

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (Br) OFFICE**

No montante de

R\$ 420.000.000,00

(quatrocentos e vinte milhões de reais)



Consultoras de Investimentos



Coordenador Líder



Administrador



PARTICIPANTES DA OFERTA



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descrição dos Ativos

Ativos

Ed. Alphaville



Alameda Grajaú, 219
Barueri, SP

2003

3 andares de escritório

10.695 m²

2.800 m²

100%

100%

Típico

2028

2021

R\$ 34.00/m²

DECOLAR

Ed. Barra Da Tijuca



Av. Ayrton Senna, 2200
Barra da Tijuca, RJ

2006

2 Blocos de escritório
3 andares (térreo + 2 andares)

23.210 m²

3.868 m²

100%

100%

Atípico (BTS)

2021

Não há

R\$ 118.45/m²

VIVO

Ed. Águas Claras



Av. de Ligação, 1809
Nova Lima, MG

2010

4 andares de escritório

8.932 m²

1.490 m²

100%

100%

Atípico (BTS)

2025

Não há

R\$ 70.53/m²

VALE

Localização

Data de entrega

Andares

Área Locável Total

Área Andar Tipo

% a Adquirir

Renda

Tipo do Contrato

Término do Contrato

Revisional

Aluguel mensal

Locatários

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Descrição dos Ativos

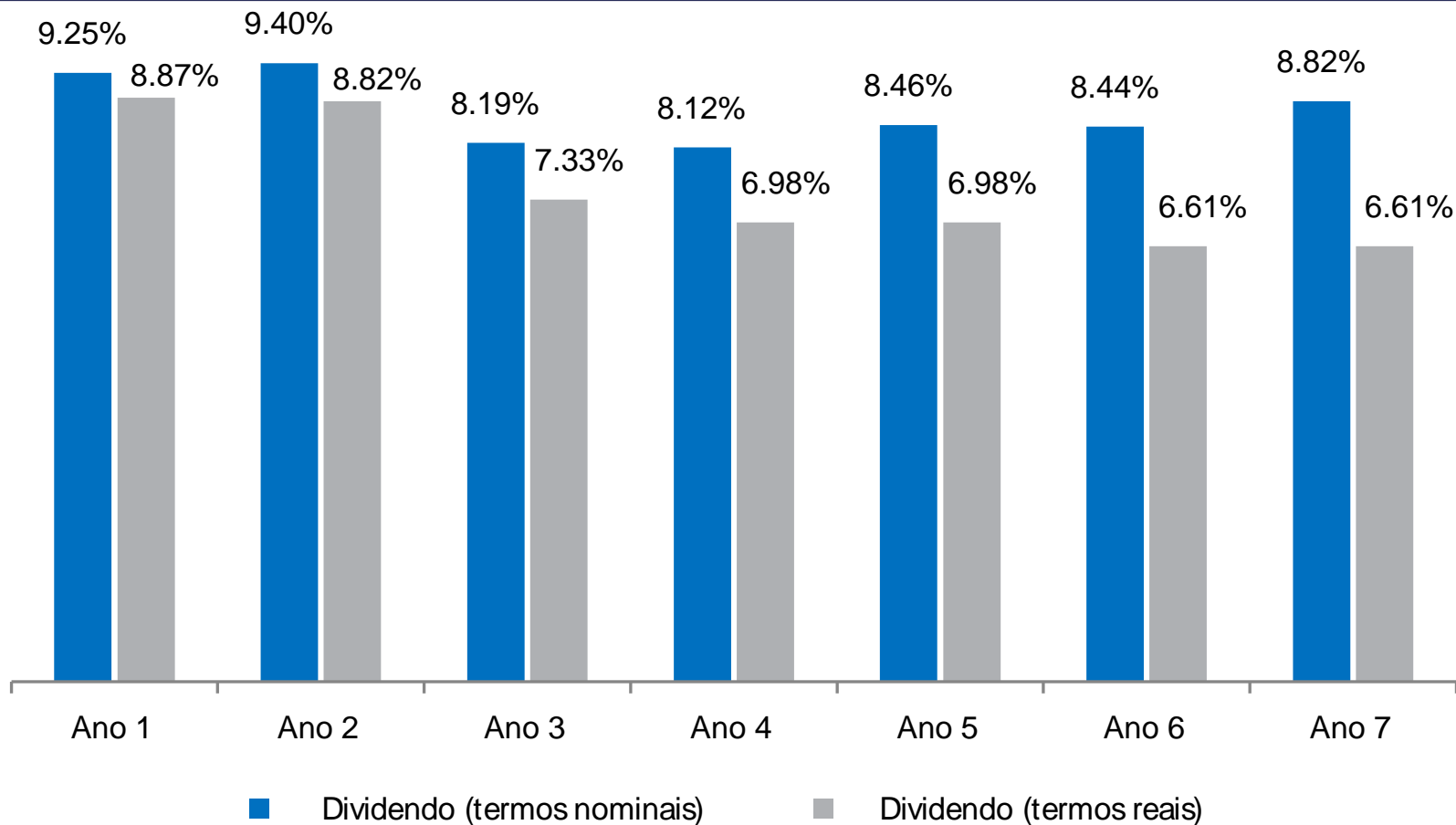
| # | Edifícios | Área Locável Total (m ²) | Área a ser Adquirida (m ²) | Renda | Valor de Aquisição (R\$) | Valor (R\$) por (m ²) | Aluguel Médio Mensal (R\$/m ²) | Aluguel Mensal (R\$) | Cap Rate |
|--------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------------------------|---------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|---------------|
| 1 | Barra da Tijuca | 23.210 | 23.210 | 100,0% | 264.000.000 | 11.374 | 118,45 | 2.749.292 | 12,50% |
| 2 | Águas Claras | 8.932 | 8.932 | 100,0% | 79.000.000 | 8.845 | 70,53 | 629.980 | 9,57% |
| 3 | Alphaville | 10.695 | 10.695 | 100,0% | 52.000.000 | 4.862 | 34,00 | 363.630 | 8,39% |
| TOTAL | | 42.837 | 42.837 | 100,0% | 395.000.000 | 9.221 | | 3.742.902 | 11,37% |

Fonte: Laudos CBRE, Dez - 2018 anexos ao Prospecto Preliminar da Oferta

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Dividendos Projetados: Captação máxima - 420MM

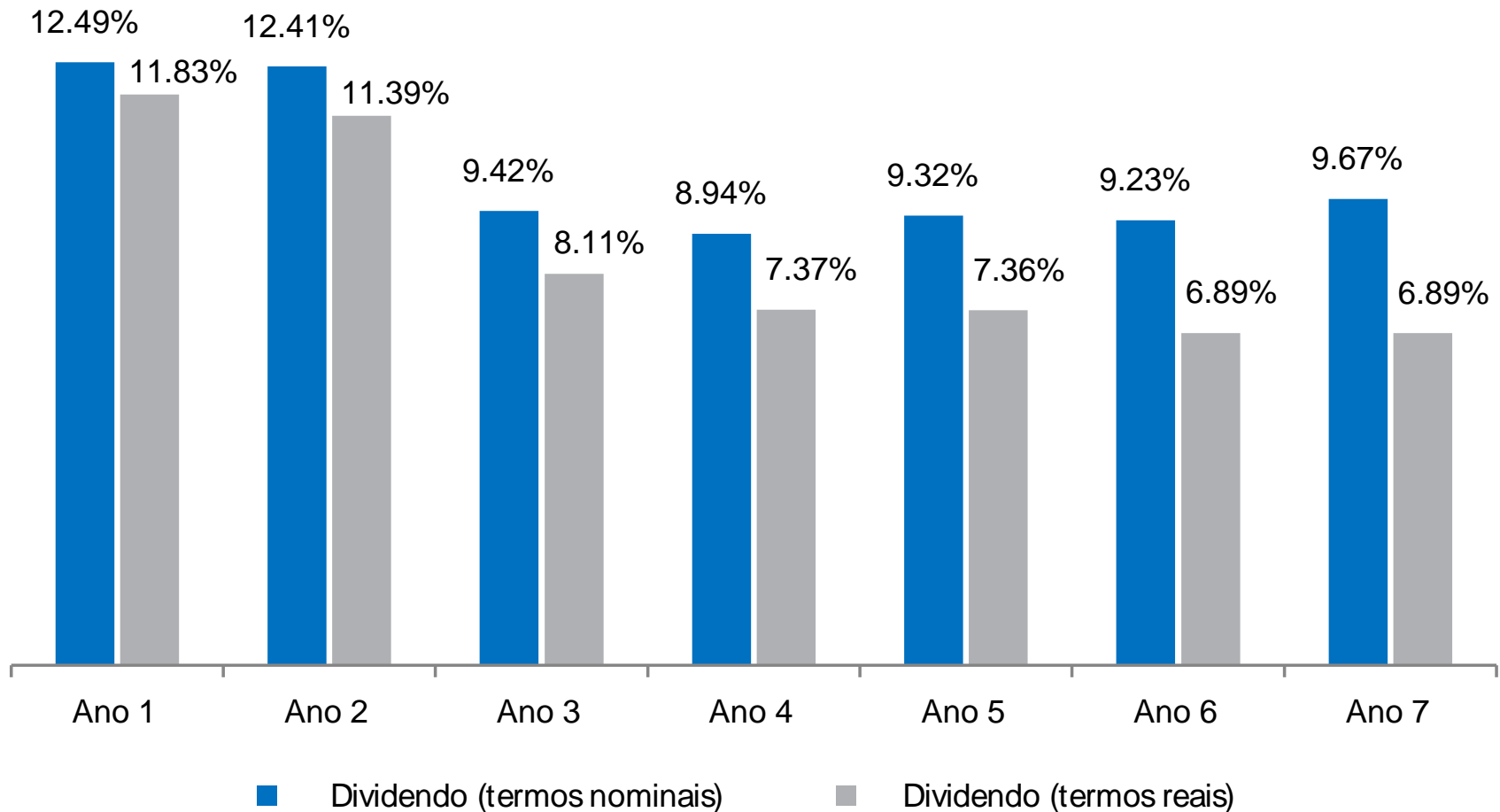


Fonte: Estudo de Viabilidade elaborado pelas Consultoras de Investimento do Fundo, anexo ao Prospecto Preliminar da Oferta.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Dividendos Projetados: Captação mínima – 220MM



Fonte: Estudo de Viabilidade elaborado pelas Consultoras de Investimento do Fundo, anexo ao Prospecto Preliminar da Oferta.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Característica da Oferta

- **Denominação do Fundo:** Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office
- **Destinação dos Recursos:** Imóveis Alvo selecionados por meio de consultoria ativa das Consultoras de Investimento
- **Administrador e Escriturador:** BRL Trust DTVM S.A.
- **Distribuição:**
 - Primária
 - Liquidação dos boletins na B3 via sistema DDA (rateio)
- **Consultoras de Investimento:** UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. e REC Gestão de Recursos S.A.
- **Público Alvo:** Investidores em Geral
- **Investimento Mínimo:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais)
- **Distribuição de Rendimentos:** Mensal
- **Regime de Distribuição:** Melhores esforços
- **Ativos Alvo:** Aquisição de direitos reais relativos a três edifícios comerciais corporativos
- **Negociação Secundária:** B3 S.A.
- **Volume da Oferta:**
 - Alvo: R\$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais)
 - Mínimo: R\$ 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais)
- **Prazo do Fundo:** Indeterminado
- **Taxa de Administração:** 0,17% ao ano sobre o PL do fundo (mínimo mensal de R\$ 15.000,00)
- **Taxa de Consultoria:** 1,00% ao ano sobre o PL do fundo
- **Quantidade de Cotas:** Até 4.200.000 cotas
- **Valor da Cota:** R\$ 100,00
- **Assessor Legal:** Felsberg Advogados
- **Coordenador Líder:** Banco FATOR
- **Participantes Especiais:** Instituições credenciadas junto à B3

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma da Oferta

| Ordem do evento | Evento | Data prevista para realização* |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1. | Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3 | 11.01.2019 |
| 2. | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar | 15.01.2019 |
| 3. | Recebimento de exigências da CVM | 08.02.2019 |
| 4. | Protocolo do cumprimento de exigências da Oferta na CVM e na B3 | 18.02.2019 |
| 5. | Republicação do Aviso ao Mercado incluindo logo de todos os Participantes da Oferta | 19.02.2019 |
| 6. | Início do Período de Reserva | 27.02.2019 |
| 7. | Recebimento de exigências de vícios sanáveis da CVM | 06.03.2019 |
| 8. | Protocolo do cumprimento de exigências de vícios sanáveis na CVM e na B3 | 07.03.2019 |
| 9. | Registro da Oferta na CVM | 22.03.2019 |
| 10. | Encerramento do Período de Reserva | 25.03.2019 |
| 11. | Divulgação do Anúncio de Início, Disponibilização do Prospecto Definitivo e Início da Distribuição | 26.03.2019 |
| 12. | Data de encerramento do Período de Alocação e Divulgação Comunicado de Resultado Final da Alocação | 28.03.2019 |
| 13. | Data de Liquidação Financeira | 29.03.2019 |
| 14. | Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta | 22.09.2019 |

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Resumo dos Principais Fatores de Risco

