

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários

Fundo de Investimento Imobiliário

Coordenador Líder



Coordenadores Contratados



¹ Genial Investimentos é uma marca da Geração Futuro Corretora de Valores S.A.

Participantes Especiais



Consultora de Investimentos



Administrador



Assessor Legal



O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA, NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FII OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 127 A 138, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Este Material Publicitário foi elaborado exclusivamente para as apresentações relacionadas à distribuição pública de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (“**Material Publicitário**”), conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**ICVM n.º 472/08**”), na Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**ICVM n.º 400/03**”) e no **Ofício-circular nº 01/2017/CVM/SRE** (“**Fundo**” e “**Oferta**”, respectivamente), com base em informações constantes do Regulamento e do Prospecto do Fundo de Investimento Imobiliário UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (“**Fundo**”). As Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste documento.

Este Material Publicitário não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto ao exercício de seu próprio julgamento. Quaisquer opiniões expressas neste Material Publicitário estão sujeitas a alteração sem aviso prévio, não tendo as Instituições Participantes da Oferta nenhuma obrigação de atualizar ou manter atualizadas as informações aqui contidas. Nem o Fundo nem as Instituições Participantes da Oferta e seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste Material Publicitário.

Este Material Publicitário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas cotas do Fundo. Os potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto nos endereços eletrônicos disponibilizados no slide “Contatos e acesso ao Prospecto” deste documento, particularmente, mas não se limitando, à seção sobre os fatores de risco, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento.

Parte das informações deste Material Publicitário são um resumo dos termos e condições da Oferta, que serão detalhados no Regulamento e no Prospecto. A leitura deste Material Publicitário não substitui a leitura dos demais documentos da Oferta. Assim, potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto antes de decidir investir nas cotas do Fundo. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto.

O investimento nas cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores, os quais deverão tomar a decisão de investimento nas cotas do Fundo considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*suitability*). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento.

Este Material Publicitário foi preparado com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 127 A 138, DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Sumário

FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários

- 04 Características do Fundo
- 06 Fundos Imobiliários
- 07 Ativos do Fundo
- 08 Critérios de Elegibilidade e Limites de Concentração
- 09 Por que Investir

Sobre o UBS

- 14 Equipe local de consultoria
- 15 Presença Global
- 16 Reconhecimento global e local
- 17 Consultoria de Investimentos Imobiliários

Cronograma

- 19 Cronograma indicativo da Oferta

Fatores de Risco

- 21 Fatores de Risco

Contatos

- 35 Contatos e acesso ao Prospecto

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Capítulo 1

FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 127 A 138, DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários

Características do Fundo

Para investidores que querem diversificar seu patrimônio

O FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados que desejam diversificar seus investimentos em ativos capazes de gerar renda mensal.

Monitoramento

Acompanhamento ativo, buscando constituir carteira de crédito em linha com a rentabilidade alvo do fundo.

Fundo	FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários
Tipo de Fundo	Condomínio fechado (as cotas do Fundo não poderão ser resgatadas), sendo permitida a negociação no mercado secundário de bolsa ¹
Prazo	Indeterminado
Consultores	UBS e REC (Real Estate Capital) ²
Administrador	Banco Ourinvest S.A.
Escrituradora	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Ativos Alvo	CRI, LH, LCI e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável
Volume da oferta³	Volume alvo da oferta: até R\$ 200.000.000,00 Lote Suplementar: até 15% do valor inicialmente ofertado Lote Adicional: até 20% do valor inicialmente ofertado
Quantidade de cotas da oferta	Até 2.000.000 cotas (sem considerar lotes suplementar e adicional) ⁴
Valor da cota	R\$ 100,00
Distribuição	Sindicato de Instituições Financeiras formado pelos Coordenadores e Instituições Participantes (pool de corretoras)

¹A possibilidade de negociação das cotas no mercado secundário não garante a existência de liquidez no referido mercado. ²O Fundo, por meio de seu Administrador, contratou a UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. ("UBS Serviços") e a REC Gestão de Recursos S.A. ("REC Gestão") para a prestação de serviços de consultoria imobiliária e de investimentos referentes aos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras (conforme definidas no Regulamento) que integrarão a carteira do Fundo, UBS Serviços e REC Gestão prestarão os serviços de consultoria em conjunto, prevalecendo a recomendação da UBS em caso de divergências. ³ Oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM 400/03. ⁴ A Oferta poderá ser encerrada, a critério do Administrador e dos Coordenadores, caso haja a subscrição mínima de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 127 A 138, DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários

Características do Fundo

Carteira diversificada

Para investidores que desejam diversificar seu patrimônio por meio de investimento em cotas de FII destinado ao investimento em créditos privados com diversificação de risco e lastro imobiliário.

