



# FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários

Fundo de Investimento Imobiliário

Administrador



Consultor



Este material de suporte foi elaborado exclusivamente para as apresentações relacionadas à Assembléia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS BR Recebíveis Imobiliários (“**Material de Suporte**” e “**Fundo**”, respectivamente), conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**ICVM n.º 472/08**”), com base em informações recebidas do administrador do Fundo ou constantes do Regulamento e do Prospecto. Os Consultores de Investimento não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste documento.

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

Parte das informações deste Material de Suporte é um resumo dos termos e condições detalhados no Regulamento e no Prospecto. A leitura deste Material de Suporte não substitui a leitura dos demais documentos relacionados ao Fundo.

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

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

# Sumário

## **Sobre o UBS**

- 04 Presença Global
- 05 UBS Asset Management – Real Estate
- 06 Equipe local

## **FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários**

- 08 Características do Fundo

## **Performance do Fundo**

- 11 Alocação dos ativos
- 12 DRE Gerencial
- 13 Fundo vs Outras aplicações
- 14 Composição da carteira
- 15 Liquidez e rentabilidade na B3

Capítulo 2

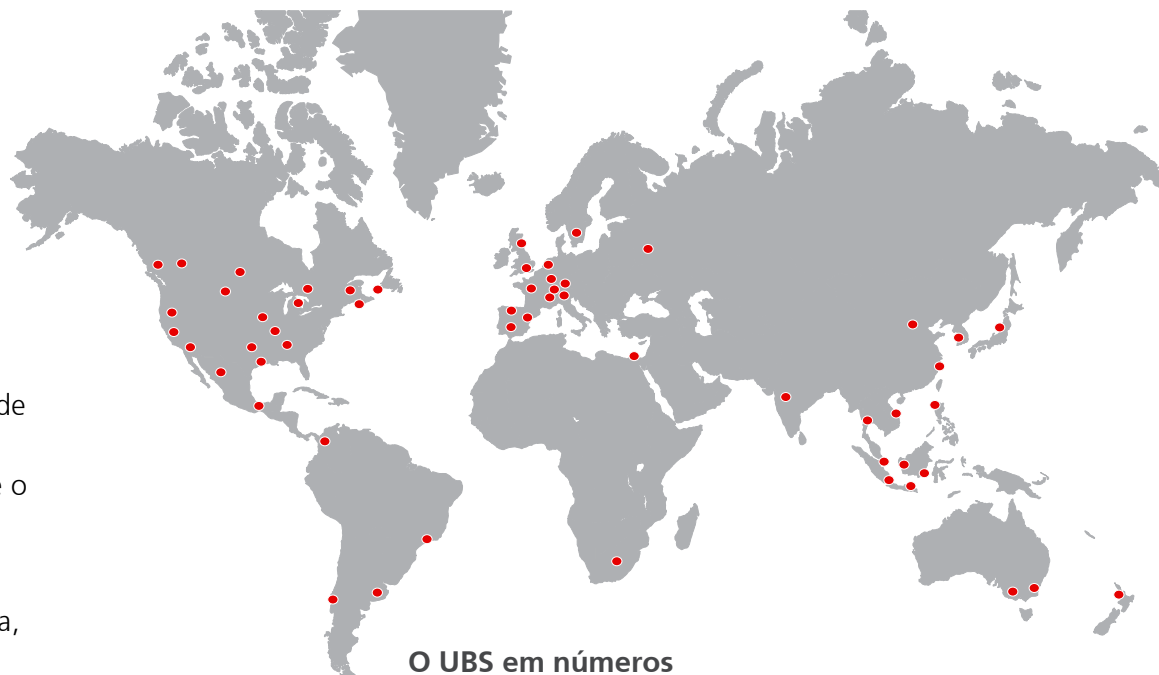
# Sobre o UBS

# Presença Global

O **UBS**, à sua disposição

Com mais de 150 anos de experiência, somos um dos maiores administradores de patrimônio do mundo. Gerindo cerca de CHF 3,3 trilhão de ativos totais<sup>1</sup>, o UBS é o melhor banco do mundo para Wealth Management<sup>3</sup>.

Com sede em Zurique e Basileia, na Suíça, contamos com mais de 60 mil colaboradores<sup>1</sup> distribuídos pelo mundo.



