarão sujeitos ao pagamento de uma taxa de ingresso extraordinária, devida em benefício exclusivo da Classe Única, com o objetivo de compensar os Cotistas Antigos que já integralizam Cotas em chamadas de capital anteriores, requeridas conforme Requerimento de Integralização ("Taxa de Ingresso Extraordinária").

3.10.1. A Taxa de Ingresso Extraordinária corresponderá à atualização do Preço de Integralização pago pelos Cotistas Antigos em suas respectivas integralizações, pela variação do IPCA acrescida de 7% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("**Hurdle**"), considerando o período compreendido entre a data de cada integralização de Cotas pelos Cotistas Antigos e a data da integralização correspondente pelos Novos Cotistas.

3.10.2. Os valores pagos a título de Taxa de Ingresso Extraordinária serão revertidos em benefício da Classe Única. O pagamento da Taxa de Ingresso Extraordinária deverá ocorrer no mesmo prazo estabelecido para a respectiva Chamada de Ajuste.

3.10.3. A Taxa de Ingresso Extraordinária será devida somente durante o Período de Equalização.

3.11.1. Caso as classes investidas pela Classe Única sejam geridas por outro gestor, que não a **GESTORA** e/ou partes não relacionadas à **GESTORA**, e/ou as classes investidas tenham suas cotas negociadas em mercado organizado, não incidirá Taxa Global Máxima. Sendo assim, nestes casos, a Classe Única estará sujeita às taxas cobradas no âmbito das classes investidas, incluindo as taxas referidas nos itens 3.7 e 3.9 acima.

* * *



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

SUPLEMENTO A

INFORMAÇÕES ADICIONAIS DO FUNDO INVESTIDO

Este Suplemento é parte integrante do Anexo.

Exclusivamente para fins de referência dos Cotistas da Classe Única, este Suplemento A contém informações adicionais sobre as cotas Subclasse A do **FUNDO INVESTIDO**, incluindo, mas não se limitando a, taxas de administração, gestão e performance cobradas da Subclasse A do **FUNDO INVESTIDO**. As informações contidas a seguir são apresentadas de forma sumarizada e não substituem uma leitura cuidadosa do regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.

1. Remuneração dos Prestadores de Serviços

1.1. Taxa Global. Pelos serviços de administração, custódia, tesouraria, controle, processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da classe única do **FUNDO INVESTIDO**, bem como pelos serviços de gestão de recursos, distribuição e escrituração de cotas, será devida pela Subclasse A, aos prestadores de serviços do **FUNDO INVESTIDO**, mensalmente, uma taxa global ("**Taxa Global**"), correspondente a:

- (i) 2% (dois por cento) ao ano, sobre a soma do Capital Subscrito referente às Cotas Subclasse A, durante o Período de Investimento Master; e
- (ii) 2% (dois por cento) ao ano, sobre o valor da parcela do patrimônio líquido da classe única do **FUNDO INVESTIDO** correspondente à Subclasse A, após o término do Período de Investimento Master.

1.1.1. A Taxa Global será calculada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), sendo apropriada por Dia Útil, como despesa da respectiva subclasse e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês imediatamente subsequente.

1.1.2. A Taxa Global compreende as taxas de administração e de gestão das classes de fundos de investimento geridos pela **Central Capital** que integrem a carteira da classe única do **FUNDO INVESTIDO**, correspondendo à taxa máxima a ser paga pelos serviços de administração fiduciária, escrituração de cotas e gestão prestados à classe única da **FUNDO INVESTIDO** e às referidas classes investidas. Desta forma, o valor que venha a ser pago pelas classes investidas da classe única do **FUNDO INVESTIDO** a título de administração e/ou gestão, na proporção da participação da classe única do **FUNDO INVESTIDO** nas referidas classes, serão abatidos do cálculo da Taxa Global.

1.1.3. A Taxa Global compreende, ainda, a taxa máxima de distribuição, a ser paga aos distribuidores que atuem de forma contínua para a Subclasse A (inclusive distribuidor por conta e ordem), e cuja remuneração não seja relacionada ao valor específico captado em determinada oferta, mas sim ao patrimônio equivalente de cada Subclasse A, atrelada a uma parcela da Taxa de Gestão (conforme definida abaixo).