Risco de o Fundo não captar o Valor Mínimo da Oferta

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

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, bem como penalidades que possam ser cobradas das contrapartes com quem o Fundo negociar e as obrigações contraídas pelo Fundo junto a terceiros em razão da Securitização Saldo Devedor. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo que integrarem a carteira o Fundo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo ou ainda o inadimplemento das obrigações do Fundo que possam gerar algum tipo de penalidade, poderá retardar ou mesmo comprometer o recebimento dos rendimentos advindos dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo ou poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, podendo também ocorrer desvalorização do Imóvel Alvo e/ou do lastro atrelado aos demais Ativos Alvo, bem como insuficiência de garantias atreladas às operações imobiliárias envolvendo os mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Imóveis Alvo ou outros Ativos Alvo, conforme disposto neste Prospecto, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, a rentabilidade do Fundo poderá também ser afetada em razão da ocorrência de outros eventos relativos aos Imóveis Alvo, os quais se encontram melhor descritos no item “Riscos relacionados aos Imóveis Alvo”, na página 99 deste Prospecto.

Inexistência de Imóveis Alvo específico

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Resumo dos Principais Fatores de Risco

Risco relativo à implementação das condições e obrigações adicionais previstas nos Contratos de Aquisição

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

Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

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

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Resumo dos Principais Fatores de Risco

Risco do Estudo de Viabilidade

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

Risco de Rescisão dos Contratos de Aquisição

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

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Resumo dos Principais Fatores de Risco

Riscos relacionados ao Imóvel Alphaville

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

Riscos Relacionados ao Imóvel Barra da Tijuca

De acordo com a auditoria realizada, foi verificada uma divergência na área total construída do Imóvel Barra da Tijuca informada no certificado de conclusão de obra expedido pela Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura do Rio de Janeiro, em 04/05/2006 (Habite-se) e no AVCB. No Habite-se verificou-se uma área total construída de 42.094,85m² e no AVCB a área total construída é de 42.094,85m²; sendo que, entre a área total construída indicada no Habite-se e no AVCB há uma diferença a 302,75m². Não regularizada tal pendência, uma vez verificada pelas autoridades competentes a diferença das áreas ora mencionadas, é possível que o Fundo enfrente dificuldades para o recebimento de indenização das seguradoras em caso de sinistro no imóvel.

Riscos Relacionados ao Imóvel Águas Claras

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Resumo dos Principais Fatores de Risco

Riscos relacionados aos contratos de locação

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

Riscos de não renovação dos contratos de locação

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Contatos



Coordenador Líder

Investidor Institucional

Investidor Não Institucional

Eduardo Siqueira

(11) 3049-6018

esiqueira@fator.com.br



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Esclarecimentos

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento que se encontra disponível para consulta no site da CVM: www.cvm.gov.br (neste website, acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Informações de Regulados”, em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office”; clicar no link do nome do Fundo, nesta página clicar em “Documentos Eventuais” e, na página seguinte, clicar em “Exemplar do Regulamento”).

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Office está realizando um oferta pública de distribuição primária de cotas de sua terceira emissão. Leia o Prospecto e o Regulamento antes de aceitar a Oferta, em especial as seções “Fatores de Risco”.

Este material tem caráter meramente informativo. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

(1) Coordenador Líder: BANCO FATOR S.A. Website: www.fator.com.br (neste website, clicar em “BANCO”, em seguida em “OFERTAS PÚBLICAS”, em seguida clicar em “FII UBS (BR) OFFICE”).

(2) Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Website: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimento-imobiliario-fii-ubs-broffice&lang=pt> (neste website, localizar o documento requerido).

(3) CVM: Para acesso ao Prospecto, consulte: www.cvm.gov.br (neste website, clicar em “Informações de Regulados”; – “Ofertas Públicas” – “Ofertas de Distribuição” – “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019” – “Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” e clicar em Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office e, então, localizar o documento requerido)).

(4) B3: Para acesso ao Prospecto, consulte: http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website clicar em “Produtos e Serviços” – “Renda Variável” – “Fundos de Investimento – Saiba Mais” – “FIIs listados” – Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office e, então, localizar o documento requerido).

(5) Consultora Imobiliária: Para acesso ao Prospecto, consulte: (i) **UBS BRASIL SERVIÇOS DE ACESSORIA FINANCEIRA LTDA.** Website: www.ubs.com/re-brasil (neste website em “FII UBS (Br) Office”, clicar em “Documentos da Oferta”, depois clicar em “Prospecto Preliminar da Oferta”); e (ii) **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.** Website: www.recbf.com/fundos (neste website clicar em “FII UBS (Br) Office”, abaixo do tópico Prospecto e Emissão, clicar em “Prospecto Preliminar da Oferta”)

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Avisos

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes nesta Apresentação, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS, nos termos do Regulamento.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS

RECOMENDA-SE A LEITURA DO PROSPECTO ANTES DA APLICAÇÃO EM FUNDOS DE INVESTIMENTOS

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**