## O UBS em números

**150+**

Anos de experiência em  
Wealth Management

**CHF3,3tri**

Invested Assets<sup>1</sup>  
(2017)

**50+**

Países

**60.000~**

Colaboradores<sup>1</sup> (2017)

# UBS Asset Management – Real Estate

## Presença no Brasil

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

A plataforma disponibilizará fundos imobiliários<sup>1</sup> e consultoria para investidores institucionais, family offices e clientes privados.

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



Firm of the Year:  
Latin America

**UBS Asset Management ganhou Firm of the Year: Latin America** no Global PERE Awards, Março de 2017<sup>2</sup>

## Destaques do UBS Real Estate & Private Markets<sup>3</sup>



<sup>1</sup> Os fundos de investimento imobiliário, a serem estruturados, contratarão o UBS como consultor imobiliário. Todos os outros serviços, como administração, gestão, custódia e controladoria, serão prestados por terceiros. <sup>2</sup> PERE 2016 Annual Awards & Review, Março, 2017. <sup>3</sup> Fonte: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Dezembro, 2017..

# Equipe Local

Formada pelo UBS, por meio da parceria exclusiva com a REC.  
Um fundo novo, uma equipe com **comprovada experiência**

## Moise Politi

Com mais de 36 anos de experiência, Moise é engenheiro civil e gestor autorizado pela CVM. Foi sócio fundador da BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras, como Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Banco Ourinvest.

- › Sócio-fundador da Brazilian Securities, pioneira em securitização no Brasil.
- › Participou da criação do primeiro fundo de CRI do Brasil<sup>1</sup>
- › Participou de mais de 50 operações de FIs

## Max Fujii

Com 18 anos de experiência, Max é formado em administração. Trabalhou no Banco Itaú, Brazilian Mortgages e Banco Pan.

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

## Rodrigo Mennocchi, CGA

Com 19 anos de experiência, Rodrigo é engenheiro civil e gestor autorizado pela CVM. Trabalhou na Brazilian Mortgages, Citibank e BTG Pactual.

- › Diretor responsável por FIs da Brazilian Mortgages
- › Foi membro do Comitê de Investimentos Discricionários do Citibank e da BFRE.
- › Participou da criação do primeiro fundo de CRI do Brasil<sup>1</sup>, atuando como gestor do Fundo em 2012.
- › Participou de mais de 40 operações de FIs, num montante superior a R\$ 10 bilhões atuando na distribuição, gestão e administração.

## Alexandre Freitas

Com 19 anos de experiência, Alexandre é formado em Ciências Contábeis e é gestor autorizado pela CVM. Trabalhou na Tishman Speyer, Suzano Papel e Celulose, Banco Fibra e Banco Icatu.

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

## Garrett Duarte

Com 15 anos de experiência, dos quais 11 foram focados no mercado brasileiro de investimentos, Garrett também trabalhou no Washington Mutual Bank e Kibble & Prentice.

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

## Frederico Porto

Com 18 anos de experiência, é advogado no Brasil e EUA. No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (securitizadora) e Brazilian Mortgages (companhia hipotecária).

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

## Marcos Ayala, CFA

Com 16 anos de experiência, Marcos é formado em administração de empresas e é gestor autorizado pela CVM. Possui certificação CFA e trabalhou no Lazard, Gávea Investimentos, BFRE e Banco Pan.

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



<sup>1</sup>Fundo de Investimento Imobiliário Excellence (FEXC11) atual FII BTG CRI.

Capítulo 1

# FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários



# FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários

## Características do Fundo

### Para investidores que querem diversificar seu patrimônio

O FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários é destinado a investidores em geral, que desejam diversificar seus investimentos em ativos capazes de gerar renda mensal.

### Monitoramento

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

<b>Fundo</b>	FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários UBSR11
<b>Tipo de Fundo</b>	Condomínio fechado, sendo permitida a negociação no mercado secundário de bolsa <sup>1</sup>
<b>Prazo</b>	Indeterminado
<b>Consultores</b>	- UBS - REC (Real Estate Capital) <sup>2</sup>
<b>Administrador</b>	Banco Ourinvest S.A.
<b>Escrituradora</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Ativos Alvo</b>	Preponderantemente em CRI
<b>Patrimônio líquido<sup>3</sup></b>	R\$ 29.977.759,41

<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 em caso de divergências. <sup>3</sup> Fonte: administrador do Fundo. Março, 2018.

# FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários

## Características do Fundo

### Carteira diversificada

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

### Agilidade na negociação

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

<b>Rentabilidade alvo do Fundo<sup>1</sup></b>	IMA-B + 1,00% a.a.
<b>Taxa de administração / Consultoria<sup>2</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Taxa de consultoria de investimentos = 1,00% a.a.</li><li>• Taxa de administração = 0,20% a.a.</li><li>• Base de cálculo = Patrimônio Líquido do Fundo</li></ul>
<b>Taxa de performance</b>	Não há
<b>Periodicidade de pagamento do rendimento aos quotistas<sup>3</sup></b>	Mensal
<b>Negociação secundária<sup>4</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

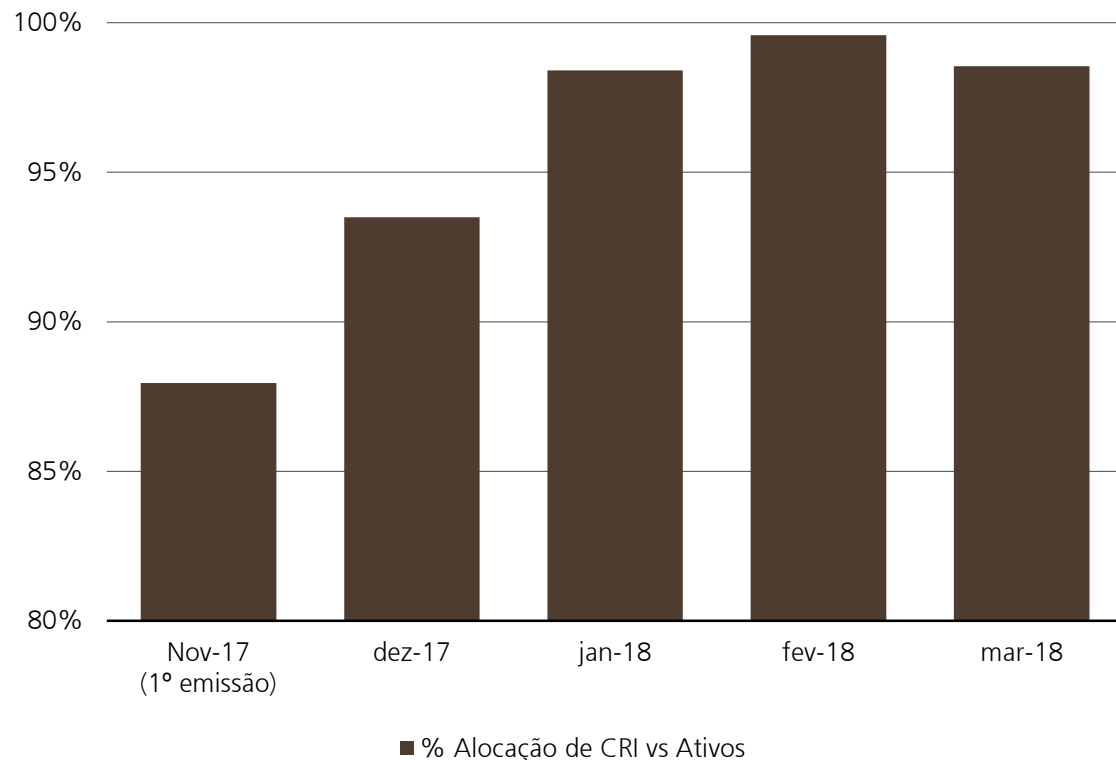
<sup>1</sup>É importante destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou isenção de risco para os cotistas. <sup>2</sup>Incluso remuneração pelos serviços de consultoria que serão prestados ao 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, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na remuneração do Administrador e a ser pago a terceiros. <sup>3</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>4</sup>A possibilidade de negociação das cotas no mercado secundário não garante a existência de liquidez para as cotas no referido mercado.

Capítulo 3

# Performance do Fundo

# Alocação dos ativos

Fundo vem mantendo % de alocação superior a 90% desde a captação<sup>1</sup>



- › Um elevado percentual alocado no principal ativo-alvo tende a propiciar um maior retorno ao cotista.
- › Alocados em CRIs, os rendimentos distribuídos aos cotistas do Fundo pessoas físicas estarão isentos do imposto de renda<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Fonte: administrador do Fundo. <sup>2</sup> 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, bem como; 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.