1.1.4. Os valores devidos aos prestadores de serviços do **FUNDO INVESTIDO** serão devidamente especificados no website da **Central Capital**: www.centralcapital.com.br, por meio do qual será apresentado um sumário da remuneração dos Prestadores de Serviços, contendo as respectivas taxas segregadas ("**Sumário da Remuneração de Prestadores de Serviços**").

1.2. Taxa de Performance. Além da Taxa de Gestão, a **Central Capital** receberá, a título de participação nos resultados decorrentes do desempenho da classe única do **FUNDO INVESTIDO**, o prêmio de performance devido somente pelos cotistas das Subclasses A, B e C ("**Taxa de Performance**"), calculada conforme os critérios previstos no artigo 35 do anexo descritivo da classe única do **FUNDO INVESTIDO**. Parte da Taxa de Performance poderá ser



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

paga diretamente aos distribuidores das cotas da classe única do **FUNDO INVESTIDO**, o que será divulgado no Sumário da Remuneração de Prestadores de Serviços.

1.2.1. A Taxa de Performance incidirá sobre os valores distribuídos aos cotistas das subclasses A, B e C que excederem o capital integralizado por referidos cotistas, corrigido pela variação do IPCA acrescida de 7% (sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("**Hurdle**"), devendo ser apurada e, caso aplicável, paga à **Central Capital**, a cada distribuição da classe única do **FUNDO INVESTIDO**, para os Cotistas das subclasses A, B e C. Para fins do pagamento da Taxa de Performance a **Central Capital** e os cotistas das subclasses A, B e C dividirão o montante a ser distribuído para as subclasses A, B e C de acordo com o procedimento descrito abaixo:

- (i) primeiramente, serão realizados os pagamentos integralmente destinados aos cotistas das subclasses A, B e C, *pro rata* e proporcionalmente ao valor total nominal em reais aportado pelos cotistas das subclasses A, B e C na classe única do **FUNDO INVESTIDO** ("**Capital Integralizado**"), até que todos os referidos cotistas tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do seu respectivo Capital Integralizado;
- (ii) posteriormente, serão realizados os pagamentos integralmente destinados aos cotistas das subclasses A, B e C, *pro rata* e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada cotista das subclasses A, B e C, até que os referidos Cotistas tenham recebido o valor correspondente à correção do respectivo *Hurdle* sobre o Capital Integralizado, até o momento de cada distribuição; e
- (iii) uma vez atendido o disposto nos incisos (i) e (ii) acima, qualquer amortização de cotas subclasse A, cotas subclasse B e cotas subclasse C subsequente ou resgate de cotas subclasse A, cotas subclasse B e cotas subclasse C, quando da liquidação da classe única do **FUNDO INVESTIDO** e/ou do **FUNDO INVESTIDO**, será destinado da seguinte forma: (a) 80% (oitenta por cento) do valor será pago aos cotistas da subclasse A, B e C, sob a forma de amortização ou resgate das Cotas; e (b) 20% (vinte por cento) do valor será pago à **Central Capital**, a título de Taxa de Performance.

1.2.2. A Taxa de Performance será provisionada e paga por ocasião de cada amortização (ou resgate) das Cotas Subclasse A, cotas subclasse B e cotas subclasse C realizada nos termos do anexo descritivo da Classe Única do **FUNDO INVESTIDO**.

1.2.3. Não será devida à **Central Capital** qualquer Taxa de Performance baseada em resultado sobre as cotas subclasse G.

1.2.4. A atualização do IPCA será realizada de acordo com a divulgação ao mercado, sendo certo que, caso no dia de amortização, liquidação ou apuração da Taxa de Performance, o número-índice oficial não esteja disponível, será utilizada a última variação disponível (ou prévia do IPCA divulgada pela ANBIMA, o que for maior), sendo certo que não será devida nenhuma diferença ou compensação à **Central Capital** pela utilização da última variação do IPCA disponível.

1.2.5. Em nenhuma hipótese será devida remuneração à **Central Capital**, a título de Taxa de Performance, enquanto não distribuído aos cotistas das subclasses A, B e C o montante correspondente ao Capital Integralizado acrescido do *Hurdle*.

