

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, outubro 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).

Nota do consultor

No acumulado dos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos corresponde a 9,7% a.a.. Este rendimento equivale a 156% do CDI. Quando se deduz o imposto de renda, tributo que incide sobre uma aplicação financeira, o rendimento do Fundo passa a equivaler a 184% do CDI líquido do tributo¹.

O Fundo distribuiu entre dezembro de 2017 (primeiro mês após o encerramento da oferta inicial do Fundo) e outubro de 2019 um montante acumulado de 21,9%² (versus um CDI acumulado de 12,5%).

Resultado do mês.

Em 14 de novembro de 2019, referente ao resultado do mês de outubro, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 3.215.391. Este mês todos os recibos receberão o mesmo rendimento por cota, equivalente a R\$ 0,5491.

O resultado de outubro foi afetado:

- Pelo efeito sobre o portfólio de CRIs indexados ao IGP-M, IGP-DI e IPCA; dado que em agosto e setembro, o IGP-M foi negativo (0,6669% e 0,0054%, respectivamente), em agosto o IGP-DI foi negativo em 0,51% e, por fim, o IPCA foi negativo em setembro em 0,04%. Usualmente, os CRIs aplicam a atualização monetária com uma defasagem de 1 ou 2 meses.
- Pelas novas alocações em outubro de maiores volumes que ocorreram nos dias 28 (CRI Vitacon com R\$ 40 milhões) e dia 31 (CRI Tegra com R\$ 22,5 milhões), com resultado pró-rata entre as datas de aquisição e o final do mês.

O Consultor pretende concluir a alocação dos recursos da 5ª emissão no decorrer do mês de novembro. Vale destacar que entre 1 e 11 de novembro, houve alocação em CRIs correspondente à R\$ 78.109.301,77, com aumento do percentual alocado em CRI de 76,3% para 88,2%.

Há a expectativa que a integralização da parte remanescente do CRI JC Gontijo ocorra até o final do mês, assim como a liquidação de um novo CRI (aprovado no Comitê de Investimento e em fase final de estruturação). Com estas 2 alocações, o Fundo encerrará o mês com um percentual de alocação acima de 90%.

Acesse nossa página e inscreva-se para receber atualizações
recgestao.com

Administrador

BRL Trust DTVM S/A

Consultor de Investimento

REC Gestão de Recursos S.A.

Rentabilidade Alvo³

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

| Patrimônio Líquido | Valor de mercado |
|--------------------|---------------------|
| R\$ 567.342.224 | R\$ 632.420.784 |
| R\$ 96,89 por cota | R\$ 108,00 por cota |

Taxas

| | |
|----------------------------|--------------|
| Administração ⁴ | 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 | 5.855.748 |
| Número de cotistas | 21.922 |
| Código B3 | UBSR11 |
| CNPJ | 28.152.272/0001-26 |

¹ Alíquota do imposto de renda incidente sobre o rendimento do CDI adotada como referência corresponde a 15%, considerando que permanecerá aplicado por mais de 721 dias.

² Regime de juros capitalizados.

³ 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.

⁴ 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.

Alocações

No mês de outubro, o Administrador, com base na recomendação do Consultor de Investimento, adquiriu a) cotas do CRI JC Gontijo; b) cotas seniores do CRI Vitacon; c) cotas do CRI Patrifarm; d) cotas do CRI Tegra; e) cotas do CRI Urbamais; f) e cotas do CRI Iguatemi. As aquisições estão descritas a seguir:

- a) Em 7 de outubro, o Fundo adquiriu cotas do "CRI JC Gontijo", emitido pela Brazil Realty Cia Securitizadora (Cyrela Securitizadora).
- O volume adquirido corresponde a R\$9.000.000. Há 2 novas liberações a ocorrerem no montante de R\$ 16.000.000, conforme o atendimento das condições precedentes (previsão que as liberações ocorram ainda em novembro). Assim o montante consolidado corresponderá a R\$ 25.000.000. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:
- Cessão fiduciária dos direitos creditórios Itapoã (projeto Minha Casa, Minha Vida em Itapoã/DF, já aprovado pela Caixa Econômica Federal, com as unidades em garantia 100% vendidas) e Atrium (direitos creditórios do Taguatinga Shopping após o pagamento de todos os encargos financeiros);
 - Alienação fiduciária sobre os equipamentos utilizados na obra;
 - Aval dos sócios Pessoa Física da JC Gontijo.
- A taxa de aquisição do CRI corresponde a 8,50% ao ano mais IPCA.
- b) Em 28 de outubro, o Fundo adquiriu cotas seniores de "CRI Vitacon", emitido pela ISEC Securitizadora.
- O volume adquirido corresponde a R\$ 39.995.653,35. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:
- Alienação fiduciária dos estoques dos 5 projetos (LTV de 64,6% para o CRI Sênior) dados em garantia, todos na cidade de São Paulo;
 - Cessão fiduciárias dos recebíveis, atuais e futuros, das unidades comercializadas (inclusive o valor dos repasses quando estes ocorrerem), assim como o fluxo de aluguel das unidades que visam obtenção de renda;
 - Alienação fiduciária das cotas das 5 SPEs;
 - Fundo de obras (equivalente a 110% do custo de obra), com liberação conforme evolução da obra), fundo de reserva e fundo de despesas;
 - Pagamento preferencial dos CRIs Seniores com relação aos CRIs Mezaninos e Subordinados;
 - Aval corporativo;
 - Mecanismos para aceleração da amortização (venda de ativos).

