

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

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

CNPJ/MF nº 28.152.272/0001-26

Código ISIN nº: BRUBSRCTF000

Registro da Oferta na CVM datado de 02 de outubro de 2017, sob o nº CVM/SRE/RFI/2017/019

Nos termos do disposto no artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), o BANCO FATOR S.A., na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("Coordenador Líder"), com a participação da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, do OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., da GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A., da UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Coordenadores Contratados" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, nominativas e escriturais ("Cotas"), em série única, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Valor Nominal Unitário"), da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS ("Fundo"), administrado e representado pelo BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 78.632.767/0001-20 ("Administrador"), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), da Instrução CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), perfazendo a Oferta o montante total de até:

CONSULTORA DE INVESTIMENTO



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

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários" ("Prospecto").

1. DO FUNDO

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do "Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários", datado de 03 de julho de 2017 e devidamente registrado na mesma data no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 5325041 ("Instrumento de Constituição"), o qual aprovou, inclusive, o "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários", posteriormente aditado por meio de Atos do Administrador datados respectivamente de 13 de julho de 2017, de 25 de agosto de 2017 e de 11 de setembro de 2017, devidamente registrados em 13 de julho de 2017, sob o nº 5325672, em 25 de agosto de 2017, sob o nº 5325041/17 e em 11 de setembro de 2017 sob o nº 5329325, perante o 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital ("Regulamento"). O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos seus titulares ("Cotistas"), sendo regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A Emissão e a Oferta foram autorizadas conforme artigo 15 do Regulamento. O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (b) Letras Hipotecárias ("LH"); (c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida ("Ativos-Alvo").

1.1. Dos Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: A cada Cota subscrita e integralizada corresponderá um voto nas assembleias gerais do Fundo. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, as quais não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural. As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis* a partir da data de sua integralização. Farão jus à distribuição de que trata o parágrafo acima os Investidores que sejam titulares de Cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na Instituição Escrituradora e/ou nas centrais depositárias, no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração dos rendimentos do Fundo. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

2. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

2.1. Quantidade de Cotas a serem Ofertadas: Serão ofertadas até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas no montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar (conforme definidos abaixo), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, no Prospecto e na legislação vigente ("Valor Total da Oferta"). Será admitida distribuição parcial, de forma que, após atingido o volume de colocação de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ("Valor Mínimo da Oferta"), o Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e o Administrador, poderá encerrar a Oferta ("Distribuição Parcial"), hipótese em que os Investidores que tiverem condicionado a sua aceitação à colocação integral da Oferta, terão os seus recursos devolvidos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o encerramento da Oferta, observando-se, ademais, o disposto no item 2.6.4 abaixo. Nos termos do artigo 14, parágrafo 1º e do artigo 24 da Instrução CVM 400, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 300.000 (trezentas

mil) cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Primeira Emissão (“Cotas do Lote Suplementar”). Sem prejuízo das Cotas do Lote Suplementar, o Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) cotas, por decisão do Administrador, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“Cotas Adicionais”).

2.2. Preço de Emissão: O preço unitário de colocação das Cotas foi fixado em R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Valor Nominal Unitário”).

2.3. Forma de Integralização: As Cotas serão integralizadas à vista em moeda corrente nacional junto às Instituições Participantes da Oferta, conforme procedimentos operacionais da B3.

2.4. Taxa de Ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores na Primeira Emissão das Cotas.

2.5. Público-Alvo: O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização (“Investidores”). Não há limite máximo de investimento por quaisquer tipos de Investidores. Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento. As subscrições de Cotas por Pessoas Vinculadas, no âmbito da Oferta, considerando a forma de distribuição estabelecida no Contrato de Distribuição, somente poderá ser feita uma única vez, na última Data de Liquidação Financeira programada entre o Administrador e os Coordenadores, observado que se houver excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertada, não será possível atender aos seus pedidos de subscrição. **2.5.1.** As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.

2.6. Procedimento da Distribuição: Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a Oferta no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o Plano de Distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, § 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, que deverão assegurar (a) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (b) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; (c) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento, seja por via física ou eletrônica, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta. **2.6.1.** A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas; (ii) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas, por ordem de chegada; (iii) deverá ser observada, ainda, que somente poderão ser subscritas e integralizadas, em distribuição primária, quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, equivalente ao montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a serem subscritas e integralizadas por cada Investidor (“Aplicação Inicial Mínima”); e (iv) será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o valor mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Caso o Investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição e ocorrendo a Distribuição Parcial, a subscrição poderá ocorrer em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima. **2.6.2.** Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas para quaisquer Pessoas Vinculadas, conforme definidas no Prospecto. **2.6.3.** Após a apresentação do pedido de registro da Oferta à CVM e a publicação do Aviso ao Mercado, ocorrerá a disponibilização do Prospecto preliminar aos Investidores. Tais atos caracterizaram o início do processo de apresentação aos investidores (Roadshow). **2.6.4.** A distribuição das Cotas observará as seguintes condições: a) A distribuição das Cotas somente terá início após a concessão do competente registro da Oferta pela CVM; b) Caso após a Oferta (a) ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação financeira; ou (b) o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, poderá o Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Liquidação Financeira, promover a liquidação, na Instituição Escrituradora, das Cotas não subscritas ou não liquidadas, na hipótese de falha de liquidação. A faculdade ora prevista não significa garantia firme de aquisição; c) As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente junto aos Coordenadores por meio da celebração de um boletim de subscrição de Cotas em formato físico ou eletrônico, conforme modelo anexo ao Prospecto, cabendo à respectiva Instituição Participante da Oferta, observar a Aplicação Mínima Inicial, colher a assinatura de seus respectivos Investidores em todos os boletins de subscrição da Oferta, sendo certo que os Coordenadores deverão fornecer ao Administrador os boletins de subscrição por eles recebidos sempre que assim solicitado; d) Os Investidores deverão integralizar as Cotas à vista em moeda corrente nacional, com recursos imediatamente disponíveis em cada uma das Datas de Liquidação Financeira referentes aos respectivos Períodos de Alocação, sob pena de não o fazendo, ter sua respectiva subscrição automaticamente cancelada; e) Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da formalização do boletim de subscrição, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Valor Total da Oferta até o término do Prazo de Distribuição; ou (b) à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Prazo de Distribuição; ou (ii) a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional subscrita, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Prazo de Distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta; f) No ato da formalização da aquisição das Cotas do Fundo pelos Investidores, além da assinatura do boletim de subscrição, o Investidor deverá declarar ter lido o Prospecto e o Regulamento do Fundo, declarando se é ou não Pessoa Vinculada. O Investidor deverá declarar, ainda, por meio da assinatura, ainda que eletrônica, de termo de adesão ao Regulamento, estar ciente (a) das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento, à composição da carteira do Fundo e à taxa de administração, conforme definida no Regulamento; e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Prospecto e no Regulamento; g) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400; h) Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao respectivo Coordenador, que deverá repassar tal informação ao Coordenador Líder até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, acrescidos proporcionalmente dos rendimentos auferidos pelas aplicações do Fundo, líquidos de encargos e tributos, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; i) Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 28 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos proporcionalmente dos rendimentos auferidos pelas aplicações do Fundo, líquidos de encargos e tributos, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta; j) Os boletins de subscrição deverão ser celebrados, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável, notadamente o artigo 31 da Instrução CVM 400.

2.7. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da fixação dos valores referentes à primeira distribuição de rendimentos pelo Fundo, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas em mercado de bolsa administrado pela B3. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“Aplicações Financeiras”). Excepcionalmente, por ocasião de emissão de Cotas do Fundo, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. O Fundo deverá distribuir o primeiro rendimento oriundo de tais aplicações aos Cotistas subscritores de Cotas no âmbito da Oferta, *pro rata temporis*, contado a partir da respectiva data de integralização de

Cotas, quando ocorrerá a conversão do recibo em Cota. **2.7.1.** Os Coordenadores deverão, ainda, na execução das atividades de distribuição previstas no Plano de Distribuição, **(a)** recomendar aos Investidores a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, no Prospecto e no boletim de subscrição, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a seção que trata dos “Fatores de Risco”; e **(b)** informar os Investidores, antes da apresentação dos boletins de subscrição, sobre a necessidade de manutenção de recursos em conta-corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.

2.8. Da Alocação e Liquidação Financeira: A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme adiante descrito. **I.** a liquidação financeira das Cotas do Fundo será realizada em moeda corrente nacional, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, nas Datas de Liquidação Financeira; **II.** após a publicação do Anúncio de Início da Oferta e disponibilização do Prospecto definitivo, o Administrador e os Coordenadores definirão as Datas de Liquidação Financeira, de forma que as Cotas sejam alocadas preferencialmente durante o prazo de 8 (oito) dias, com início preferencialmente às segundas-feiras (“**Período de Alocação**”), devendo a liquidação financeira das Cotas ocorrer no 3º (terceiro) Dia Útil após o final de cada Período de Alocação (“**Datas de Liquidação Financeira**”) ou de acordo com o cronograma de liquidação definido pelo Coordenador Líder conjuntamente com os Coordenadores e o Fundo. Caso o dia de início do Período de Alocação não coincida com um dia útil, o início do Período de Alocação dar-se-á no primeiro dia útil subsequente; **III.** durante o Período de Alocação, a alocação de Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das ordens representativas dos boletins de subscrição para subscrição das Cotas objeto da Oferta, enviados pelas Instituições Participantes da Oferta à B3; **IV.** a ordem cronológica de chegada das ordens representativas dos boletins de subscrição será verificada no momento em que tal ordem for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico. A B3 não considerará o momento em que o potencial investidor efetue a ordem de subscrição junto à Instituição Participante da Oferta; **V.** em caso de ordens representativas dos boletins de subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA por meio de arquivo eletrônico, todas as subscrições contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as ordens encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas; **VI.** no caso de um investidor firmar mais de um boletim de subscrição, os boletins de subscrição serão considerados subscrições independentes, sendo considerada a primeira subscrição efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3. Os boletins de subscrição cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica dos boletins de subscrição; **VII.** o processo de alocação de Cotas por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em (1) alocação parcial, hipótese em que a ordem de investimento do investidor poderá ser atendida em montante inferior à Aplicação Inicial Mínima ou mesmo; (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que for recebida e processada pela B3, conforme o caso; e **VIII.** os Coordenadores organizarão a colocação das Cotas perante quaisquer Investidores interessados, por ordem de chegada, sendo que, no caso de colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o último Investidor na ordem de chegada da distribuição subscreverá as Cotas no limite do Valor Total da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.

