

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, novembro 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 novembro de 2018, o Fundo encerrou o mês com 91,9% de seus recursos alocados em CRIs, distribuídos em 17 ativos. O Fundo vem mantendo a estratégia de conservar um elevado percentual de alocação de CRIs (ativos alvos), tendo um ativo pipeline de novas operações que possibilita originar operações com recorrência, com ênfase em operações com robusta estrutura de garantia.

Resultado

Em 21 de dezembro de 2018, referente ao resultado do mês de novembro, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 1.126.570. Para os cotistas com posição anterior à terceira oferta, o lucro líquido efetivamente distribuído por cota corresponde a R\$ 1,1120.

O lucro líquido, apurado pelo regime de competência, corresponde a R\$ 1.102.315. O lucro líquido, apurado pelo regime de caixa e base para cálculo do valor mínimo a ser distribuído, corresponde a R\$ 1.126.570.

O Fundo distribuiu entre Dez/17 e Nov/18 um montante acumulado de 11,9%, em regime de juros capitalizados, superando o índice de referência do mercado financeiro – CDI - que acumulou no mesmo período o montante de 6,5%.

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

Administrador

BRL Trust DTVM S/A

Consultores de Investimento

- UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.
- REC Gestão de Recursos S.A.

Rentabilidade Alvo¹

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

Patrimônio Líquido

R\$ 122.055.674

Taxas

Administração ²	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
Público alvo	Investidores em geral
Número de cotas	1.243.423
Número de cotistas	1.568

¹ 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.

² Observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00.

Distribuição de rendimentos da terceira oferta pública do Fundo:

No dia 10 de dezembro de 2018, os recibos advindos da terceira oferta pública do Fundo estão liberados 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, referente ao exercício de Novembro de 2018, o cotista anterior à terceira oferta e o recibo oriundo do direito de preferência terão um rendimento por cota equivalente a:

	Período de alocação	Rendimento/ cota ³
	Rendimento para o cotista anterior à terceira oferta (mês cheio)	R\$ 1,1120
R1	Direito de preferência: 30/Out a 13/Nov (# 12 dias úteis - du)	R\$ 0,6266
R2	Cotas remanescentes junto aos investidores: 14/Nov a 07/Dez (não há dias úteis em novembro)	Rendimentos a partir de dezembro, com pagamento em janeiro.

Alocação

No mês de novembro, o Administrador, com base na recomendação dos Consultores de Investimentos⁴, adquiriu cotas do CRI Tocantins, mesmo ativo adquirido em Setembro e Outubro, e CRI Helbor, emitido pela Habitasec.

O CRI Tocantins é um CRI de risco pulverizado em 7.037 créditos imobiliários para aquisição de lotes residenciais. O montante adquirido do CRI corresponde a R\$27.278.821 e a taxa de aquisição foi de 10,00% ao ano acrescido de IGP-M. O CRI contempla garantias e mitigadores de risco:

- i) alienação fiduciária das cotas das SPEs desenvolvedoras dos projetos, preservando a garantia do imóvel para o investidor do CRI;
- ii) cessão de recebíveis no montante de 3 vezes do saldo do CRI, com mecanismo para aceleração/ amortização do CRI Senior caso o montante de recebível se torne inferior a 1,65 vezes o saldo do CRI;
- iii) garantias imobiliárias adicionais no montante de R\$ 80 milhões.

O montante adquirido do CRI Helbor, cotas juniores, corresponde a R\$ 19.999.448. As seguintes características dos CRIs foram consideradas no que se refere a garantias e mitigadores de risco:

- i) alienação fiduciária dos imóveis: 664 imóveis, sendo 67% na cidade de São Paulo, 21% em São Vicente/ SP e 12% em Guarulhos/ SP;
- ii) mecanismos de aceleração de pagamento/ amortização do CRI para manter o Índice de Garantia de 1,43 vezes (valor de mercado dos imóveis em garantia deve ser superior a 2 vezes o saldo do CRI);
- iii) aval da Helbor, uma das mais tradicionais incorporadoras do Brasil com robusta estrutura acionária.

