

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, maio 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 28 de maio de 2018, foi divulgado o Anúncio de Encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da segunda emissão do Fundo. Foram ofertadas 300.000 cotas, com a demanda superando a oferta em aproximadamente 70%. Foram acionados os lotes complementares, adicionais e a aplicação do índice de rateio. Ao término, foram colocadas e adquiridas 404.892 cotas, com preço de emissão de R\$100,00 cada, perfazendo o montante total de R\$40.489.200,00 captados na emissão¹.

No decorrer do mês de maio, o Administrador, com base na recomendação dos Consultores de Investimentos, adquiriu cotas de 8 Séries de CRIs emitidos pela Brazilian Securities, totalizando o montante de R\$21.775.981,58 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).

Em maio de 2018, o Fundo tem alocado 70,5% de seus recursos, distribuídos em 11 CRIs.

O lucro líquido total por cota neste mês corresponde a R\$0,4662 com base no resultado contábil, apurado pelo regime de competência, que totaliza um lucro líquido de R\$333.691. Para os cotistas com posição anterior à segunda oferta, o lucro líquido efetivamente distribuído por cota corresponde a R\$0,6932, apurado com base no regime de caixa, que totaliza um valor distribuído de R\$326.944. 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 em caixa.

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 Alvo²

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

Patrimônio Líquido

R\$ 69.352.868,92

Taxas

Administração ³	0,20% aa /PL
Consultoria	1,00% aa/ PL
Performance	Não há

Outras informações

Data de início (1ª emissão)	Out / 2017
Mês de encerramento da 2ª emissão	Mai/ 2018
Prazo	Indeterminado
Condomínio	Fechado
Número de cotas	715.780
Número de cotistas	748
Código B3	UBSR11

CNPJ

28.152.272/0001-26

Acesse nossa página e inscreva-se
para receber atualizações
ubs.com/re-brasil

¹ Site UBS: ubs.com/re-brasil
<http://www.ourinvest.com.br/fii/ubs-br-recebiveis-imobiliarios>

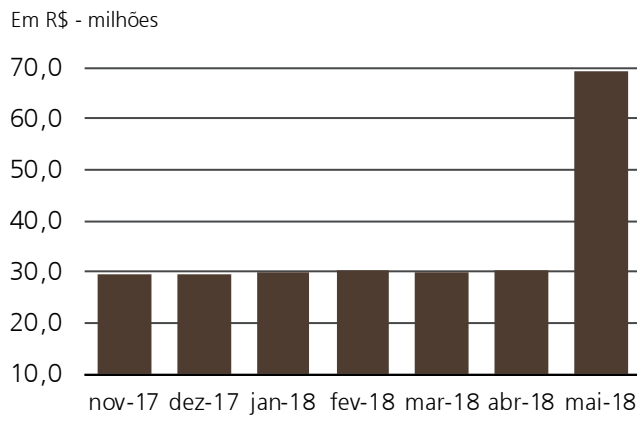
² É importante destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou isenção de risco para os cotistas.

³ Observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00.

Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo fechou o mês de maio de 2018 em R\$69.352.868,92, contendo os valores captados na segunda oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo, representando um crescimento de 129,67% em relação ao mês anterior.

Gráfico 1: Patrimônio Líquido



Alocação dos ativos

Ao final do mês de maio de 2018, o montante de CRIs representa 70,5% dos ativos detidos pelo Fundo:

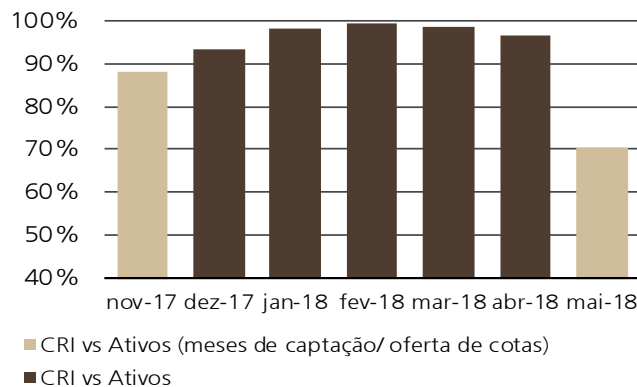
- Um elevado percentual alocado no principal ativo-alvo buscado pelo Fundo tende a propiciar um maior retorno ao cotista, dado que os ativos selecionados apresentam melhores retornos⁴.
- Os rendimentos com origem em CRIs quando distribuídos aos cotistas do Fundo pessoas físicas são isentos do imposto de renda, sujeito a determinadas exigências legais⁵.

Dos recursos captados na segunda oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo, 51% foram alocados em CRIs no próprio mês de captação.

Valores do ativo:

- CRIs: R\$ 50.077.900,53
- Total de ativo: R\$ 71.044.700,36

Gráfico 2: alocação dos ativos (em %)



⁴ 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.

⁵ 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 CRIComposição da carteira
(maio de 2018, em R\$)

Emissor	Emissão/ Série	Código ativo	Risco	Status do CRI	Quant. de cotas de CRI	PU	Valor
Braz.Securities	1º / 217	11C0034561	Pulverizado	Adimplente	13	78.221,05	1.016.874
Braz.Securities	1º / 235	11F0031931	Pulverizado	Adimplente	16.586	450,95	7.479.480
Braz.Securities	1º / 255	11H0022430	Pulverizado	Adimplente	45	94.145,46	4.236.546
Braz.Securities	1º / 263	11J0018313	Pulverizado	Adimplente	70	13.539,93	947.795
Braz.Securities	1º / 276	11L0019399	Pulverizado	Adimplente	44	70.197,40	3.088.686
Braz.Securities	1º / 297	13B0002737	Pulverizado	Adimplente	70	100.530,95	7.037.167
Braz.Securities	1º / 300	13C0026996	Pulverizado	Adimplente	8	136.720,53	1.093.764
Braz.Securities	1º / 353	14J0045610	Pulverizado	Adimplente	190	23.473,53	4.459.970
Braz.Securities	1º / 361	15E0186329	Pulverizado	Adimplente	43	167.214,92	7.190.242
Braz.Securities	1º / 369	15L0648450	Pulverizado	Adimplente	260	25.982,83	6.755.537
Braz.Securities	1º / 371	15L0676023	Pulverizado	Adimplente	228	29.701,06	6.771.841
Total CRI							50.077.901

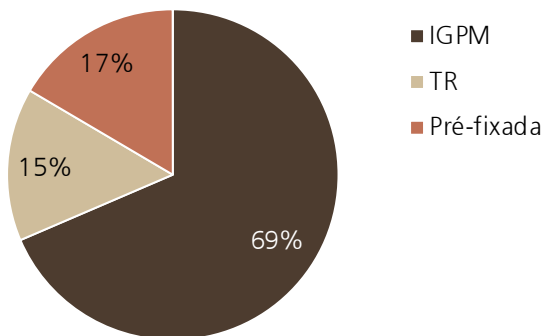
Características dos CRIs⁶

Emissão/ Série	Data de vencimento	Indexador	Taxa de juros de aquisição	LTV	Duration	# Créditos Imobiliários
1º / 217	fev/41	IGPM	8,00% a.a.	33,8%	7,5	28
1º / 235	mar/41	TR	11,58% a.a.	48,2%	5,7	96
1º / 255	fev/41	Pré	12,50% a.a.	30,7%	4,2	179
1º / 263	dez/40	Pré	12,50% a.a.	26,2%	4,3	66
1º / 276	nov/31	Pré	12,50% a.a.	22,9%	3,8	35
1º / 297	mai/42	IGPM	8,00% a.a.	38,4%	4,9	66
1º / 300	fev/43	IGPM	8,00% a.a.	40,3%	5,6	86
1º / 353	mai/43	IGPM	8,00% a.a.	28,6%	3,1	84
1º / 361	mar/40	IGPM	8,00% a.a.	40,4%	3,5	77
1º / 369	jul/35	IGPM	8,00% a.a.	39,7%	3,0	81
1º / 371	jul/35	IGPM	8,00% a.a.	37,7%	2,3	79

⁶ 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/fuldiciario/?item1=Investidor&item2=CRI>). Duration calculada com base na taxa de juros de aquisição do ativo pelo Fundo.