# DRE Gerencial

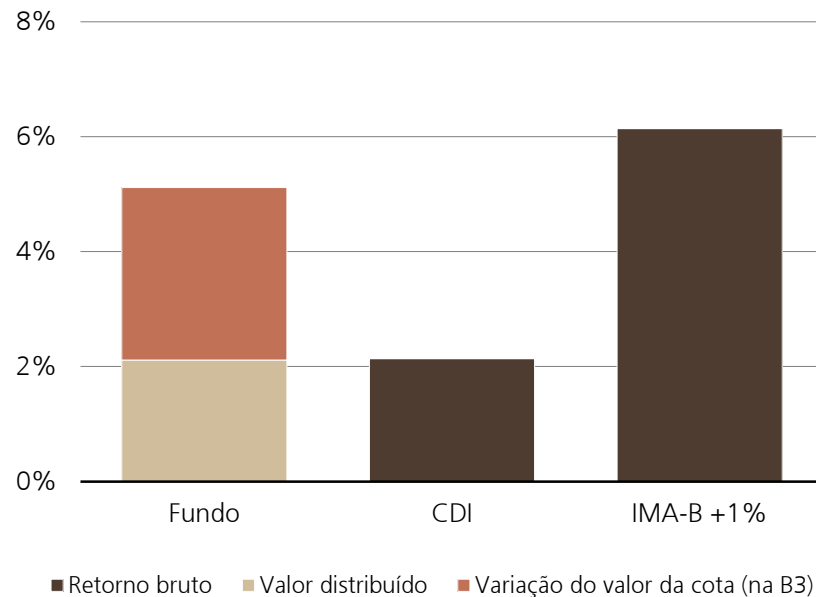
Valor distribuído por cota crescendo também desde a emissão<sup>1</sup>

Em R\$	dez-17	jan-18	fev-18	mar-18
<b>Receitas com CRI</b>	<b>351.838</b>	<b>396.238</b>	<b>681.189</b>	<b>124.869</b>
Juros (efetivamente recebidos)	174.327	170.566	186.992	193.238
Atualização monetária (ainda não recebida) (a)	118.494	215.871	184.195	109.589
Atualização monetária (efetivamente recebida)	5.065	6.231	13.238	26.748
Apropriação de ágio/deságio (efetivamente recebido)	13.798	5.730	7.149	17.895
Ajuste a valor de mercado (b)	40.153	-2.160	289.615	-222.602
Receitas/Despesas - outros Ativos	11.294	9.570	3.614	1.836
Receitas/despesas (ainda não recebidas/pagas) (c)	3.925	-7.022	-3.905	-2.196
Receitas/despesas (recebidas/pagas)	7.369	16.592	7.519	4.032
Despesas Operacionais	-55.859	-57.877	-53.975	-55.757
<b>Lucro líquido (regime competência) (d)</b>	<b>307.272</b>	<b>347.931</b>	<b>630.828</b>	<b>70.947</b>
<b><i>Lucro líquido (regime competência) por cota</i></b>	<b><i>0,9884</i></b>	<b><i>1,1192</i></b>	<b><i>2,0291</i></b>	<b><i>0,2282</i></b>
Resultado regime competência ainda não convertido em resultado regime caixa (e) = (a + b + c)	-162.572	-206.689	-469.905	115.209
<b>Valor distribuído (regime caixa) (d) + (e)</b>	<b>144.700</b>	<b>141.242</b>	<b>160.923</b>	<b>186.156</b>
<b><i>Valor distribuído por cota (regime caixa)</i></b>	<b><i>0,4654</i></b>	<b><i>0,4543</i></b>	<b><i>0,5176</i></b>	<b><i>0,5988</i></b>

<sup>1</sup> Fonte: administrador do Fundo. <sup>2</sup> Receita com atualização monetária ("Atual Monet"): refere-se à "Atual Monet" sobre o saldo do CRI, que ocorre mensalmente com o respectivo índice de correção. Este saldo atualizado é utilizado como base de cálculo para os valores de juros e de amortização do mês, bem como para os valores a serem calculados nos meses subsequentes. A "Atual. Monet. ainda não recebida" corresponde ao valor da atualização que é incorporada ao saldo. Já a "Atual. Monet. efetivamente recebida" corresponde ao valor da atualização que ingressa no caixa, incorporada ao valor de amortização do mês em vigência.