A taxa de aquisição do CRI Helbor corresponde a CDI (Certificados de Depósito Interbancário) mais 3,00% ao ano.

Evento subsequente

Conforme anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 3ª emissão do FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários, publicado em 07 de dezembro de 2018⁵, o Fundo levantou R\$ 84 milhões (840 mil cotas de R\$ 100,00) junto a 3.021 investidores.

O Fundo intenciona concluir a alocação dos recursos obtidos na 3ª emissão em 2 novas operações de CRI que se encontram em estágio avançado de formalização.

³ Fonte: Prospecto Definitivo – 7. Procedimentos da distribuição.

⁴ Recomendação enviada ao Administrador na data de 13/11/2018 para o CRI Tocantins e 14/11/2018 para o CRI Helbor.

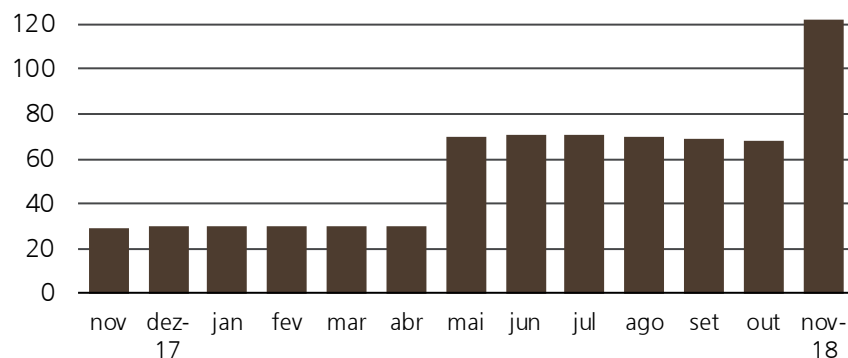
⁵ Fonte B3 (Fundos Net), no dia 7 de dezembro de 2018.

Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo fechou o mês de novembro de 2018 em R\$122.055.674, contendo os valores captados na segunda oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo.

Gráfico 1: Patrimônio Líquido⁶

Em R\$ - milhões



⁶ Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

Alocação dos ativos⁷

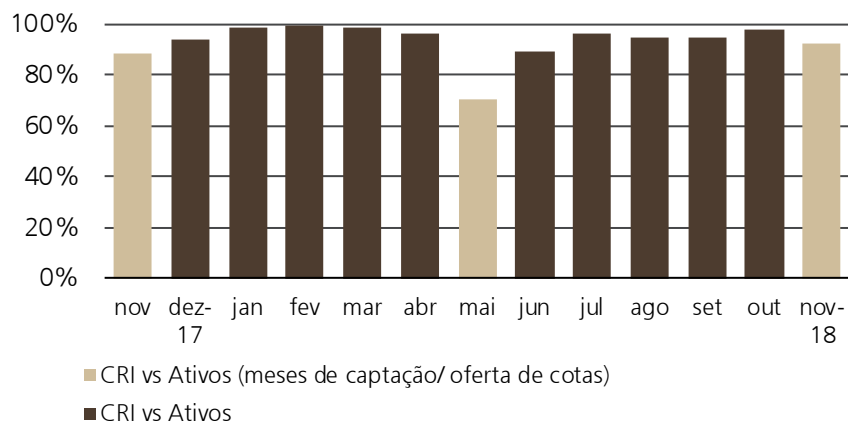
Ao final do mês de novembro de 2018, o montante de CRIs representa 91,9% dos ativos detidos pelo Fundo:

- 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 retornos⁸.
- Os rendimentos com origem em CRIs quando distribuídos aos cotistas do Fundo pessoas físicas são isentos do imposto de renda, sujeito a determinadas exigências legais⁹.

Valores do ativo:

- CRIs: R\$ 112.323.278
- Cotas de Fundos de Investimentos: R\$ 9.800.016 (Itaú Top Ref)
- Outros ativos : R\$ 66.117
- Total do ativo: R\$ 122.189.412

Gráfico 2: alocação dos ativos (em %)



⁷ Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

⁸ 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.

⁹ Para o cotista Pessoa Física do Fundo, com relação aos rendimentos mensais, há isenção de Imposto de Renda, conforme Lei nº 11.033 de 21/12/04 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.

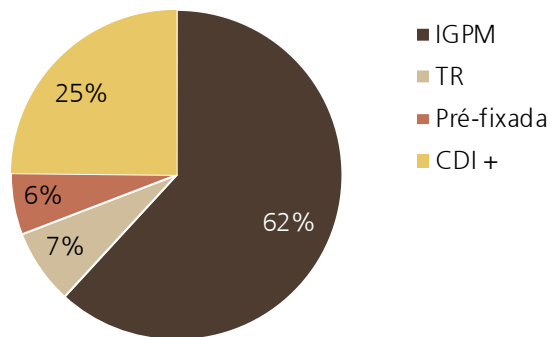
Portfólio de CRI¹⁰Composição da carteira
(novembro de 2018, em R\$)

Emissor	Emissão/ Série	Código ativo	Risco	Devedor	Status do CRI	Data de vencimento	Indexador	Taxa de juros de aquisição	LTV	Duration (em anos)	# Créditos Imobiliários	Quant. de cotas de CRI	PU	Valor
Braz.Securities	1º / 130	09J0016949	Pulverizado		Adimplente	ago/39	Pré	12,50% a.a.	27,5%	4,9	69	1	57.593,81	57.594
Braz.Securities	1º / 201	11A0027576	Pulverizado		Adimplente	dez/40	IGPM	8,00% a.a.	20,1%	6,0	66	10	40.932,40	409.324
Braz.Securities	1º / 217	11C0034561	Pulverizado		Adimplente	fev/41	IGPM	8,00% a.a.	29,9%	7,4	28	13	79.295,65	1.030.843
Braz.Securities	1º / 233	11E0026004	Pulverizado		Adimplente	abr/41	IGPM	8,00% a.a.	24,0%	5,9	44	4	51.954,02	207.816
Braz.Securities	1º / 235	11F0031931	Pulverizado		Adimplente	mar/41	TR	11,58% a.a.	48,0%	5,7	93	18.595	443,40	8.245.069
Braz.Securities	1º / 255	11H0022430	Pulverizado		Adimplente	fev/41	Pré	12,50% a.a.	29,4%	4,1	167	45	83.008,55	3.735.385
Braz.Securities	1º / 276	11L0019399	Pulverizado		Adimplente	nov/31	Pré	12,50% a.a.	21,9%	3,7	33	44	67.656,82	2.976.900
Braz.Securities	1º / 297	13B0002737	Pulverizado		Adimplente	mai/42	IGPM	8,00% a.a.	43,7%	4,8	62	86	86.141,11	7.408.136
Braz.Securities	1º / 300	13C0026996	Pulverizado		Adimplente	fev/43	IGPM	8,00% a.a.	38,7%	5,5	82	8	123.168,41	985.347
Braz.Securities	1º / 353	14J0045610	Pulverizado		Adimplente	mai/43	IGPM	8,00% a.a.	32,1%	3,1	52	190	20.884,55	3.968.065
Braz.Securities	1º / 361	15E0186329	Pulverizado		Adimplente	mar/40	IGPM	8,00% a.a.	40,6%	3,5	69	77	146.618,83	11.289.650
Braz.Securities	1º / 369	15L0648450	Pulverizado		Adimplente	jul/35	IGPM	8,00% a.a.	41,4%	2,8	70	343	23.871,75	8.188.010
Braz.Securities	1º / 371	15L0676023	Pulverizado		Adimplente	jul/35	IGPM	8,00% a.a.	38,2%	2,1	67	306	25.282,67	7.736.497
Habitasec	1º / 111	18G0627560	Corporativo	Gafisa	Adimplente	jul/22	CDI +	3,00% a.a.	76,5%	2,3	1	6.900	937,97	6.472.006
Habitasec	1º / 113	18E0913224	Corporativo	Helbor (Série Junior)	Adimplente	mai/22	CDI +	3,00% a.a.	64,9%	2,0	1	20.378	952,62	19.412.446
Habitasec	1º / 119	18I0260232	Corporativo	Ditolvo	Adimplente	set/22	CDI +	5,00% a.a.	54,4%	2,3	1	2.000	999,52	1.999.037
Ápice	1º / 145	18H0860172	Loteamento	Tocantins	Adimplente	mai/23	IGPM	10,00% a.a.	17,3%	2,2	6.912	2.239	12.595,42	28.201.153
Total CRI													112.323.278	

¹⁰ 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/ Estruturador. LTV corresponde ao saldo do CRI sobre o saldo das garantias imobiliárias dos lastros (se crédito imobiliário, valor do imóvel na concessão; se bem não de uso, valor atualizado do imóvel; e para os imóveis em garantia do CRI Gafisa e Ditolvo, valor de mercado no momento da emissão). Duration: Dados extraídos da planilha disponibilizada pelo Agente Fiduciário dos CRIs. Duration calculada com base na taxa de juros de aquisição do ativo pelo Fundo. Os dados de LTV e # de créditos imobiliários são de setembro de 2018. PU e valor são informações disponibilizadas pelo Administrador.

Gráfico 3: Distribuição por indexador¹¹

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



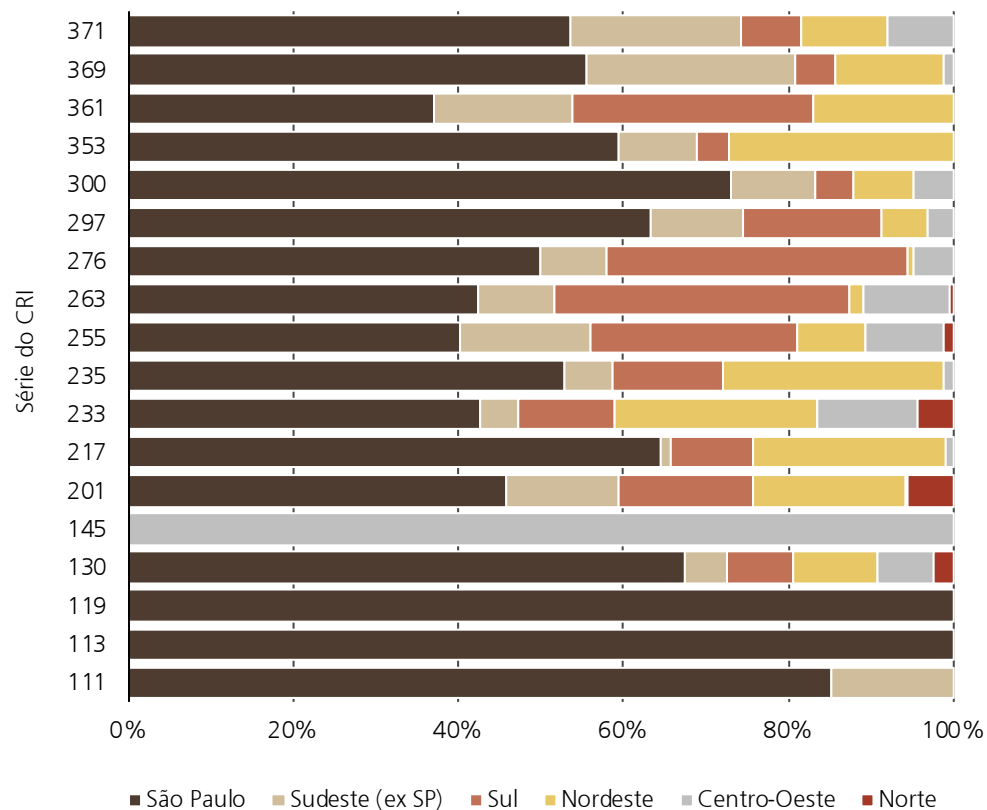
Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento dos CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a:

	Indexador	Taxa de juros de aquisição	Indexador
			(Índice acumulado nos últimos 12 meses)
IGPM	IGPM	8,81% a.a.	9,68% a.a.
TR	TR	11,58% a.a.	0,00% a.a.
Pré	Pré-fixada	12,50% a.a.	0,00% a.a.
CDI +	CDI +	3,14% a.a.	6,47% a.a.

¹¹ Fonte: Administrador do Fundo.

Gráfico 4: Distribuição geográfica¹²

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



¹² Dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora/ Estruturador.

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).

Vale o esclarecimento do conceito de:

- **Rendimentos dos CRIs:** refere-se aos rendimentos consolidados que incidem sobre os CRIs (juros, atualização monetária e eventuais outras receitas).
- **Ajuste a valor de mercado:** corresponde a Marcação a Mercado (MaM.) que 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.

DRE Gerencial¹³

	dez-17	jan-18	fev-18	mar-18	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18
Receitas com CRI	351.838	396.238	681.189	124.869	443.156	368.181	1.558.038	1.188.307	252.562	649.370	1.054.854	1.192.979
Rendimentos dos CRIs	297.887	392.668	384.425	329.576	399.741	1.061.648	1.273.895	228.315	1.111.066	688.728	1.194.242	1.233.937
Marcação a mercado	53.951	3.570	296.764	-204.707	43.415	-693.467	284.144	959.993	-858.504	-39.358	-139.388	-40.958
Receitas - outros Ativos	11.294	9.570	3.614	1.836	2.784	28.868	70.451	29.116	14.727	15.954	10.631	27.827
Despesas Operacionais	-55.859	-57.877	-53.975	-55.757	-57.354	-63.358	-122.557	-92.826	-95.683	-90.459	-97.063	-118.490
Lucro líquido - regime competência	307.272	347.931	630.828	70.947	388.586	333.691	1.505.933	1.124.598	171.605	574.865	968.422	1.102.315
<i>Lucro líquido (reg.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>	<i>1,5712</i>	<i>0,2397</i>	<i>0,8031</i>	<i>0,7788</i>	<i>1,0881</i>
Lucro líquido - regime caixa	144.700	141.242	160.923	186.156	170.102	326.944	447.592	499.225	1.014.581	658.927	956.254	1.126.570
<i>Lucro líquido (regime caixa) por cota</i>	<i>0,4654</i>	<i>0,4543</i>	<i>0,5176</i>	<i>0,5988</i>	<i>0,5472</i>	<i>0,2629</i>	<i>0,6253</i>	<i>0,6975</i>	<i>1,4174</i>	<i>0,9206</i>	<i>0,7690</i>	<i>1,1120</i>
Valor distribuído	144.700	141.242	160.923	186.156	170.102	326.944	450.084	1.288.404	1.073.670	1.216.826	1.216.826	1.126.570
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,4654</i>	<i>0,4543</i>	<i>0,5176</i>	<i>0,5988</i>	<i>0,5472</i>	<i>0,2629</i>	<i>0,6288</i>	<i>1,8000</i>	<i>1,5000</i>	<i>1,7000</i>	<i>1,7000</i>	<i>1,1120</i>

* No DRE Gerencial, o valor distribuído por cota em novembro de 2018 corresponde ao rendimento para o cotista anterior à terceira oferta (mês cheio). Para o cotista que exerceu o direito de preferência, o rendimento equivale a R\$ 0,6266.

¹³ Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

Gráfico 5: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos¹⁴

Acumulado entre dezembro de 2017 e novembro de 2018 (em %).
A rentabilidade foi calculada com base na aquisição de cota a R\$ 100, valor equivalente ao da primeira emissão. O valor distribuído foi acumulado em regime de juros compostos.

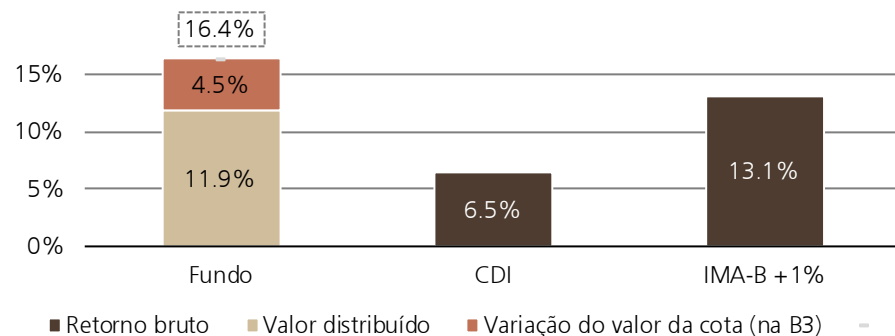


Gráfico 6: rentabilidade mensal do Fundo (% a.m.)¹⁵

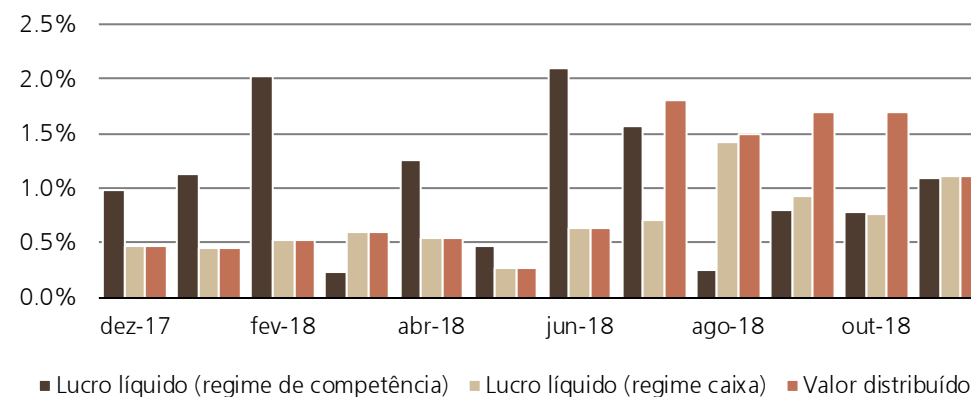
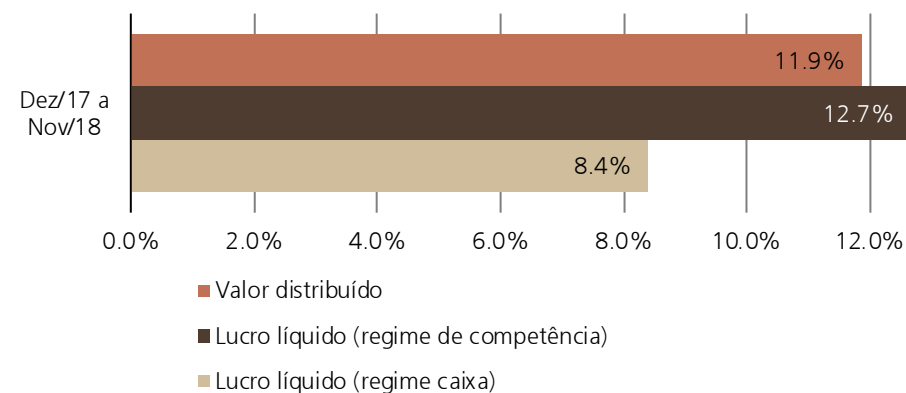


Gráfico 7: % acumulado (a.a.)¹⁶

(Valor distribuído foi anualizado em regime de juros composto. Os lucros líquidos foram acumulados linearmente e anualizados.)



¹⁴ Fonte: UBS Asset Management, Administrador, ANBIMA e B3.

¹⁵ Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

¹⁶ Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM) e UBS Asset Management.

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 novembro, a cota fechou em R\$ 104,54.

Outras informações¹⁷:

		novembro de 2018
Volume (em R\$)		8.712.412
Quantidade de cotas		83.450
Valor médio de negociação por cota		104,40
Faixa de negociação (por cota)	Mínimo	102,01
	Máximo	106,25



A partir do quadrimestre Setembro a Dezembro de 2018, o Fundo UBSR11 tornou-se parte do IFIX, o mais relevante índice de acompanhamento do mercado de Fundos Imobiliários no Brasil, com peso de 0,241% no índice. A primeira prévia do IFIX para o quadrimestre Janeiro a Abril de 2019 apresenta um crescimento do peso do Fundo UBSR11 para 0,42%.

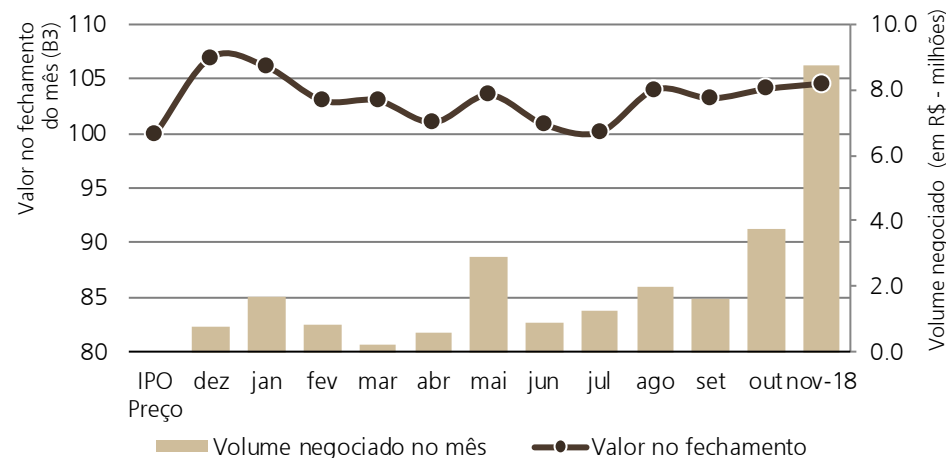
O objetivo do IFIX é representar a performance média das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3 através de uma carteira teórica de ativos, tendo como principais critérios de elegibilidade¹⁸:

- Ser um dos ativos que atinge o volume de negociabilidade;
- Estar presente em pelo menos 60% dos pregões nos últimos 12 meses;
- Não ser um Fundo "Penny Stock" (cota com cotação inferior a R\$ 1,00).

¹⁷ Fonte: B3.

¹⁸ Fonte: Metodologia do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) da B3.

Gráfico 8: Valor da cota no fechamento do mês (B3) e volume negociado no mês (B3 - em R\$ - milhões)



Contatos

BRL Trust DTVM S/A

Sr. Rodrigo Cavalcante Sr. Danilo Barbieri
55 11 3133 0350

UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.

Sr. Alexandre Dalpiero de Freitas
55 11 2767 6500
ol-ubsr11@ubs.com
ubs.com/re-brasil

REC Gestão de Recursos S.A.

Sr. Frederico Porto Sr. Max Fujii
55 11 2767 6343 55 11 2767 6304
ol-ubsr11@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.