Gráfico 3: Distribuição por indexador⁷

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

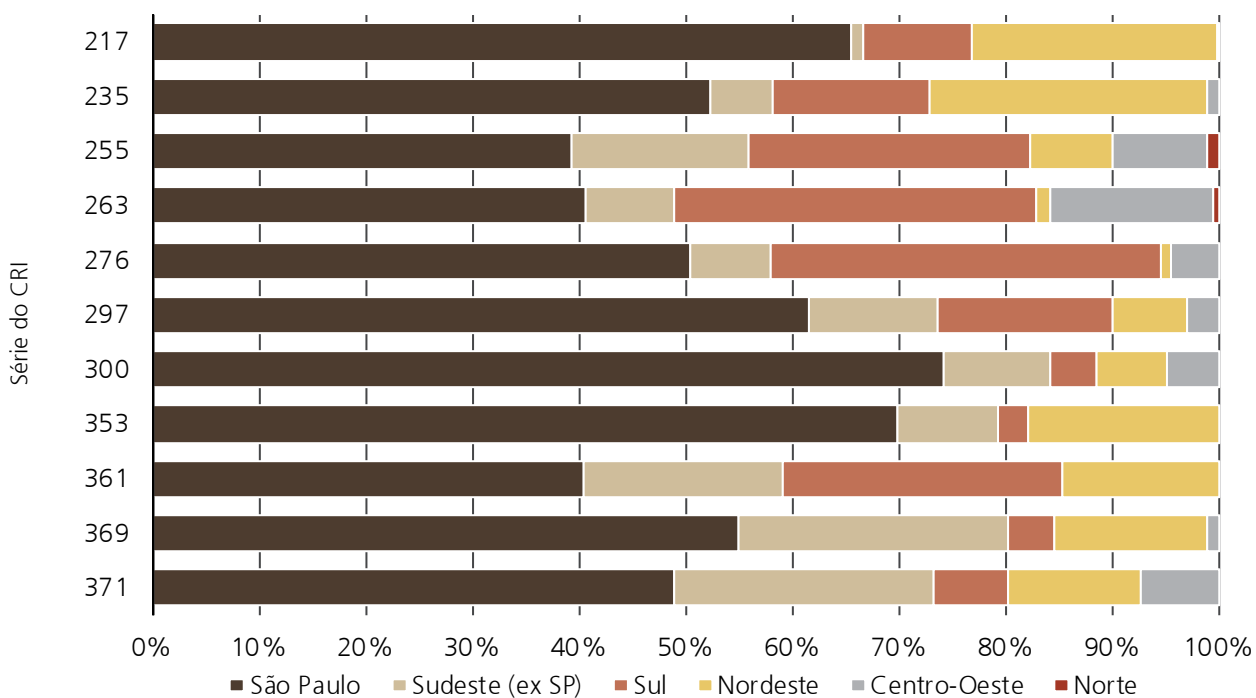


Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento dos CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a:

	Indexador	Taxa de juros de aquisição	Indexador (Índ acum últ 12 meses)
IGPM	IGPM	8,00% a.a.	4,26% 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 geográfica⁸