1.2.6. A **Central Capital** não fará jus ao recebimento de qualquer Taxa de Performance no momento de sua destituição nos casos de destituição com Justa Causa, conforme previsto no regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.

1.3. Taxa Máxima de Custódia. A remuneração do custodiante do **FUNDO INVESTIDO** não poderá exceder 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido da classe única do **FUNDO INVESTIDO**, sendo que referida remuneração já está incluída na Taxa Global e na Taxa de Administração Subclasse G, conforme aplicável.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

1.4. Serão incorridos, pelos cotistas da Subclasse A do **FUNDO INVESTIDO**, proporcionalmente à sua participação na classe única do **FUNDO INVESTIDO**, a Taxa Global e a Taxa de Performance, bem como os demais encargos do **FUNDO INVESTIDO** e da classe única do **FUNDO INVESTIDO**.

2. Característica das Cotas da Subclasse A

2.1. As Cotas Subclasse A seguirão as disposições a respeito das aplicações, amortizações e resgate previstas nos Capítulos IV e V do anexo descritivo A do regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.

2.2. As Cotas Subclasse A terão valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no “Quadro Específico da Classe Única” e no apêndice da Subclasse A, ambos pertencentes ao regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.

2.3. Os cotistas detentores de Cotas Subclasse A terão direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais e nas Assembleias Especiais do **FUNDO INVESTIDO**, conforme aplicável, sendo que a cada Cota Subclasse A corresponderá 1 (um) voto.

2.3. Vide item 1.4 acima serão incorridos, pelos cotistas da Subclasse A, proporcionalmente à sua participação no **FUNDO INVESTIDO**, a Taxa Global e a Taxa de Performance, bem como os demais encargos do **FUNDO INVESTIDO** e respectiva Classe Única.

2.4. Os titulares de Cotas Subclasse A terão direito de participar de eventuais oportunidades de Coinvestimento, nos termos previstos no Artigo 12 da parte geral do regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.

2.5. Os cotistas detentores de Cotas Subclasse A terão preferência na subscrição de novas emissões de Cotas Subclasse A. Adicionalmente, os cotistas detentores de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e, caso efetivamente colocadas no âmbito da primeira emissão do **FUNDO INVESTIDO**, Cotas Subclasse C, terão direito de preferência na subscrição de cotas de novas Subclasses que sejam criadas mediante ato conjunto do administrador do **FUNDO INVESTIDO** e da **Central Capital** e/ou de Cotas Subclasse C (caso não sejam alocadas no âmbito da primeira emissão do **FUNDO INVESTIDO**), observado o limite do Capital Autorizado, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida no ato que deliberar pela referida emissão), observados demais termos e condições a serem previstos no ato que deliberar pela referida emissão.

2.6. Não serão devidas, pelos cotistas detentores de Cotas Subclasse A, taxas de ingresso e/ou de saída.

3. Condições da Emissão das Cotas Subclasse A

3.1. Quantidade. Serão emitidas, no âmbito da primeira emissão de cotas do **FUNDO INVESTIDO**, até 1.000.000 (um milhão) de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e Cotas Subclasse G, no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse A alocada será subtraída da quantidade total de Cotas efetivamente emitidas.