2.8.1. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3. **2.8.2.** Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, após ser atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em conjunto com os Coordenadores Contratados e o Administrador, poderá encerrar a Oferta, hipótese em que os Investidores que tiverem condicionado a sua aceitação à colocação integral da Oferta, terão os seus recursos devolvidos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o encerramento da Oferta.

2.9. Taxa de Administração do Fundo: O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: **(a)** valor equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo apurado no último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e que deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e **(b)** valor mensal variável de aproximadamente R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo, correspondente aos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago a terceiros (“**Taxa de Administração**”). A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. O valor integrante da Taxa de Administração correspondente à escrituração das Cotas do Fundo descrito na letra (b) acima, poderá variar em função da movimentação de Cotas e quantidade de cotistas que o Fundo tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da Taxa de Administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração. **2.9.1.** Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,2% (dois décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado.

2.10. Negociação e Custódia das Cotas no Mercado: Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado. **2.10.1.** O Administrador fica, nos termos do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no artigo 17, inciso II, item (iii) do Regulamento.

2.11. Formadores de Mercado: O Administrador poderá contratar uma ou mais entidades prestadoras de serviços de formador de mercado das Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, para realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. O Formador de Mercado atuará conforme a regulamentação da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento BOVESPA e da central depositária da B3.

2.12. Declaração de Inadequação: O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

2.13. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta: O Administrador ou os Coordenadores poderão requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, de acordo com os artigos 25 e seguintes da Instrução CVM 400. A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início (“**Anúncio de Retificação**”), conforme o disposto no artigo 27, da Instrução CVM 400. Após a divulgação de Anúncio de Retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a Oferta original foi alterada, nos termos do Anúncio de Retificação, e de que têm conhecimento das novas condições. Além da divulgação do Anúncio de Retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação relevante efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio. Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos

integralmente aos Investidores aceitantes os valores dados em contrapartida à integralização das Cotas do Fundo, no prazo de 3 (três) Dias Úteis da data de divulgação da revogação, do cancelamento, do recebimento da comunicação da desistência, da suspensão ou da modificação, conforme o caso, sem qualquer remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, e, se for o caso, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período pelo Fundo, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

2.14. Regime de Distribuição: As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação. Caso após a Oferta **(a)** ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, inclusive aquelas provenientes de falha na liquidação financeira; ou **(b)** o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, poderá o Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da Liquidação Financeira, promover a liquidação, na Instituição Escriitadora, das Cotas não subscritas ou não liquidadas, na hipótese de falha de liquidação. A faculdade ora prevista não significa garantia firme de aquisição.

2.15. Prazo de Colocação: O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Colocação**").

2.16. Registro da Oferta: A Oferta foi objeto de registro na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2017/019, em 02 de outubro de 2017.

2.17. Instituição Escriitadora: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade regularmente constituída e em funcionamento no País, devidamente autorizada e habilitada pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**") e pela CVM para prestar os serviços de escrituração de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, é instituição financeira contratada pelo Fundo para promover a escrituração das Cotas.

2.18. Assessor Legal: Felsberg e Pedretti Advogados e Consultores Legais, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 5º andar, inscrito no CNPJ/MF sob nº 52.566.122/0001-43, é o assessor legal da Oferta.

3. DIVULGAÇÃO DE ANÚNCIOS DA OFERTA E DO PROSPECTO

3.1. Divulgação de Anúncios da Oferta e do Prospecto: ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA, O PROSPECTO, E EXEMPLAR DO REGULAMENTO, SERÃO DISPONIBILIZADOS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS ENDEREÇOS E NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3 INDICADAS ABAIXO. ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E O AVISO AO MERCADO TAMBÉM SERÃO PUBLICADOS NO JORNAL "VALOR ECONÔMICO".