A taxa de aquisição do CRI corresponde a CDI + 2,50% ao ano, enquanto a taxa de emissão do papel foi CDI + 2,00% ao ano, o que possibilitou a aquisição com deságio.

- c) Em 30 de outubro, o Fundo adquiriu novas cotas do "CRI Patrifarm", emitido pela ISEC Securitizadora (a primeira aquisição ocorreu em junho de 2019).
- O volume adquirido corresponde a R\$ 9.945.771. A taxa de aquisição do CRI corresponde a 7,00% ao ano mais IPCA.
- d) Em 31 de outubro, o Fundo adquiriu cotas do "CRI Tegra" (incorporadora subsidiária da Brookfield – grupo canadense com alto volume de investimentos no Brasil em diferentes segmentos), emitido pela Habitasec.
- O volume adquirido corresponde a R\$ 22.500.000. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:
- Alienação fiduciárias dos imóveis (índice de cobertura mínimo de 1,70 – valor dos imóveis em garantia sobre o saldo devedor do CRI que corresponde a um LTV máximo de 58,8%);
 - Cash colateral: recursos a serem depositados pela Tegra para eventual reenquadramento do índice de cobertura;
 - Fundo de despesas.
- A taxa de aquisição do CRI corresponde a CDI + 1,10% ao ano.
- e) Nos dias 11 e 14 de outubro, o Fundo adquiriu cotas do "CRI Urbamais" em uma oportunidade de alocação rápida por um curto período, com um retorno superior a manter os recursos aplicados em operações de liquidez.
- O volume adquirido corresponde a R\$ 1.262.899,76, com taxa de aquisição equivalente a CDI + 1,15% ao ano.
- f) No dia 11 de outubro, o Fundo adquiriu cotas do "CRI Iguatemi" em uma nova oportunidade de alocação no mercado secundário, por um curto período, com um retorno superior a manter os recursos aplicados em operações de liquidez.
- O volume adquirido corresponde a R\$ 3.513.721,79, com taxa de aquisição equivalente a CDI + 0,15% ao ano.

Vale ressaltar, que os CRIs Tegra, Urbamais e Iguatemi constituem ferramenta de gestão do caixa do Fundo, dotados de eficiência tributária (isenção de IR na distribuição). Face serem ativos com potencial de liquidez no mercado secundário (são companhias com

larga experiência e reputação no setor) poderão ser substituídos por CRIs com maiores retornos originados no mercado primário e secundário, consubstanciando a estratégia de gestão ativa do Consultor do Fundo.

Liquidez

No mês de outubro, o Fundo negociou o montante de R\$ 39.425.073, com média diária de R\$ 1.714.134.⁵

Destaca-se também o crescimento da base de investidores do Fundo que passou de 4.801 investidores em dezembro de 2018 para 21.922 em outubro de 2019.⁶

Eventos subsequentes – novas alocações em novembro

g) Em 7 de novembro, o Fundo adquiriu cotas do "CRI COPEDE – Multi-renda Logística", emitido pela Habitasec. CODEPE é um Centro Logístico localizado em Cariacica/ES, próximo ao aeroporto de Vitória e dos portos de Vitória, Catuaba e Tubarão, com cerca de 271 mil m² de área total e 39,4 mil m² de área construída. Há áreas locadas para a Arezzo, Zzab - Comércio Eletrônico Arezzo - e PMI (fabricante e distribuidora de garrafas térmicas e outros recipientes).

O volume adquirido corresponde a R\$ 44.999.357,94. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i) Alienação fiduciárias do imóvel Centro Logístico CODEPE (com LTV de 40,7%);
- ii) Cessões fiduciárias dos recebíveis locatícios das áreas locadas. São tradicionais empresas, que se destacam em seus respectivos segmentos;
- iii) Fiança dos sócios Pessoas Físicas da empresa;
- iv) Fundo de reserva.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a 7,67% ao ano mais IPCA.

h) Em 8 de novembro, o Fundo adquiriu cotas do "CRI Think", emitido pela Habitasec. Think é uma sólida incorporadora, com atuação no município de São Paulo

O volume adquirido corresponde a R\$ 15.106.393,31. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i) Alienação fiduciárias de imóveis com habite-se (LTV de 63,7%);
- ii) Aval e fiança dos sócios Pessoa Física e da empresa controladora da SPE;

iii) Fundo de liquidez e fundo de despesas.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a CDI mais 3,80%, enquanto a taxa de emissão do papel (CDI + 3,00% ao ano) e que possibilitou a aquisição com deságio.

i) Em 11 de novembro, o Fundo adquiriu cotas do "CRI São José", emitido pela RB Securitizadora. São José é uma tradicional incorporadora com atuação principal no Estado de São Paulo.

O volume adquirido corresponde a R\$ 10.000.000. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i) Alienação fiduciárias a) de lotes de loteamentos fechados e entregues em Araçatuba/SP e Campo dos Goytacazes/RJ, e b) terreno dado em garantia real imobiliária em Sorocaba/SP;
- ii) Cessões fiduciárias dos recebíveis presentes e futuros dos 2 projetos;
- iii) Alienação fiduciária das cotas das 2 SPEs;
- iv) Fiança dos sócios Pessoas Físicas;
- v) Fundo de reserva e fundo de despesas.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a CDI mais 5,50%.

j) Em 11 de novembro, o Fundo adquiriu cotas do "CRI Catuaí Shopping", emitido pela Habitasec. O Catuaí Shopping é o maior shopping da cidade de Londrina no Paraná e é o 12º maior shopping em ABL do Brasil. A Montreal, cedente dos contratos de locação objeto de securitização, detém 7% de participação do shopping. A parte remanescente pertence a BR Malls.