3.2. Valor Unitário de emissão. R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota Subclasse A.

3.3. Valor inicial da primeira emissão do FUNDO INVESTIDO. O valor total da primeira emissão do **FUNDO INVESTIDO** será, inicialmente, de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), englobando Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e Cotas Subclasse G, no sistema de vasos comunicantes, em que o valor total da primeira emissão de Cotas Subclasse A será subtraído do valor total da primeira emissão de Cotas. Lote Adicional: Não haverá a opção de lote adicional nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) no âmbito da primeira emissão de Cotas Subclasse A.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- 3.4. Forma de Integralização.** Conforme chamadas de capital, na forma do anexo descritivo A do regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.
- 3.5. Preço de Integralização.** O preço de integralização das Cotas Subclasse A da primeira emissão será, na primeira integralização correspondente ao valor unitário indicado no item (ii) acima, e, nas integralizações subsequentes, correspondente ao valor unitário da Cota Subclasse A, calculada sobre o Patrimônio Líquido da classe única do **FUNDO INVESTIDO**, no último dia útil imediatamente anterior à data de realização da Chamada de Capital correspondente, observado, ainda, o previsto no art. 14 do Anexo Descritivo A, em relação aos valores devidos a título de Taxa de Equalização, conforme aplicável.
- 3.6. Procedimento de Distribuição.** As Cotas Subclasse A da primeira emissão serão objeto de oferta pública pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.
- 3.7. Coordenador Líder da oferta pública de cotas da primeira emissão.** **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 Alves Guimarães, 1.212, Pinheiros, CEP 05.410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42.
- 3.8. Prazo de Resgate.** Na data do término do prazo de duração da classe única do **FUNDO INVESTIDO** ou da liquidação do **FUNDO INVESTIDO** e/ou da Classe Única, nos termos do Artigo 21 e seguintes do anexo descritivo A do regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.
- 3.9. Cálculo do Valor.** Cada Cota Subclasse A terá seu valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no “Quadro Descritivo” do Anexo Descritivo A.

* * *

**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA****SUPLEMENTO B****FATORES DE RISCO DO FUNDO INVESTIDO**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo.

Exclusivamente para fins de referência dos Cotistas da Classe Única, este Suplemento B contém uma transcrição dos fatores de risco do **FUNDO INVESTIDO** indicados no Anexo B ao regulamento do **FUNDO INVESTIDO**, sem prejuízo da possibilidade de futura alteração do regulamento do FUNDO INVESTIDO com o propósito de alterar os fatores de risco ora transcritos. A transcrição a seguir não substitui uma leitura cuidadosa do regulamento do **FUNDO INVESTIDO**.

“ANEXO B – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO

I - Risco de Mercado. Os ativos financeiros que compõem as Carteiras das Classes e das classes investidas estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente às notícias e expectativas econômicas e políticas, no Brasil, podendo ainda responder a fatos específicos a respeito dos respectivos emissores. Além disto, ainda há possibilidade de ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de seus preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional. As oscilações acima referidas podem impactar negativamente o patrimônio líquido da Classe, assim como a rentabilidade de suas Cotas.

II - Risco de Crédito. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos financeiros integrantes das Carteiras das Classes e/ou de devedores de créditos devidos às Classes ou classes por elas investidas, na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos financeiros. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão também trazer impactos nos preços e na liquidez dos referidos ativos. Neste sentido, o FUNDO está sujeito a risco de perda substancial de seu Patrimônio Líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos e créditos integrantes, direta ou indiretamente, das Carteiras das Classes, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do FUNDO. O FUNDO também poderá incorrer em outros riscos de crédito, especialmente quando da liquidação das operações realizadas por meio de instituições financeiras que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos financeiros. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos financeiros ou das contrapartes nas operações integrantes das Carteiras das Classes, o FUNDO e as Classes poderão sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

III - Risco de Liquidez. Em decorrência da iliquidez dos ativos detidos pela Classe e pelas classes investidas, existe a possibilidade de o FUNDO não estar apto a realizar o pagamento da amortização das respectivas Classes de Cotas quando do encerramento de seu Prazo de Duração. A falta de liquidez pode, ainda, provocar a venda de ativos com descontos superiores àqueles observados em mercados líquidos ou em operações similares. Caso o Cotista queira se desfazer dos seus investimentos no FUNDO, o mercado secundário para negociação de tais Cotas poderá apresentar baixa liquidez, não havendo garantia de que os Cotistas, independentemente de suas Classes, conseguirão alienar suas Cotas pelo preço e no momento desejado.

