

# Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, março 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 março de 2018, o Administrador, com base na recomendação dos Consultores de Investimentos, adquiriu cotas dos CRIs emitidos pela Brazilian Securities, série 263, 1ª emissão de outubro de 2011. Tratam-se de cotas seniores, com risco de crédito pulverizado entre diversos devedores (com 68 devedores distintos<sup>1</sup>), com o lastro proveniente de 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 12,5% ao ano, pré-fixada, representando um ganho sobre a taxa de emissão do CRI (11,5% ao ano, pré-fixada).

Com a aquisição realizada em março, o Fundo tem alocado 99,6% de seus recursos, distribuídos em 7 CRIs. O Fundo mantém mais de 90% de seus recursos em CRIs (ativos alvos) desde o primeiro mês que concluiu sua captação.

Em março de 2018, o lucro líquido total por cota corresponde a R\$ 0,2282 com base no resultado contábil, apurado pelo regime de competência, que totaliza um lucro líquido de R\$ 70.947,28. O lucro líquido efetivamente distribuído por cota corresponde a R\$ 0,5988, apurado com base no regime de caixa, que totaliza um valor distribuído de R\$ 186.156,28. O lucro distribuído este mês é superior ao resultado contábil, reduzindo parte dos lucros acumulados dos meses anteriores no regime de competência que ainda não tinham sido distribuídos.

---

### 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>2</sup>

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

---

### Patrimônio Líquido

R\$ 29.977.759,41

---

### Taxas

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Administração <sup>3</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 | 525           |
| Código B3          | UBSR11        |

---

### CNPJ

28.152.272/0001-26

---

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

---

<sup>1</sup> Dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora (Brazilian Securities Cia de Securitização). Em março, 2018.

<sup>2</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>3</sup> Observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00.

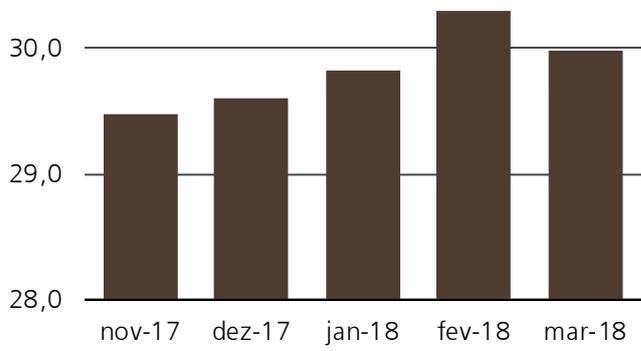
### Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo fechou o mês de março de 2018 em R\$29.977.759,41, representando um crescimento de 1,71% desde Novembro de 2017.

A variação do Patrimônio Líquido corresponde ao resultado contábil que não foi distribuído, considerando que tal variação ainda não foi convertida em resultado pelo regime de caixa.

**Gráfico 1: Patrimônio Líquido**

Em R\$ - milhões



### Alocação dos ativos

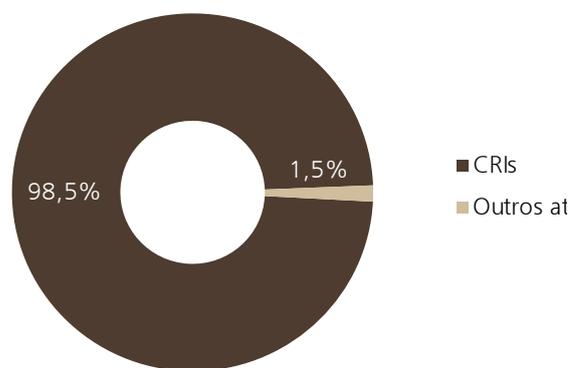
Em março de 2018, cotas de CRIs representaram 98,5% dos ativos detidos pelo Fundo:

- 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 retornos.
- 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>4</sup>.

