

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª EMISSÃO DO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE

CNPJ/MF Nº 32.274.163/0001-59

Código ISIN nº: BRRECTCF000

Registro da Oferta na CVM datado de 24 de outubro de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/047



Nos termos do disposto no artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“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 REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. (“Consultora de Investimento”), vem a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de 4.000.000 (quatro 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 2ª (segunda) emissão (“Emissão”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII UBS (BR) OFFICE (“Fundo”), administrado e representado pela BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Administrador”), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), da Instrução da CVM 400 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), perfazendo a Oferta o montante total de até:

R\$ 400.000.000,00  
(quatrocentos milhões de reais)

CONSULTORA DE INVESTIMENTO



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

### 1. DO FUNDO

Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do “Instrumento Particular de Constituição de Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Office”, datado de 10 de dezembro de 2018 e devidamente registrado na mesma data no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1333987 (“Instrumento de Constituição”), o qual aprovou, inclusive, o “Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Office”, datado de 10 de dezembro de 2018, devidamente registrado na mesma data, sob o nº 1333987, perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, posteriormente aditado nos termos do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Office, datado de 20 de dezembro de 2018, e devidamente registrado em 21 de dezembro de 2018 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1334871, do Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Office, datado de 11 de fevereiro de 2019, e devidamente registrado em 12 de fevereiro de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1998003 e do Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Office, datado de 20 de março de 2019, e devidamente registrado em 21 de março de 2019 no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, sob o nº 1340537 (“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, (“Lei 8.668/93”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A Emissão e a Oferta foram autorizadas conforme artigo 20 do Regulamento. O Fundo tem por objeto o investimento em imóveis com exploração comercial, preferencialmente prontos, bem como imóveis em construção ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, shopping centers e escritórios comerciais (“Imóveis Alvo”) e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo que sejam geradores de renda, diretamente ou 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) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (b) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre Imóveis Alvo; ou (d) certificados de recebíveis imobiliários objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável ou; (e) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que a aquisição desses valores mobiliários tenham como objetivo final a aquisição de direitos reais sobre Imóveis Alvo (em conjunto com os Imóveis Alvo, “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 5º (quinto) 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 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 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas no montante total de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“**Montante Máximo**”), considerando montante mínimo de 200.000 (duzentas mil) Cotas, perfazendo R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) (“**Oferta**”), sem considerar o Lote Adicional (conforme a seguir definido), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, no Prospecto e na legislação vigente (“**Montante Inicial da Oferta**”). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, perfazendo R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e após ouvida a Consultora de Investimento, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400 (“**Cotas Adicionais**”). 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 o Administrador, após ouvida a Consultora de Investimento, 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. Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos dos artigos 14, §1º, e 24 da Instrução CVM 400.

A Emissão e a Oferta foram deliberadas por meio do Ato do Administrador datado de 20 de setembro de 2019, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, em 20 de setembro de 2019 sob o nº 1.353.516, conforme autorizado pelo Artigo 20 do Regulamento do Fundo.

**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 2ª Emissão das Cotas.

**2.5. Público-Alvo:** A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais (conforme a seguir definidos) (em conjunto, os “**Investidores**”). Para fins da Oferta, “**Investidores Institucionais**” são os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e “**Investidores Não Institucionais**” são as pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada Aplicação Mínima Inicial por Investidor (“**Aplicação Mínima Inicial**”), inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013. 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 Data de Liquidação Financeira, 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, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, 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 antecipadas pelos Investidores; **(ii)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas, **(iii)** deverá ser observada, ainda, que somente poderão ser subscritas e integralizadas, em distribuição primária, quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, equivalente ao montante de R\$ 1.000,00 (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 da Oferta 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 de a 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.** A colocação das Cotas somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 10, §2º, da Instrução CVM 472; **(b)** a publicação do Anúncio de Início da Oferta; e **(c)** a disponibilização do Prospecto aos Investidores

**2.6.4.** A distribuição das Cotas observará as seguintes condições: **(a)** os Cotistas, detentores de cotas de emissão do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, terão o Direito de Preferência na subscrição das Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas de 3.31869787570; **(b)** As cotas remanescentes serão colocadas junto aos Investidores; **(c)** 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, até o 5º (quinto) Dia Útil após 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 à Instituição Participante da Oferta de sua escolha, 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 o Coordenador Líder deverá 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 na Data de Liquidação Financeira, 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: **(1)** à colocação do Montante Inicial da Oferta até o término do Período de Alocação ou **(2)** à colocação de montante equivalente ao Valor Mínimo da Oferta, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “(2)”, os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir **(i)** a totalidade das Cotas indicadas no boletim de subscrição; ou **(ii)** a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Período de Alocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de o Investidor condicionar sua adesão à Oferta conforme item “(2)” acima, mas deixar de optar entre os itens “(i)” ou “(ii)”, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(i)” acima; **(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 Coordenador Líder, 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 resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores a revogação ou o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores já integralizados serão

devolvidos aos Investidores, acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados 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, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, 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, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, 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 subscretores 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.** O Coordenador Líder deverá, 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: As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, nos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o comunicado de resultado final da alocação. No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista ou o terceiro cessionário que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores sem remuneração ou correção monetária, sem reembolso dos custos incorridos, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas Aplicações Financeiras, na proporção correspondente às Cotas integralizadas por cada um dos Investidores e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio. Após a verificação da alocação, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, a ser realizado na Data de Liquidação Financeira, observados os procedimentos operacionais da B3. Caso, na Data de Liquidação Financeira, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriutadora no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação Financeira pelo Preço de Emissão.**

**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 o Administrador, após ouvida a Consultora de Investimento 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 valor equivalente 0,17% (dezessete centésimos por cento) ao ano, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme definido no Prospecto, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA/IBGE, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo (**"Taxa de Administração"**). A Taxa de Administração será calculada com base: **(i)** no valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou **(ii)** 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, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o IPIX.