IV - Risco pela Realização de Operações com Derivativos. Mesmo para fundos que utilizam derivativos para proteção das posições à vista, existe o risco de a posição não representar um hedge perfeito ou suficiente para produzir os efeitos almejados (evitar ou reduzir perdas). Ademais, as Classes podem investir em classes de fundos de investimento que possuam políticas de investimento que permitam o uso de derivativos para alavancagem, o que pode resultar para estes veículos perdas patrimoniais para seus cotistas, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital neles aplicado.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

V - Risco de Não Obtenção de Tratamento Fiscal Pretendido. A GESTORA busca, como parte de sua política de investimento, a manutenção de uma carteira de títulos com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, para fins tributários, na forma do disposto no art. 6º da Lei nº 11.053/2004. Não há garantia de que o FUNDO terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Caso, por razões estratégicas e/ou operacionais decorrentes da busca do cumprimento da política de investimento, as Carteira das Classes apresentem características de curto prazo, como tal entendendo-se uma carteira em que o prazo médio permanecer igual ou inferior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias por mais de 3 (três) vezes ou por mais de 45 (quarenta e cinco) dias no ano, os Cotistas passarão a se sujeitar à tributação do IRRF às seguintes alíquotas: (i) 22,5%, em aplicações com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; e (ii) 20%, em aplicações com prazo acima de 180 dias. A GESTORA busca, ainda, o enquadramento das Carteiras das Classes ao regime específico dos fundos não sujeitos à tributação periódica, conforme previsto na Lei nº 14.754/2023, porém, não há garantia de que este enquadramento será permanentemente mantido. A Classe que não observar os requisitos previstos na Lei nº 14.754/2023 ficará sujeita à tributação periódica prevista no art. 17 da referida lei.

VI - Risco de Tributação dos Fundos de Investimento detidos pelo FUNDO. No contexto da Lei Complementar (“LC”) nº 214/2025, que instituiu o Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) e a Contribuição sobre Bens e Serviços (“CBS”): a LC nº 214/2025 estabelece que, em regra, os fundos de investimento, inclusive fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, não são contribuintes do IBS e da CBS. Com base na redação atual, somente serão contribuintes do IBS e da CBS os fundos de investimento não classificados como entidade de investimento, que realizarem liquidação antecipada de recebíveis comerciais (art. 193, §5º) ou de arranjos de pagamento (art. 219, §6º). O texto originalmente aprovado pelo Congresso previa que os fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio seriam contribuintes do IBS e CBS se (i) não atendessem aos requisitos de isenção do IR da Lei nº 11.033/2004 ou (ii) fossem tributados como pessoa jurídica pela Lei nº 9.779/1999, mas tal dispositivo foi vetado pelo Presidente da República (Veto nº 07/2025). Recentemente, o Projeto de Lei Complementar (“PLP”) nº 108/2024, que traz alguns complementos à LC nº 214/2025 no contexto da Reforma Tributária do Consumo, propôs a inclusão dos §§5º-A e 6º-A no art. 26 da LC nº 214/2025. A alteração prevê que os fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio que realizem operações com bens ou direitos reais sobre imóveis poderão ser contribuintes do IBS e da CBS na hipótese de não cumprirem os requisitos de pulverização (mais de 100 cotistas) e não concentração do capital (cotista pessoa física deter 20% ou mais das cotas individualmente ou deter mais de 40% em conjunto com pessoas ligadas; cotista pessoa jurídica, isoladamente ou em conjunto com seu sócio controlador ou suas controladas/coligadas deter mais de 50% das cotas) ou estiverem sujeito à tributação de pessoa jurídica. O PLP 108/2024 foi aprovado no Senado Federal e será objeto de apreciação na Câmara dos Deputados, antes de seguir para sanção presidencial. A LC nº 214/2024 terá efeitos a partir de 2026, em regime de transição até 2033, com alíquotas a serem definidas pelo Poder Legislativo. O PLP nº 108/2024, caso aprovado, também terá efeitos a partir de 2026. Estão previstas alíquotas reduzidas para operações imobiliárias (locação e venda), o que pode atenuar, mas não elimina o risco de redução da rentabilidade dos fundos de investimento detidos pelo FUNDO.

VII - Risco de Alocação. Apesar dos esforços da GESTORA na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do FUNDO, pode ser possível que haja investimentos malsucedidos que venham a gerar perdas para o seu Patrimônio Líquido. A eventual concentração de investimentos em determinado emissor, em cotas de um mesmo fundo de investimento, e em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos por uma mesma pessoa jurídica pode aumentar a exposição da carteira do FUNDO e consequentemente, aumentar os Riscos de Crédito e Liquidez do FUNDO.

VIII - Risco Regulatório. As eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis aos ativos em carteira e ao próprio FUNDO, incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos, podem causar um efeito adverso relevante nos preços dos ativos e/ou na performance das posições financeiras detidas pelo FUNDO.

