

# FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (UBSR11)

## Relatório Mensal

janeiro, 18

### 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.

Em janeiro de 2018, o Administrador, com base em recomendação dos Consultores de Investimentos, realizou uma nova aquisição de CRIs emitidos pela Brazilian Securities, série 235, 1ª emissão de junho de 2011. Refere-se as cotas seniores, com risco de crédito pulverizado entre diversos devedores (em dezembro de 2017, havia 97 devedores distintos), com o lastro proveniente de operações de crédito imobiliário, todas 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 11,8% ao ano + TR, o que ocasionou uma aquisição com deságio sobre o valor de face.

Com a aquisição realizada em janeiro, o Fundo tem alocado 98,4% dos recursos do Fundo, distribuídos em 6 CRIs. Assim o Fundo vem mantendo desde o primeiro mês que concluiu sua captação mais de 90% dos recursos do Fundo em CRIs (ativos alvos).

Em janeiro de 2018, o lucro líquido total por cota corresponde a R\$1,1192 com base no resultado contábil, apurado pelo regime de competência, que totaliza um lucro líquido de R\$347.930,86. O lucro líquido efetivamente distribuído por cota corresponde a R\$0,4543, apurado com base no regime de caixa, que totaliza um valor distribuído de R\$141.241,63. 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.

### 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<sup>1</sup>

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

### Patrimônio Líquido

R\$ 29.821.892

### Taxas

Administração <sup>2</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	440
Código B3	UBSR11

### CNPJ

28.152.272/0001-26

<sup>1</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>2</sup> Observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00.

# FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (UBSR11)

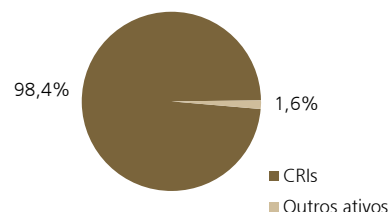
**Relatório Mensal**  
janeiro, 18

## Alocação dos ativos

Em janeiro de 2018, CRIs representavam 98,4% 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. Adicionalmente, os rendimentos distribuídos aos cotistas do Fundo pessoas físicas poderão estar isentos do imposto de renda, sujeito a determinadas exigências legais<sup>1</sup>.

Valores do ativo:  
- CRIs: R\$ 29.579.076,90  
- Total de ativos: R\$ 30.056.980,33

**Gráfico 1: alocação dos ativos**



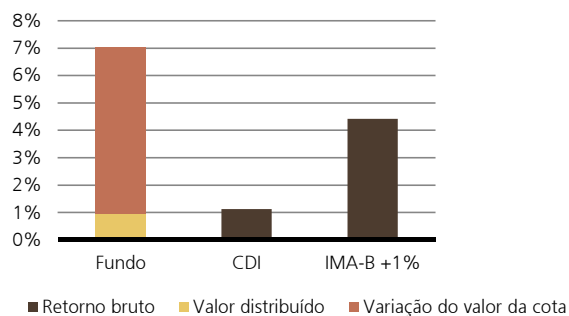
## DRE Gerencial

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.

	dez-17	jan-18
<b>Receitas com CRI</b>	<b>351.837,88</b>	<b>396.237,76</b>
Juros (efetivamente recebidos)	174.327,18	170.566,02
Atualização monetária (ainda não recebida) <sup>(a)</sup>	118.494,15	215.871,00
Atualização monetária (efetivamente recebida)	5.065,25	6.230,71
Apropriação de ágio/ deságio (efetivamente recebido)	13.798,24	5.730,09
Ajuste a valor de mercado <sup>(b)</sup>	40.153,06	-2.160,06
<b>Receitas/ Despesas - outros Ativos</b>	<b>11.293,71</b>	<b>9.570,05</b>
Receitas/ despesas (ainda não recebidas/pagas) <sup>(c)</sup>	3.924,51	-7.021,71
Receitas/ despesas (recebidas/pagas)	7.369,20	16.591,76
Despesas Operacionais	-55.859,42	-57.876,95
<b>Lucro líquido (regime competência) <sup>(d)</sup></b>	<b>307.272,17</b>	<b>347.930,86</b>
Lucro líquido (regime competência) por cota	0,9884	1,1192
Resultado regime competência ainda não convertido em resultado regime caixa <sup>(e) = (a + b + c)</sup>	-162.571,72	-206.689,23
<b>Valor distribuído (regime caixa) <sup>(d) + (e)</sup></b>	<b>144.700,45</b>	<b>141.241,63</b>
Valor distribuído por cota (regime caixa)	0,4654	0,4543

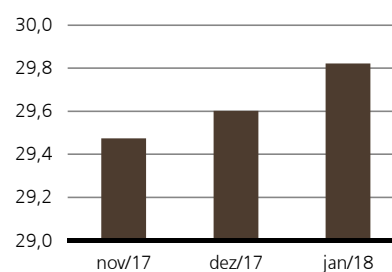
**Gráfico 2: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos<sup>2</sup>**

Acum entre Dez/17 e Jan/18 (em %)



**Gráfico 3: Patrimônio Líquido**

Em R\$ - milhões



<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 (Jan/18).

# FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (UBSR11)

Relatório Mensal  
janeiro, 18

## Portfólio

### Composição da carteira

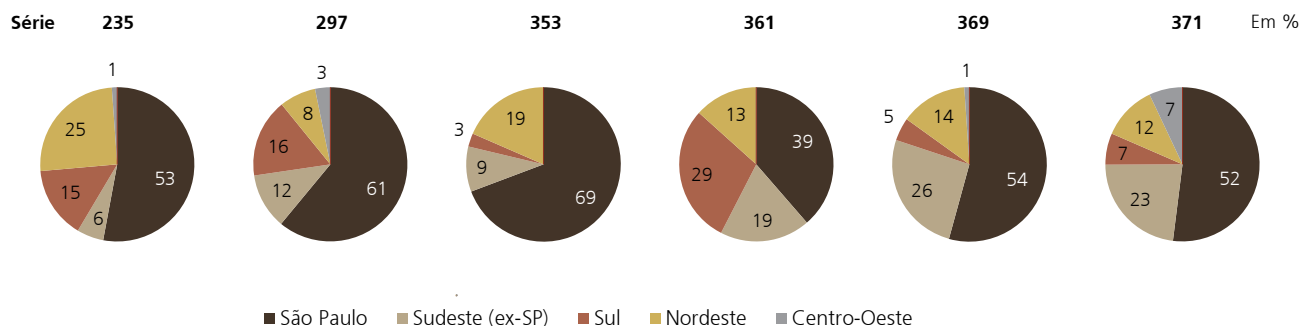
Emissor	Emissão/Série	Código ativo	Indexador	Taxa de juros de aquisição	Data de vencimento	Quantidade	PU	jan/18
								em R\$
								Valor
Braz.Securities	1º / 235	11F0031931	TR	11,80% a.a.	mar/41	4.167	481,54	2.006.577
Braz.Securities	1º / 297	13B0002737	IGPM	8,00% a.a.	mai/42	28	101.852,40	2.851.867
Braz.Securities	1º / 353	14J0045610	IGPM	8,00% a.a.	mai/43	93	24.446,67	2.273.540
Braz.Securities	1º / 361	15E0186329	IGPM	8,00% a.a.	mar/40	43	181.948,35	7.823.779
Braz.Securities	1º / 369	15L0648450	IGPM	8,00% a.a.	jul/35	260	27.658,02	7.191.085
Braz.Securities	1º / 371	15L0676023	IGPM	8,00% a.a.	jul/35	228	32.597,50	7.432.229
<b>Total CRI</b>								<b>29.579.077</b>

### Dados adicionais dos CRIs

Série	LTV <sup>1</sup>	Duration <sup>2</sup>	jan/18
			# Créditos
235	51,5%	5,8 anos	97
297	37,5%	4,9 anos	68
353	28,9%	3,2 anos	90
361	39,0%	3,6 anos	83
369	40,4%	3,0 anos	87
371	37,6%	2,3 anos	85

### Gráfico 4: Distribuição geográfica<sup>3</sup>

(Distribuição por Estado, com base na localização dos imóveis em garantia dos créditos imobiliários. Base: Jan/18)



<sup>1</sup> 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). <sup>2</sup> 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>3</sup> Dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora (Brazilian Securities Cia de Securitização).

# FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (UBSR11)

## Relatório Mensal

janeiro, 18

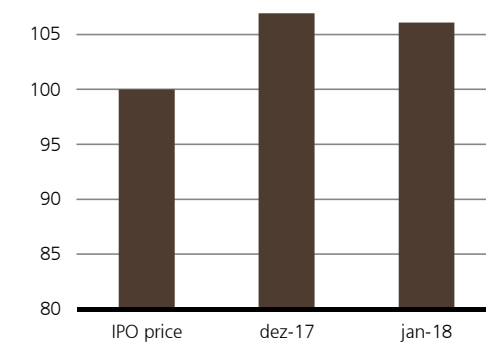
### Liquidez e rentabilidade na B3

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, a cota fechou em R\$ 106,07, perfazendo uma valorização de 6,07% desde a primeira emissão.

Outras informações <sup>1</sup> :	jan-18
Volume (em R\$)	1.667.450
Quantidade de cotas	15.777
Valor médio de negociação	105,69

**Gráfico 5: 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 (Jan/18).