O volume adquirido corresponde a R\$7.999.526,76. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i) Alienação Fiduciária do imóvel, da parte pertencente à Montreal;
- ii) Cessão Fiduciária do fluxo de caixa livre, com Índice de cobertura mínimo de 1,15 e target de 1,30;
- iii) Fiança dos Sócios;
- iv) Fundo de Reserva para cobrir as despesas mensais de securitização.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 6,2% ao ano enquanto a taxa de emissão foi IPCA + 6% ao ano.

⁵ Fonte: B3 – cotações diárias.

⁶ Fonte: Escriturador do Fundo.

Eventos subsequentes – 6º Emissão do Fundo

Conforme Fato Relevante publicado em 12 de novembro de 2019, o Administrador aprovou a 6ª emissão de cotas do Fundo no montante total de R\$ 100.000.000.

Com a plena alocação dos recursos oriundos da emissão anterior, os Consultores identificaram um portfólio que permitirá rápida alocação (com elevada chance da alocação ocorrer em dezembro), com robusta estrutura de garantia e retorno condizente ao risco apresentado.

Pipeline indicativo:

| CRI | Segmento | Indexador | Taxa de juros alvo (% a.a.) | Montante alvo |
|-----|-------------------|-----------|-----------------------------|---------------|
| 1 | Risco pulverizado | IGP-M | 7,50% | 15.000.000 |
| 2 | Loteamento | IGP-M | 11,48% | 21.000.000 |
| 3 | Loteamento | IPCA | 9,25% | 30.000.000 |
| 4 | Multipropriedade | IPCA | 9,00% | 22.000.000 |
| 5 | Corporativo | IPCA | 6,25% | 18.000.000 |
| 6 | Corporativo | CDI | 3,50% | 26.000.000 |

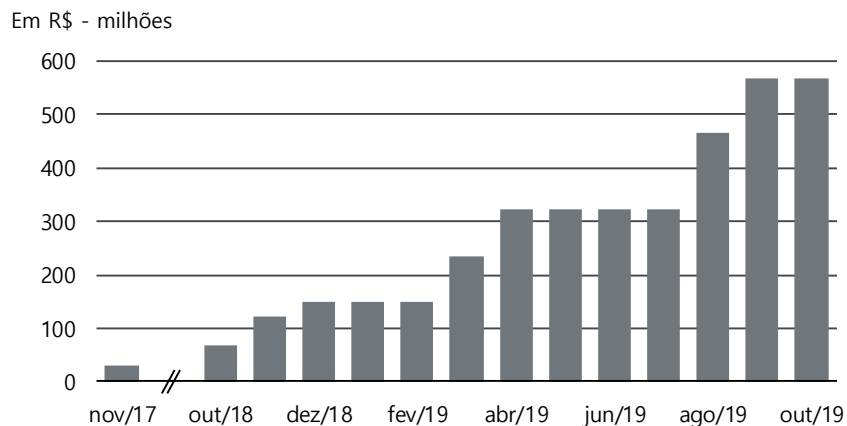
A íntegra do Fato Relevante pode ser consultada nos links abaixo:

- Consultor do Fundo – REC Gestão: <http://recgestao.com/>
- Administrador do Fundo – BRL Trust: <https://www.brtrust.com.br/>

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de outubro de 2019 em R\$ 567.342.224.

Gráfico 1: Patrimônio Líquido⁷



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

⁸ Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

⁹ 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, dado que os ativos selecionados tendem a apresentar melhores retornos quando comparado com investimentos em caixa/ liquidez .

Alocação dos ativos⁸

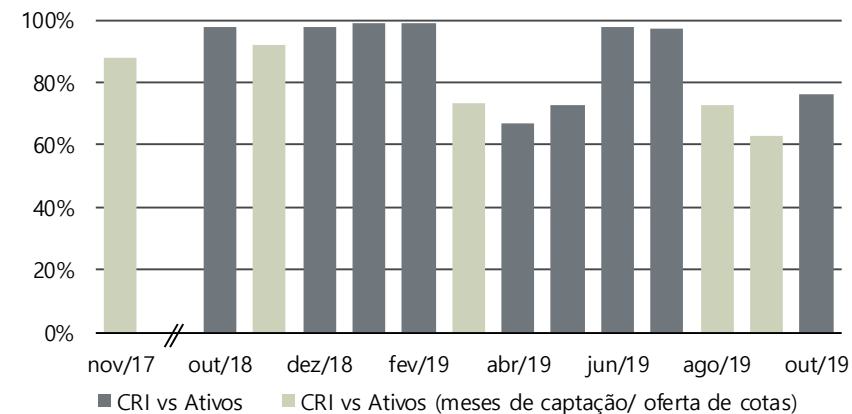
Ao final do mês de outubro de 2019, 76,3% dos ativos detidos pelo Fundo estão investidos em CRIs:

- Elevado percentual alocado no principal ativo-alvo do Fundo propicia um maior retorno ao cotista⁹.
- Os rendimentos com origem em CRIs quando distribuídos aos cotistas do Fundo pessoas físicas são isentos do imposto de renda, sujeito a determinadas exigências legais¹⁰.

