

# Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, julho 2019, 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).

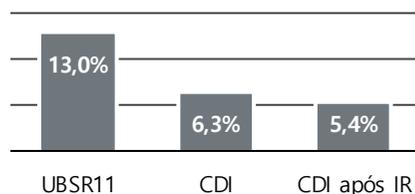
## Notas dos consultores

O Fundo manteve consistência no desempenho e encerrou o mês de julho com resultados expressivos:

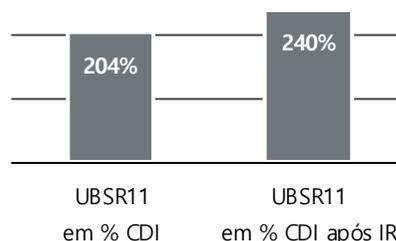
- No acumulado dos últimos 12 meses, foram distribuídos rendimentos que correspondem a 13,0% a.a. Este rendimento equivale a 204% do CDI. Quando se deduz o imposto de renda, tributo que incide sobre uma aplicação financeira, o rendimento do Fundo passa a equivaler a 240% do CDI líquido do tributo<sup>1</sup>;
- O Fundo encerrou o mês com 97,2% de seus recursos alocados em CRIs, distribuídos em 32 operações. O Fundo mantém a estratégia de conservar um elevado percentual de alocação em CRIs (Ativos Alvo), com um consistente pipeline de novas operações que possibilita originar com rapidez, recorrência e ênfase em operações com robusta estrutura de garantia.
- O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês em R\$322.665.049, com um crescimento de 354% comparado há 1 ano, em virtude das 2 ofertas públicas que ocorreram no período (encerramento em dezembro de 2018 e abril de 2019).<sup>2</sup>

Gráficos – resultado acumulado nos últimos 12 meses<sup>3</sup>:

**Distribuição sobre cota R\$ 100**  
(% a.a.)



**Em % CDI**



<sup>1</sup> Alíquota do imposto de renda incidente sobre o rendimento do CDI adotada como referência para fins deste estudo corresponde a 15,00% (quinze por cento), considerando que permanecerá aplicado por mais de 721 dias.

<sup>2</sup> Fonte: <http://recgestao.com/>.

<sup>3</sup> Fonte: Administrador do Fundo e REC Gestão de Recursos. Rentabilidade nominal calculada em regime de juros capitalizados. Cota a R\$ 100,00 corresponde ao valor da cota nas emissões ocorridas.

## Administrador

BRL Trust DTVM S/A

## Consultor de Investimento

REC Gestão de Recursos S.A.

## Rentabilidade Alvo<sup>4</sup>

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

## Patrimônio Líquido

R\$ 322.665.049

## Taxas

Administração <sup>5</sup>	0,20% aa
Consultoria	1,00% aa/ PL
Performance	Não há

## Outras informações

Prazo	Indeterminado
Condomínio	Fechado
Público alvo	Investidores em geral
Número de cotas	3.355.748
Número de cotistas	16.608
Código B3	UBSR11
CNPJ	28.152.272/0001-26

<sup>4</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>5</sup> Base de cálculo da taxa de administração: i) patrimônio líquido; ou ii) valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento no mês anterior ao do pagamento da taxa, caso o Fundo tenha integrado ou passado a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios que considerem a liquidez das cotas e o volume. Observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000.

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

### Resultado do mês

Em 21 de agosto de 2019, referente ao resultado do mês de julho, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 2.967.824, equivalente a R\$ 0,8844 por cota.

O Fundo distribuiu entre dezembro de 2017 (primeiro mês após o encerramento da oferta inicial do Fundo) e julho de 2019 um montante acumulado de 19,6%<sup>6</sup> (versus um CDI acumulado de 10,9%).

### Gestão ativa

No mês de julho, o Fundo negociou a venda de cotas do CRI RNI, no montante de R\$8.000.426,17, pela mesma taxa em que o ativo está marcado no Balanço (CDI + 1,70% ao ano).

### Alocações

Com os recursos da venda do CRI RNI mais amortizações ocorridas dos CRIs do portfólio, no mês de julho o Administrador, com base na recomendação dos Consultores de Investimentos<sup>7</sup>, adquiriu cotas do CRI Socicam – Aeroporto de Goiânia, emitido pela REIT Securitizadora.

O volume adquirido do CRI Socicam – Aeroporto de Goiânia corresponde a R\$10.000.788,06. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i) Cessão fiduciária dos contratos de locação.
- ii) Cotas subordinadas equivalentes a 15%.
- iii) Aval da empresa e dos controladores da empresa.
- iv) Fundo reserva equivalente a 2 vezes o valor do encargo mensal do CRI.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a 9,00% ao ano acrescido do IPCA.

### Liquidez

No mês de julho, o Fundo negociou o montante de R\$ 46.852.412, com média diária de R\$ 2.129.655.<sup>8</sup>

Destaca-se também o crescimento da base de investidores do Fundo que passou de 4.801 investidores em dezembro de 2018 para 16.608 em julho de 2019.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Regime de juros capitalizados.

<sup>7</sup> Recomendação enviada ao Administrador na data de 08/07/2019 para o CRI Socicam – Aeroporto de Goiânia.

<sup>8</sup> Fonte: B3 – cotações diárias.

<sup>9</sup> Fonte: Escriturador do Fundo.

### Eventos subsequentes - 5ª emissão do Fundo UBS (Br) Recebíveis Imobiliários

Conforme Fato Relevante, publicado pelo Administrador em 7 de agosto de 2019<sup>10</sup>, temos:

- Divulgação da 5ª emissão de cotas do Fundo, para subscrição, mediante oferta pública, com esforços restritos de colocação.
- Coordenador Líder: atual Administrador do Fundo - BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
- Quantidade de cotas emitidas: 2.500.000 cotas.
- Preço de emissão das cotas: R\$ 100,00;
- Valor da emissão: até R\$ 250.000.000,00;
- Público alvo da Oferta: destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, sendo certo que será permitida a procura de, no máximo, 75 Investidores Profissionais e as cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item;
- Distribuição parcial da oferta: será admitida a distribuição parcial das cotas, respeitado o valor mínimo de R\$ 10.000.000,00;
- Exercício do Direito de Preferência: entre 14 de agosto de 2019, inclusive, e 27 de agosto de 2019, inclusive, com aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,744990386644, a ser aplicado sobre o número de cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na posição de fechamento do dia 8 de agosto de 2019.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, (a) até 26 de agosto de 2019, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 27 de agosto de 2019, inclusive, por meio dos e-mails [escrituracao.fundos@brltrust.com.br](mailto:escrituracao.fundos@brltrust.com.br) e [juridico.fundos@brltrust.com.br](mailto:juridico.fundos@brltrust.com.br), junto ao Administrador, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo.

Em observância à faculdade prevista no inciso III do artigo 18 do Regulamento, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do Escriturador, a partir da data do Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º Dia Útil subsequente à data do Início do Período de Exercício do Direito de Preferência,

<sup>10</sup> Fonte: Administrador do Fundo. <https://www.brltrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimentos-imobiliario-fii-ubs-br-recebiveis-imobiliarios>

inclusive, observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante da Oferta; ou (b) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

- Data de Liquidação do Direito de Preferência: 27 de agosto de 2019
- Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita, será divulgado, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Preferência, o fato relevante de encerramento do Período de Preferência no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores da Instituição Administradora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas no âmbito da Oferta Restrita exclusivamente junto a Investidores Profissionais.

#### **Fato Relevante – encerramento da parceria comercial entre UBS Serviços e REC Gestão**

Conforme Fato Relevante, publicado pelo Administrador em 12 de julho de 2019<sup>11</sup>, temos:

“1. Desde setembro de 2016, as Consultoras prestam, em parceria, serviços de consultoria imobiliária e de investimentos a fundos de investimento e investidores no mercado brasileiro, incluindo os Fundos. A estratégia inicial elaborada pelas Consultoras se baseava na captação de recursos junto a investidores institucionais estrangeiros. No entanto, o Negócio acabou evoluindo para uma iniciativa puramente focada em investidores locais. Consequentemente, as Consultoras decidiram, amigavelmente e de comum acordo, que a UBS Serviços encerrará sua participação no Negócio, embora reconhecendo as contribuições proporcionadas por ambas para o sucesso do Negócio até o momento.

2. A REC continuará a desenvolver o Negócio, passando a executar sozinha os serviços antes prestados em conjunto e assumindo integralmente a parcela das atividades realizada pela UBS Serviços. Os diretores executivos da REC, Moise Politi, Frederico Porto e Marcos Ayala continuarão supervisionando essas atividades.

3. Dessa forma, serve a presente para comunicar a rescisão da UBS Serviços aos Contratos de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos celebrado entre as Consultoras e cada um dos Fundos e seus aditamentos posteriores (“Contratos”), a cessão dos direitos da UBS Serviços ali previstos (observando-se a data de corte desta correspondência) para a REC, que declara, ainda, sua concordância em assumir, isoladamente, a responsabilidade pela execução das obrigações lá estabelecidas. Dessa forma, a UBS Serviços, exclusivamente, deixará de integrar as referidas relações contratuais e, portanto, cessará a prestação de serviços aos Fundos a partir da formalização dos aditamentos aos referidos Contratos, o que deverá ser feito em data não posterior a 11 de agosto de 2019.

Desta forma, o Administrador vem por meio desta comunicar aos cotistas o encerramento da parceria entre UBS Serviços e REC Gestão, devendo esta última (REC Gestão) permanecer isoladamente na função de Consultora de Investimento, devendo o Administrador tomar as providências necessárias em relação aos ajustes de formalização dos respectivos contratos.

Sendo o que nos cumpria para o presente o momento e com o propósito de dar a mais ampla e completa transparência aos Cotistas do Fundo e demais interessados, reportando todo e qualquer fato relevante relacionado ao Fundo, o Administrador publica o presente Fato Relevante.”

Destacamos que no decorrer do mês de julho de 2019, o Administrador concluiu as providências necessárias para refletir o encerramento da parceria entre UBS Serviços e REC Gestão, com a continuidade da REC Gestão como Consultora do Fundo.

#### **Comunicado – Alteração do prestador de serviços de escrituração de cotas do Fundo**

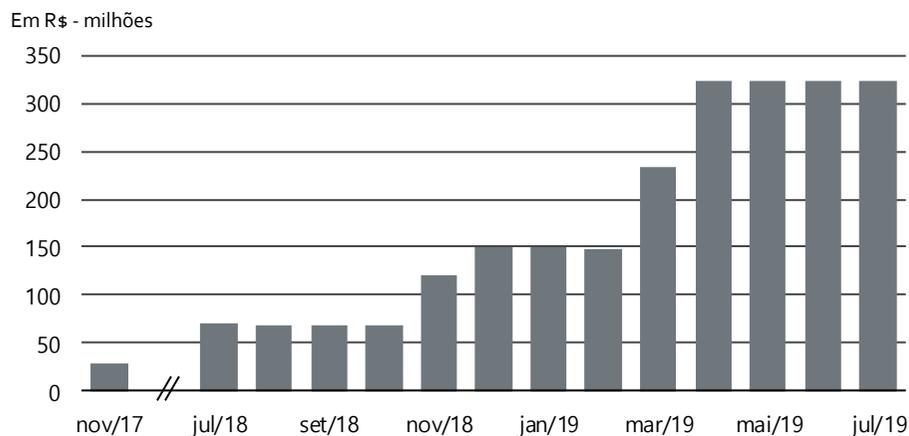
Conforme Comunicado, publicado pelo Administrador em 2 de agosto de 2019, o Fundo rescindiu o contrato com o atual escriturador do Fundo, Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (nesta qualidade, “Atual Escriturador”), da prestação deste serviço, e procederá com a substituição, a partir de 06 de agosto de 2019, do Atual Escriturador pelo próprio Administrador, instituição financeira devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a prestação do serviço (nesta qualidade, “Novo Escriturador”), sendo certo que a remuneração máxima do Novo Escriturador não superará aquela cobrada pelo Atual Escriturador.

<sup>11</sup> Fonte: Administrador do Fundo. <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fundo-de-investimentos-imobiliario-fii-ubs-br-recebiveis-imobiliarios>

### Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de julho de 2019 em R\$ 322.665.049.

**Gráfico 1: Patrimônio Líquido<sup>12</sup>**



<sup>12</sup> Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

### Alocação dos ativos<sup>13</sup>

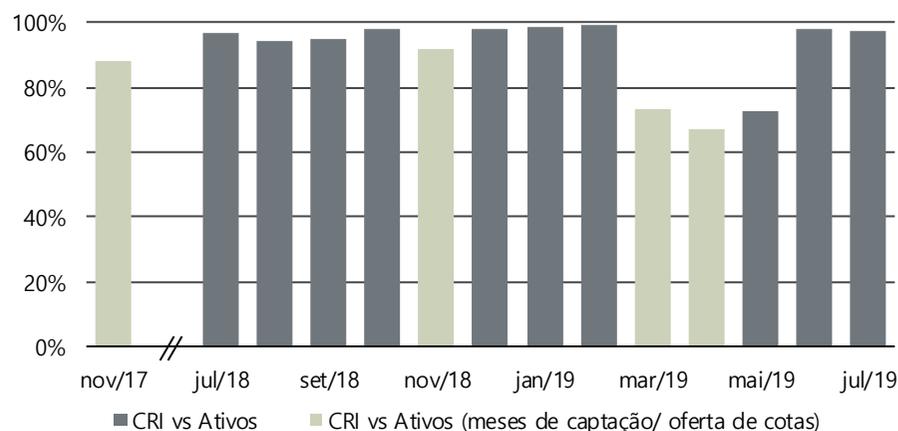
Ao final do mês de julho de 2019, 97,2% dos ativos detidos pelo Fundo estão investidos em CRIs:

- Elevado percentual alocado no principal ativo-alvo do Fundo propicia um maior retorno ao cotista<sup>14</sup>.
- 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>15</sup>.

Valores do ativo:

- CRIs: R\$ 316.937.513
- Cotas de Fundos de Investimentos: R\$ 9.006.162
- Outros ativos : R\$ 77.854
- Total do ativo: R\$ 326.021.529

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



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

<sup>14</sup> 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 quando comparado com investimentos em caixa/ liquidez .

<sup>15</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 21/12/04 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.

FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários

Portfólio de CRI<sup>16</sup>

Composição da carteira (julho de 2019, em R\$)

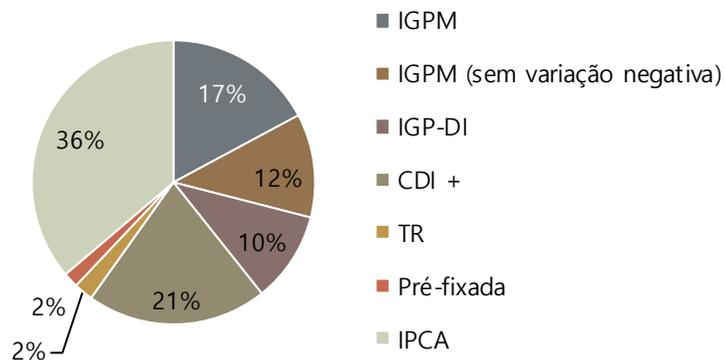
	Emissor	Emissão/ Série	Código ativo	Lastro	Segmento	Devedor (cedente)	Série	Estado	Status do CRI	Data de vencimento	Inde- xador	Tx juros aquisição	LTV	Duration # (em anos)	Créd. Imob.	Valor	% do ativo
1	Braz.Securities	1º / 130	09J0016949	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	ago/43	IGPM	8,00%	24%	4,9	50	47.641	0,0%
2	Braz.Securities	1º / 201	11A0027576	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	dez/44	IGPM	8,00%	14%	6,0	61	330.520	0,1%
3	Braz.Securities	1º / 217	11C0034561	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	fev/45	IGPM	8,00%	25%	7,3	25	948.103	0,3%
4	Braz.Securities	1º / 233	11E0026004	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	abr/45	IGPM	8,00%	18%	5,9	37	171.726	0,1%
5	Braz.Securities	1º / 235	11F0031931	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	mar/45	TR	11,58%	53%	5,6	88	6.943.078	2,1%
6	Braz.Securities	1º / 255	11H0022430	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	fev/45	Pré-fixada	12,50%	33%	4,0	151	2.964.869	0,9%
7	Braz.Securities	1º / 276	11L0019399	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	nov/35	Pré-fixada	12,50%	16%	3,7	31	2.505.244	0,8%
8	Braz.Securities	1º / 297	13B0002737	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	mai/46	IGPM	8,00%	37%	4,7	54	5.778.104	1,8%
9	Braz.Securities	1º / 300	13C0026996	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	fev/47	IGPM	8,00%	39%	5,4	72	877.650	0,3%
10	Braz.Securities	1º / 353	14J0045610	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	mai/47	IGPM	8,00%	49%	3,1	73	3.189.751	1,0%
11	Braz.Securities	1º / 361	15E0186329	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	mar/44	IGPM	8,00%	43%	3,4	57	7.844.846	2,4%
12	Braz.Securities	1º / 369	15L0648450	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	jul/39	IGPM	8,00%	43%	2,6	62	6.854.532	2,1%
13	Braz.Securities	1º / 371	15L0676023	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	jul/39	IGPM	8,00%	38%	2,0	65	6.241.850	1,9%
14	Fortesec	1º / 208	19D0516266	Receb.de multipropriedade	Multipropriedade	Gramado Termas Resort	Subordinada	RS	Adimplente	abr/24	IPCA	17,35%	40%	1,8	4.829	23.402.161	7,2%
15	Habitasec	1º / 111	18G0627560	Venda de imóveis	Incorporação	Gafisa	Única	SP	Adimplente	mai/22	CDI +	3,00%	69%	1,8	1	4.937.458	1,5%
16	Habitasec	1º / 113	18E0913224	Venda de imóveis	Incorporação	Helbor	Subordinada	SP	Adimplente	mai/22	CDI +	3,00%	64%	1,6	1	15.455.032	4,7%
17	Habitasec	1º / 119	18I0260232	Venda de imóveis	Incorporação	Ditolvo	Única	SP	Adimplente	set/22	CDI +	5,00%	54%	1,8	1	2.604.823	0,8%
18	Habitasec	1º / 123	18L1100749	Venda de imóveis	Incorporação	CEGG	Única	SP	Adimplente	dez/22	CDI +	4,00%	38%	2,1	1	1.804.034	0,6%
19	Habitasec	1º / 124	18L1128777	Receb.de loteamento	Loteamento	SPEs (BrDU)	Única	MT	Adimplente	jan/29	IGPM *	10,00%	33%	3,5	2.845	37.438.070	11,5%
20	Habitasec	1º / 135	19C0281298	Contratos de locação	Varejo	Aracaju Parque Shopping	Única	SE	Adimplente	ago/29	IGP-DI	9,50%	11%	4,3	40	17.785.984	5,5%
21	Habitasec	1º / 138	19D0515876	Venda de imóveis	Instituição financeira	CHB	Única	RN	Adimplente	abr/23	CDI +	3,00%	60%	2,9	1	14.373.149	4,4%
22	Habitasec	1º / 142	19E0322712	Contratos de locação	Varejo	Jequitibá Plaza Shopping	Única	BA	Adimplente	out/29	IGP-DI	7,30%	21%	4,8	14	14.857.642	4,6%
23	Habitasec	1º / 147	19E0281174	Venda de imóveis	Incorporação	Setin	Única	SP	Adimplente	mai/23	CDI +	3,50%	46%	2,6	1	19.662.963	6,0%
24	ISEC	1º / 31	19B0177968	Fluxo de caixa da empresa	Incorporação	RNI	Única		Adimplente	fev/29	CDI +	1,70%	-	4,8	1	2.797.571	0,9%
25	ISEC	1º / 32	19E0299199	Contratos de locação	Invest. imobiliário	Patriform	Única	MG	Adimplente	mai/30	IPCA	7,25%	45%	4,8	10	8.888.048	2,7%
26	ISEC	4º / 33	19E0967405	Contratos de locação	Incorporação	Helbor	Sênior	SP	Adimplente	mai/35	IPCA	6,75%	58%	6,7	7	40.822.564	12,5%
27	ISEC	4º / 34	19E0967406	Contratos de locação	Incorporação	Helbor	Subordinada	SP	Adimplente	mai/35	IPCA	7,75%	76%	6,4	7	15.006.665	4,6%
28	REIT	2º / 18	19E0959096	Contratos de locação	Varejo	Sociam	Sênior	GO	Adimplente	dez/26	IPCA	9,00%	-	3,4	53	9.948.956	3,1%
29	True Sec	1º / 84	17D0088112	Fluxo de caixa da empresa	Incorporação	MRV	Única		Adimplente	abr/20	CDI +	0,20%	-	0,7	1	3.606.199	1,1%
30	True Sec	1º / 145	18H0860172	Receb.de loteamento	Loteamento	SPEs (Buriti)	Sênior	TO	Adimplente	mai/23	IGPM	10,00%	15%	1,9	6.653	22.154.292	6,8%
31	True Sec	1º / 147	18E0916028	Receb.de multipropriedade	Multipropriedade	WAM (Ilhas do Lago 1)	Única	GO	Adimplente	mai/26	IPCA	10,00%	12%	2,8	1.337	5.746.109	1,8%
32	True Sec	1º / 189	19D0043266	Receb.de multipropriedade	Multipropriedade	WAM (Ilhas do Lago 2)	Única	GO	Adimplente	abr/26	IPCA	10,50%	14%	3,0	1.277	10.947.882	3,4%
<b>Total CRI</b>																<b>316.937.513</b>	<b>97,2%</b>

<sup>16</sup> Taxa de juros de aquisição corresponde à taxa média de aquisição, ponderada pela quantidade de cotas de cada transação. Taxa de juros em % ao ano. 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 dos CRIs Corporativos, valor de mercado no momento da emissão). Duration: Dados extraí

dos 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 defasados em um mês. PU e valor são informações disponibilizadas pelo Administrador. Estado: quando as garantias imobiliárias estão presentes em mais de um Estado, foi relacionado o Estado com o maior volume em garantia imobiliária.

**Gráfico 3: Distribuição por indexador<sup>17</sup>**

(Distribuição por indexador, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: julho de 2019)



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<sup>18</sup>:

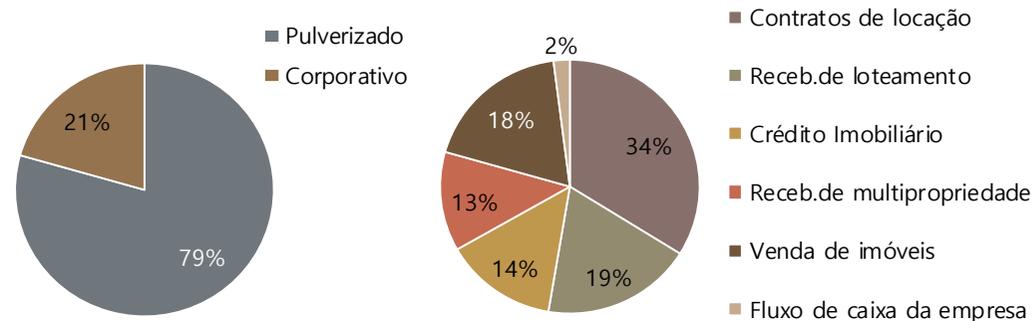
Indexador	Taxa de juros média de aquisição	Indexador (índice acumulado nos últimos 12 meses)
IGPM/ IGP-DI	9,09% a.a.	6,39% a.a.
IPCA	10,02% a.a.	3,37% a.a.
TR	11,58% a.a.	0,00% a.a.
Pré-fixada	12,50% a.a.	
CDI +	3,05% a.a.	6,35% a.a.

<sup>17</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

<sup>18</sup> Fonte: FGV - IBRE e Banco Central do Brasil.

**Gráficos 4 e 5: Distribuição por tipo de risco e segmento do devedor/ cedente<sup>19</sup>**

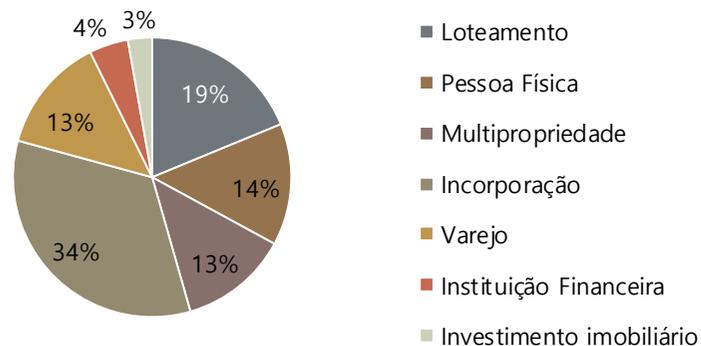
(Distribuição por tipo de risco. Base: julho de 2019)



Tipo de risco:

- Risco pulverizado: é um CRI com risco de crédito de natureza pulverizada que apresenta lastro em uma carteira de créditos imobiliários, recebíveis ou contratos de locação com garantia de imóveis.
- Risco Corporativo: o CRI corporativo apresenta lastro em uma dívida corporativa com garantia real. Os CRIs adquiridos foram apenas de grupos empresariais com baixo risco de crédito para composição da disponibilidade de caixa ou de operações com garantia real imobiliária de imóveis com habite-se (obras concluídas e liberadas para uso pelos órgãos) e disponíveis para venda.

Segmento do devedor/ cedente:

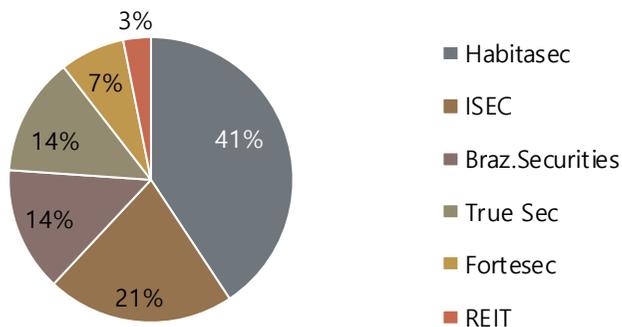


<sup>19</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

**Gráfico 6: Distribuição por securitizadora<sup>20</sup>**

(Distribuição por Companhia Securitizadora, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: julho de 2019)

Os 32 CRIs que compõem o portfólio foram emitidos por 6 diferentes securitizadoras.

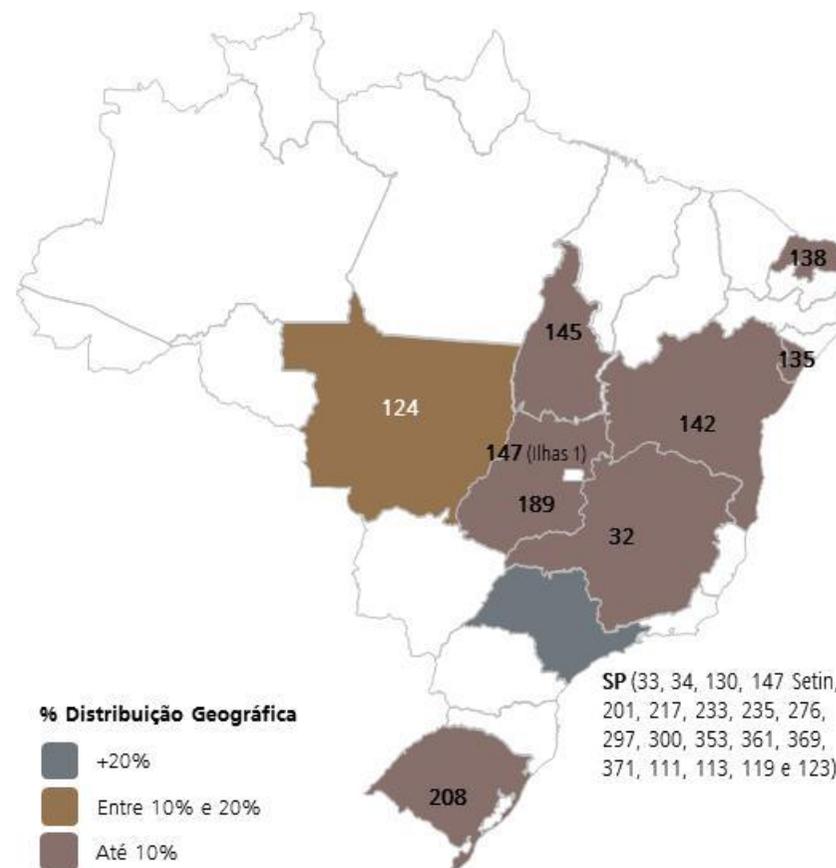


<sup>20</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

**Mapa 1: distribuição geográfica<sup>21</sup>**

(Presença geográfica, com base na localização da garantia imobiliária do CRI. Quando as garantias imobiliárias estão presentes em mais de um Estado, foi optado pelo Estado com o maior volume em garantia imobiliária. Percentual de distribuição geográfica foi calculado com base no saldo de fechamento dos CRIs sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. Base: junho de 2019). O texto no interior de cada Estado identifica a Série de cada CRI e as cores representam o peso do Estado no Fundo.

O Fundo possui CRIs com lastro imobiliário distribuídos principalmente em 9 Estados brasileiros. A maior concentração encontra-se no Estado de São Paulo.



<sup>21</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

**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.

Vale o esclarecimento do conceito de:

- **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).
- **Rendimentos dos CRIs:** refere-se aos rendimentos consolidados que incidem sobre os CRIs (juros, atualização monetária e eventuais outras receitas).

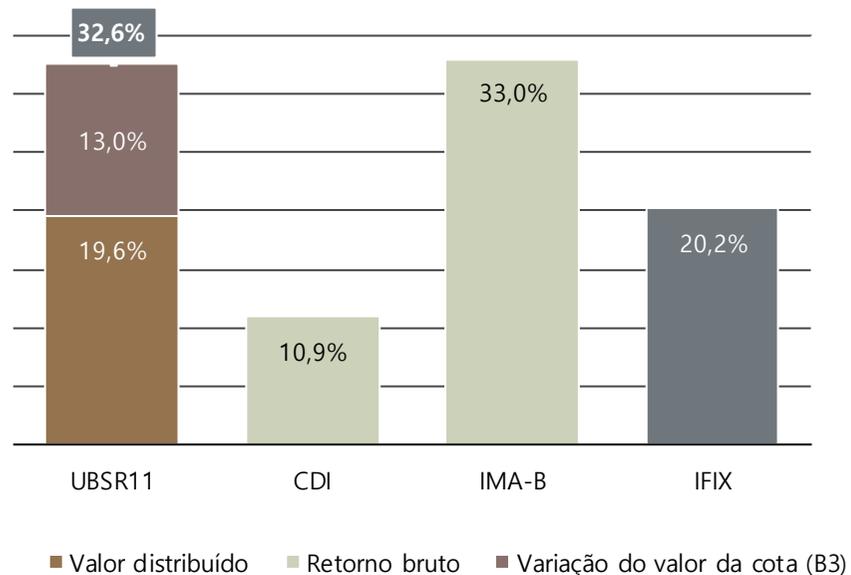
**DRE Gerencial<sup>22</sup>**

	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	Acum 12 M
<b>Receitas com CRI</b>	<b>252.562</b>	<b>649.370</b>	<b>1.054.854</b>	<b>1.220.806</b>	<b>800.292</b>	<b>1.469.462</b>	<b>929.051</b>	<b>1.509.341</b>	<b>2.372.143</b>	<b>2.842.834</b>	<b>3.301.648</b>	<b>3.475.683</b>	<b>19.878.044</b>
Rendimentos dos CRIs	1.111.066	688.728	1.194.242	1.233.937	800.292	723.580	939.376	1.540.551	2.612.856	2.816.183	3.317.503	3.467.131	20.445.444
Marcação a mercado	-858.504	-39.358	-139.388	-40.958	0	745.881	-10.325	-31.210	-240.713	26.651	-15.855	8.552	-595.226
Receitas - outros Ativos	14.727	15.954	10.631	27.827	84.271	10.890	8.762	127.064	527.153	345.718	194.034	30.603	1.397.633
Despesas Operacionais	-95.683	-90.459	-97.063	-118.490	-28.289	-60.156	-32.718	-168.231	-478.278	-438.058	-341.747	-420.464	-2.369.636
<b>Lucro líquido - regime competência</b>	<b>171.605</b>	<b>574.865</b>	<b>968.422</b>	<b>1.102.315</b>	<b>856.274</b>	<b>1.420.196</b>	<b>905.095</b>	<b>1.468.174</b>	<b>2.421.018</b>	<b>2.750.493</b>	<b>3.153.935</b>	<b>3.085.823</b>	<b>18.878.215</b>
<b>Lucro líquido - regime caixa</b>	<b>1.014.581</b>	<b>658.927</b>	<b>956.254</b>	<b>1.126.570</b>	<b>809.073</b>	<b>1.422.167</b>	<b>902.462</b>	<b>1.477.032</b>	<b>2.681.845</b>	<b>2.775.228</b>	<b>3.180.259</b>	<b>2.969.289</b>	<b>19.973.688</b>
<b>Valor distribuído</b>	<b>1.073.670</b>	<b>1.216.826</b>	<b>1.216.826</b>	<b>1.126.570</b>	<b>894.262</b>	<b>1.302.188</b>	<b>1.022.670</b>	<b>1.467.057</b>	<b>2.421.018</b>	<b>2.750.493</b>	<b>3.154.403</b>	<b>2.967.824</b>	<b>20.613.808</b>
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>1,5000</i>	<i>1,7000</i>	<i>1,7000</i>	<i>1,1120</i>	<i>0,5748</i>	<i>0,8370</i>	<i>0,6573</i>	<i>0,7591</i>	<i>0,7774</i>	<i>0,8196</i>	<i>0,9400</i>	<i>0,8844</i>	<i>12,2616</i>

<sup>22</sup> Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM). Para um mês em que se concluiu oferta pública, o valor distribuído por cota corresponde ao rendimento para o cotista anterior à oferta.

**Gráfico 7: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos<sup>23</sup>**

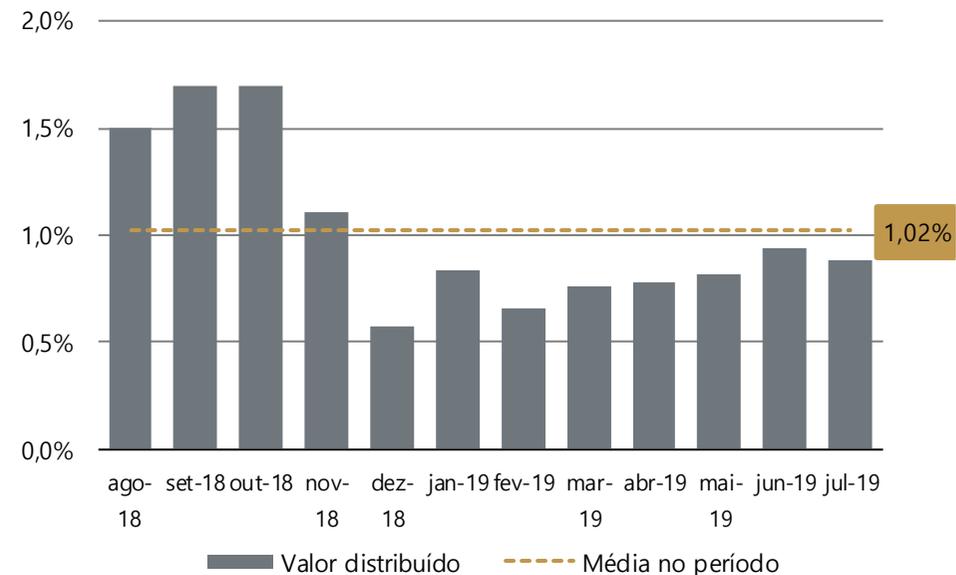
Acumulado 20 meses - entre dezembro de 2017 e julho de 2019 (em %).  
A rentabilidade foi calculada com base na aquisição de cota a R\$ 100, valor equivalente ao da primeira emissão. O valor distribuído foi acumulado em regime de juros compostos.



<sup>23</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos, Administrador, ANBIMA, Banco Central do Brasil e B3.

**Gráfico 8: rentabilidade mensal do Fundo**

(% a.m.)<sup>24</sup>



<sup>24</sup> Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

**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 deste mês de julho, a cota fechou em R\$ 113,00.

<b>Outras informações<sup>25</sup>:</b>	julho de 2019	
Volume negociado no mês (em R\$)	46.852.412	
Média diária (em R\$)	2.129.655	
Quantidade de cotas negociadas no mês	426.375	
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$)	109,89	
Faixa de negociação (em R\$ - por cota)	Mínimo	106,23
	Máximo	113,20

Média diária

**IFIX – Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários**

O objetivo do IFIX é ser o indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3. É um índice de retorno total (contempla os divididos distribuídos e a variação das cotações).

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. Para o quadrimestre entre maio e agosto de 2019 da carteira teórica do IFIX, o Fundo UBSR11 está representado com um peso de 0,82%.

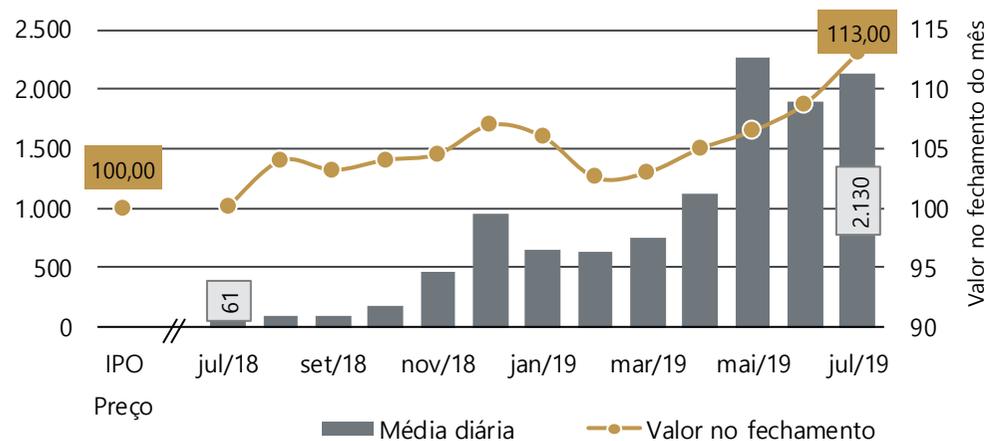
O objetivo do IFIX é representar a performance média das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3 através de uma carteira teórica de ativos, tendo como principais critérios de elegibilidade<sup>26</sup>:

- 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).

<sup>25</sup> Fonte: B3.

<sup>26</sup> Fonte: Metodologia do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) da B3.

**Gráfico 9: Valor da cota no fechamento do mês (B3) e média diária no mês (B3 - em R\$ mil)**



#### Emissões realizadas

Emissão	Data	Quantidade de cotas	Montante (R\$)
1º Emissão	Out/2017	310.888	R\$ 31.091.200,00
2º Emissão	Mai/2018	404.892	R\$ 40.489.200,00
3º Emissão	Dez/2018	840.000	R\$ 84.000.000,00
4º Emissão	Abr/2019	1.799.968	R\$ 179.996.800,00

\* Fonte: respectivos anúncios de encerramentos de cada emissão realizada.

#### Contatos

##### BRL Trust DTVM S/A

Sr. Rodrigo Cavalcante  
55 11 3133 0350

Sr. Danilo Barbieri

##### REC Gestão de Recursos S.A.

Diretor de RI:  
Sr. Marcos Ayala  
55 11 2767 6381

Responsáveis pelo Fundo:

Fundada em 2015, a **REC Gestão de Recursos S.A.** é uma gestora de recursos autorizada pela CVM com foco de atuação no segmento imobiliário. Os sócios-diretores da REC – Moise Politi, Frederico Porto e Marcos Ayala - possuem comprovada experiência nos segmentos de atuação, atuando em instituições como BFRE (pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil), BTG Pactual, Banco Ourinvest, GMAC/ Rescap (atual Ally Financial nos Estados Unidos), Banco Pan, Gávea Investimentos e Lazard.

Atualmente a REC possui sob gestão 2 Fundos de Investimento Imobiliário: FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários e FII UBS (Br) Office, com aproximadamente R\$ 440 milhões sob gestão.

Conheça mais sobre a REC em: [recgestao.com](http://recgestao.com)

---

Sr. Frederico Porto

55 11 2767 6343

[UBSR11@recgestao.com](mailto:UBSR11@recgestao.com)

---

Sr. Max Fujii

55 11 2767 6304

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. O Consultor de Investimento não verifica as informações constantes neste documento de forma independente, nem faz 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 o Consultor 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.