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



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

8 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
Receitas com CRI	351.838	396.238	681.189	124.869	443.156	368.181
Juros (efetivamente recebidos)	174.327	170.566	186.992	193.238	191.758	309.687
Atualização monetária (ainda não recebida) (a)	118.494	215.871	184.195	109.589	191.442	719.643
Atualização monetária (efetivamente recebida)	5.065	6.231	13.238	26.748	16.541	32.319
Apropriação de ágio/ deságio (efetivamente recebido)	13.798	5.730	7.149	17.895	15.607	15.423
Ajuste a valor de mercado (b)	40.153	-2.160	289.615	-222.602	27.808	-708.890
Receitas/Despesas - outros Ativos	11.294	9.570	3.614	1.836	2.784	28.868
Receitas/despesas (ainda não recebidas/pagas) (c)	3.925	-7.022	-3.905	-2.196	-766	-4.005
Receitas/despesas (recebidas/pagas)	7.369	16.592	7.519	4.032	3.550	32.874
Despesas Operacionais	-55.859	-57.877	-53.975	-55.757	-57.354	-63.358
Lucro líquido (regime competência) (d)	307.272	347.931	630.828	70.947	388.586	333.691
<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>
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
Valor distribuído (regime caixa) (d) + (e)	144.700	141.242	160.923	186.156	170.102	326.944
<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>

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

Distribuição de rendimentos da segunda oferta pública do Fundo:

No dia 15 de junho de 2018, os recibos advindos da segunda oferta pública do Fundo estão liberadas para negociação na bolsa de valores, B3, mantendo o mesmo código de negociação UBSR11 dos investidores que já possuíam cotas do Fundo.

As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que foram emitidas a partir da data de sua integralização, sendo o rendimento calculado pro rata temporis entre a data de integralização e o encerramento do mês em questão.

Assim o cotista anterior à segunda oferta e cada recibo R1, R2 e R3 terão um rendimento por cota equivalente a:

	Período de alocação	Rendimento/cota ⁹
	Rendimento para o cotista anterior à segunda oferta (mês cheio)	R\$ 0,6932
R1	Direito de preferência: 20/Abril a 05/Maio (# 18 dias úteis - du)	R\$ 0,4885
R2	Direito de subscrição de sobras: 08/Maio a 14/Maio (# 13 du)	R\$ 0,2850
R3	Cotas remanescentes junto aos investidores: 15/Maio a 25/Maio (# 4 du)	R\$ 0,0611

⁹ Fonte: Prospecto Definitivo – 11. Procedimentos da distribuição.