Agilidade na negociação

As cotas serão negociadas na B3 permitindo maior agilidade para investidores negociarem o Fundo no mercado secundário.

Rentabilidade alvo do Fundo

IMA-B + 1,00% a.a., é importante destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou isenção de risco para os cotistas

Taxa de administração / consultoria¹

Serão devidas uma taxa de consultoria de investimentos equivalente a 1,00% a.a. e, ainda, uma taxa de administração equivalente a 0,2% a.a. ambas incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de performance

Não será cobrada

Investimento mínimo

R\$ 10.000,00 (Dez mil reais)

Periodicidade de pagamento do rendimento aos quotistas²

Mensal

Distribuição

Primária – Mercado de balcão organizado
Liquidação dos Boletins de Subscrição por meio do Sistema DDA da B3 (ordem de chegada)

Negociação secundária³

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Isenção tributária

Pessoas Físicas, observada a regulamentação aplicável

Público alvo

Fundo se destinará a investidores em geral

Liquidez no mercado secundário

As cotas do Fundo serão listadas no mercado de bolsa da B3

¹Incluso remuneração pelos serviços de consultoria que serão prestados ao Fundo. Caso o Fundo passe a integrar índice de mercado, o valor será aplicável sobre o valor de mercado do Fundo. Adicionalmente, haverá a incidência do valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, que será acrescida de valor mensal variável de aproximadamente R\$ 15.000,00, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago a terceiros. ² A distribuição ocorre de forma semestral, entretanto, o Fundo deverá distribuir resultados aos cotistas, mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. ³ A possibilidade de negociação das cotas no mercado secundário não garante a existência de liquidez para as cotas no referido mercado.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

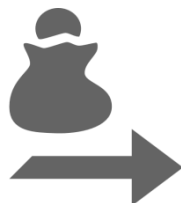
Fundos Imobiliários

Diferenciais



Renda

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



Benefício fiscal

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



Diversificação

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



Liquidez

Maior liquidez potencial quando comparada à aquisição direta do CRI e outros Ativos Alvo (mercado secundário B3).

Cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário da B3.



Praticidade e especialização

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Ativos do Fundo

criterioso processo de alocação dos recursos do Fundo



› Consultores acompanham ativamente o mercado identificando as melhores oportunidades de investimento em CRI e outros Ativos Alvo.

› Por meio de um comitê interno, os Consultores e suas equipes analisam todas as características do investimento e definem diretrizes para fatores relacionados a (i) risco de crédito; (ii) garantia; (iii) estrutura jurídica; e (iv) formalização dos documentos da transação.

› Uma vez que a relação entre risco e retorno do investimento atenda às exigências, os Consultores enviam recomendação ao Administrador que, estando de acordo, conclui o processo de aquisição do ativo.

› O monitoramento de todos os investimentos do fundo é realizado de forma ativa, com o objetivo de manter um controle adequado dos riscos.

› Se julgarem necessário, os Consultores recomendarão a tomada de medidas de intervenção adequadas.

› Envio mensal de relatórios contendo a posição atualizada da carteira do Fundo.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários

Critérios de elegibilidade e limites de concentração

Critérios de Elegibilidade

Os investimentos do Fundo serão realizados de acordo com critérios objetivos de alocação.