### Valores do ativo:

- CRIs: R\$ 29.829.779,02
- Total de ativos: R\$ 30.270.365,43

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



<sup>4</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  
(março de 2018, em R\$)

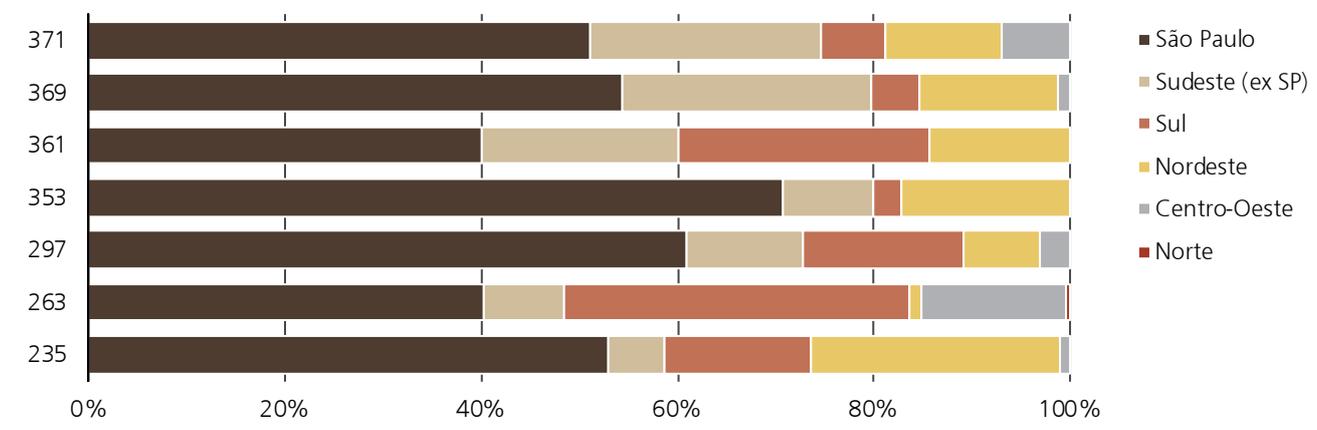
| Emissor          | Emissão/Série | Código ativo | Risco       | Status do CRI | Quantidade de ativos | PU         | Valor             |
|------------------|---------------|--------------|-------------|---------------|----------------------|------------|-------------------|
| Braz.Securities  | 1º / 235      | 11F0031931   | Pulverizado | Adimplente    | 6.254                | 452,27     | 2.828.524         |
| Braz.Securities  | 1º / 263      | 11J0018313   | Pulverizado | Adimplente    | 29                   | 21.330,71  | 618.591           |
| Braz.Securities  | 1º / 297      | 13B0002737   | Pulverizado | Adimplente    | 28                   | 101.674,61 | 2.846.889         |
| Braz.Securities  | 1º / 353      | 14J0045610   | Pulverizado | Adimplente    | 93                   | 23.918,27  | 2.224.399         |
| Braz.Securities  | 1º / 361      | 15E0186329   | Pulverizado | Adimplente    | 43                   | 175.707,12 | 7.555.406         |
| Braz.Securities  | 1º / 369      | 15L0648450   | Pulverizado | Adimplente    | 260                  | 26.172,05  | 6.804.734         |
| Braz.Securities  | 1º / 371      | 15L0676023   | Pulverizado | Adimplente    | 228                  | 30.487,88  | 6.951.237         |
| <b>Total CRI</b> |               |              |             |               |                      |            | <b>29.829.779</b> |

**Características dos CRIs<sup>5</sup>**

| Emissão/Série | Data de vencimento | Indexador  | Taxa de juros de aquisição | LTV   | Duration | # Créditos Imobiliários |
|---------------|--------------------|------------|----------------------------|-------|----------|-------------------------|
| 1º / 235      | mar/41             | TR         | 11,80% a.a.                | 48,2% | 5,8      | 97                      |
| 1º / 263      | dez/40             | Pré-fixado | 12,50% a.a.                | 38,0% | 4,3      | 68                      |
| 1º / 297      | mai/42             | IGPM       | 8,00% a.a.                 | 40,0% | 4,9      | 67                      |
| 1º / 353      | mai/43             | IGPM       | 8,00% a.a.                 | 29,2% | 3,1      | 87                      |
| 1º / 361      | mar/40             | IGPM       | 8,00% a.a.                 | 39,6% | 3,5      | 79                      |
| 1º / 369      | jul/35             | IGPM       | 8,00% a.a.                 | 39,0% | 3,0      | 85                      |
| 1º / 371      | jul/35             | IGPM       | 8,00% a.a.                 | 35,9% | 2,3      | 84                      |

