

# Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, junho 2019, **FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários (UBSR11)**

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

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).

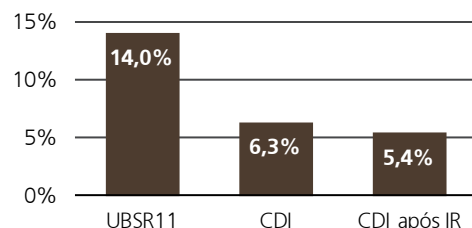
## Notas dos consultores

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

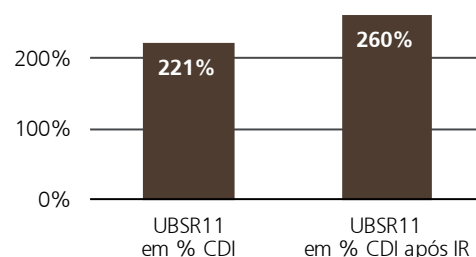
- No acumulado dos últimos 12 meses, foram distribuídos rendimentos que correspondem a 14,0% a.a.. Este rendimento equivale a 221% do CDI. Quando se deduz o imposto de renda, tributo que incide sobre uma aplicação financeira, o rendimento do Fundo passa a equivaler a 260% do CDI líquido do tributo<sup>1</sup>;
- O Fundo encerrou o mês com 97,9% de seus recursos alocados em CRIs, distribuídos em 31 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\$322.548.736, com um crescimento de 358% 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>:

**Rentabilidade nominal (% a.a.)**



**Em % CDI**



<sup>1</sup> Aliquota 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: <https://www.ubs.com/br/pt/asset-management/real-estate.html>.

<sup>3</sup> Fonte: Administrador do Fundo e UBS Asset Management. Rentabilidade nominal calculada em regime de juros capitalizados.

## Administrador

BRL Trust DTVM S/A

## Consultores de Investimento

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

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

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

## Patrimônio Líquido

R\$ 322.548.736

## 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	15.266
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.

## Resultado do mês

Em 22 de julho de 2019, referente ao resultado do mês de junho, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 3.154.403, equivalente a R\$ 0,9400 por cota.

O Fundo distribuiu entre dezembro de 2017 (primeiro mês após o encerramento da oferta inicial do Fundo) e junho de 2019 um montante acumulado de 18,5%<sup>6</sup> (versus um CDI acumulado de 10,3%).

## Alocações

No mês de junho, o Administrador, com base na recomendação dos Consultores de Investimentos<sup>7</sup>, adquiriu i) cotas do CRI Patrifarm, emitido pela ISEC Securitizadora; ii) cotas do CRI Setin, emitido pela Habitasec; iii) cotas seniores e subordinadas do CRI Multi Renda Urbana, emitidos pela ISEC Securitizadora.

O volume adquirido do CRI Patrifarm corresponde a R\$ 8.929.956,09. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i) Alienação fiduciária de imóveis comerciais, com ocupação plena: a) Centro de Distribuição em Contagem/ MG; b) percentual detido pelo Patrifarm do Ponteio Lar Shopping em Belo Horizonte/ MG; e c) 3 imóveis comerciais em Belo Horizonte. O LTV do CRI corresponde a 45%.
- ii) Alienação fiduciária das ações da devedora (Patrifarm).
- iii) Cessão fiduciária: a) dos contratos de locação de imóveis comerciais e b) de direitos creditórios dos resultados em 3 Shopping Centers. O valor consolidado dos recebíveis representa atualmente 2,19 vezes o valor do encargo mensal do CRI.
- iv) Fundo reserva equivalente a 2,5 vezes o valor do encargo mensal do CRI.

A taxa de aquisição do CRI Patrifarm corresponde a 7,25% ao ano acrescido do IPCA.

O volume adquirido do CRI Setin corresponde a R\$ 20.000.000. O CRI contempla - entre outras - as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i) Alienação fiduciária dos imóveis: 461 imóveis, todos na cidade de São Paulo, sendo 46% imóveis residenciais, 39% unidades hoteleiras e 15% salas comerciais.
- ii) Mecanismos de aceleração de pagamento/ amortização do CRI para reduzir o prazo de obtenção do Índice de Garantia de 3,33 vezes e posteriormente para manter o índice sempre neste patamar (valor de mercado dos imóveis em garantia deve ser superior a 3,33 vezes o saldo do CRI).
- iii) Aval da holding e do controlador da empresa. Setin é uma tradicional incorporadora de imóveis residenciais e comerciais, com foco na cidade de São Paulo, e tem desenvolvido projetos hoteleiros para a Accor no Brasil.