Loan to Value (“LTV”) médio para aplicação em CRI¹

Até 70% (setenta por cento) de LTV médio da parcela da carteira do Fundo alocada em CRI, observado o LTV médio de até 80% (oitenta por cento) para créditos imobiliários de natureza residencial, até 70% (setenta por cento) para créditos imobiliários de natureza não residencial e até 60% (sessenta por cento) para demais empréstimos com garantia real imobiliária

Prazo médio remanescente para o lastro dos CRI

Entre 24 meses e 360 meses

Saldo devedor médio para o lastro dos CRI

Pelo menos R\$ 20.000,00 (Vinte mil reais)

Limites de concentração

CRI: até 100% para CRI sênior, até 20% para CRI de qualquer classe subordinada e até 50% para créditos sem alienação fiduciária de bem imóvel, mas com outra garantia real imobiliária ou não e até 100% para créditos com alienação fiduciária de bem imóvel

LCI: até 100% para emissores com *rating* igual ou superior a A e até 30% para emissores com *rating* igual ou inferior a BBB ou sem classificação de risco e até 100% para ativos lastreados em créditos garantidos por alienação fiduciária

LH: até 100% para emissores com *rating* igual ou superior a A e até 30% para emissores com *rating* igual ou inferior a BBB ou sem classificação de risco

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Por que investir

Ativos Alvo – Potenciais fontes de Originação

Volume em Análise

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



Instituições Financeiras

- › Carteiras de crédito imobiliário



Companhias Hipotecárias

- › Carteiras de crédito imobiliário



Companhias Securitizadoras

- › CRIs emitidos pela Companhia



Incorporadoras

- › Carteira de recebíveis originários da "Tabela Direta"



Loteadores

- › Carteira de recebíveis originários da "Tabela Direta"



Operações Estruturadas

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

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



Volume

- › R\$ 30 milhões



Taxa Nominal

- › 14,5% aa



- › R\$ 30 milhões

- › 15,5% aa



- › R\$ 90 milhões

- › 15,0% aa



- › R\$ 60 milhões

- › 14,5% aa



- › R\$ 80 milhões

- › 15,5% aa

- › R\$ 40 milhões

- › 12,5% aa

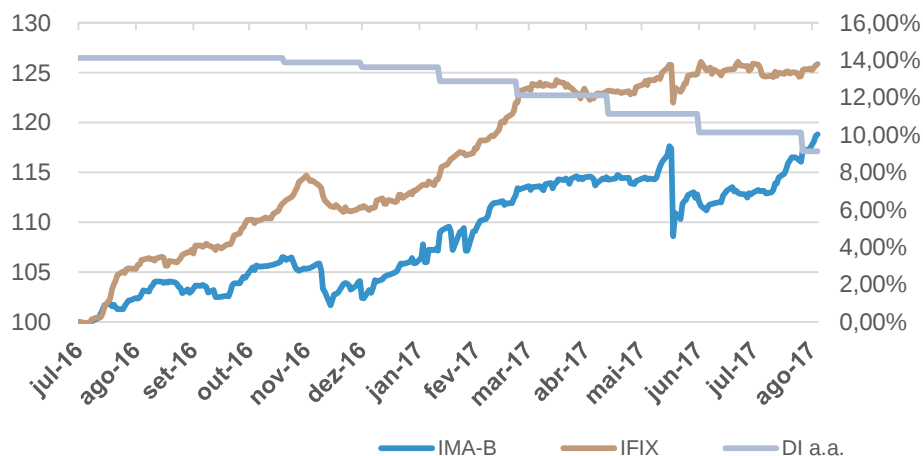
OS ATIVOS PROPOSTOS SERÃO CONSIDERADOS PELO CONSULTOR COMO MERA EXPECTATIVA, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO E DO ADMINISTRADOR EM ADQUIRIR OS ATIVOS AQUI PROPOSTOS. TAXA NOMINAL DE AQUISIÇÃO CONSIDERANDO UMA INFLAÇÃO DE 4,5% A.A.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Por que investir