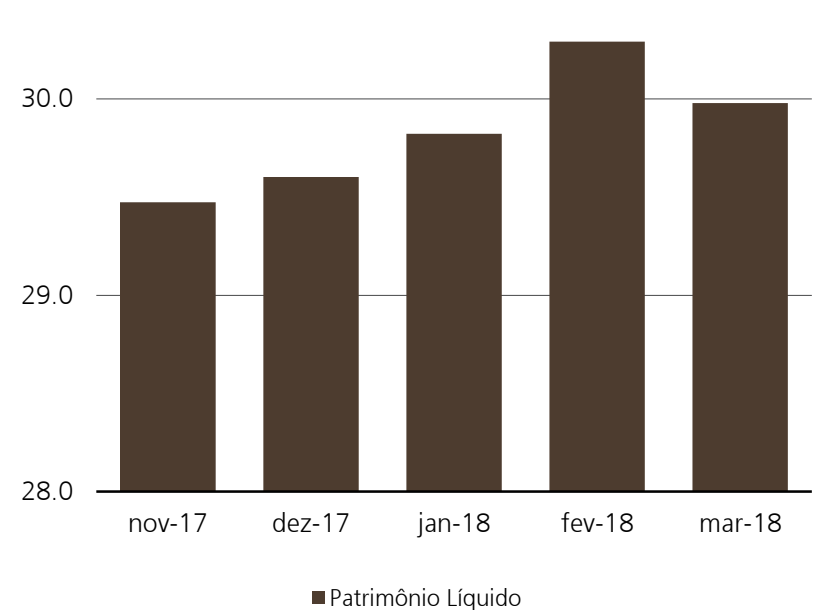
# Fundo vs Outras Aplicações

## Fundo vs Outras Aplicações Financeiras<sup>1</sup>



## Evolução do Patrimônio Líquido<sup>2</sup>

Em R\$ - milhões



<sup>1</sup> Rendimentos acumulados entre dezembro de 2017 e Março de 2018. Em percentual (%), acumulado no período. Fonte: ANBIMA e B3. Março, 2018. <sup>2</sup> Valores em reais, milhões. Fonte: administrador do Fundo.

# Composição da carteira

Portfólio 100% adimplente, com risco de crédito pulverizado em mais de 500 créditos imobiliários

Securitizadora Emissão/ Série	Código ativo	Data de vencimento	Indexador	Taxa de juros de aquisição (% a.a.)	LTV	Duration (anos)	# Créditos Imobiliários	Valor do ativo (em R\$)
Braz.Securities - 1º/235	11F0031931	mar/41	TR	11,80%	48,2%	5,8	97	2.828.524
Braz.Securities - 1º/263	11J0018313	dez/40	Pré-fixado	12,50%	38,0%	4,3	68	618.591
Braz.Securities - 1º/297	13B0002737	mai/42	IGPM	8,00%	40,0%	4,9	67	2.846.889
Braz.Securities - 1º/353	14J0045610	mai/43	IGPM	8,00%	29,2%	3,1	87	2.224.399
Braz.Securities - 1º/361	15E0186329	mar/40	IGPM	8,00%	39,6%	3,5	79	7.555.406
Braz.Securities - 1º/369	15L0648450	jul/35	IGPM	8,00%	39,0%	3,0	85	6.804.734
Braz.Securities - 1º/371	15L0676023	jul/35	IGPM	8,00%	35,9%	2,3	84	6.951.237
<b>Total CRI</b>								<b>29.829.779</b>

Todo os CRIs do Portfólio contam com as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- Alienação fiduciária dos imóveis;
- Cessão de recebíveis;
- Fundo de reserva, liquidez e despesas;
- Estrutura de CRI subordinado, que assume a primeira perda do risco de crédito;
- Mecanismo de aceleração de pagamento/ amortização dos CRIs Senior em eventuais cenários de aumento de risco de carteira.