- **Administrador**

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º e 11º andares, São Paulo - SP

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

- **Coordenador Líder**

Endereço: Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, São Paulo - SP

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

- **Coordenadores Contratados**

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

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

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

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Endereço: Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar, São Paulo - SP

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

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, São Paulo - SP

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

GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.

Endereço: Rua Surubim, nº 373, térreo, conjuntos 01, parte, e 02, parte, São Paulo - SP

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

- **CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; e

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo - SP

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

- **B3**

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo - SP

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

4. DATAS ESTIMADAS E LOCAIS DE DIVULGAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO

4.1. Datas de Início e de Encerramento: A colocação e subscrição das Cotas somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a publicação do Anúncio de Início da Oferta; e **(c)** a disponibilização do Prospecto definitivo aos Investidores. **4.2. Cronograma Estimativo da Oferta:** Segue abaixo um cronograma dos principais eventos da Oferta desde o pedido de registro da Oferta na CVM e indicativo dos eventos futuros a partir da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto.

| Ordem do evento | Evento | Data prevista para realização* |
|-----------------|--|--------------------------------|
| 1. | Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3 | 14/07/2017 |
| 2. | Protocolo do Cumprimento de Exigências na CVM e na B3 | 29/08/2017 |
| 3. | Publicação do Aviso ao Mercado | 12/09/2017 |
| 4. | Disponibilização do Prospecto Preliminar ao Público | 12/09/2017 |
| 5. | Protocolo de cumprimento de Vícios Sanáveis na CVM e na B3 | 18/09/2017 |
| 6. | Registro da Oferta na CVM | 02/10/2017 |
| 7. | Divulgação do Anúncio de Início da Distribuição | 03/10/2017 |
| 8. | Disponibilização do Prospecto Definitivo nos sites | 03/10/2017 |
| 9. | Data de Início do Primeiro Período de Alocação | 03/10/2017 |
| 10. | Data de Encerramento do Primeiro Período de Alocação | 10/10/2017 |
| 11. | Data de Liquidação do Primeiro Período de Alocação | 16/10/2017 |
| 12. | Data de Início do Segundo Período de Alocação | 17/10/2017 |
| 13. | Data de Encerramento do Segundo Período de Alocação | 24/10/2017 |
| 14. | Data de Liquidação do Segundo Período de Alocação | 27/10/2017 |
| 15. | Data de Início do Terceiro Período de Alocação | 30/10/2017 |
| 16. | Data de Encerramento do Terceiro Período de Alocação | 07/11/2017 |
| 17. | Data de Liquidação do Terceiro Período de Alocação | 10/11/2017 |
| 18. | Data de Início do Quarto Período de Alocação | 13/11/2017 |
| 19. | Data de Encerramento do Quarto Período de Alocação | 21/11/2017 |
| 20. | Data de Liquidação do Quarto Período de Alocação | 24/11/2017 |
| 21. | Data máxima para encerramento do prazo para oferta pública | 30/11/2017 |
| 22. | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento de Distribuição | 30/11/2017 |

* Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400/03, as datas indicadas no cronograma acima representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Modificações no cronograma acima poderão ser analisadas como modificação da Oferta, nos termos do disposto nos artigos 25 e 27 a Instrução CVM 400/03, hipótese em que o prazo da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias. Ainda, a Oferta poderá ser suspensa pela CVM por até 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400/03.

5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

5.1. Esta divulgação do Anúncio de Início apresenta um sumário das principais características do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta. Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, bem como sobre as entidades que participaram da estruturação do Fundo, o Investidor deve consultar o Prospecto, disponível nos endereços indicados acima, bem como o Regulamento do Fundo. As informações constantes do Prospecto serão objeto de análise por parte da CVM e estão sujeitas a complementação ou correção.

5.2. A Oferta está sujeita à aprovação prévia e registro perante a CVM. Informações complementares sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados e à CVM, nos endereços indicados acima.

5.3. O investimento no Fundo sujeita o Investidor a riscos, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto - em especial da seção "Fatores de Risco" e do Regulamento pelo Investidor ao aplicar seus recursos.

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

5.5. As Cotas do Fundo não possuem classificação de risco realizada por agência classificadora de riscos. **A rentabilidade-alvo do Fundo não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas. O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, sua viabilidade, sua administração, sua situação econômico-financeira, ou sobre as Cotas e é concedido segundo critérios formais de legalidade.**

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

São Paulo, 03 de outubro de 2017

COORDENADOR LÍDER



CONSULTORA DE INVESTIMENTO



ADMINISTRADOR



PARTICIPANTES ESPECIAIS



ASSESSOR LEGAL



CORRETORAS