Diferenciais do FII UBS

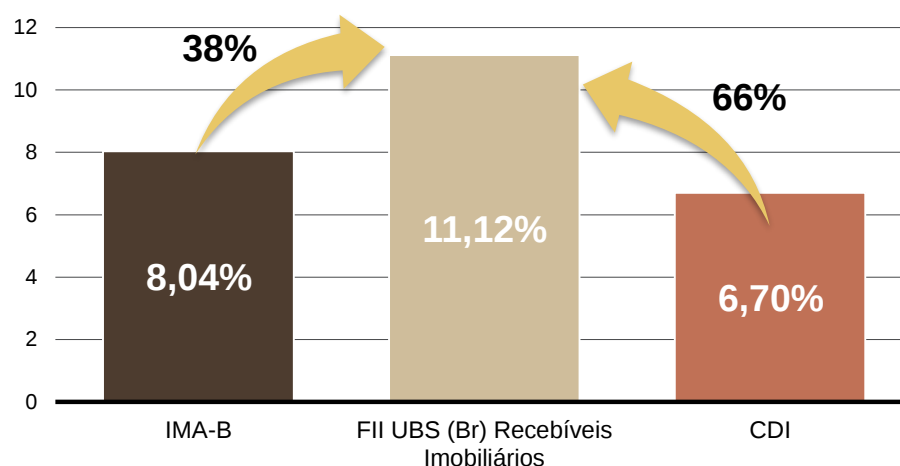
Rentabilidade Carteira Teórica (base 100)



Fonte: Valor Pro e CETIP

Cotista Pessoa Física - Rentabilidade nominal, % ao ano

Rentabilidade Líquida % (após o Imposto de Renda)



Conforme estudo de viabilidade apresentado no prospecto da oferta, a rentabilidade nominal do FUNDO seria de 11,12% ao ano (onze vírgula doze por cento), líquido de imposto de renda, enquanto que a carteira teórica do IMA-B, ilustrada neste exemplo, teria uma rentabilidade nominal de 8,04% ao ano (oito vírgula zero quatro por cento), líquido de imposto de renda, e a projeção do DI para os próximos doze meses seria 6,70% ao ano (seis vírgula setenta por cento), líquido de imposto de renda. Isso representa resultados superiores, respectivamente, em 38% (trinta e oito por cento) e 66% (sessenta e seis por cento).

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

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE SÃO MERAS SIMULAÇÕES E NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE QUE A RENTABILIDADE PROJETADA SERÁ ALCANÇADA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 127 A 138, DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

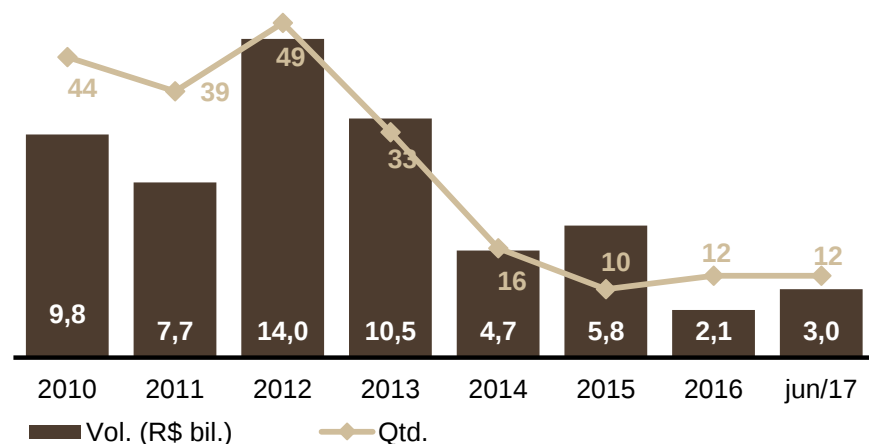
Por que investir

Mercado em Evolução

Crescimento e Retomada do Mercado

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

Volume e Quantidade de Emissões de FII's

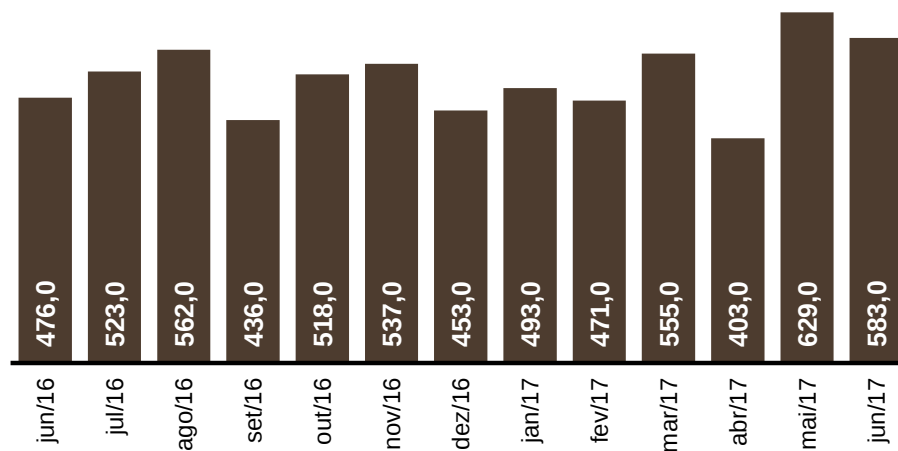


Fonte: ANBIMA

Volume de Negociações

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

Volume de Negociações de FII's na B3 (R\$ mil.)