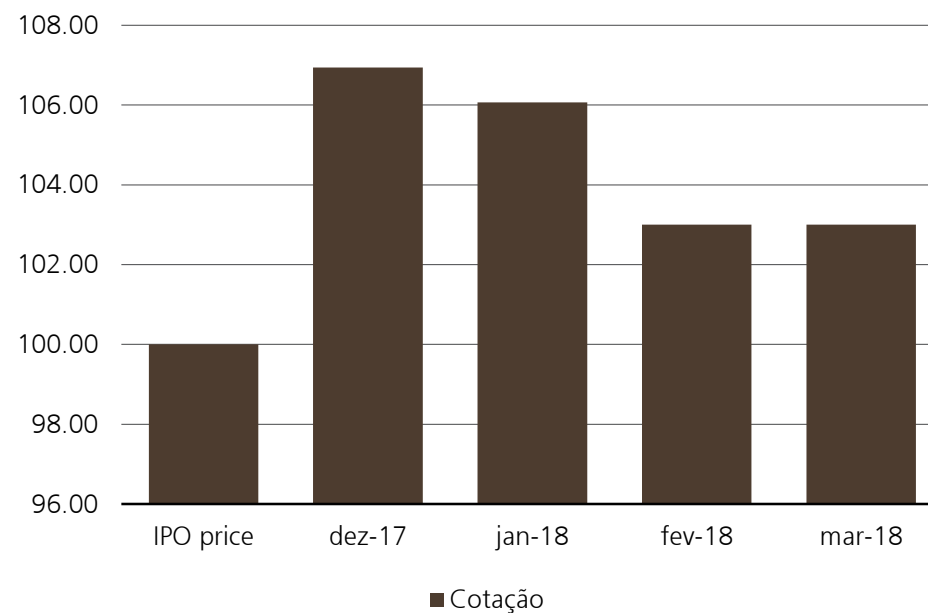
<sup>1</sup> Fonte: administrador do Fundo e securitizadora (Brazilian Securities). Março, 2018.

# Liquidez e rentabilidade na B3

## Liquidez e faixa de negociação<sup>1</sup>

	Acum Dez a Mar/18	Média diária	
Volume (em R\$)	3.486.921	54.483	
Quantidade de cotas	33.120	518	
% de dias presentes na Bolsa	93,8%		
	Mínimo	Médio	Máximo
Valor de negociação	98,11	105,28	119,99

## Variação do valor da cota<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Fonte: B3. Março, 2018.



## Considerações legais

Esta apresentação é destinada aos cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários ("Cotista" e "Fundo", respectivamente) como material de suporte à Assembleia Geral Ordinária de Cotistas do Fundo.

Esta apresentação foi preparada em caráter confidencial, para uso exclusivo do Cotista. A distribuição deste material não está autorizada a qualquer outra pessoa além do Cotista, que concorda em manter a confidencialidade do material e compromete-se com as limitações aqui descritas. Este material não pode ser copiado, reproduzido, distribuído ou entregue a outros, a qualquer momento, sem o consentimento prévio e por escrito dos Consultores de Investimento.

Quaisquer estimativas ou projeções em relação a eventos que podem ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de fundos de investimento ou ativos financeiros) são baseadas no melhor julgamento dos Consultores de Investimento. Os Consultores de Investimento não garantem que quaisquer dessas estimativas ou projeções serão alcançadas. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nenhum conteúdo deste documento é, ou deve ser considerado como uma promessa ou representação quanto ao passado ou futuro.

Esta apresentação foi preparada exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretada como uma solicitação ou oferta para comprar ou vender quaisquer valores

mobiliários ou instrumentos financeiros a eles relacionados.

UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.  
Av. Faria Lima, nº 4440 – 9º andar – 04538-132 – São Paulo – SP – Brasil  
Tel: +5511-2767-6500 / Fax: +5511-2767-6534

A UBS mantém os seguintes canais de Ouvidoria: (i) site [ubs.com/brasil](http://ubs.com/brasil) (formulário disponível para registro de reclamações na página eletrônica da UBS); (ii) telefone 0800-940-0266, de segunda a sexta-feira, das 9:00 às 18:00hs; (iii) correspondência para o endereço: Ouvidoria UBS Brasil - Av. Brigadeiro Faria Lima, 4440 – 9º andar 04538-132 – São Paulo – SP

© UBS 2018 Brasil. Todos os direitos reservados.

**Material de divulgação.** Versão 04/2018.