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

<sup>7</sup> Recomendações enviada ao Administrador na data de 10/06/2019 para o CRI Patrifarm, 14/06/2019 para o CRI Setin, 27/06/2019 para o CRI Multi Renda Urbana.

A taxa de aquisição do CRI Setin corresponde a CDI (Certificado de Depósito Interbancário) mais 3,50% ao ano.

O volume adquirido do CRI Multi Renda Urbana – cotas seniores - corresponde a R\$ 40.846.021,51. O volume adquirido de cotas subordinadas corresponde a R\$ 15.002.527,18. O CRI contempla - entre outras - as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i) Alienação fiduciária dos imóveis: 7 imóveis corporativos, nas principais regiões comerciais das cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, São José dos Campos, São Bernardo do Campo e Osasco.
- ii) Cessão fiduciária dos contratos de locação (os imóveis estão plenamente alugados).
- iii) Previsão para aceleração do pagamento (amortização extraordinária do CRI), caso haja recebimentos mensais superiores aos encargos mensais do CRI ou venda das propriedades.
- iv) Fundo reserva equivalente a 6,32% do saldo do CRI.
- v) Aval da Helbor, tradicional incorporador do mercado imobiliário.

A taxa de aquisição do CRI Multi Renda Urbana – cotas seniores - corresponde a 6,75% ao ano acrescido do IPCA. A taxa de aquisição das cotas subordinadas corresponde a 7,75% ao ano acrescido do IPCA.

## Liquidez

No mês de junho, o Fundo negociou o montante de R\$ 35.938.774, com média diária de R\$ 1.891.514.<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 15.266 em junho de 2019.<sup>9</sup>

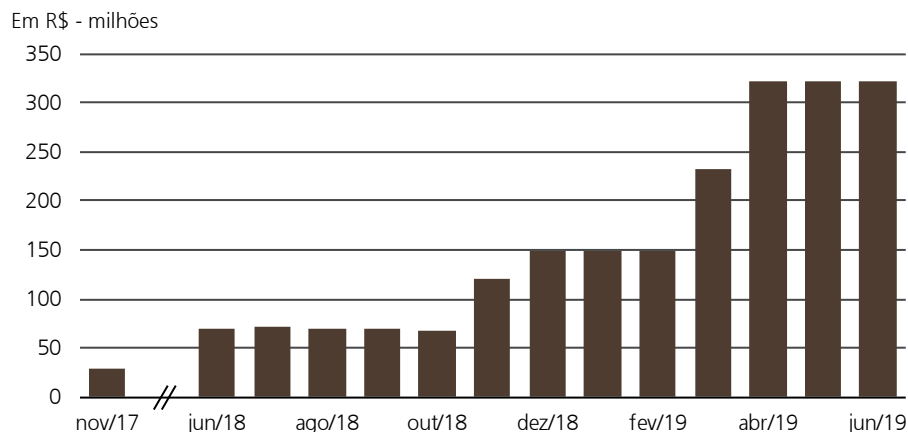
<sup>8</sup> Fonte: B3 – cotações diárias.

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

## Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de junho de 2019 em R\$ 322.548.736.

**Gráfico 1: Patrimônio Líquido<sup>10</sup>**



<sup>10</sup> Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

## Alocação dos ativos<sup>11</sup>

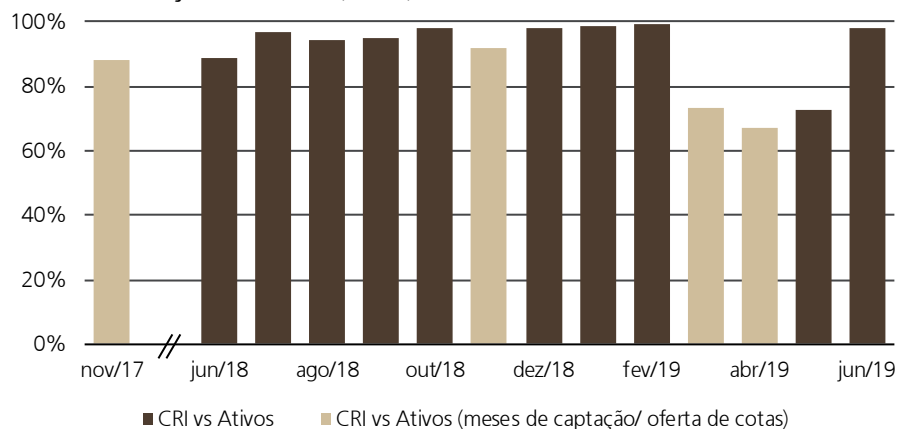
Ao final do mês de junho de 2019, 97,9% dos ativos detidos pelo Fundo estão investidos em CRIs:

- Elevado percentual alocado no principal ativo-alvo do Fundo propicia um maior retorno ao cotista<sup>12</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>13</sup>.

Valores do ativo:

- CRIs: R\$ 319.219.821
- Cotas de Fundos de Investimentos: R\$ 5.091.559
- Outros ativos : R\$ 1.896.719
- Total do ativo: R\$ 326.208.098

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



<sup>11</sup> Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

<sup>12</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>13</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.

Portfólio de CRI<sup>14</sup>

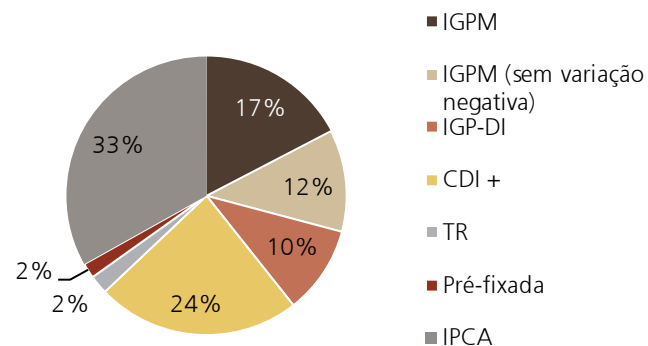
Composição da carteira (junho de 2019, em R\$)

	Emissor	Emissão/ Série	Código ativo	Lastro financeiro	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%	25%	4,9	53	48.162	0,0%
2	Braz.Securities	1º / 201	11A0027576	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	dez/44	IGPM	8,00%	15%	6,0	61	338.248	0,1%
3	Braz.Securities	1º / 217	11C0034561	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	fev/45	IGPM	8,00%	25%	7,3	26	987.154	0,3%
4	Braz.Securities	1º / 233	11E0026004	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	abr/45	IGPM	8,00%	18%	5,9	38	175.850	0,1%
5	Braz.Securities	1º / 235	11F0031931	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	mar/45	TR	11,58%	53%	5,6	88	6.959.890	2,1%
6	Braz.Securities	1º / 255	11H0022430	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	fev/45	Pré-fixada	12,50%	32%	4,0	155	3.074.719	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	2.529.433	0,8%
8	Braz.Securities	1º / 297	13B0002737	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	mai/46	IGPM	8,00%	38%	4,8	55	5.991.306	1,8%
9	Braz.Securities	1º / 300	13C0026996	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	fev/47	IGPM	8,00%	38%	5,4	73	877.971	0,3%
10	Braz.Securities	1º / 353	14J0045610	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	mai/47	IGPM	8,00%	48%	3,1	74	3.278.461	1,0%
11	Braz.Securities	1º / 361	15E0186329	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	mar/44	IGPM	8,00%	42%	3,4	57	7.944.701	2,4%
12	Braz.Securities	1º / 369	15L0648450	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	jul/39	IGPM	8,00%	43%	2,7	65	7.003.719	2,1%
13	Braz.Securities	1º / 371	15L0676023	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	jul/39	IGPM	8,00%	38%	2,0	65	6.375.031	2,0%
14	Fortesec	1º / 208	19D0516266	Receb.de multipropriedade	Multipropriedade	Gramado Termas Resort	Subordinada	RS	Adimplente	abr/24	IPCA	17,35%	41%	1,8	4.969	24.163.755	7,4%
15	Habitasec	1º / 111	18G0627560	Venda de imóveis	Incorporação	Gafisa	Única	SP	Adimplente	mai/22	CDI +	3,00%	73%	1,9	1	4.937.458	1,5%
16	Habitasec	1º / 113	18E0913224	Venda de imóveis	Incorporação	Helbor	Subordinada	SP	Adimplente	mai/22	CDI +	3,00%	65%	1,6	1	16.247.099	5,0%
17	Habitasec	1º / 119	18I0260232	Venda de imóveis	Incorporação	Ditolvo	Única	SP	Adimplente	set/22	CDI +	5,00%	54%	1,9	1	2.604.765	0,8%
18	Habitasec	1º / 123	18L1100749	Venda de imóveis	Incorporação	CEGG	Única	SP	Adimplente	dez/22	CDI +	4,00%	40%	2,2	1	1.954.533	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	37.731.265	11,6%
20	Habitasec	1º / 135	19C0281298	Contratos de locação	Varejo	Aracaju Parque Shopping	Única	SE	Adimplente	ago/29	IGP-DI	9,50%	11%	4,4	40	17.650.890	5,4%
21	Habitasec	1º / 138	19D0515876	Venda de imóveis	Instituição financeira	CHB	Única	RN	Adimplente	abr/23	CDI +	3,00%	58%	2,9	1	15.071.044	4,6%
22	Habitasec	1º / 142	19E0322712	Contratos de locação	Varejo	Jequitibá Plaza Shopping	Única	BA	Adimplente	out/29	IGP-DI	7,30%	20%	4,9	14	14.917.096	4,6%
23	Habitasec	1º / 147	19E0281174	Venda de imóveis	Incorporação	Setin	Única	SP	Adimplente	mai/23	CDI +	3,50%	46%	2,7	1	20.000.000	6,1%
24	ISEC	1º / 31	19B0177968	Fluxo de caixa da empresa	Incorporação	RNI	Única		Adimplente	fev/29	CDI +	1,70%	-	4,9	1	10.783.472	3,3%
25	ISEC	1º / 32	19E0299199	Contratos de locação	Invest. imobiliário	Patrífarm	Única	MG	Adimplente	mai/30	IPCA	7,25%	45%	4,8	10	8.960.590	2,7%
26	ISEC	4º / 33	19E0967405	Contratos de locação	Incorporação	Helbor	Sênior	SP	Adimplente	mai/35	IPCA	6,75%	57%	6,8	7	15.006.767	4,6%
27	ISEC	4º / 34	19E0967406	Contratos de locação	Incorporação	Helbor	Subordinada	SP	Adimplente	mai/35	IPCA	7,75%	70%	6,5	7	40.856.053	12,5%
28	True Sec	1º / 84	17D0088112	Corporativo	Incorporação	MRV	Única		Adimplente	abr/20	CDI +	0,20%	-	0,8	1	3.585.032	1,1%
29	True Sec	1º / 145	18H0860172	Pulverizado	Loteamento	SPEs (Buriti)	Sênior	TO	Adimplente	mai/23	IGPM	10,00%	15%	1,9	6.669	22.328.765	6,8%
30	True Sec	1º / 147	18E0916028	Pulverizado	Multipropriedade	WAM (Ilhas do Lago 1)	Única	GO	Adimplente	mai/26	IPCA	10,00%	12%	2,9	1.339	5.809.710	1,8%
31	True Sec	1º / 189	19D0043266	Pulverizado	Multipropriedade	WAM (Ilhas do Lago 2)	Única	GO	Adimplente	abr/26	IPCA	10,50%	14%	3,0	1.290	11.026.882	3,4%
<b>Total CRI</b>																<b>319.219.821</b>	<b>97,9%</b>

<sup>14</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 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 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>15</sup>**

(Distribuição por indexador, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: junho 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>16</sup>:

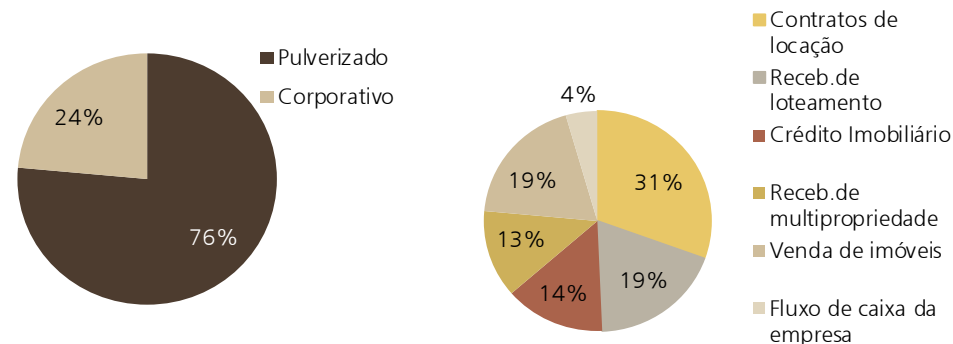
Indexador	Taxa de juros média de aquisição	Indexador (índice acumulado nos últimos 12 meses)
IGPM/IGP-DI	9,08% a.a.	6,51% a.a.
IPCA	10,17% a.a.	4,66% a.a.
TR	11,58% a.a.	0,00% a.a.
Pré-fixada	12,50% a.a.	
CDI +	2,91% a.a.	6,32% a.a.

<sup>15</sup> Fonte: UBS Asset Management e Administrador do Fundo.

<sup>16</sup> Fonte: FGV - IBRE e Banco Central do Brasil.

**Gráficos 4 e 5: Distribuição por tipo de risco e segmento do devedor/ cedente<sup>17</sup>**

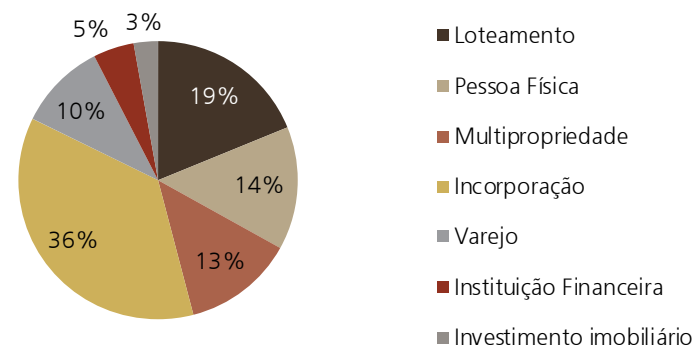
(Distribuição por tipo de risco. Base: junho de 2019)



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 em alienação fiduciária.
- 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:

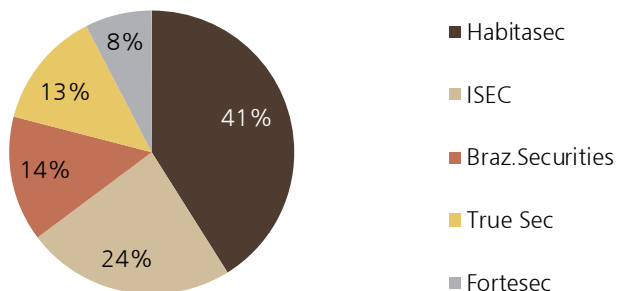


<sup>17</sup> Fonte: UBS Asset Management e Administrador do Fundo.

**Gráfico 6: Distribuição por securitizadora<sup>18</sup>**

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

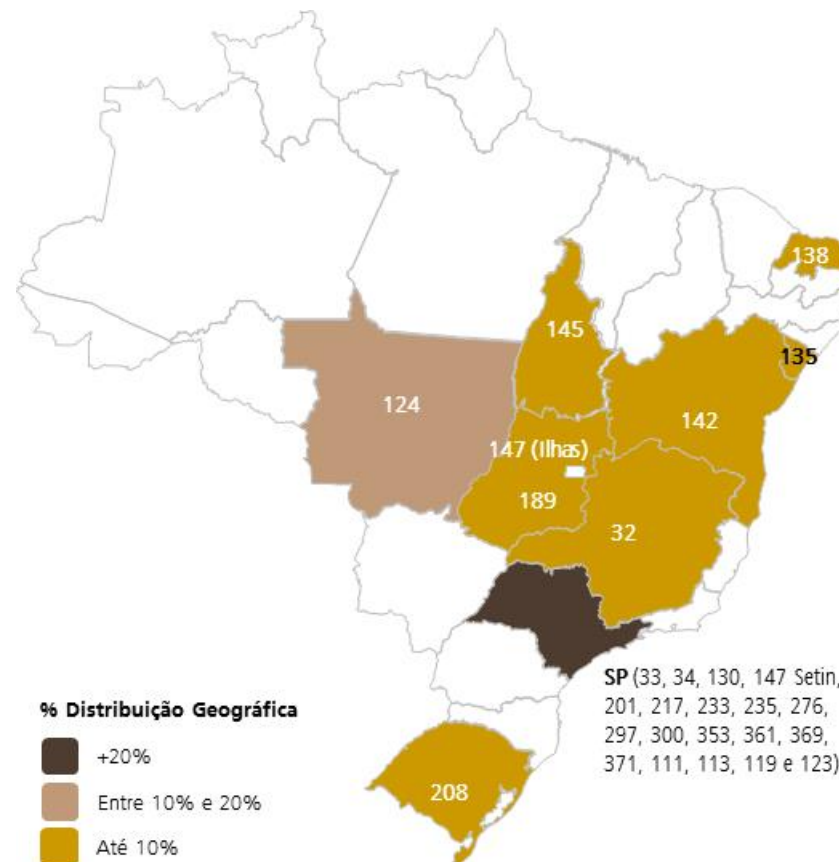
Os 31 CRIs que compõem o portfólio foram emitidos por 5 diferentes securitizadoras.



**Mapa 1: distribuição geográfica<sup>19</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 em 9 Estados brasileiros. A maior concentração encontra-se no Estado de São Paulo.



<sup>18</sup> Fonte: UBS Asset Management e Administrador do Fundo.

<sup>19</sup> Fonte: UBS Asset Management 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).

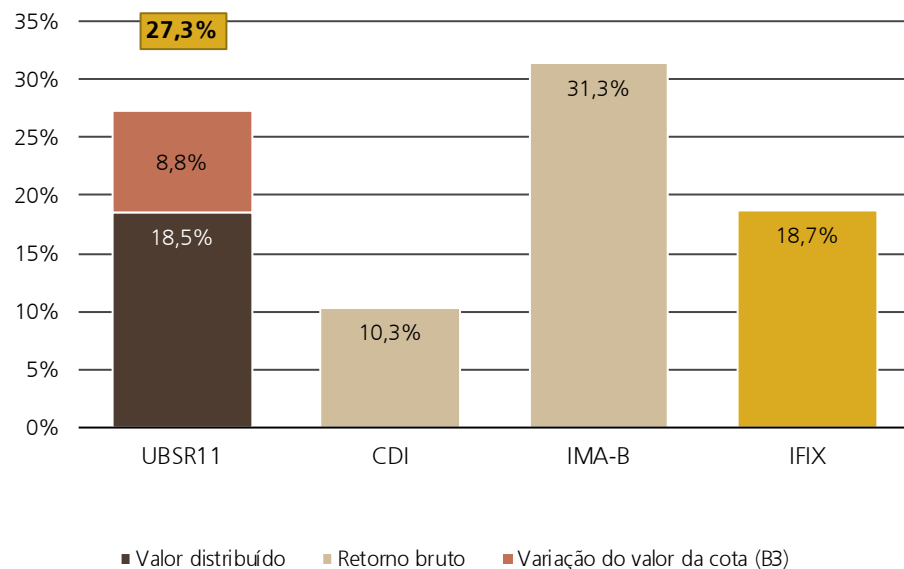
**DRE Gerencial<sup>20</sup>**

	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	Acum 12 M
<b>Receitas com CRI</b>	<b>1.188.307</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>17.590.668</b>
Rendimentos dos CRIs	228.315	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	17.206.627
Marcação a mercado	959.993	-858.504	-39.358	-139.388	-40.958	0	745.881	-10.325	-31.210	-240.713	26.651	-15.855	356.214
Receitas - outros Ativos	29.116	14.727	15.954	10.631	27.827	84.271	10.890	8.762	127.064	527.153	345.718	194.034	1.396.146
Despesas Operacionais	-92.826	-95.683	-90.459	-97.063	-118.490	-28.289	-60.156	-32.718	-168.231	-478.278	-438.058	-341.747	-2.041.997
<b>Lucro líquido - regime competência</b>	<b>1.124.598</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>16.916.991</b>
<b>Lucro líquido - regime caixa</b>	<b>499.225</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>17.503.624</b>
<b>Valor distribuído</b>	<b>1.288.404</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>18.934.388</b>
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>1,8000</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>13,1772</i>

<sup>20</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>21</sup>**

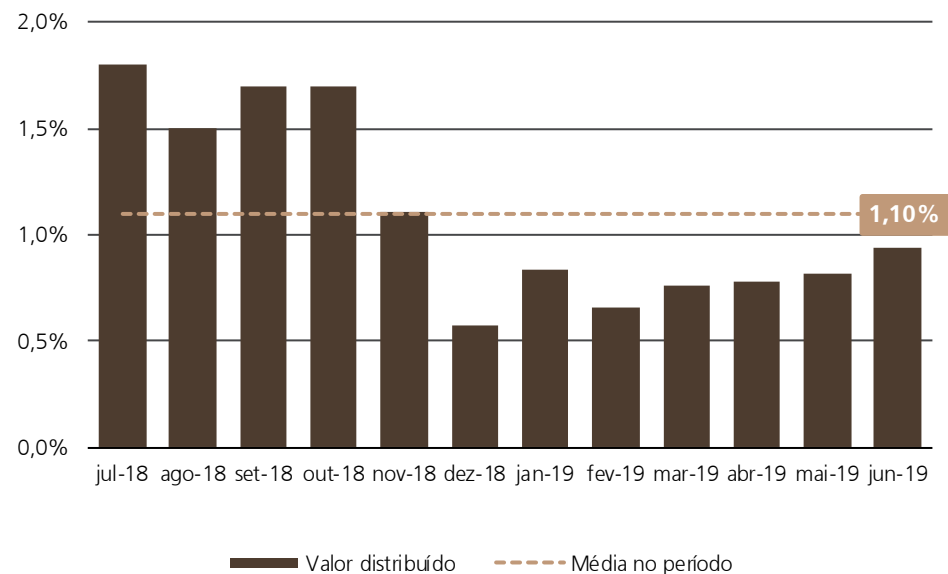
Acumulado 19 meses - entre dezembro de 2017 e junho de 2019 (em %).  
A rentabilidade foi calculada com base na aquisição de cota a R\$ 100, valor equivalente ao da primeira emissão. O valor distribuído foi acumulado em regime de juros compostos.



<sup>21</sup> Fonte: UBS Asset Management, Administrador, ANBIMA, Banco Central do Brasil e B3.

**Gráfico 8: rentabilidade mensal do Fundo**

(% a.m.)<sup>22</sup>



<sup>22</sup> Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

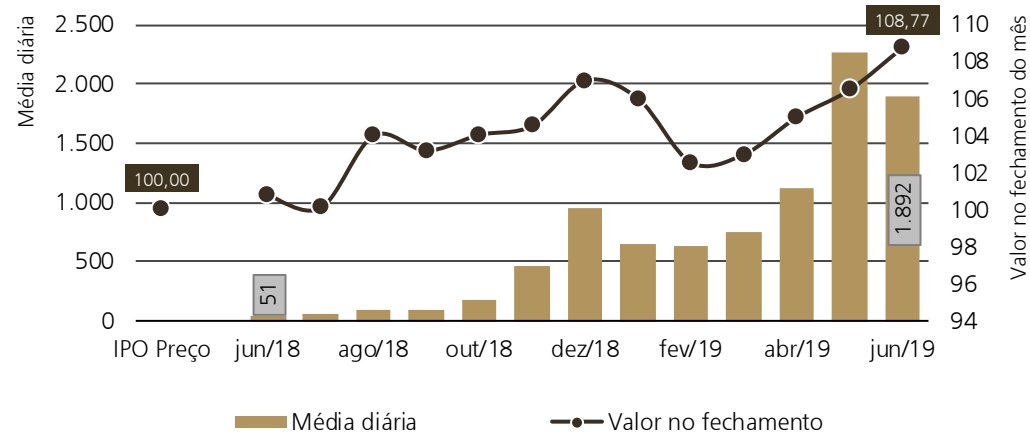


### Liquidez e rentabilidade na B3

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 junho, a cota fechou em R\$ 108,77.

Outras informações <sup>23</sup> :		junho de 2019
Volume negociado no mês (em R\$)		35.938.774
Média diária (em R\$)		1.891.514
Quantidade de cotas negociadas no mês		337.870
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$)		106,37
Faixa de negociação (em R\$ - por cota)	Mínimo	105,31
	Máximo	108,84

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



### 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 dividendos 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>24</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>23</sup> Fonte: B3.

<sup>24</sup> Fonte: Metodologia do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) da B3.

### 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 Sr. Danilo Barbieri  
55 11 3133 0350

#### UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.

Sr. Garrett Duarte  
ol-ubsr11@ubs.com  
[ubs.com/re-brasil](http://ubs.com/re-brasil)

#### REC Gestão de Recursos S.A.

Diretor de RI:

Sr. Marcos Ayala  
55 11 2767 6381

Responsáveis pelo Fundo:

Sr. Frederico Porto Sr. Max Fujii  
55 11 2767 6343 55 11 2767 6304  
ol-ubsr11@ubs.com  
[recgestao.com](http://recgestao.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.