IX - Risco Decorrente da Oscilação de Mercados Futuros. Determinados ativos componentes das Carteira das Classes podem estar sujeitos a restrições de negociação por parte das bolsas de valores e mercadorias e futuros ou de órgãos reguladores. Essas restrições podem ser relativas ao volume das operações, à participação no volume de negócios e às oscilações máximas de preços, entre outras. Em situações em que tais restrições estiverem sendo praticadas, as



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

condições de movimentação dos ativos das Carteira das Classes e precificação dos ativos poderão ser prejudicadas.

X – Risco de Coinvestimento. O FUNDO, diretamente ou através de outros fundos investidos, poderá coinvestir com os Cotistas ou terceiros, de forma direta ou por meio de outros veículos de investimento, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pela GESTORA, os quais poderão ter participações maiores que as do FUNDO nos ativos investidos. Adicionalmente, as classes de fundo de investimento investidas pelo FUNDO poderão contar com outros cotistas, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pela GESTORA, os quais poderão ter participações maiores que as do FUNDO nos ativos investidos nas referidas classes. Na hipótese de tais investimentos se tratarem de participações acionárias em sociedades, o FUNDO poderá assumir a qualidade de acionista/sócio minoritário, ficando sujeito significativamente aos atos de governança dos membros da gestão, conselho de administração e/ou comitês de governança não indicados pelo FUNDO, e cujos interesses podem, por vezes, estar em conflito com os interesses do FUNDO. Em relação às classes investidas, o FUNDO poderá assumir a qualidade de cotista minoritário, ficando sujeito às deliberações dos demais cotistas. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles do FUNDO, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento. Não há garantia de que direitos usualmente oferecidos a acionistas minoritários estarão disponíveis para o FUNDO com relação a qualquer investimento, ou que tais direitos irão proporcionar proteção suficiente dos interesses do FUNDO.

XI – Risco de Perda de Membros e Key Person da Gestora. A GESTORA depende dos serviços de pessoal técnico na execução de suas atividades. Se a GESTORA perder os principais integrantes desse quadro de pessoal, em especial o Key Person, terá de atrair e treinar pessoal adicional para a área técnica, o qual pode não estar disponível no momento da necessidade. Caso não consiga atrair e manter o pessoal para manutenção das operações, a GESTORA poderá se ver incapacitada de identificar, analisar e assessorar na realização de investimentos pelas Classes, o que pode ter um efeito adverso sobre as Classes e sua capacidade de realizar investimentos apropriados.

XII – Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos e à Política Governamental. O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do ADMINISTRADOR, da GESTORA e dos demais prestadores de serviços do FUNDO, tais como a ocorrência de fatos extraordinários, 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, intervenções governamentais e mudanças legislativas.

XIII - Riscos Relacionados ao Investimento Indireto em Sociedades. Os investimentos do FUNDO são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. A carteira do FUNDO poderá estar concentrada em fundos de investimento em participações que, por sua vez, tenham suas carteiras concentradas em valores mobiliários de emissão de sociedades, nos termos permitidos pela regulamentação. Nesse caso, não há garantias de (a) bom desempenho das sociedades investidas, (b) solvência das sociedades investidas, e (c) continuidade das atividades das sociedades investidas.

XIV – Propriedade das Cotas do FUNDO e não dos Ativos da Carteira. Ainda que a carteira do FUNDO venha a consistir dos Ativos Elegíveis, a propriedade das Cotas do FUNDO não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre tais ativos.

XV - Risco de perdas e danos das Sociedades Investidas Indiretamente. As sociedades objeto de investimento pelos fundos investidos do FUNDO podem ser responsabilizadas por perdas e danos causados a terceiros. O FUNDO não pode garantir que as apólices de seguro, quando contratadas, serão suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, ou a não observância dos subcontratados em cumprir obrigações indenizatórias assumidas perante as sociedades investidas ou em contratar seguros pode ter um efeito adverso para o FUNDO. Além disso, o FUNDO não pode assegurar que as sociedades investidas serão capazes de manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis no futuro. Esses fatores podem gerar um efeito adverso sobre o FUNDO e sobre o valor das Cotas.