**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 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 16, §5º da Instrução CVM nº 400.

**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, Modificação, Suspensão ou Cancelamento 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, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data de comunicação da revogação ou cancelamento da Oferta. 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 5 (cinco) Dias Úteis, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

**2.14. Regime de Distribuição:** As Cotas serão distribuídas pelo Coordenador Líder, em conjunto com as outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, “Participantes Especiais”, conforme definido no Prospecto (em conjunto, “**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 dia útil subsequente à Data 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.

**2.15. Prazo de Alocação:** 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 Alocação**”).

**2.16. Registro da Oferta:** A Oferta foi objeto de registro na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/047, em 24 de outubro de 2019. O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DO FUNDO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

**2.17. Instituição Escrituradora:** O Administrador, nos termos do Artigo 16, § 1º do Regulamento, sendo certo que o valor do serviço de escrituração da Cotas está englobado na Taxa de Administração, nos termos do Artigo 29, § 5º do Regulamento.

**2.18. Assessor Legal:** FreitasLeite Advogados, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.197.240/0001-12, é o assessor legal da Oferta.

**2.19. Consultora de Investimento:** REC Gestão de Recursos S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Brascan Century Office, Torre B, 1º pavimento, conjunto 105, Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob nº 22.828.968/0001-43, é a Consultora de Investimento do Fundo. Conforme regulamentação vigente, em 12 de julho de 2019, foi publicado pelo Administrador do Fundo, fato relevante, que comunicou o encerramento, de comum acordo, da parceria comercial celebrada entre a UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda. e a REC Gestão de Recursos S.A. para a prestação de serviços de consultoria imobiliária e de investimentos a fundos de investimento e investidores no mercado brasileiro, inclusive a realizada junto ao presente Fundo. A REC Gestão de Recursos S.A. passou a executar sozinha os serviços antes prestados em conjunto, assumindo integralmente a parcela das atividades antes realizadas pela UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda, sendo, conseqüentemente, a única Consultora de Investimento do Fundo.

### 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, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3 INDICADAS ABAIXO.

- **Administrador**  
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, São Paulo - SP  
<https://www.brtrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimento-imobiliario-fii-ubs-br-office&lang=pt> (neste *website*, localizar o documento requerido)
- **Coordenador Líder**  
Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 12º andar, São Paulo - SP  
<http://www.fator.com.br/banco/> (neste *website*, clicar em BANCO, em seguida em OFERTAS PÚBLICAS, em seguida clicar em FII UBS”)
- **Consultora de Investimento**  
**REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**  
Rua Joaquim Floriano, nº 466, Edifício Brascan Century Office, Torre B, 1º pavimento, conjunto 105, Itaim Bibi, São Paulo - SP  
<http://www.recgestao.com/fundos> (neste *website* clicar em “FII UBS (BR) Office”, e a seguir no título do documento correspondente)
- **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](http://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)
- **B3**  
Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo - SP  
[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços” - “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa - Saiba Mais” - “Ofertas Públicas - Saiba Mais” - “Ofertas em andamento” - “Fundos” - “Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Office” e, então, localizar o documento requerido)



#### 4. DATAS ESTIMADAS E LOCAIS DE DIVULGAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO

**4.1. Dados de Início e de Encerramento:** A alocação 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 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 automático da Oferta na CVM e na B3 e aprovação do material publicitário	24.09.19
2.	Recebimento Ofício com Exigências CVM para adequação dos documentos da Oferta e do material publicitário	08.10.19
3.	Cumprimento Exigências CVM	10.10.19
4.	Registro da Oferta na CVM	24.10.19
5.	Disponibilização do Prospecto Divulgação do Anúncio de Início da Distribuição	25.10.19
6.	Data de início para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escriutadora	04.11.19
7.	Data de encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	08.11.19
8.	Data de encerramento para exercício do Direito de Preferência na B3	14.11.19
9.	Data de encerramento da negociação do Direito de Preferência na Instituição Escriutadora	14.11.19
10.	Data de encerramento para exercício do Direito de Preferência na Instituição Escriutadora Data de Liquidação Financeira do Direito de Preferência	18.11.19
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência. Data de início do Período de Alocação	19.11.19
12.	Data de encerramento do Período de Alocação	09.12.19
13.	Data de realização do Procedimento de Alocação. Comunicado do Resultado Final da Alocação.	10.12.19
14.	Data de Liquidação Financeira	13.12.19
15.	Data máxima para encerramento do prazo da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	16.12.19

\* 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 das Instituições Participantes da presente Oferta, 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 demais Participantes da Ofertas 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, do Coordenador Líder 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, 25 de outubro de 2019

COORDENADOR LÍDER



CONSULTORA DE INVESTIMENTOS



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL



PARTICIPANTES ESPECIAIS

