

CONSULTORA DE  
INVESTIMENTO



COORDENADOR



## MATERIAL PUBLICITÁRIO

Prezado(a),

A partir de 03 de outubro de 2017, inicia-se o período de alocação da **OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS** (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente) que está sendo realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“**Instrução CVM 400/03**”).

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** está participando da Oferta por meio de seu Home Broker. Para realizar a sua ordem, acesse o Internet Banking CAIXA através do link “Acesse sua conta” no site <http://www.caixa.gov.br> e, na primeira página, você encontrará o botão “Investimentos”, “Ações Online CAIXA/Home Broker” e selecionará as opções “Oferta Pública”, “Ofertas em Andamento” ou inserindo este link no seu navegador: <http://www.caixa.gov.br/voce/poupanca-e-investimentos/acoes-online/ofertas-publicas/em-andamento/Paginas/default.aspx>

<b>Tipo de Fundo</b>	Condomínio fechado (as cotas do Fundo não poderão ser resgatadas), sendo permitida a negociação no mercado secundário de bolsa <sup>1</sup>
<b>Prazo</b>	Indeterminado
<b>Consultores</b>	UBS e REC (Real Estate Capital) <sup>2</sup>
<b>Administrador</b>	Banco Ourinvest S.A.
<b>Instituição Escriuradora</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

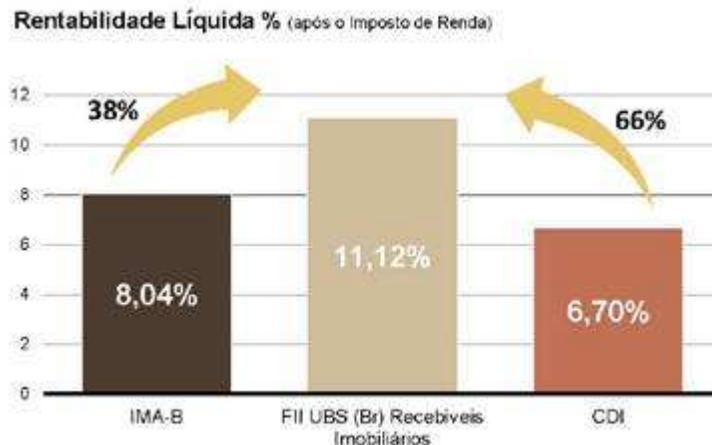
<b>Ativos Alvo</b>	CRI, LH, LCI e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável
<b>Volume da Oferta<sup>3</sup></b>	Volume alvo da Oferta: até R\$ 200.000.000,00 Lote Suplementar: até 15% do valor inicialmente ofertado Lote Adicional: até 20% do valor inicialmente ofertado
<b>Quantidade de cotas da Oferta</b>	Até 2.000.000 cotas (sem considerar Lote Suplementar e Lote Adicional) <sup>4</sup>
<b>Valor da cota</b>	R\$ 100,00
<b>Rentabilidade alvo do Fundo</b>	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
<b>Taxa de administração/consultoria<sup>5</sup></b>	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
<b>Taxa de performance</b>	Não será cobrada
<b>Investimento mínimo</b>	R\$ 10.000,00 (dez mil reais)
<b>Periodicidade de distribuição de rendimento aos quotistas<sup>6</sup></b>	Mensal
<b>Distribuição</b>	Primária - Mercado de balcão organizado Liquidação dos Boletins de Subscrição por meio do Sistema DDA da B3 (ordem de chegada)
<b>Negociação secundária<sup>7</sup></b>	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão
<b>Isenção tributária</b>	Pessoas Físicas, observada a regulamentação aplicável
<b>Público alvo</b>	Fundo se destinará a investidores em geral
<b>Liquidez no mercado secundário</b>	As cotas do Fundo serão listadas no mercado de bolsa da B3

<b>Critérios de elegibilidade e limites de concentração:</b>	
<b>Loan to Value (“LTV”) médio para aquisição de CRI<sup>8</sup></b>	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
<b>Prazo médio remanescente para o lastro dos CRI</b>	Entre 24 meses e 360 meses
<b>Saldo devedor médio para o lastro dos CRI</b>	Pelo menos R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)
<b>Limites de concentração</b>	<p><b>CRI:</b> até 100% para CRI sênior, até 20% para CRI de qualquer classe subordinada, 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</p> <p><b>LCI:</b> até 100% para emissores com <i>rating</i> igual ou superior a A, até 30% para emissores com <i>rating</i> igual ou inferior a BBB ou sem classificação de risco e até 100% para ativos lastreados em créditos garantidos por alienação fiduciária</p> <p><b>LH:</b> até 100% para emissores com <i>rating</i> igual ou superior a A e até 30% para emissores com <i>rating</i> igual ou inferior a BBB ou sem classificação de risco</p>

<sup>1</sup>A possibilidade de negociação das cotas no mercado secundário não garante a existência de liquidez no referido mercado. <sup>2</sup>O 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 Serviços em caso de divergências. <sup>3</sup> Oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM 400/03. <sup>4</sup> 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). <sup>5</sup>Incluso 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 <sup>6</sup>A distribuição ocorre de forma semestral, entretanto, o Fundo deverá distribuir resultados aos cotistas, mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. <sup>7</sup>A possibilidade de negociação das cotas no mercado secundário

não garante a existência de liquidez para as cotas no referido mercado. <sup>8</sup>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.

## Rentabilidade Indicativa



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 *duration* 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 MATERIAL 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**

**[PARA ACESSAR O PROSPECTO DO FUNDO CLIQUE AQUI](#)**

**[PARA ACESSAR O MATERIAL PUBLICITÁRIO DO FUNDO CLIQUE AQUI](#)**

**ATENÇÃO: ANTES DE FAZER SEU PEDIDO, LEIA O PROSPECTO DISPONIBILIZADO EM NOSSO SITE E FIQUE INFORMADO DE TODAS AS CONDIÇÕES DA OFERTA.**

A RENTABILIDADE ALVO AQUI MENCIONADA NÃO REPRESENTA PROMESSA, GARANTIA DE RENTABILIDADE OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 127 A 138 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

**LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO**