

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

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, julho 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 julho de 2018, o Fundo atingiu 96,5% de seus recursos alocados em CRIs, distribuídos em 15 ativos. O Fundo vem mantendo a estratégia de atingir um elevado percentual de alocação de CRIs (ativos alvos), em operações com robusta estrutura de garantia.

No decorrer do mês de julho, o Administrador, com base na recomendação dos Consultores de Investimentos¹, adquiriu cotas do CRI Gafisa, emitido pela Habitasec, no montante de R\$ 6.900.000,00. As seguintes características dos CRIs foram consideradas no que se refere a garantias e mitigadores de risco:

i) alienação fiduciária dos imóveis: 334 imóveis, sendo 85%² na cidade de São Paulo e 15% na cidade do Rio de Janeiro. Quanto a finalidade, 97% dos imóveis são residenciais para o público de média renda;

ii) mecanismos de aceleração de pagamento/ amortização do CRI para reduzir o prazo de obtenção do Índice de Garantia de 2 vezes e posteriormente para manter o índice sempre neste patamar (valor de mercado dos imóveis em garantia deve ser superior a 2 vezes o saldo do CRI).

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

Resultado

O lucro líquido total por cota neste mês corresponde a R\$1,5712 com base no resultado contábil, apurado pelo regime de competência, que totaliza um lucro líquido de R\$1.124.598. O lucro líquido no regime caixa, base para cálculo do valor mínimo a ser distribuído, corresponde a R\$499.225.

Em agosto, o Fundo distribuirá um valor adicional de R\$789.179 em relação ao lucro apurado no regime de caixa, referente aos resultados acumulados de períodos anteriores. Assim o montante distribuído corresponde a R\$1.288.404, o que equivale a um valor distribuído por cota de R\$1,8000.

¹ Recomendação enviada ao Administrador na data de 16 de julho de 2018.

² Percentual calculado sobre o valor de mercado dos imóveis que constituem a garantia da operação.

Administrador

BRL Trust DTVM S/A

Consultores de Investimento

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

Rentabilidade Alvo^a

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

Patrimônio Líquido

R\$ 71.033.253,95

Taxas

Administração ^b	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	715.780
Número de cotistas	775
Código B3	UBSR11

CNPJ

28.152.272/0001-26

^a 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.

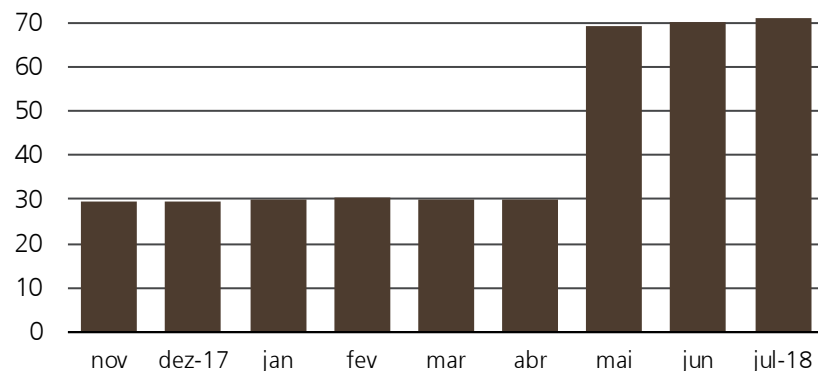
^b Observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00.

Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo fechou o mês de julho de 2018 em R\$71.033.253,95, contendo os valores captados na segunda oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo.

Gráfico 1: Patrimônio Líquido

Em R\$ - milhões



Alocação dos ativos

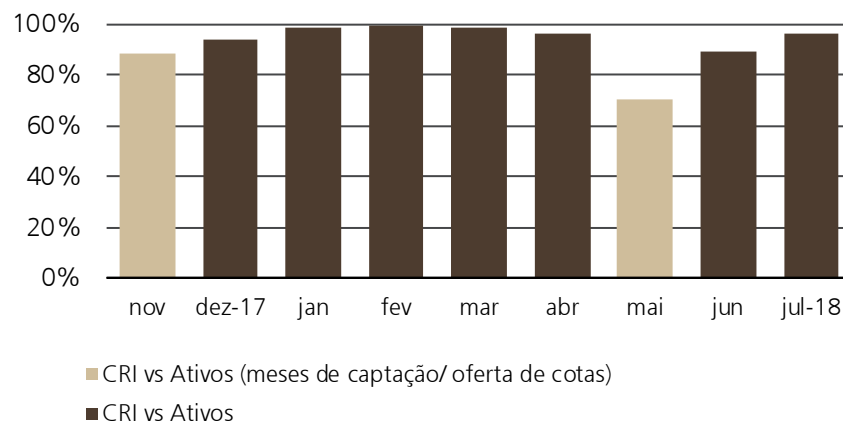
Ao final do mês de julho de 2018, o montante de CRIs representa 96,5% dos ativos detidos pelo Fundo:

- 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 retornos³.
- 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.

Valores do ativo:

- CRIs: R\$ 69.166.472,76
- Total do ativo: R\$ 71.643.731,34

Gráfico 2: alocação dos ativos (em %)



³ 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.

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.

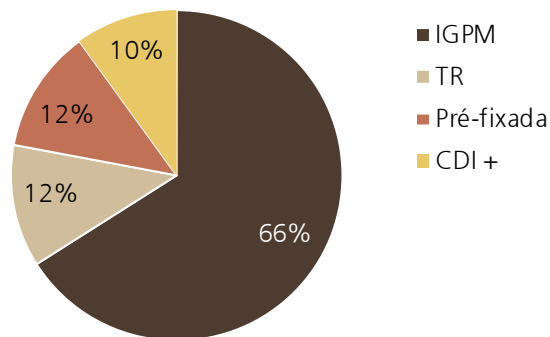
Portfólio de CRI⁵Composição da carteira
(julho de 2018, em R\$)

Emissor	Emissão/Série	Código ativo	Risco	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.	26,6%	4,9	77	1	50.569,98	50.570
Braz.Securities	1º / 201	11A0027576	Pulverizado	Adimplente	dez/40	IGPM	8,00% a.a.	22,2%	6,1	67	10	52.164,30	521.643
Braz.Securities	1º / 217	11C0034561	Pulverizado	Adimplente	fev/41	IGPM	8,00% a.a.	31,4%	7,5	27	13	78.996,99	1.026.961
Braz.Securities	1º / 233	11E0026004	Pulverizado	Adimplente	abr/41	IGPM	8,00% a.a.	26,0%	5,9	41	4	57.456,17	229.825
Braz.Securities	1º / 235	11F0031931	Pulverizado	Adimplente	mar/41	TR	11,58% a.a.	45,9%	5,7	95	18.595	445,56	8.285.188
Braz.Securities	1º / 255	11H0022430	Pulverizado	Adimplente	fev/41	Pré	12,50% a.a.	29,8%	4,1	173	45	94.280,23	4.242.610
Braz.Securities	1º / 263	11J0018313	Pulverizado	Adimplente	dez/40	Pré	12,50% a.a.	3,0%	4,3	59	70	13.888,10	972.167
Braz.Securities	1º / 276	11L0019399	Pulverizado	Adimplente	nov/31	Pré	12,50% a.a.	22,4%	3,8	35	44	69.992,11	3.079.653
Braz.Securities	1º / 297	13B0002737	Pulverizado	Adimplente	mai/42	IGPM	8,00% a.a.	39,4%	4,9	64	86	101.363,21	8.717.236
Braz.Securities	1º / 300	13C0026996	Pulverizado	Adimplente	fev/43	IGPM	8,00% a.a.	43,1%	5,5	82	8	137.962,78	1.103.702
Braz.Securities	1º / 353	14J0045610	Pulverizado	Adimplente	mai/43	IGPM	8,00% a.a.	33,4%	3,1	79	190	23.485,49	4.462.243
Braz.Securities	1º / 361	15E0186329	Pulverizado	Adimplente	mar/40	IGPM	8,00% a.a.	41,8%	3,5	72	77	162.640,00	12.523.280
Braz.Securities	1º / 369	15L0648450	Pulverizado	Adimplente	jul/35	IGPM	8,00% a.a.	40,7%	2,9	77	343	25.245,92	8.659.351
Braz.Securities	1º / 371	15L0676023	Pulverizado	Adimplente	jul/35	IGPM	8,00% a.a.	38,0%	2,2	74	306	27.424,98	8.392.044
Habitasec	1º / 111	18G0627560	Gafisa	Adimplente	jul/22	CDI +	3,00% a.a.	70,8%	2,6	1	6.900	1.000,00	6.900.000
Total CRI												69.166.473	

⁵ 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 e Habitasec Securitizadora). 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, valor de mercado no momento da emissão). 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.

Gráfico 3: Distribuição por indexador⁶

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



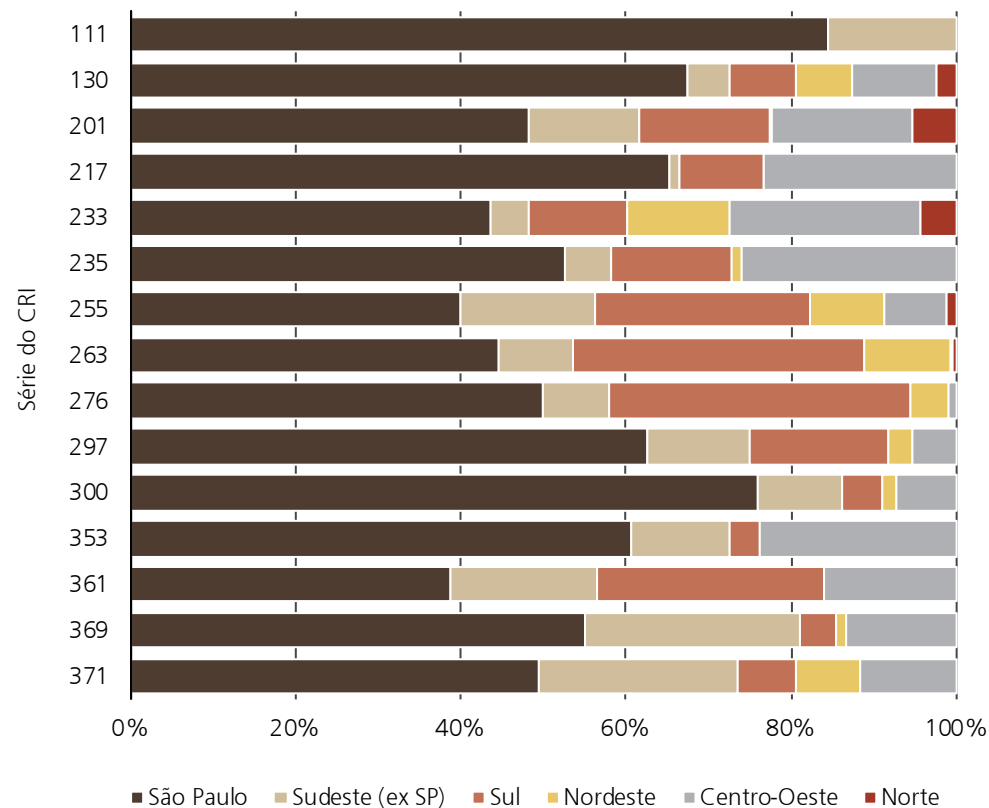
Por indexador, a taxa de juros média de aquisição ao ano, média ponderada pelo saldo de fechamento dos CRIs, e o indexador acumulado dos últimos 12 meses correspondem a:

Indexador	Taxa de juros de aquisição	Indexador (Índice acumulado nos últimos 12 meses)
IGPM	8,00% a.a.	8,24% a.a.
TR	11,58% a.a.	0,00% a.a.
Pré-fixada	12,50% a.a.	0,00% a.a.
CDI +	3,00% a.a.	7,08% a.a.

⁶ Dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora (Brazilian Securities Cia de Securitização e Habitasec Securitizadora).

Gráfico 4: Distribuição geográfica⁷

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



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

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.
- **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.

	dez-17	jan-18	fev-18	mar-18	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18
Receitas com CRI	351.838	396.238	681.189	124.869	443.156	368.181	1.558.038	1.188.307
Juros	174.327	170.566	186.992	193.238	191.758	309.687	390.613	454.160
Atualização monetária	123.559	222.102	197.433	136.338	207.983	751.961	883.281	-225.846
Apropriação de ágio/ deságio	13.798	5.730	7.149	17.895	15.607	15.423	29.421	28.315
Ajuste a valor de mercado	40.153	-2.160	289.615	-222.602	27.808	-708.890	254.723	931.678
Receitas - outros Ativos	11.294	9.570	3.614	1.836	2.784	28.868	70.451	29.116
Despesas Operacionais	-55.859	-57.877	-53.975	-55.757	-57.354	-63.358	-122.557	-92.826
Lucro líquido - regime competência	307.272	347.931	630.828	70.947	388.586	333.691	1.505.933	1.124.598
<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>	<i>2,1039</i>	<i>1,5712</i>
Lucro líquido - regime caixa	144.700	141.242	160.923	186.156	170.102	326.944	447.592	499.225
<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>0,6932</i>	<i>0,6253</i>	<i>0,6975</i>
Valor distribuído	144.700	141.242	160.923	186.156	170.102	326.944	450.084	1.288.404
<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>0,6932</i>	<i>0,6288</i>	<i>1,8000</i>

Gráfico 5: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos⁸

(acumulado entre dezembro de 2017 e julho de 2018 (em %).

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

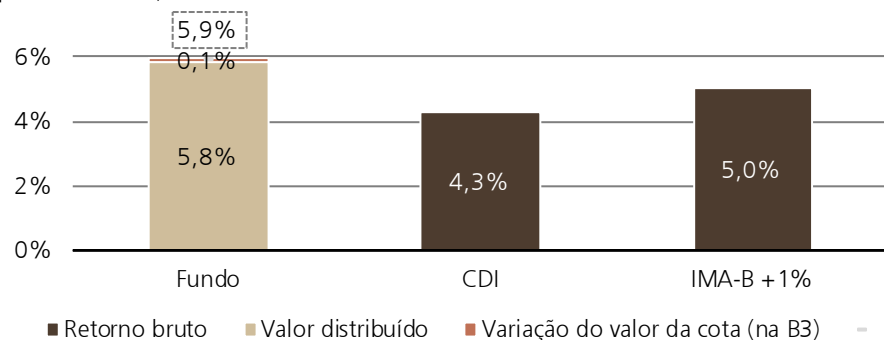


Gráfico 6: rentabilidade mensal do Fundo (% a.m.)

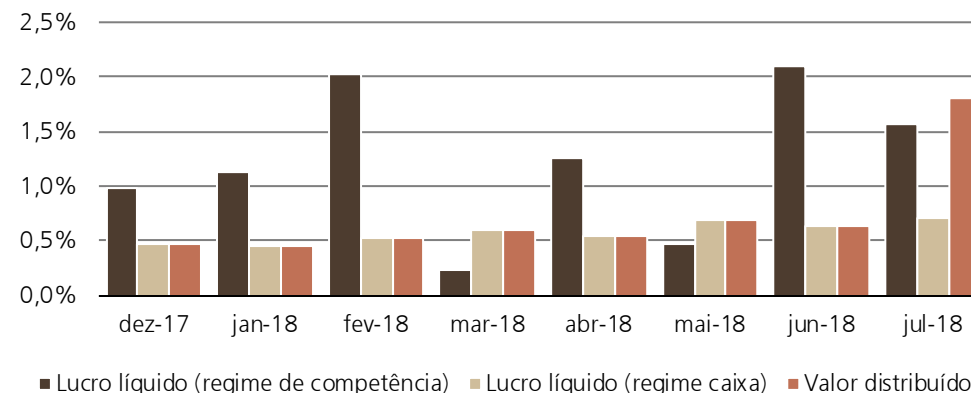
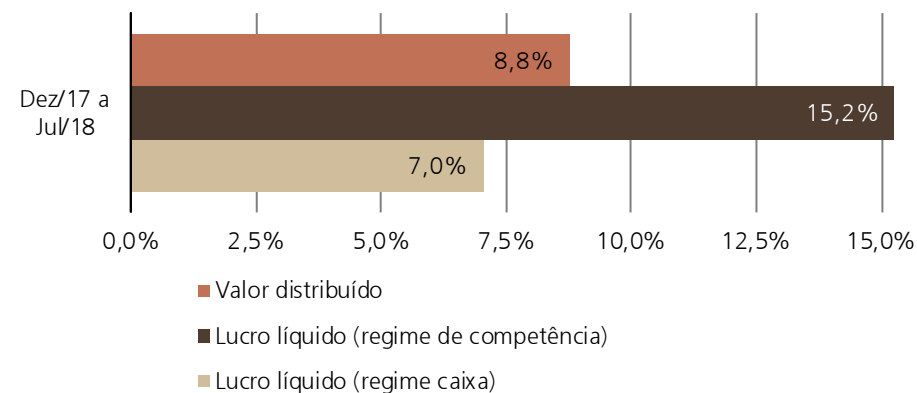


Gráfico 7: % acumulado (a.a.)

(Valor anualizado em regime de juros simples.)



⁸ Fonte: ANBIMA e B3 (Jul/18).

Liquidez e rentabilidade na B3

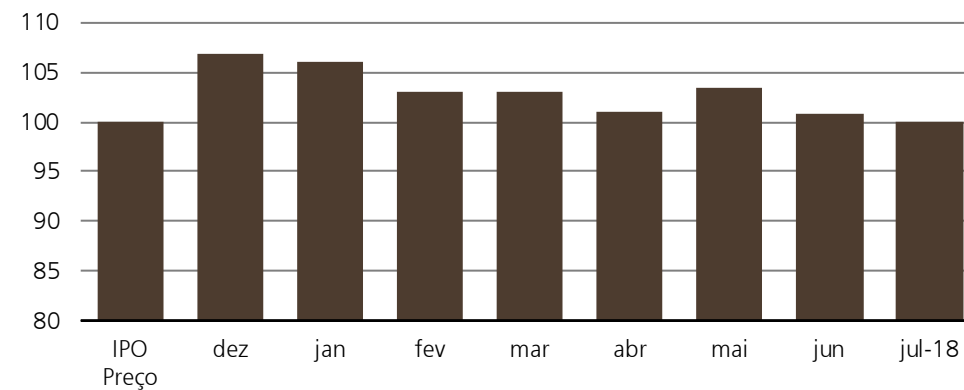
A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 21 de dezembro de 2017, com o preço de abertura correspondendo a R\$ 100,00. No encerramento do mês de junho, a cota fechou em R\$ 100,10.

Outras informações⁹:

		julho de 2018
Volume (em R\$)		1.273.462
Quantidade de cotas		12.740
Valor médio de negociação por cota		99,96
Faixa de negociação (por cota)	Mínimo	97,01
	Máximo	100,90

Gráfico 8: Valor da cota⁹

Em R\$. Valor no fechamento do mês



⁹ Fonte: B3.

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. 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.