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

XVI - Risco de Patrimônio Negativo. Caso o FUNDO não possua recursos disponíveis suficientes para fazer frente às suas despesas e a defesa dos seus direitos, interesses e prerrogativas, os Cotistas, conforme aplicável, reunidos em Assembleia de Cotistas poderá o aprovar aporte de recursos na Classe. Na hipótese de os Cotistas não aprovarem referido aporte de recursos, considerando a existência de responsabilidade limitada dos Cotistas às suas Cotas, assim como que o ADMINISTRADOR e a GESTORA, seus administradores, empregados e demais prepostos não se responsabilizarão por danos ou prejuízos sofridos em decorrência da não propositura ou do não prosseguimento de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias a salvaguarda de direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, o patrimônio do Fundo poderá ser afetado negativamente.

XVII – Impossibilidade de Resgate das Cotas até o Encerramento de seu Prazo de Duração. Ressalvada a amortização de Cotas do FUNDO, pelo fato de o FUNDO ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate de suas Cotas somente poderá ocorrer após o término do Prazo de Duração, ocasião em que o Cotista deverá resgatar suas Cotas, ou nas hipóteses de liquidação, conforme previsto neste Regulamento. Dessa forma, os Cotistas devem estar cientes de que o investimento no FUNDO pode não ser adequado àqueles que podem demandar liquidez de seus investimentos.

XVIII - Risco de Amortização em Ativos. Em caso de iliquidez dos ativos do FUNDO, as Cotas, por orientação da Assembleia Geral, poderão ser amortizadas mediante entrega dos ativos da carteira ao Cotista, proporcionalmente à sua participação no Fundo. Nesse caso, o Cotista poderá receber ativos que são incompatíveis com a sua política de investimento e/ou que não possa deter por quaisquer motivos, e poderá encontrar dificuldades para alienar tais ativos entregues como pagamento da amortização.

XIX - Risco Relacionado ao Desempenho Passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material técnico ou de divulgação do FUNDO que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, ou de quaisquer investimentos em que o ADMINISTRADOR, a GESTORA e/ou os demais prestadores de serviço do FUNDO tenham de qualquer forma participado, os investidores 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, pelos fundos investidos e/ou pelas sociedades que venham a ser indiretamente investidas pelo FUNDO.

XX - Risco de Potencial Conflito de Interesses. O FUNDO poderá adquirir cotas de emissão de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo ADMINISTRADOR e/ou pela GESTORA, bem como cotas de fundos nos quais outros fundos administrados e/ou geridos pelo ADMINISTRADOR e/ou pela GESTORA sejam coinvestidores. Ademais, os fundos investidos poderão adquirir participações societárias em empresas que também contem com participação de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo ADMINISTRADOR e/ou pela GESTORA. Desta forma, há potenciais conflitos de interesse envolvidos na alocação da carteira do FUNDO e dos veículos que venha a compor sua carteira, e as decisões tomadas pelas partes envolvidas nas operações poderão eventualmente afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

Ademais, as Cotas Subclasse A da Classe Única têm como público-alvo Investidores Profissionais que, no momento de sua aplicação na Subclasse A, possuam conta de investimento junto à UBS (BRASIL) CORRETORA DE VALORES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30 ("UBS Corretora") e suas partes relacionadas ("Clientes UBS"), sendo que a UBS Corretora é subsidiária integral do BANCO DE INVESTIMENTOS UBS (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.987.793/0001-33 ("Banco UBS"), o qual detém debêntures de emissão da GESTORA, cuja remuneração tem componente atrelado às receitas auferidas pela GESTORA, caracterizando, portanto, uma situação de potencial conflito de interesses. Ainda que a GESTORA não seja parte integrante do grupo UBS, e tenha suas atividades conduzidas de forma independente e segregada, o Banco UBS, enquanto detentor das debêntures, será financeiramente beneficiado pelos resultados auferidos pela GESTORA, os quais decorrem, fundamentalmente, de taxas de gestão e performance dos fundos de investimento por ela geridos, incluindo o FUNDO. Adicionalmente, a UBS Corretora e entidades do seu conglomerado financeiro poderão atuar como distribuidores de Cotas da Classe Única (inclusive das Cotas Subclasse A), de forma remunerada, (i) por meio de contratações pontuais no âmbito de distribuições de novas cotas, com a cobrança de taxa de distribuição da oferta, ou (ii) de forma contínua para uma ou mais subclasses, com taxa de distribuição abatida da Taxa de Gestão e sujeita à taxa máxima de distribuição da