Fonte: B3



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 127 A 138, DO PROSPECTO.

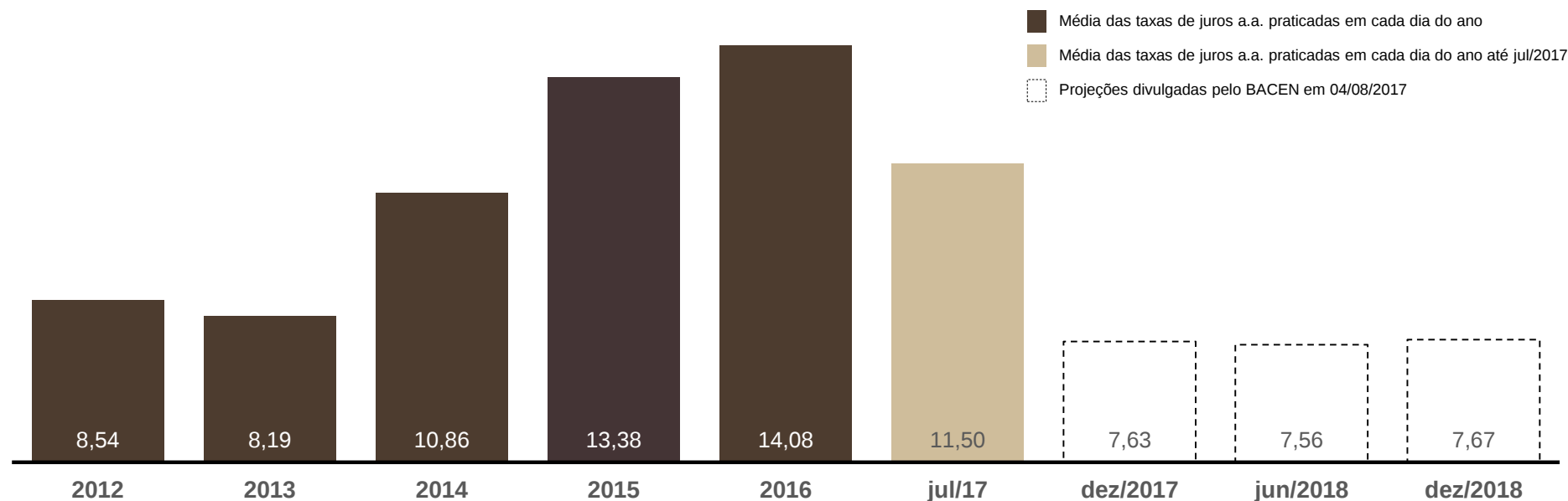
Páginas 122 e 123 do Prospecto

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Por que investir

Momento de Retração dos Juros

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



Fonte: BACEN



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 127 A 138, DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Capítulo 2

Sobre o UBS



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 127 A 138, DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe local de consultoria

Formada pelo UBS, por meio da parceria exclusiva com a REC.

Um fundo novo, uma equipe com **comprovada experiência**

Moise Politi

Com mais de 35 anos de experiência, Moise é engenheiro civil e gestor autorizado pela CVM. Foi sócio fundador da BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras, como Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Banco Ourinvest.

- › Participou da criação do primeiro fundo de CRI do Brasil¹
- › Participou de mais de 50 operações de FIIs

Max Fujii

Com 17 anos de experiência, Max é formado em administração. Trabalhou no Banco Itaú, Brazilian Mortgages e Banco Pan.