**Gráfico 3: Distribuição geográfica<sup>6</sup>**

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



<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

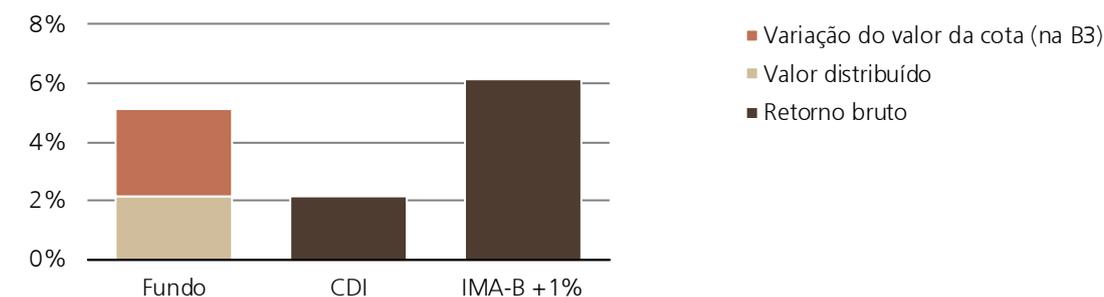
Vale o esclarecimento do conceito de:

- **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         |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <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>  |
| <i>Lucro líquido (regime competência) por cota</i>  | <i>0,9884</i>  | <i>1,1192</i>  | <i>2,0291</i>  | <i>0,2282</i>  |
| 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> |
| <i>Valor distribuído por cota (regime caixa)</i>  | <i>0,4654</i>  | <i>0,4543</i>  | <i>0,5176</i>  | <i>0,5988</i>  |

### Gráfico 4: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos<sup>7</sup>

Acumulado entre dezembro, 2017 e março, 2018 (em %)



<sup>7</sup> Fonte: ANBIMA e B3 (Fev/18).

### Liquidez e rentabilidade na B3

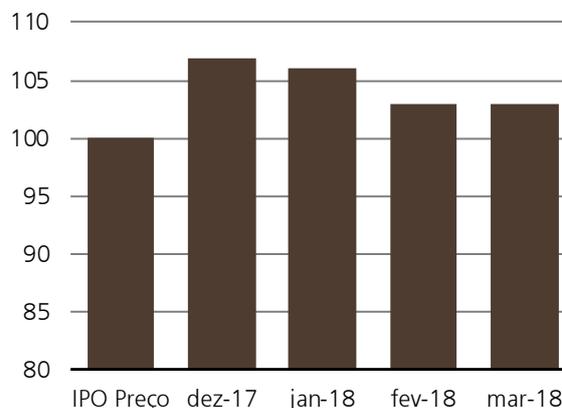
A negociação das cotas do Fundo iniciou em 21 de dezembro de 2017, com o preço de abertura correspondendo a R\$ 100,00. No encerramento do mês de março, a cota fechou em R\$ 103,00, atingindo uma valorização de 3,00% desde a primeira emissão.

| Outras informações <sup>8</sup> : |        | março, 2018 |
|-----------------------------------|--------|-------------|
| Volume (em R\$)                   |        | 218.228     |
| Quantidade de cotas               |        | 2.140       |
| Valor médio de negociação         |        | 101,98      |
| Faixa de negociação               | Mínimo | 99,09       |
|                                   | Máximo | 105,00      |

<sup>8</sup> Fonte: B3

### Gráfico 5: Valor da cota<sup>8</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 Freitas  
55 11 2767 6500  
[alexandre.freitas@ubs.com](mailto:alexandre.freitas@ubs.com)

#### 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. 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.