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Classe Única, nos termos do item 29, parágrafo terceiro, e item 31 do Anexo Descritivo A. Em razão dessa estrutura, o Banco UBS, controlador da UBS Corretora, poderá ser indiretamente beneficiado financeiramente pelo desempenho do FUNDO.

XXI - Risco de Morosidade da Justiça Brasileira. O FUNDO e os veículos e sociedades que componham, direta ou indiretamente, sua carteira poderão ser partes em demandas judiciais, tanto no polo ativo como no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o FUNDO e/ou os veículos e sociedades de sua carteira obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais. Tais fatos poderão afetar de forma adversa os resultados do FUNDO, a cobrança de créditos devidos ao FUNDO e/ou aos seus veículos investidos, o desenvolvimento e operação de empreendimentos imobiliários, o desenvolvimento dos negócios das sociedades investidas e/ou das sociedades por elas controladas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

XXII - Risco Decorrente de Investimento em Fundos Estruturados. Os investimentos realizados pelo FUNDO em cotas de fundos estruturados, nos limites previstos no Regulamento, estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, bem como outros riscos diversos. A diversidade dos mercados de atuação dos fundos investidos, ademais, pode sujeitar o FUNDO a fatores de riscos de naturezas variadas, o que torna mais difícil avaliar os potenciais fatores que podem vir a afetar negativamente o FUNDO e os rendimentos dos Cotistas.

XXIII - Risco Decorrente de Investimento em Direitos Creditórios. O FUNDO poderá aplicar seus recursos em fundos de investimento que, por sua vez, poderão adquirir direitos creditórios. Portanto, o FUNDO está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos financeiros integrantes das carteiras dos referidos fundos, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos devedores.

XXIV - Riscos do Setor Imobiliário. Como poderá investir em fundos estruturados que, por sua vez, poderão investir em ativos imobiliários, o FUNDO está sujeito aos riscos relacionados ao setor imobiliário, inclusive, mas não se limitando, aos seguintes: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso; (vii) vacância de ativos detidos direta ou indiretamente; (viii) problemas com a regularização de imóveis, bem como eventuais procedimentos administrativos ou processos judiciais relacionados a eventuais irregularidades; (ix) incidência de despesas extraordinárias relacionadas a imóveis e que possam afetar a rentabilidade do FUNDO, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção de imóveis; (x) não identificação de riscos no âmbito de diligências realizadas para aquisição ou investimento em ativo imobiliário; e (xi) contingências ambientais relacionadas aos ativos imobiliários, que poderão, inclusive, implicar em responsabilidades pecuniárias.

XXV - Risco de Doenças Globais. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por seres humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado, o FUNDO e o resultado de suas operações, incluindo, em relação aos veículos e sociedades que venham a ser investidos pelo FUNDO, direta ou indiretamente, bem como a operação e capacidade de pagamento de eventuais devedores do FUNDO e de seus veículos investidos. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças, ou potenciais surtos



**UBS CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO FINANCEIRO
MULTIMERCADO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações das sociedades investidas e de eventuais devedores do FUNDO e de seus veículos investidos. Surto de doenças também podem resultar em políticas de quarentena para a população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do FUNDO, de investidas e de devedores, bem como afetar a valorização de Cotas do FUNDO e seus rendimentos.

XXVI - *Padrões das demonstrações contábeis. As demonstrações financeiras da Classe Única serão elaboradas em consonância com os padrões contábeis vigentes no Brasil, enquanto eventuais cotistas não-residentes no Brasil deverão, eventualmente, preparar suas respectivas demonstrações financeiras de acordo com os padrões contábeis vigentes em suas respectivas jurisdições. Dessa forma, o padrão das informações financeiras da Classe Única poderá divergir, de maneira significativa ou não das informações financeiras a serem elaboradas por tais cotistas não-residentes."*

* * *