- › Experiência em gestão de risco, com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas e processos de crédito no segmento imobiliário
- › Desenvolvimento de produtos relacionados a crédito imobiliário
- › Avaliação de portfólios de crédito imobiliário, tendo atuação ativa na due diligence das aquisições, pelo Itaú, do Banestado, Banespa, Sudameris e Bank Boston.

Rodrigo Mennocchi, CGA

Com 18 anos de experiência, Rodrigo é engenheiro civil e gestor autorizado pela CVM. Trabalhou na Brazilian Mortgages, Citibank e BTG Pactual.

- › Diretor responsável por FIIs da Brazilian Mortgages
- › Foi membro do Comitê de Investimentos Discricionários do Citibank e da BFRE.
- › Participou da criação do primeiro fundo de CRI do Brasil¹, atuando como gestor do Fundo em 2012.
- › Participou de mais de 40 operações de FIIs, num montante superior a R\$ 10 bilhões atuando na distribuição, gestão e administração.

Alexandre Freitas

Com 18 anos de experiência, Alexandre é formado em Ciências Contábeis e é gestor autorizado pela CVM. Trabalhou na Tishman Speyer, Suzano Papel e Celulose, Banco Fibra e Banco Icatu.

- › Atua no UBS como Investment Oversight Manager focado em estratégia de investimentos além de coordenar localmente o Comitê de Investimentos.
- › Na Tishman foi responsável pela plataforma estratégica, estruturação de negócios, captação e desenvolvimento imobiliário

Garrett Duarte

Com 14 anos de experiência, dos quais 10 foram focados no mercado brasileiro de investimentos, Garrett também trabalhou no Washington Mutual Bank e Kibble & Prentice.

- › Liderou o UBS Asset Management na área de finanças baseado no Rio de Janeiro.
- › Em 2015 se juntou à área de Real Estate & Private Markets no time de Desenvolvimento de Produtos
- › Atualmente coordena a interação dos times de gestão de negócios e investimentos localmente, além de ser responsável pelo Management Committee no Brasil

Frederico Porto

Com 17 anos de experiência, é advogado no Brasil e EUA. No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (securitizadora) e Brazilian Mortgages (companhia hipotecária).

- › Supervisionou mais de 177 emissões de CRIs, estruturou mais de R\$ 1,2 bi em emissões de CRIs e foi responsável pelas equipes de Produto Imobiliário e Engenharia que originou mais de R\$ 900 milhões em 2011 em crédito imobiliário.
- › Nos EUA, atuou por 12 anos no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (Finanças Estruturadas) e, posteriormente, na GMAC/Rescap (atual Ally Financial).

Marcos Ayala, CFA

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

- › Possui extensa experiência em investimentos
- › Participou de operações de M&A e private equity em variados segmentos, entre eles: imobiliário e CRIs
- › Na Gávea, atuou em 3 fundos de private equity, com capital comprometido combinado de US\$2,2 bilhões



¹Fundo de Investimento Imobiliário Excellence (FEXC11) atual FII BTG CRI.

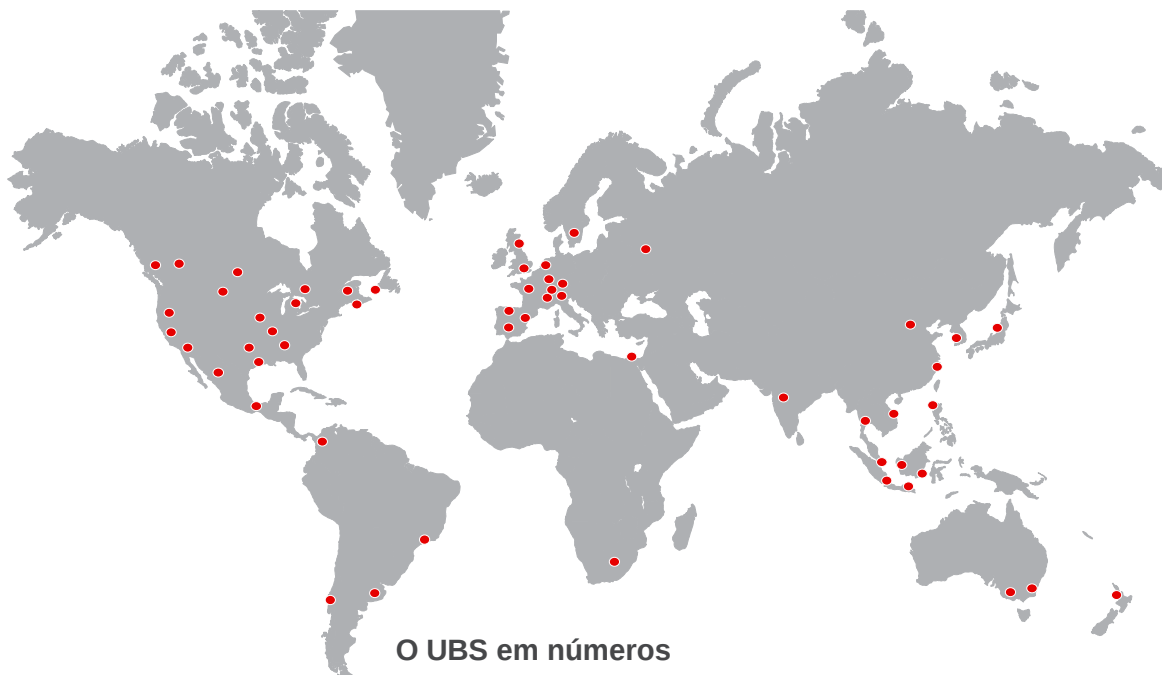
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Presença Global

