

# Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, junho 2018, **FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (UBSR11)**

O objetivo do Fundo é o investimento e a gestão ativa de ativos de renda fixa de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

## Notas dos consultores

Prezados Investidores,

Em junho de 2018, o Fundo atingiu 88,9% de seus recursos alocados em CRIs, distribuídos em 14 ativos. O Fundo vem mantendo a estratégia de conservar um elevado percentual de alocação de CRIs (ativos alvos), em ativos com robusta estrutura de garantia.

No decorrer do mês de junho, o Administrador, com base na recomendação dos Consultores de Investimentos<sup>1</sup>, adquiriu cotas de 8 Séries de CRIs emitidos pela Brazilian Securities, totalizando o montante de R\$ 13.265.137,10 investido. Tratam-se de cotas seniores, com risco de crédito pulverizado entre operações de crédito imobiliário. 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, liquidez e despesas, iv) estrutura de CRI subordinado, que assume a primeira perda do risco de crédito e v) mecanismos de aceleração de pagamento/ amortização dos CRIs Senior em eventuais cenários de aumento de risco na carteira. A taxa de aquisição corresponde a 8,00% ao ano quando indexada ao IGP-M, 12,50% ao ano quando pré-fixada e 11,50% ao ano quando indexada à Taxa Referencial (TR).

O lucro líquido total por cota neste mês corresponde a R\$2,1039 com base no resultado contábil, apurado pelo regime de competência, que totaliza um lucro líquido de R\$1.505.933. O lucro líquido efetivamente distribuído por cota corresponde a R\$0,6288, apurado com base no regime de caixa, que totaliza um valor distribuído de R\$450.084.

---

### 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<sup>a</sup>

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

---

### Patrimônio Líquido

R\$ 70.407.880,41

---

### Taxas

Administração <sup>b</sup>	0,20% aa /PL
Consultoria	1,00% aa/ PL
Performance	Não há

---

### Outras informações

Data de início (1º emissão)	Out / 2017
Mês de encerramento da 2º emissão	Mai/ 2018
Prazo	Indeterminado
Condomínio	Fechado
Número de cotas	715.780
Número de cotistas	760
Código B3	UBSR11

---

### CNPJ

28.152.272/0001-26

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

Acesse nossa página e inscreva-se  
para receber atualizações  
[ubs.com/re-brasil](http://ubs.com/re-brasil)

<sup>1</sup> Recomendação enviada ao Administrador na data de 15 de junho de 2018.

## Substituição do Administrador

Atendendo ao pedido de convocação<sup>2</sup> de um cotista que representa mais de 5,00% das Cotas emitidas do Fundo, pedido recebido em 5 de junho de 2018, o Banco Ourinvest S.A. ("Administrador") convocou e realizou uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas no dia 29 de junho de 2018.

A ordem do dia requerida no Pedido de Convocação consistia em deliberar sobre: (i) substituição do atual Administrador. Caso este item fosse aprovado, também seria deliberado sobre: (ii) eleição da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("BRL") como nova administradora do Fundo; (iii) alteração do Regulamento do Fundo para contemplar a eleição da BRL e a respectiva remuneração; e (iv) responsabilidade pelos custos incorridos com a Convocação.

Vale mencionar que o referido cotista não apresentou razão ou fato que desabone o atual Administrador em relação ao exercício de suas atividades enquanto administrador do Fundo. A BRL realizou uma apresentação da própria empresa e relatou que o valor mínimo cobrado por esta última será inferior ao valor atualmente cobrado pelo Administrador.

O Administrador declarou que, apesar de estar à disposição dos cotistas para seguir administrando o Fundo, não se opõe à substituição objeto de deliberação da Assembleia.

A Assembléia aprovou<sup>3</sup>:

- Por maioria de votos, totalizando 29,64% das Cotas do Fundo, sem quaisquer restrições, a substituição do atual Administrador pela BRL, bem como a alteração do Regulamento do Fundo para contemplar a eleição da BRL como nova administradora e a respectiva remuneração (redução do valor mínimo mensal de R\$20.000,00 para R\$15.000,00 como taxa de administração).
- Que a transferência da Administração do Fundo seja realizada no dia 31 de Julho de 2018, sem prejuízo do Administrador e a BRL iniciarem, a partir da data em que foi realizada a Assembleia, as tratativas para realização da efetiva transferência.
- Por maioria de votos, totalizando 29,64% das Cotas do Fundo, que os custos incorridos com a Convocação, no montante de aproximadamente R\$ 4.000,00, serão arcados pelo Fundo.

<sup>2</sup> <http://www.ourinvest.com.br/fii/ubs-br-recebiveis-imobiliarios>  
Documentos: "Proposta do Administrador" e "Convocação de Assembléia".

<sup>3</sup> <http://www.ourinvest.com.br/fii/ubs-br-recebiveis-imobiliarios>  
Documento: "Ata Assembléia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 29 de junho de 2018".

## Apresentação da BRL Trust<sup>4</sup>

Fundada em 2005, a BRL TRUST Investimentos iniciou suas atividades na prestação de serviços fiduciários em operações de crédito privado.

Áreas de negócio: Serviços fiduciários, Administração, Gestão, Custódia, Controladoria e Escrituração de Fundos de Investimentos, e Gestão de Patrimônio, sempre observando a total segregação das atividades.

Principais indicadores<sup>5</sup>:

- Mais de R\$ 58,8 bilhões em ativos sob administração;
- Mais de 220 Fundos de investimento em operação;
- Em Fundos de Investimento Imobiliário, possuem mais de R\$ 4,7 bilhões em ativos sob administração;

A BRL conta com uma equipe com mais de 70 profissionais focados no *core business* e os seus principais executivos contam com larga experiência no exercício da atividade.

Site: <https://www.brtrust.com.br/>

<sup>4</sup> <http://www.ourinvest.com.br/fii/ubs-br-recebiveis-imobiliarios>  
<https://www.brtrust.com.br/>

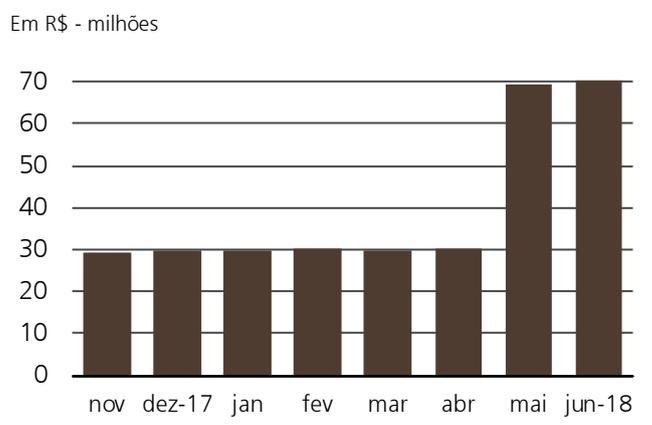
Documentos: "Apresentação Institucional da BRL".

<sup>5</sup> Fonte: BRL

### Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo fechou o mês de junho de 2018 em R\$70.407.880,41, contendo os valores captados na segunda oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo.

**Gráfico 1: Patrimônio Líquido**



### Alocação dos ativos

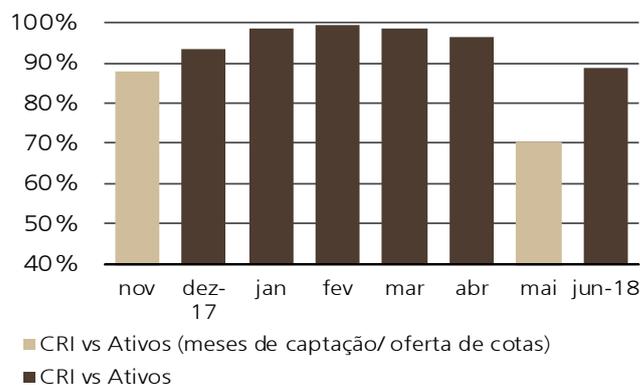
Ao final do mês de junho de 2018, o montante de CRIs representa 88,9% dos ativos detidos pelo Fundo:

- Um elevado percentual alocado no principal ativo-alvo buscado pelo Fundo tende a propiciar um maior retorno ao cotista, dado que os ativos selecionados apresentam melhores retornos<sup>6</sup>.
- Os rendimentos com origem em CRIs quando distribuídos aos cotistas do Fundo pessoas físicas são isentos do imposto de renda, sujeito a determinadas exigências legais<sup>7</sup>.

### Valores do ativo:

- CRIs: R\$ 63.122.874,96
- Total do ativo: R\$ 70.969.320,25

**Gráfico 2: alocação dos ativos (em %)**



<sup>6</sup> Embora possa expor o fundo a risco de concentração por modalidade de ativo, um elevado percentual alocado no principal ativo-alvo buscado pelo Fundo pode propiciar um maior retorno ao cotista, dada que os ativos selecionados tendem a apresentar melhores retornos.

<sup>7</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.

**Portfólio de CRI**Composição da carteira  
(junho de 2018, em R\$)

Emissor	Emissão/ Série	Código ativo	Risco	Status do CRI	Quant. de cotas de CRI	PU	Valor
Braz.Securities	1º / 130	09J0016949	Pulverizado	Adimplente	1	50.237,15	50.237
Braz.Securities	1º / 201	11A0027576	Pulverizado	Adimplente	10	53.481,07	534.811
Braz.Securities	1º / 217	11C0034561	Pulverizado	Adimplente	13	77.846,16	1.012.000
Braz.Securities	1º / 233	11E0026004	Pulverizado	Adimplente	4	56.867,61	227.470
Braz.Securities	1º / 235	11F0031931	Pulverizado	Adimplente	18595	446,95	8.311.035
Braz.Securities	1º / 255	11H0022430	Pulverizado	Adimplente	45	95.188,73	4.283.493
Braz.Securities	1º / 263	11J0018313	Pulverizado	Adimplente	70	16.796,21	1.175.735
Braz.Securities	1º / 276	11L0019399	Pulverizado	Adimplente	44	71.044,09	3.125.940
Braz.Securities	1º / 297	13B0002737	Pulverizado	Adimplente	86	99.313,89	8.540.995
Braz.Securities	1º / 300	13C0026996	Pulverizado	Adimplente	8	137.391,63	1.099.133
Braz.Securities	1º / 353	14J0045610	Pulverizado	Adimplente	190	23.987,22	4.557.572
Braz.Securities	1º / 361	15E0186329	Pulverizado	Adimplente	77	165.532,08	12.745.970
Braz.Securities	1º / 369	15L0648450	Pulverizado	Adimplente	343	25.465,90	8.734.803
Braz.Securities	1º / 371	15L0676023	Pulverizado	Adimplente	306	28.508,76	8.723.681
<b>Total CRI</b>							<b>63.122.875</b>

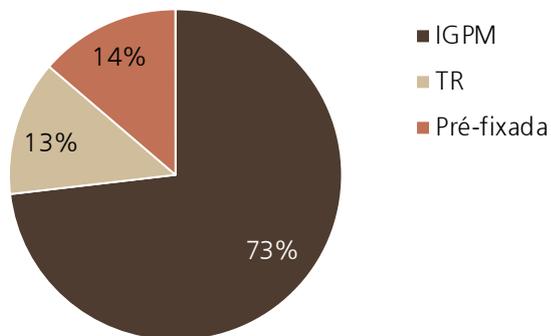
**Características dos CRIs<sup>8</sup>**

Emissão/ Série	Data de vencimento	Indexador	Taxa de juros de aquisição	LTV	Duration	# Créditos Imobiliários
1º / 130	ago/39	Pré	12,50% a.a.	26,2%	4,9	78
1º / 201	dez/40	IGPM	8,00% a.a.	11,1%	6,1	69
1º / 217	fev/41	IGPM	8,00% a.a.	28,4%	7,5	27
1º / 233	abr/41	IGPM	8,00% a.a.	17,8%	5,9	41
1º / 235	mar/41	TR	11,58% a.a.	45,3%	5,7	95
1º / 255	fev/41	Pré	12,50% a.a.	28,8%	4,1	177
1º / 263	dez/40	Pré	12,50% a.a.	4,3%	4,3	63
1º / 276	nov/31	Pré	12,50% a.a.	22,6%	3,8	35
1º / 297	mai/42	IGPM	8,00% a.a.	45,0%	4,9	66
1º / 300	fev/43	IGPM	8,00% a.a.	46,0%	5,5	83
1º / 353	mai/43	IGPM	8,00% a.a.	31,2%	3,1	81
1º / 361	mar/40	IGPM	8,00% a.a.	44,4%	3,5	73
1º / 369	jul/35	IGPM	8,00% a.a.	40,5%	2,9	80
1º / 371	jul/35	IGPM	8,00% a.a.	38,1%	2,2	77

<sup>8</sup> Taxa de juros de aquisição corresponde à taxa média de aquisição, ponderada pela quantidade de cotas de cada transação. LTV e # Créditos Imobiliários: dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora (Brazilian Securities Cia de Securitização). LTV corresponde ao saldo do CRI - cota sênior sobre o saldo das garantias imobiliárias dos lastros (lastro dos créditos imobiliários, valor na concessão, e valor atualizado dos bens não de uso. Duration: Dados extraídos da planilha disponibilizada pelo Agente Fiduciário (Oliveira Trust DTVM S.A.) 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.

**Gráfico 3: Distribuição por indexador<sup>9</sup>**

(Distribuição por indexador, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: junho, 2018)

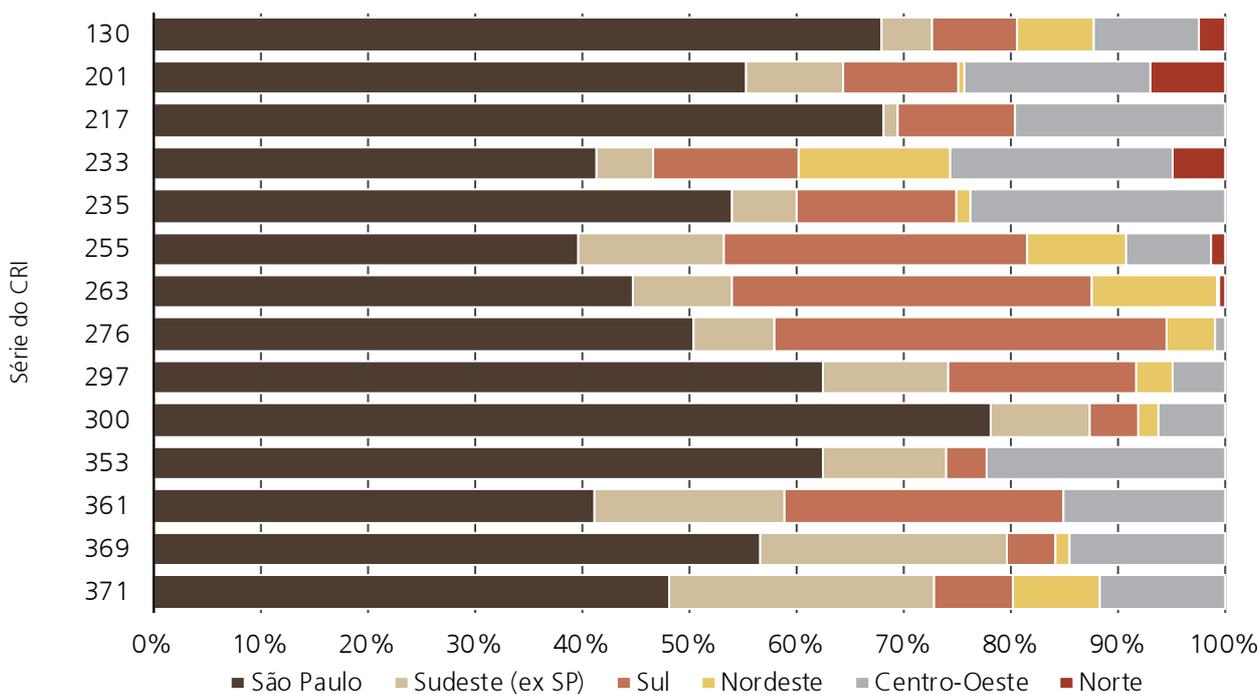


Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento dos CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a:

Indexador	Indexador	Taxa de juros de aquisição	Indexador (Ind acum últ 12 meses)
IGPM	IGPM	8,00% a.a.	6,92% a.a.
TR	TR	11,58% a.a.	0,00% a.a.
Pré	Pré-fixada	12,50% a.a.	0,00% a.a.

**Gráfico 4: Distribuição geográfica<sup>10</sup>**

(Distribuição por Estado, com base na localização dos imóveis em garantia dos créditos imobiliários. Base: junho, 2018)



9 Dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora (Brazilian Securities Cia de Securitização).  
 10 Dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora (Brazilian Securities Cia de Securitização).

**DRE Gerencial**

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

**Regime de competência:** as despesas e receitas são registradas no momento em que elas ocorrem (data do fato gerador), não importando quando ocorrerá o pagamento ou recebimento. Em um CRI, considera-se a totalidade das receitas advindas de juros e atualização monetária, assim como o ajuste a valor de mercado e eventual apropriação do ágio/ deságio de um CRI adquirido/ vendido.

**Regime de caixa:** considera as receitas e despesas apenas no momento em que ocorre a transação financeira (entrada ou saída de caixa). Em um CRI, considera-se a totalidade dos juros quando recebidos e parcialmente a atualização monetária e a apropriação de ágio/ deságio, referente à parte recebida dentro da cota de amortização.

Vale o esclarecimento do conceito de:

- **Receita com atualização monetária:** refere-se à atualização monetária sobre o saldo devedor 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 "Atualização Monetária (ainda não recebida)" corresponde ao valor da atualização que é incorporada ao saldo devedor. Já a "Atualização Monetária (efetivamente recebida)" corresponde ao valor da atualização que ingressa no caixa, incorporada ao valor de amortização do mês em vigência.
- **Marcação a Mercado (MaM.):** consiste em registrar todos os ativos, para efeito de valorização e cálculo de cotas dos fundos, pelos preços negociados no mercado em casos de ativos líquidos ou, quando este preço não é observável, por uma estimativa adequada do preço que o ativo teria em uma eventual negociação feita no mercado.

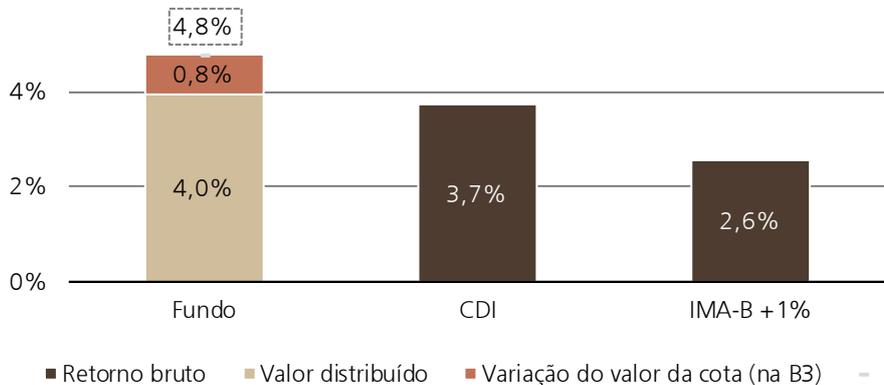
	dez-17	jan-18	fev-18	mar-18	abr-18	mai-18	jun-18
<b>Receitas com CRI</b>	<b>351.838</b>	<b>396.238</b>	<b>681.189</b>	<b>124.869</b>	<b>443.156</b>	<b>368.181</b>	<b>1.558.038</b>
Juros (efetivamente recebidos)	174.327	170.566	186.992	193.238	191.758	309.687	390.613
Atualização monetária (ainda não recebida) (a)	118.494	215.871	184.195	109.589	191.442	719.643	825.222
Atualização monetária (efetivamente recebida)	5.065	6.231	13.238	26.748	16.541	32.319	58.060
Apropriação de ágio/ deságio (efetivamente recebido)	13.798	5.730	7.149	17.895	15.607	15.423	29.421
Ajuste a valor de mercado (b)	40.153	-2.160	289.615	-222.602	27.808	-708.890	254.723
Receitas/Despesas - outros Ativos	11.294	9.570	3.614	1.836	2.784	28.868	70.451
Receitas/despesas (ainda não recebidas/pagas) (c)	3.925	-7.022	-3.905	-2.196	-766	-4.005	-21.604
Receitas/despesas (recebidas/pagas)	7.369	16.592	7.519	4.032	3.550	32.874	92.055
Despesas Operacionais	-55.859	-57.877	-53.975	-55.757	-57.354	-63.358	-122.557
<b>Lucro líquido (regime competência) (d)</b>	<b>307.272</b>	<b>347.931</b>	<b>630.828</b>	<b>70.947</b>	<b>388.586</b>	<b>333.691</b>	<b>1.505.933</b>
<i>Lucro líquido (regime competência) por cota</i>	<i>0,9884</i>	<i>1,1192</i>	<i>2,0291</i>	<i>0,2282</i>	<i>1,2499</i>	<i>0,4662</i>	<i>2,1039</i>
Resultado regime competência ainda não convertido em resultado regime caixa (e) = (a + b + c)	-162.572	-206.689	-469.905	115.209	-218.483	-6.747	-1.058.340
<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>170.102</b>	<b>326.944</b>	<b>447.592</b>
<i>Valor distribuído por cota (regime caixa)</i>	<i>0,4654</i>	<i>0,4543</i>	<i>0,5176</i>	<i>0,5988</i>	<i>0,5472</i>	<i>0,6932</i>	<i>0,6253</i>
Resultado caixa não distrib. nos meses anteriores que será distrib. no mês (f)							2.492
<b>Valor distribuído (regime caixa) (d) + (e) + (f)</b>							<b>450.084</b>
<i>Valor distribuído por cota (regime caixa)</i>	<i>0,4654</i>	<i>0,4543</i>	<i>0,5176</i>	<i>0,5988</i>	<i>0,5472</i>	<i>0,6932</i>	<i>0,6288</i>

\* Valor distribuído por cota (regime caixa) de Mai/2018 refere-se ao rendimento para o cotista anterior à segunda oferta.

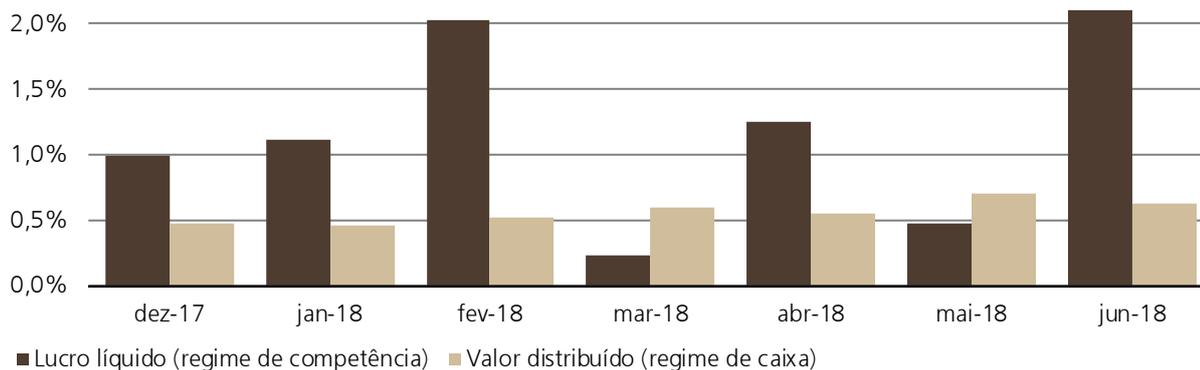
**Gráfico 5: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos<sup>11</sup>**

(acumulado entre dezembro, 2017 e junho, 2018 (em %).

A rentabilidade foi calculada com base na aquisição de cota a R\$ 100,00, valor equivalente ao da primeira emissão.)

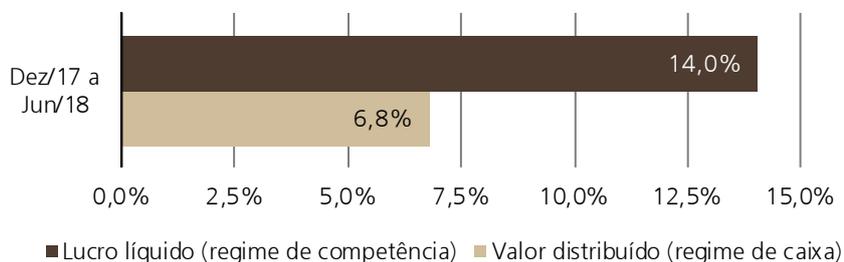


**Gráfico 6: rentabilidade mensal do Fundo**



**Gráfico 7: % acumulado (a.a.)**

(Valor anualizado em regime de juros simples.)



<sup>11</sup> Fonte: ANBIMA e B3 (Jun/18).

### Liquidez e rentabilidade na B3

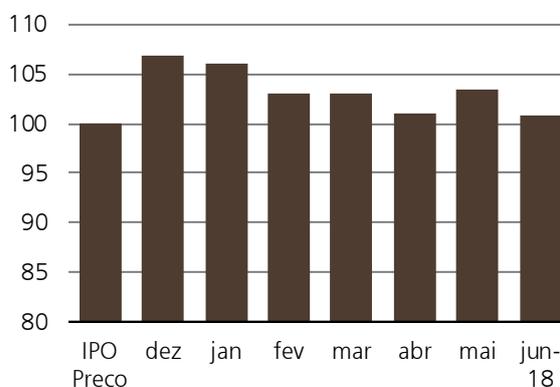
A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 21 de dezembro de 2017, com o preço de abertura correspondendo a R\$ 100,00. No encerramento do mês de junho, a cota fechou em R\$ 100,80, atingindo uma valorização de 0,80% desde a primeira emissão.

Outras informações <sup>12</sup> :		junho, 2018
Volume (em R\$)		917.281
Quantidade de cotas		9.216
Valor médio de negociação		99,53
Faixa de negociação	Mínimo	96,50
	Máximo	103,49

12 Fonte: B3

### Gráfico 8: Valor da cota<sup>10</sup>

Em R\$. Valor no fechamento do mês



### 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 de Freitas  
55 11 2767 6500  
[alexandre.freitas@ubs.com](mailto:alexandre.freitas@ubs.com)  
Site UBS: [ubs.com/re-brasil](http://ubs.com/re-brasil)

#### REC Gestão de Recursos S.A.

Sr. Frederico Porto  
55 11 2767 6343  
[frederico.porto@ubs.com](mailto:frederico.porto@ubs.com)

Sr. Max Fujii  
55 11 2767 6304  
[max.fujii@ubs.com](mailto:max.fujii@ubs.com)

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. Este fundo tem menos de 12 (doze) meses, e para avaliação da performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. 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.