

# FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (UBSR11)

## Relatório Mensal

dezembro, 17

## Notas dos consultores

Prezados Investidores,

Em novembro de 2017, o Fundo de Investimento Imobiliário UBS (Br) Recebíveis Imobiliários ("Fundo") concluiu a captação de recursos de sua primeira emissão de cotas. Ainda em novembro, o Administrador, com base em recomendação dos Consultores de Investimentos, alocou 96,7% dos recursos do Fundo em 5 CRIs.

Para os 5 CRIs, foram adquiridos exclusivamente as cotas seniores dos referidos CRI, cujo risco de crédito encontra-se pulverizado entre diversos devedores (em Nov/17, com mais de 400 devedores distintos), com o lastro proveniente de operações de crédito imobiliário, todas elas com garantia real imobiliária. As seguintes características dos CRIs foram consideradas no que se refere a garantias e mitigadores de risco: i) alienação fiduciária dos imóveis, ii) cessão de recebíveis, iii) fundo de reserva, iv) fundo de liquidez, v) fundo de despesas, vi) estrutura de CRI subordinado, que assume a primeira perda do risco de crédito e vii) mecanismos de aceleração de pagamento/amortização dos CRIs Senior em eventuais cenários de aumento de risco na carteira.

A taxa de aquisição corresponde a 8% ao ano + IGPM. Dos 5 CRIs, 3 foram adquiridos com deságio sobre o valor de face e 2 foram adquiridos ao valor de face.

Em dezembro de 2017, o lucro líquido total por cota corresponde a R\$0,9884 com base no resultado contábil, apurado pelo regime de competência, que totaliza um lucro líquido de R\$307.272,17. O lucro líquido efetivamente distribuído por cota corresponde a R\$0,4654, apurado com base no regime de caixa, que totaliza um valor distribuído de R\$144.700,45. A diferença entre o resultado contábil e o resultado distribuído decorre dos resultados contábeis que ainda não se converteram em resultado de caixa, mas que poderá ser distribuída aos cotistas futuramente quando convertidos.

## Contatos

---

### BANCO OURINVEST S.A.

Sra. Mary Harumi Takeda

55 11 4081 4444 [fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br](mailto:fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br)

---

### UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.

Sr. Alexandre Dalpiero Freitas

55 11 2767 6500 [alexandre.freitas@ubs.com](mailto:alexandre.freitas@ubs.com)

---

### REC Gestão de Recursos S.A.

Srs. Frederico Porto e Max Fujii

55 11 2767 6304 [frederico.porto@ubs.com](mailto:frederico.porto@ubs.com) [max.fujii@ubs.com](mailto:max.fujii@ubs.com)

---

## Objetivo do Fundo

Tem como objetivo o investimento e a gestão ativa de ativos de renda fixa de natureza imobiliária, preponderantemente, em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

## Administrador

Banco Ourinvest S.A.

## Consultores de Investimento

- UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.

- REC Gestão de Recursos S.A.

## Público Alvo

Investidores em geral

## Rentabilidade Alvo

IMA-B + 1,00% a.a.

## Patrimônio Líquido

R\$ 29.602.703

## Taxas

Administração<sup>1</sup> 0,20% aa /PL

Consultoria 1,00% aa/ PL

Performance Não há

## Outras informações

Data de início Out / 2017

Prazo Indeterminado

Condomínio Fechado

Número de cotas 310.888

Número de cotistas 422

Código B3 UBSR11

<sup>1</sup> Observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00.

# FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (UBSR11)

Relatório Mensal  
dezembro, 17

## Resultados do Fundo

Em Dezembro de 2017, CRIs representavam 93,5% dos ativos detidos pelo Fundo. Um elevado percentual alocado no principal ativo-alvo buscado pelo Fundo tende a propiciar um maior retorno ao cotista caso os ativos selecionados apresentem boa taxa de retorno (8% a.a. + IGPM). Sujeito a determinadas exigências legais, os rendimentos distribuídos aos cotistas do Fundo pessoas físicas poderão estar isentos do imposto de renda<sup>1</sup>.

