

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 distintos¹), 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 Alvo²

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

Patrimônio Líquido

R\$ 29.977.759,41

Taxas

Administração ³	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

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

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 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.

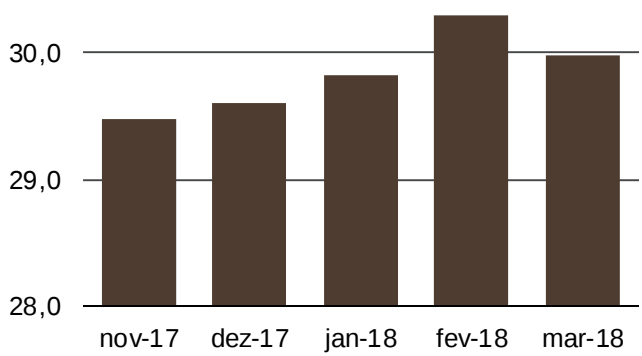
Alocação dos ativos

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 legais⁴.

Gráfico 1: Patrimônio Líquido

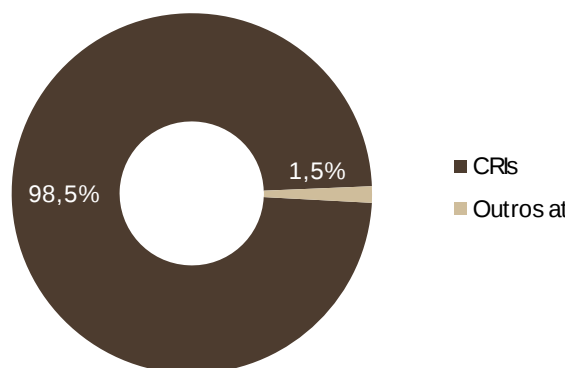
Em R\$ - milhões



Valores do ativo:

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

Gráfico 2: alocação dos ativos (em%)



⁴ 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
(março de 2018, em R\$)

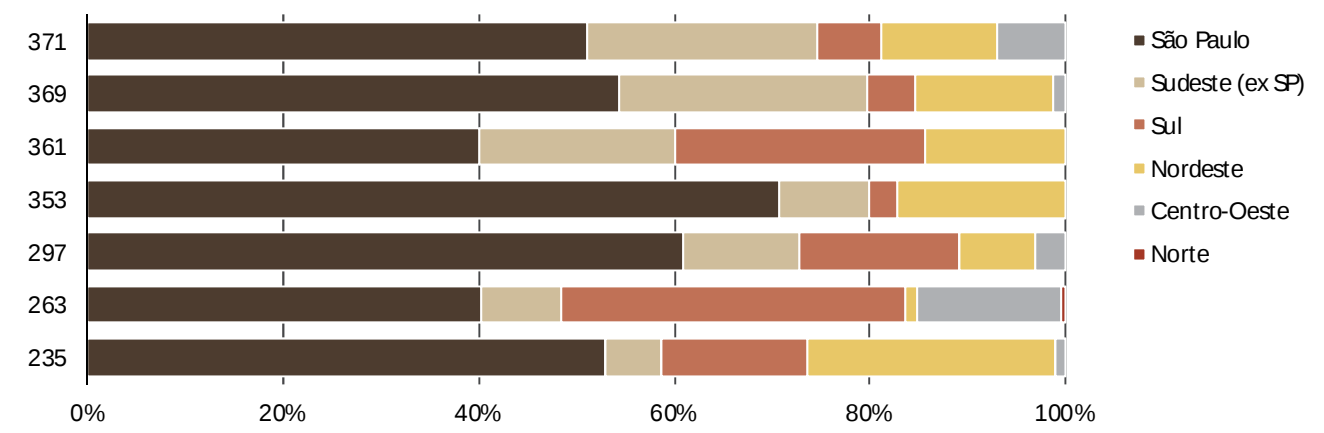
Emissor	Emissão/ Série	Código ativo	Risco	Status do CRI	Quantidade de ativos	PU	Valor
Braz.Securities	1º / 235	11F0031931	Pulverizado	Adimplente	6.254	452,27	2.828.524
Braz.Securities	1º / 263	11J0018313	Pulverizado	Adimplente	29	21.330,71	618.591
Braz.Securities	1º / 297	13B0002737	Pulverizado	Adimplente	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
Total CRI							29.829.779

Características dos CRIs⁵

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 geográfica⁶

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



⁵ 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.

⁶ 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.

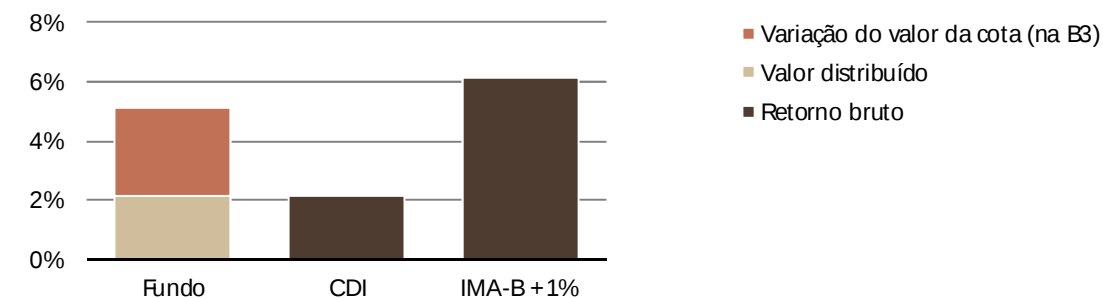
Vale o esclarecimento do conceito de:

- **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
Receitas com CRI	351.838	396.238	681.189	124.869
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
Lucro líquido (regime competência) (d)	307.272	347.931	630.828	70.947
Lucro líquido (regime competência) por cota	0,9884	1,1192	2,0291	0,2282
Resultado regime competência ainda não convertido em resultado regime caixa (e) = (a + b + c)	-162.572	-206.689	-469.905	115.209
Valor distribuído (regime caixa) (d) + (e)	144.700	141.242	160.923	186.156
Valor distribuído por cota (regime caixa)	0,4654	0,4543	0,5176	0,5988

Gráfico 4: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos⁷

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



⁷ 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 ⁸ :		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

⁸ Fonte: B3

Gráfico 5: Valor da cota⁸

Em R\$. Valor no fechamento do mês



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 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.