O **UBS**, à sua disposição

Com mais de 150 anos de experiência, somos um dos maiores administradores de patrimônio do mundo. Gerindo cerca de CHF 2.8 trilhão de ativos totais¹ e com valor de mercado em torno de CHF61 bilhões¹, o UBS é um dos principais gestores globais de ativos.

Com sede em Zurique e Basileia, na Suíça, contamos com mais de 60 mil colaboradores¹ distribuídos pelo mundo.



O UBS em números

150+

Anos de experiência em
Wealth Management

CHF2.8tri

Invested Assets¹
(2016)

CHF61bi

Valor aproximado de
mercado¹ (2016)

50+

Países

60.000~

Colaboradores¹ (2016)

A-

Ratings de crédito de
longo prazo S&P²

¹ UBS – Relatório de resultado anual – Dezembro, 2016. ² S&P – Long-Term Counterparty Credit Rating – Fevereiro, 2017.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 127 A 138, DO PROSPECTO.

Páginas 157 e 158 do Prospecto

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Reconhecimento global e local

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



Best Global
Wealth Manager¹



Best Services for
High Net Worth
Clients¹



Best Research
and Asset
Allocation Advice¹



Best Family
Office
Services¹



Best Services
for International
Clients¹



Best Services for
Sucession Planning
Advice and Trusts¹



Best Services for
Philanthropy and
Social Impact
Investing¹



Best Global
Brand in Private
Banking¹



Best Global
Private Bank²



Best Global Bank¹



Best Private Bank
in Asia²



Firm of the Year
(Real Estate):
Latin America³

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Consultoria de Investimentos Imobiliários

O Brasil é um mercado estratégico para UBS Asset Management, na área de investimentos alternativos.

A plataforma disponibilizará fundos imobiliários¹ e consultoria para investidores institucionais, family offices e clientes privados.

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

UBS Asset Management ganhou
Firm of the Year: Latin America
no Global PERE Awards, Março de 2017²



Destaques do UBS Real Estate & Private Markets



¹ Os fundos de investimento imobiliário, a serem estruturados, contratarão o UBS como consultor imobiliário. Todos os outros serviços, como administração, gestão, custódia e controladoria, serão prestados por terceiros. ² PERE 2016 Annual Awards & Review, Março 2017

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Capítulo 4

Cronograma indicativo da Oferta

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma indicativo da Oferta

Agosto							Setembro						
D	S	T	Q	Q	S	S	D	S	T	Q	Q	S	S
		01	02	03	04	05						01	02
06	07	08	09	10	11	12	03	04	05	06	07	08	09
13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16
20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23
27	28	29	30	31			24	25	26	27	28	29	30

Outubro							Novembro						
D	S	T	Q	Q	S	S	D	S	T	Q	Q	S	S
01	02	03	04	05	06	07				01	02	03	04
08	09	10	11	12	13	14	05	06	07	08	09	10	11
15	16	17	18	19	20	21	12	13	14	15	16	17	18
22	23	24	25	26	27	28	19	20	21	22	23	24	25
29	30	31					26	27	28	29	30		

- Protocolo (i) cumprimento de exigências CVM e (ii) material de marketing
- Publicação de Aviso ao Mercado
- Recebimento de vícios sanáveis
- Atendimento de vícios sanáveis
- Registro da Oferta
- Publicação do anúncio de início da Oferta
- 03 a 16 Outubro - Primeiro Período de Alocação
- 17 a 27 Outubro - Segundo Período de Alocação
- 30 a 10 Novembro - Terceiro Período de Alocação
- 13 a 24 Novembro - Quarto Período de Alocação
- Anuncio de Encerramento

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Capítulo 5

Fatores de Risco



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 127 A 138, DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

Fatores macroeconômicos relevantes

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

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

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

Risco de crédito dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo

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

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata: será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII. Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

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

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 127 A 138, DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Risco da Marcação a Mercado

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das Cotas nos referidos mercados.

Risco Operacional

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

Risco referente a outros títulos e valores mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

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

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do

MATERIAL PUBLICITÁRIO

capital investido pelos Investidores de acordo com a Política de Investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI, e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

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

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

Risco relativo às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Demais riscos jurídicos

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

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

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

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e das Consultoras de Investimento, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em Ativos Alvo, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros Países, incluindo Países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros Países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros Países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com

MATERIAL PUBLICITÁRIO

oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

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

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

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

Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas Cotas em valor suficiente para que seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o que ensejará o cancelamento da Oferta e a respectiva devolução dos valores integralizados pelos Investidores,

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 127 A 138, DO PROSPECTO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

prejudicando a expectativa de rentabilidade dos Investidores, já que tais valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período.

Risco de o Fundo não captar o Valor Total da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, ainda que tenha sido atingido o Valor Mínimo da Oferta, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Valor Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará limitada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguir adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência desta diminuição do valor de patrimônio do Fundo.

Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas

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

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Desempenho passado

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

Revisões e/ou atualizações de projeções

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

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões

MATERIAL PUBLICITÁRIO

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

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

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

Riscos relacionados às Consultoras de Investimento

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

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

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco de desapropriação e de sinistro

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

Risco das Contingências Ambientais

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

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor.

Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

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

Risco relativo à não substituição do Administrador

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

Risco de Governança

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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Capítulo 5

Contatos e Acesso ao Prospecto

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Contatos e acesso ao Prospecto

BANCO FATOR S.A.

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

São Paulo/SP

At.: Sr. Eduardo Vieira de Siqueira

Tel.: +55 (11) 3049-6018

E-mail: esiqueira@fator.com.br

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

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja
São Paulo/SP

Telefone: +55 (11) 4081-4530

At: Sr. José Carlos Leme da Silva

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Website: <http://www.ourinvest.com.br/pt/fundos-imobiliarios/fii-ubs-br-recebiveisimobiliarios> (neste website, selecione o Prospecto)

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

GN Produtos de Tesouraria e Mercado de Capitais
Avenida Paulista, nº 2.300 – 12º andar – Cerqueira César

São Paulo – SP, CEP 01310-300

Telefone: +55 11 3236-8225 / 8221

At: Srs. Nelson Gomes Cardim / Alexandre Vidal

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

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

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A. (que atuará pela marca “Genial Investimentos)

Rua Candelária, nº 65, 17º andar, Centro

Rio de Janeiro/RJ

Telefone: +55 (11) 3206-8126

At: Sr. André Souza

Website: <https://www.gerafuturo.com.br> (neste website clicar em “Investimentos”, em seguida, logo abaixo de “Outros Produtos”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) FUNDO DE CRI” e, em seguida, clicar em “Prospecto Definitivo” para acessar o presente Prospecto)

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

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar, parte

São Paulo/SP

Telefone: +55 (11) 2767-6500

At: Sr. Daniel Cardoso Mendonça de Barros

Website:

https://www.ubs.com/br/pt/ubs_corretora/ofertas-publicas.html (neste website clicar em “FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS”, depois clicar em “Documentos” e a seguir selecione o Prospecto)



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 127 A 138, DO PROSPECTO.