Valores do ativo:

- CRIs: R\$ 27.880.538,32
- Total de ativos: R\$ 29.819.361,64

Distribuição de rendimentos: o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

## DRE Gerencial

	dez-17 Em R\$
<b>Receitas com CRI</b>	<b>351.837,88</b>
Juros (efetivamente recebidos)	174.327,18
Atualização monetária (ainda não recebida) <sup>(a)</sup>	118.494,15
Atualização monetária (efetivamente recebida)	5.065,25
Apropriação de ágio/ deságio (efetivamente recebido)	13.798,24
Ajuste a valor de mercado <sup>(b)</sup>	40.153,06
<b>Receitas/ Despesas - outros Ativos</b>	<b>11.293,71</b>
Receitas/ despesas (ainda não recebidas/pagas) <sup>(c)</sup>	3.924,51
Receitas/ despesas (recebidas/pagas)	7.369,20
Despesas Operacionais	-55.859,42
<b>Lucro líquido (regime competência) <sup>(d)</sup></b>	<b>307.272,17</b>
Lucro líquido (regime competência) por cota	0,9884
Resultado regime competência ainda não convertido em resultado regime caixa <sup>(e) = (a + b + c)</sup>	-162.571,72
<b>Valor distribuído (regime caixa) <sup>(d) + (e)</sup></b>	<b>144.700,45</b>
Valor distribuído por cota (regime caixa)	0,4654

Gráfico 1: alocação dos ativos

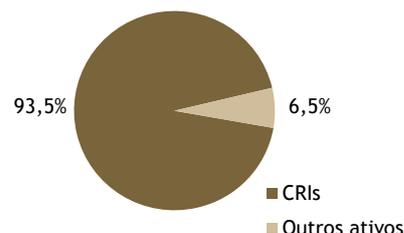
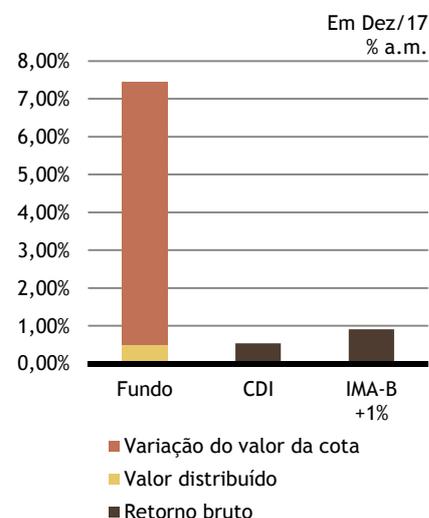


Gráfico 2: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos<sup>2</sup>



<sup>1</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. <sup>2</sup> Fonte: ANBIMA e B3.

# FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (UBSR11)

Relatório Mensal  
dezembro, 17

## Portfólio

### Composição da carteira

Emissor	Emissão/ Série	Código ativo	Indexador	Taxa de juros de aquisição	Data de vencimento	Quantidade	PU	dez/17
								em R\$
Brazilian Securities	1º / 297	13B0002737	IGPM	8,00% a.a.	mai/42	28	101.609,29	2.845.060,03
Brazilian Securities	1º / 353	14J0045610	IGPM	8,00% a.a.	mai/43	93	24.646,35	2.292.110,96
Brazilian Securities	1º / 361	15E0186329	IGPM	8,00% a.a.	mar/40	43	183.863,87	7.906.146,21
Brazilian Securities	1º / 369	15L0648450	IGPM	8,00% a.a.	jul/35	260	27.897,58	7.253.371,25
Brazilian Securities	1º / 371	15L0676023	IGPM	8,00% a.a.	jul/35	228	33.262,50	7.583.849,87
<b>Total CRI</b>								<b>27.880.538,32</b>