Gráfico 5: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos¹⁰

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

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

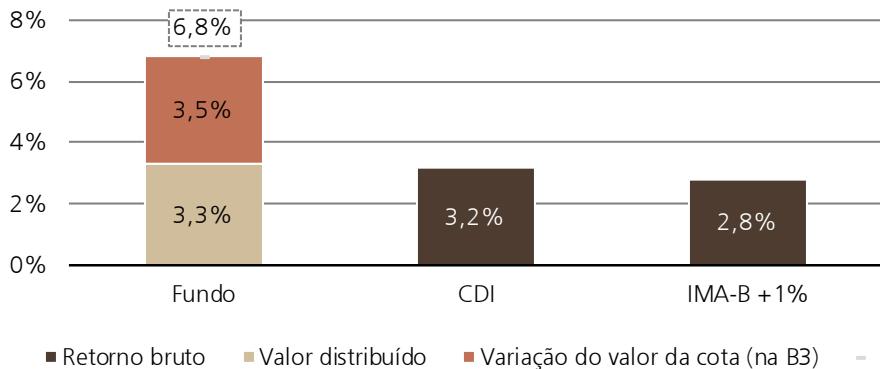


Gráfico 6: rentabilidade mensal do Fundo

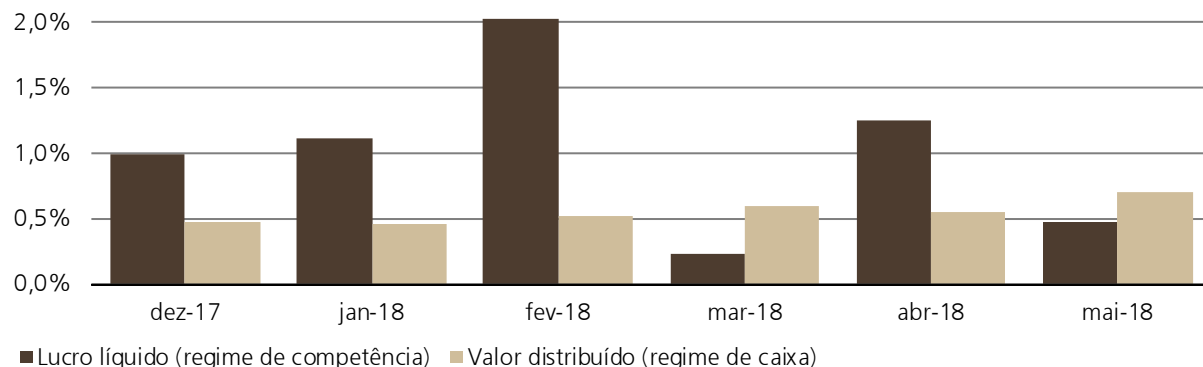
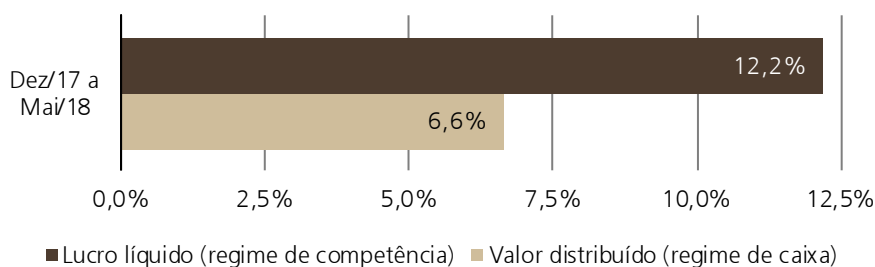


Gráfico 7: % acumulado (a.a.)

(Valor anualizado em regime de juros simples.)



¹⁰ Fonte: ANBIMA e B3 (Mai/18).

Liquidez e rentabilidade na B3

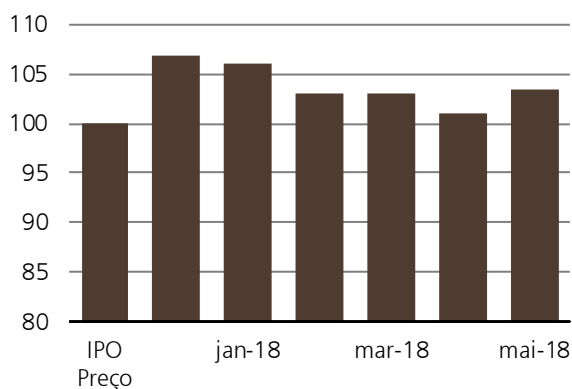
A negociação das cotas do Fundo iniciou em 21 de dezembro de 2017, com o preço de abertura correspondendo a R\$ 100,00. No encerramento do mês de maio, a cota fechou em R\$ 103,50, atingindo uma valorização de 3,50% desde a primeira emissão.

Outras informações ¹¹ :		maio, 2018
Volume (em R\$)		2.891.789
Quantidade de cotas		28.046
Valor médio de negociação		103,11
Faixa de negociação	Mínimo	99,00
	Máximo	110,00

11 Fonte: B3

Gráfico 8: Valor da cota*

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

UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.

Sr. Alexandre Dalpiero de Freitas
55 11 2767 6500
alexandre.freitas@ubs.com
Site UBS: ubs.com/re-brasil

REC Gestão de Recursos S.A.

Sr. Frederico Porto
55 11 2767 6343
frederico.porto@ubs.com

Sr. Max Fujii
55 11 2767 6304
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.