Valores do ativo:

- CRIs: R\$ 435.910.132
- Cotas de Fundos de Investimentos com liquidez diária de Instituições Financeiras de primeira linha: R\$ 135.343.782
- Outros ativos : R\$ 2.974
- Total do ativo: R\$ 571.256.888

Gráfico 2: alocação dos ativos (em %)



¹⁰ 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 CRI¹¹

Composição da carteira (outubro 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% | 24% | 4,9 | 46 | 44.480 | 0,0% |
| 2 | Braz.Securities | 1º / 201 | 11A002757 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | | Sênior | SP | Adimplente | dez/44 | IGPM | 8,00% | 12% | 6,0 | 58 | 276.099 | 0,0% |
| 3 | Braz.Securities | 1º / 217 | 11C003456 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | | Sênior | SP | Adimplente | fev/45 | IGPM | 8,00% | 23% | 7,3 | 25 | 924.569 | 0,2% |
| 4 | Braz.Securities | 1º / 233 | 11E002600 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | | Sênior | SP | Adimplente | abr/45 | IGPM | 8,00% | 16% | 5,9 | 37 | 163.309 | 0,0% |
| 5 | Braz.Securities | 1º / 235 | 11F0031931 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | | Sênior | SP | Adimplente | mar/45 | TR | 11,58% | 52% | 5,6 | 87 | 6.733.707 | 1,2% |
| 6 | Braz.Securities | 1º / 255 | 11H002243 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | | Sênior | SP | Adimplente | fev/45 | Pré-fixada | 12,50% | 32% | 4,0 | 140 | 2.737.980 | 0,5% |
| 7 | Braz.Securities | 1º / 276 | 11L001939 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | | Sênior | SP | Adimplente | nov/35 | Pré-fixada | 12,50% | 17% | 3,6 | 27 | 1.744.821 | 0,3% |
| 8 | Braz.Securities | 1º / 297 | 13B000273 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | | Sênior | SP | Adimplente | mai/46 | IGPM | 8,00% | 36% | 4,7 | 52 | 5.281.996 | 0,9% |
| 9 | Braz.Securities | 1º / 300 | 13C002699 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | | Sênior | SP | Adimplente | fev/47 | IGPM | 8,00% | 37% | 5,4 | 69 | 810.785 | 0,1% |
| 10 | Braz.Securities | 1º / 353 | 14J0045610 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | | Sênior | SP | Adimplente | mai/47 | IGPM | 8,00% | 46% | 3,2 | 70 | 2.586.270 | 0,5% |
| 11 | Braz.Securities | 1º / 361 | 15E018632 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | | Sênior | SP | Adimplente | mar/44 | IGPM | 8,00% | 42% | 3,3 | 53 | 6.769.741 | 1,2% |
| 12 | Braz.Securities | 1º / 369 | 15L064845 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | | Sênior | SP | Adimplente | jul/39 | IGPM | 8,00% | 40% | 2,6 | 57 | 6.271.639 | 1,1% |
| 13 | Braz.Securities | 1º / 371 | 15L067602 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | | Sênior | SP | Adimplente | jul/39 | IGPM | 8,00% | 33% | 2,0 | 62 | 5.431.863 | 1,0% |
| 14 | Cyrela Sec | 1º / 10 | 19I0331635 | CCB | Incorporação | JC Gontijo | Única | DF | Adimplente | ago/22 | IPCA | 8,50% | - | 1,4 | 1 | 9.042.608 | 1,6% |
| 15 | Fortesec | 1º / 208 | 19D051626 | Créditos pulverizados | Multipropriedade | Gramado Termas Resort | Subordinad | RS | Adimplente | abr/24 | IPCA | 17,35% | 43% | 1,8 | 4.226 | 21.272.037 | 3,7% |
| 16 | Habitasec | 1º / 111 | 18G062756 | Debêntures | Incorporação | Gafisa | Única | SP | Adimplente | mai/22 | CDI + | 3,00% | 75% | 1,6 | 1 | 4.679.035 | 0,8% |
| 17 | Habitasec | 1º / 110 | 18E091322 | CCB | Incorporação | Helbor | Sênior | SP | Adimplente | mai/22 | CDI + | 1,70% | 44% | 1,4 | 1 | 5.763.631 | 1,0% |
| 18 | Habitasec | 1º / 113 | 18E091322 | CCB | Incorporação | Helbor | Subordinad | SP | Adimplente | mai/22 | CDI + | 3,00% | 62% | 1,4 | 1 | 13.824.762 | 2,4% |
| 19 | Habitasec | 1º / 119 | 18I0260232 | Debêntures | Incorporação | Ditolvo | Única | SP | Adimplente | set/22 | CDI + | 5,00% | 49% | 1,6 | 1 | 2.197.053 | 0,4% |
| 20 | Habitasec | 1º / 123 | 18L110074 | Debêntures | Incorporação | CEGG | Única | SP | Adimplente | dez/22 | CDI + | 4,00% | 33% | 1,9 | 1 | 1.420.934 | 0,2% |
| 21 | Habitasec | 1º / 124 | 18L112877 | CCB | Loteamento | SPEs (BrDU) | Única | MT | Adimplente | jan/29 | IGPM * | 10,00% | 34% | 3,4 | 2.723 | 36.307.186 | 6,4% |
| 22 | Habitasec | 1º / 135 | 19C028129 | Contratos de locação | Varejo | Aracaju Parque Shopping | Única | SE | Adimplente | ago/29 | IGP-DI | 9,50% | 12% | 4,2 | 40 | 17.756.325 | 3,1% |
| 23 | Habitasec | 1º / 138 | 19D051587 | Debêntures | Instituição financeira | CHB | Única | RN | Adimplente | abr/23 | CDI + | 3,00% | 56% | 2,6 | 1 | 13.588.287 | 2,4% |
| 24 | Habitasec | 1º / 142 | 19E032271 | Contratos de locação | Varejo | Jequitibá Plaza Shopping | Única | BA | Adimplente | out/29 | IGP-DI | 7,30% | 21% | 4,6 | 1 | 14.870.930 | 2,6% |
| 25 | Habitasec | 1º / 147 | 19E028117 | Debêntures | Incorporação | Setin | Única | SP | Adimplente | mai/23 | CDI + | 3,50% | 46% | 2,4 | 1 | 18.123.651 | 3,2% |
| 26 | Habitasec | 1º / 170 | 19J0329039 | Debêntures | Incorporação | Tegra | Única | RJ | Adimplente | out/22 | CDI + | 1,10% | 59% | 2,0 | 1 | 22.500.000 | 3,9% |

¹¹ Taxa de juros de aquisição corresponde à taxa média de aquisição (em % a.a.). LTV e # Créditos Imobiliários: dados extraídos de planilha encaminhada pela Securitizadora. LTV corresponde ao saldo do CRI sobre o saldo das garantias imobiliárias dos lastros. LTV consolidado considera apenas as operações com garantias imobiliárias diretas. Duration: dados extraídos da planilha disponibilizada pelo Ag. Fiduciários. Duration (medida da sensibilidade do preço de um título de renda

fixa a mudanças nas taxas de juros) 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.

(Continuação da tabela – Portfólio de CRI)

| | 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 |
|------------------|----------|-------------------|-----------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|-------------|--------|------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|------------|-------------------------|------------------|------------|---------------|
| 27 | ISEC | 1º / 31 | 19B017796 | CCB | Incorporação | RNI | Única | | Adimplente | fev/29 | CDI + | 1,70% | - | 4,6 | 1 | 6.596.984 | 1,2% |
| 28 | ISEC | 1º / 32 | 19E029919 | Debêntures | Invest. imobiliário | Patriform | Única | MG | Adimplente | mai/30 | IPCA | 7,12% | 45% | 4,7 | 10 | 18.730.161 | 3,3% |
| 29 | ISEC | 4º / 33 | 19E096740 | Debêntures | Incorporação | Multi Renda Urbana - SPEs (Helbor) | Sênior | SP | Adimplente | mai/35 | IPCA | 6,75% | 58% | 6,6 | 1 | 40.662.124 | 7,1% |
| 30 | ISEC | 4º / 34 | 19E096740 | Debêntures | Incorporação | Multi Renda Urbana - SPEs (Helbor) | Subordinada | SP | Adimplente | mai/35 | IPCA | 7,75% | 76% | 6,3 | 1 | 14.956.924 | 2,6% |
| 31 | ISEC | 4º / 46 | 19H035849 | Crédito Imobiliário | Pessoa Física | CHB Pulveriz. | Única | RN | Adimplente | jun/37 | IGPM | 10,00% | 31% | 3,9 | 179 | 18.916.633 | 3,3% |
| 32 | ISEC | 4º / 47 | 19I0739560 | Debêntures | Incorporação | Vitacon | Sênior | SP | Adimplente | out/29 | CDI + | 2,50% | 70% | 4,8 | 0 | 40.032.144 | 7,0% |
| 33 | REIT | 2º / 18 | 19E095909 | Contratos de locação | Varejo | Socicam | Sênior | GO | Adimplente | dez/26 | IPCA | 9,00% | - | 3,3 | 53 | 9.769.096 | 1,7% |
| 34 | True Sec | 1º / 84 | 17D008811 | CCB | Incorporação | MRV | Única | | Adimplente | abr/20 | CDI + | 0,20% | - | 0,5 | 1 | 3.528.290 | 0,6% |
| 35 | True Sec | 1º / 145 | 18H086017 | Debêntures | Loteamento | SPEs (Buriti) | Sênior | TO | Adimplente | mai/23 | IGPM | 10,00% | 15% | 1,8 | 6.648 | 15.615.117 | 2,7% |
| 36 | True Sec | 1º / 147 | 18E091602 | Debêntures | Multipropriedade | WAM (Ilhas do Lago 1) | Única | GO | Adimplente | mai/26 | IPCA | 10,00% | 18% | 2,8 | 1.320 | 5.544.550 | 1,0% |
| 37 | True Sec | 1º / 189 | 19D004326 | Debêntures | Multipropriedade | WAM (Ilhas do Lago 2) | Única | GO | Adimplente | abr/26 | IPCA | 10,50% | 15% | 2,9 | 1.151 | 10.698.386 | 1,9% |
| 38 | True Sec | 1º / 219 | 19H023480 | Debêntures | Incorporação | Even | Única | RJ | Adimplente | ago/23 | CDI + | 1,65% | - | 3,7 | 1 | 24.983.156 | 4,4% |
| 39 | True Sec | 1º / 82 | 16L024511 | Debêntures | Loteamento | Urbamais | Única | | Adimplente | De/19 | CDI + | 1,15% | - | 0,1 | 1 | 1.260.961 | 0,2% |
| 40 | RB Sec | 1º / 108 | 15I0011480 | Contratos de locação | Varejo | Iguatemi | Única | SP | Adimplente | set/25 | CDI + | 0,15% | 70% | 3,7 | 10 | 3.491.912 | 0,6% |
| Total CRI | | | | | | | | | | | | 39% | 3,7 | 435.910.132 | 76,3% | | |

Portfólio de CRI – detalhamento das garantias e mitigadores do risco de crédito

- **CRI risco pulverizado – Brazilian Securities.** Os 13 CRIs adquiridos são exclusivamente cotas seniores. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária dos imóveis, ii) cessão de recebíveis, iii) fundos de reserva, vi) estrutura de CRI subordinado, que assume a primeira perda do risco de crédito e vii) mecanismos de aceleração de amortização dos CRIs Senior em eventuais cenários de aumento de risco na carteira.
- **CRI Gafisa.** CRI com risco de crédito corporativo da Gafisa. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Em sua maioria, os imóveis são residenciais para o público de média renda. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para venda; ii) mecanismos de aceleração de 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.
- **CRI Buriti.** Cotas seniores do CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários para aquisição de lotes residenciais. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária das cotas das SPes desenvolvedoras dos projetos; ii) cessão de recebíveis no montante de 3 vezes o saldo do CRI, com mecanismo para aceleração da amortização do CRI Senior caso o montante de recebível se torne inferior a 1,65 vezes o saldo do CRI; iii) hipotecas de terrenos de projetos em Gurupi/TO, avaliados em R\$ 80 mm; v) fiança solidária da Brasil Terreno (subsidiária do Grupo Buriti) e dos administradores que detém 100% de participação; vi) cessão fiduciária das contas cobranças dos empreendimentos; vii) fundo de reserva.
- **CRI Ditolvo.** CRI com risco de crédito corporativo da Ditolvo. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis residenciais na cidade de São Paulo e em Cotia, cidade da Reg.Metropolitana de São Paulo. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para venda; ii) mecanismos de aceleração de 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.
- **CRI Helbor.** CRI com risco de crédito corporativo da Helbor. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis nas cidades de São Paulo, São Vicente e Guarulhos, todas no Estado de São Paulo. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para venda; ii) mecanismos de aceleração de pagamento/ amortização do CRI para manter o Índice de Garantia de 1,43 vezes; iii) aval da Helbor, uma das mais tradicionais incorporadoras do Brasil. O Fundo detém cotas seniores e subordinadas no portfólio.
- **CRI CEGG.** CRI com risco de crédito corporativo da CEGG. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária dos imóveis situados no empreendimento "All Aclimação", localizado na cidade de São Paulo, bairro central e valorizado no município. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para venda; ii) Aval da CEGG e dos sócios da empresa.
- **CRI BrDU.** CRI com risco de crédito pulverizado em créditos imobiliários para aquisição de lotes residenciais. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária das cotas das SPes desenvolvedoras dos projetos ao investidor do CRI; ii) cessão de recebíveis no montante de 2,45 vezes o saldo do CRI, com mecanismo para amortização acelerada do CRI caso o portfólio de recebíveis se torne inferior a 1,30 vezes o saldo do CRI ; iii) aval da BrDU.
- **CRI RNI.** CRI com risco de crédito corporativo da RNI. As garantias e mitigadores de risco são: i) Aval da GV Holding, controladora da RNI Negócios Imobiliários e empresa holding do Grupo Rodobens, sólido grupo empresarial no Brasil com mais de 65 anos de atuação; ii) cessão fiduciária da carteira de 4 loteamentos, assim como dos futuros contratos que forem comercializados a prazo.
- **CRI Aracaju Parque Shopping.** CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de locação de lojas de primeira linha do Shopping. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária do imóvel (shopping center). O shopping center está com mais de 95% da obra concluída, com previsão de inauguração em Set/19. Localizado no centro da cidade de Aracaju, região com elevado fluxo de pessoas e sem concorrentes por perto; ii) cessão fiduciária dos recebíveis, com o mínimo de 133% em relação ao valor da prestação mensal do CRI. Os recebíveis são diversificados e contam com nomes sólidos e tradicionais; iii) aval dos controladores do shopping, Grupo Empresarial ACF - Antonio Carlos Franco - tradicional grupo empresarial no Estado de Sergipe; iv) Fundo de Reserva.
- **CRI MRV.** CRI com risco de crédito corporativo da MRV. As garantias e mitigadores de risco são: i) Aval da MRV, maior incorporadora e construtora brasileira no segmento de empreendimentos residenciais populares em número de unidades incorporadas e cidades atendidas, com 39 anos de atuação. MRV tem rating junto a S&P equivalente a br AAA e junto a Fitch equivalente a br AA-, em ambas as agências classificadas como grau de investimento; ii) alienação fiduciária de cotas de 5 SPes.
- **CRI WAM – Ilhas do Lago 1 e 2.** CRIs com risco de crédito pulverizado em recebíveis para aquisição das multipropriedades. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária das multipropriedades; ii) cessão fiduciária dos recebíveis, com o mínimo de 140% em relação ao valor da prestação mensal do CRI; iii) aval dos controladores do empreendimento - WAM Brasil - tradicional incorporador de multipropriedades, com projetos em 6 Estados, 9 cidades e 19 multipropriedades.
- **CRI CHB.** CRI com risco de crédito corporativo da CHB. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis detidos pela CHB. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se); ii) aval da CHB e dos controladores da Instituição Financeira. CHB é uma tradicional Companhia Hipotecária, fundada em 1968 em Natal-RN.

- **CRI Gramado Termas Resort.** Cotas subordinadas do CRI com risco de crédito pulverizado em recebíveis para aquisição das multipropriedades. As garantias e mitigadores de risco são: i) cessão fiduciária dos recebíveis, com o mínimo de 125% em relação ao valor da prestação mensal do CRI; ii) aval dos controladores do Gramado Termas Resort. Grupo GR é um tradicional incorporador de "multipropriedades", com projetos em 3 Estados, 5 cidades e 11 projetos. Gramado Parks é um tradicional grupo empresarial na cidade de Gramado-RS; iii) alienação fiduciária de cotas da SPE que detém o projeto Gramado Termas Resort; iv) Fundo de Reserva.
- **CRI Jequitibá Plaza Shopping – JPS.** CRI com risco de crédito pulverizado em contratos de locação de lojas de primeira linha do Shopping. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária da parte do shopping que tem matrícula segregada e é garantia imobiliária exclusiva do CRI. O JPS é localizado em Itabuna, região Sul da Bahia. É o único shopping na região, com influência sobre 40 municípios da região e uma população superior a 1 milhão de habitantes; ii) cessão fiduciária dos recebíveis (contratos de locação), com o mínimo de 135% em relação ao valor da prestação mensal do CRI. São pulverizados, tendo como exemplo de inquilinos empresas varejistas, como Riachuelo, Centauro e Le Biscuit; iii) aval da JPS e dos controladores da empresa. Os controladores da JPS são tradicionais empresários da região, com negócios no segmento imobiliário, varejo e agronegócio.
- **CRI Patrifarm:** CRI com risco de crédito corporativo da Patrifarm. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis comerciais, com ocupação plena: Centro de Distribuição em Contagem/MG, percentual detido pelo Patrifarm do Ponteio Lar Shopping em Belo Horizonte/MG e 3 imóveis comerciais em Belo Horizonte. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para aluguel; ii) alienação fiduciária das ações da devedora (Patrifarm); iii) cessão fiduciária: contratos de locação de imóveis comerciais e direitos creditórios dos resultados em 3 Shopping Centers; iv) Fundo reserva equivalente a 2,5 vezes o valor do encargo mensal do CRI.
- **CRI Setin:** CRI com risco de crédito corporativo da Setin. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de imóveis na cidade de São Paulo, tendo imóveis residenciais, unidades hoteleiras e salas comerciais. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para venda; ii) mecanismos de aceleração de 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; iii) aval da holding e do controlador da empresa. Setin é uma tradicional incorporadora de imóveis residenciais, comerciais, com foco na cidade de São Paulo, e projetos hoteleiros.
- **CRI Multi Renda Urbana:** Cotas seniores e subordinadas do CRI com risco pulverizado em créditos imobiliários (diferentes SPEs da Helbor). As garantias e mitigadores de risco são: 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. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para aluguel; ii) cessão fiduciária dos contratos de locação – não há imóveis vagos atualmente; iii) previsão para aceleração do pagamento, com amortização extraordinária do CRI, caso haja recebimentos mensais superiores aos encargos mensais do CRI ou venda das propriedades; iv) Fundo reserva e fundo de complemento; v) aval da Helbor, uma das mais tradicionais incorporadoras do Brasil.
- **CRI SOCICAM – aeroporto de Goiânia:** CRI com risco de crédito corporativo da SOCICAM. As garantias e mitigadores de risco são: i) cessão fiduciária dos contratos de locação de lojas do Aeroporto; ii) estrutura de CRI subordinado, que assume a primeira perda do risco de crédito; iii) aval da empresa e dos controladores da empresa; iv) Fundo reserva.
- **CRI Even:** CRI com risco de crédito corporativo da Even. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária de cotas de 2 SPEs proprietária de imóveis residenciais. Todos os imóveis estão concluídos (com habite-se) e disponíveis para venda; ii) Fundo de despesas para pagamento de 3 meses das despesas com condomínio das unidades em estoque nas SPEs; iii) cessões fiduciárias da totalidade das distribuições oriundas das respectivas cotas das SPEs; iv) recursos que se encontram no cash colateral (recursos depositados pela Devedora na Conta Centralizadora para fins de composição das Garantias e do Índice de Razão da Garantia).
- **CRI Risco Pulverizado I:** lastro em uma carteira de crédito imobiliário cedida por uma Instituição Financeira. As seguintes garantias e mitigadores de risco: i) alienação fiduciária dos imóveis; ii) cessão definitiva de recebíveis; iii) fundo de reserva equivalente a 10% do saldo do CRI para pagamento dos encargos do CRI em uma eventual insuficiência de arrecadação; iv) fundo de despesas; v) mecanismos de aceleração de amortização dos CRIs em eventuais cenários de aumento de risco na carteira.
- **CRI JC Gontijo:** CRI com risco de crédito corporativo JC Gontijo. As garantias e mitigadores de risco são: i) cessão fiduciária dos direitos creditórios Itapoã (projeto Minha Casa, Minha Vida em Itapoã/DF, já aprovado pela Caixa Econômica Federal, com as unidades em garantia 100% vendidas) e Atrium (direitos creditórios do Taguatinga Shopping após o pagamento de todos os encargos financeiros); ii) alienação fiduciária sobre os equipamentos utilizados na obra; iii) aval dos sócios Pessoa Física da JC Gontijo.