### Dados adicionais dos CRIs<sup>1</sup>

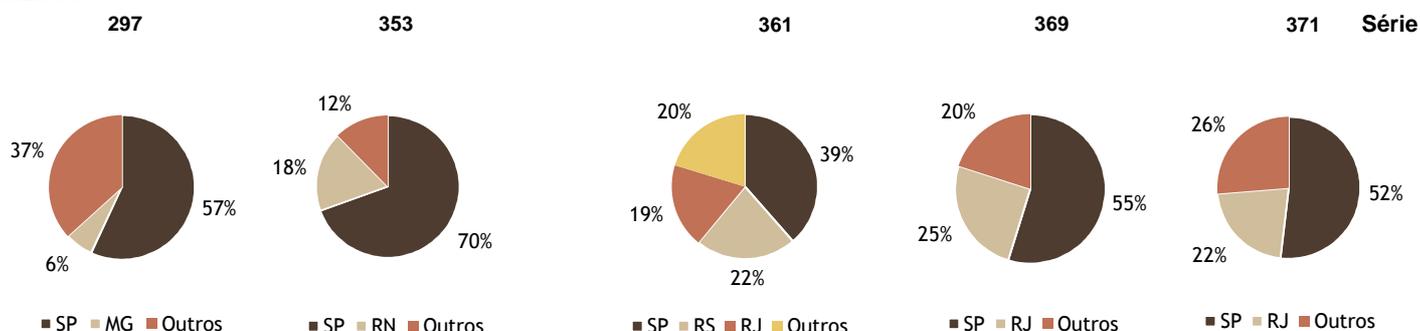
nov/17

Série	LTV <sup>1</sup>	Duration <sup>2</sup>	# Créditos Imobiliários <sup>1</sup>
297	42,0%	4,9 anos	68
353	41,5%	3,2 anos	92
361	48,4%	3,6 anos	85
369	51,9%	3,0 anos	88
371	45,7%	2,3 anos	89

### Distribuição geográfica<sup>3</sup>

(distribuição por Estado, com base na localização dos imóveis em garantia dos créditos imobiliários. Base: Nov/17)

Gráfico 3



<sup>1</sup> Dados extraídos do Relatório Mensal emitido pela Brazilian Securities (<http://www.bfre.com.br/braziliansecurities/pt>). <sup>2</sup> Dados extraídos da planilha disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRIs (<http://www.oliveiratrust.com.br/sites/fiduciario/?item1=Investidor&item2=CRI>). Duration calculada com base na taxa de juros de aquisição do ativo pelo Fundo. <sup>3</sup> Dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora.

# FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (UBSR11)

**Relatório Mensal**  
dezembro, 17

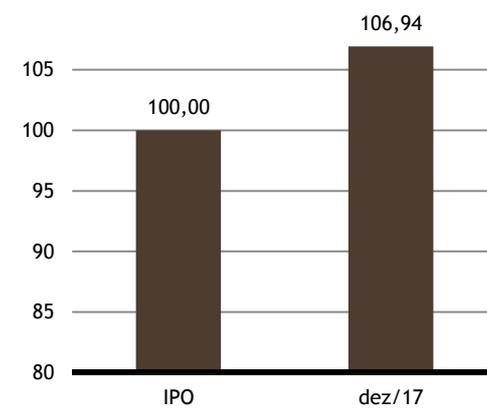
## Liquidez e rentabilidade na B3

A negociação das cotas do Fundo iniciou em 21 de dezembro de 2017, com o preço de abertura correspondendo a R\$ 100,00. No encerramento do mês, a cota fechou em R\$ 106,94, perfazendo uma valorização de 6,94%.

### Outras informações<sup>1</sup>:

Volume (R\$)	782.667
Quantidade de cotas	7.774
Média diária (R\$)	156.533

**Gráfico 4: Valor da cota<sup>1</sup>**  
Em R\$. Valor no fechamento do mês



## Considerações legais

Este relatório foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para comprar ou vender quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros a eles relacionados. Os Consultores de Investimento não verificaram as informações constantes neste documento de forma independente, nem fazem qualquer representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão, abrangência ou confiabilidade das informações contidas neste relatório. Nenhum conteúdo deste documento é, ou deve ser considerado, uma promessa ou representação quanto ao passado ou futuro. O Administrador e os Consultores de Investimento refutam expressamente toda e qualquer responsabilidade relacionada ao ou resultante do uso deste material. Este relatório não pretende ser completo ou conter todas as informações que os cotistas do Fundo possam solicitar. Decisões de investimento não devem considerar exclusivamente as informações contidas neste material. Leia os prospectos e regulamentos dos fundos de investimento antes de investir. A rentabilidade passada não representa, de maneira alguma, garantia de rentabilidade futura e projeções não significam retornos futuros. A rentabilidade que tiver sido divulgada não é líquida de impostos, e fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

A distribuição deste relatório não está autorizada a qualquer outra pessoa além dos cotistas do Fundo e das pessoas designadas para assessorá-lo que, em conjunto com os cotistas do Fundo, concordam em manter a confidencialidade do material e comprometem-se com as limitações aqui descritas.

<sup>1</sup> Fonte: B3.