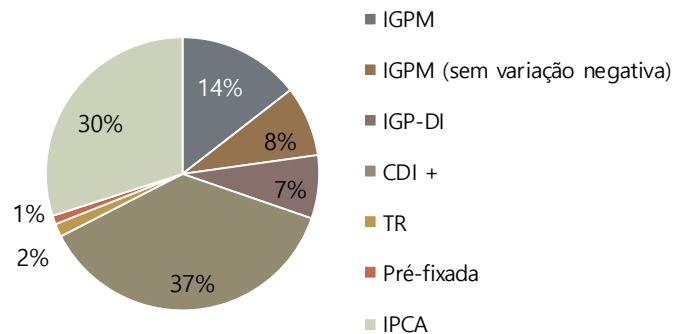
- **CRI Vitacon:** CRI com risco de crédito corporativo Vitacon. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciária dos estoques dos 5 projetos, 3 concluídos e 2 em obras (LTV de 64,6% para o CRI Sênior) dados em garantia, todos na cidade de São Paulo; ii) cessão fiduciárias dos recebíveis, atuais e futuros, das unidades comercializadas (inclusive o valor dos repasses quando estes ocorrerem), assim como o fluxo de aluguel das unidades que

visam obtenção de renda; iii) alienação fiduciária das cotas das 5 SPEs; iv) fundo de obras (equivalente a 110% do custo de obra), com liberação conforme evolução da obra), fundo de reserva e fundo de despesas; v) pagamento preferencial dos CRIs Seniores com relação aos CRIs Mezaninos e Subordinados; vi) aval corporativo; vii) Mecanismos para aceleração da amortização (arrecadação de recebíveis e venda de ativos).

- **CRI Tegra:** CRI com risco de crédito corporativo Tegra. As garantias e mitigadores de risco são: i) alienação fiduciárias dos imóveis com habite-se (com LTV máximo de 58,8% no decorrer do CRI ou Índice de cobertura mínimo de 1,70 – valor dos imóveis em garantia sobre o saldo devedor do CRI); ii) cash colateral: recursos a serem depositados pela Tegra para eventual reenquadramento do Índice de Cobertura; iii) Fundo de despesas.

Gráfico 3: Distribuição por indexador¹²

(Distribuição por indexador, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: outubro 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 a¹³:

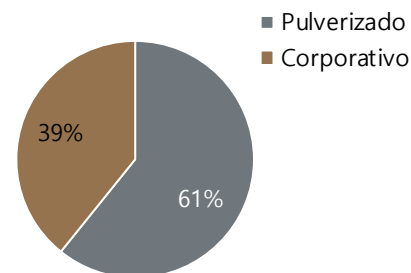
| Indexador | Taxa de juros média de aquisição | Indexador (índice acumulado nos últimos 12 meses) | Duration (em anos) |
|--------------|----------------------------------|---|--------------------|
| IGPM/ IGP-DI | 9,20% a.a. | 3,15% a.a. | 3,5 |
| IPCA | 9,40% a.a. | 2,89% a.a. | 4,4 |
| TR | 11,58% a.a. | 0,00% a.a. | 5,6 |
| Pré-fixada | 12,50% a.a. | | 3,9 |
| CDI + | 2,26% a.a. | 6,20% a.a. | 2,6 |

¹² Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

¹³ Fonte: FGV - IBRE e Banco Central do Brasil.

Gráficos 4 e 5: Distribuição por tipo de risco e segmento do devedor/ cedente¹⁴

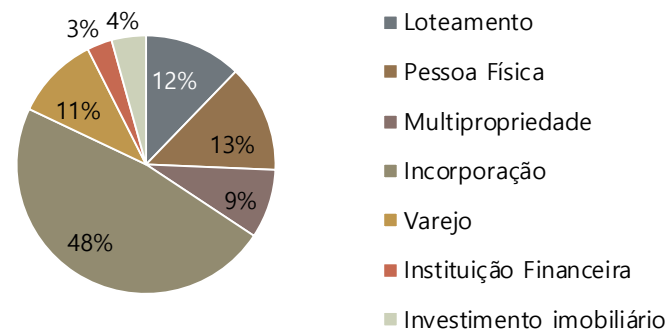
(Distribuição por tipo de risco. Base: outubro de 2019)



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:

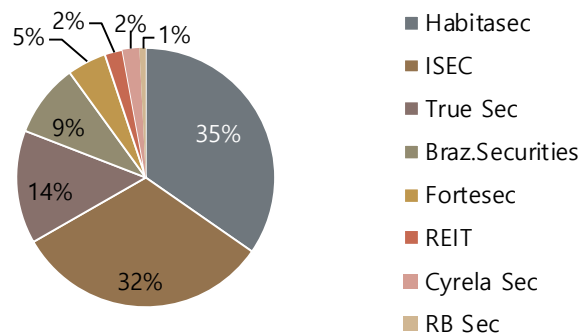


¹⁴ Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

Gráfico 6: Distribuição por securitizadora¹⁵

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

Os 40 CRIs que compõem o portfólio foram emitidos por 8 diferentes securitizadoras.

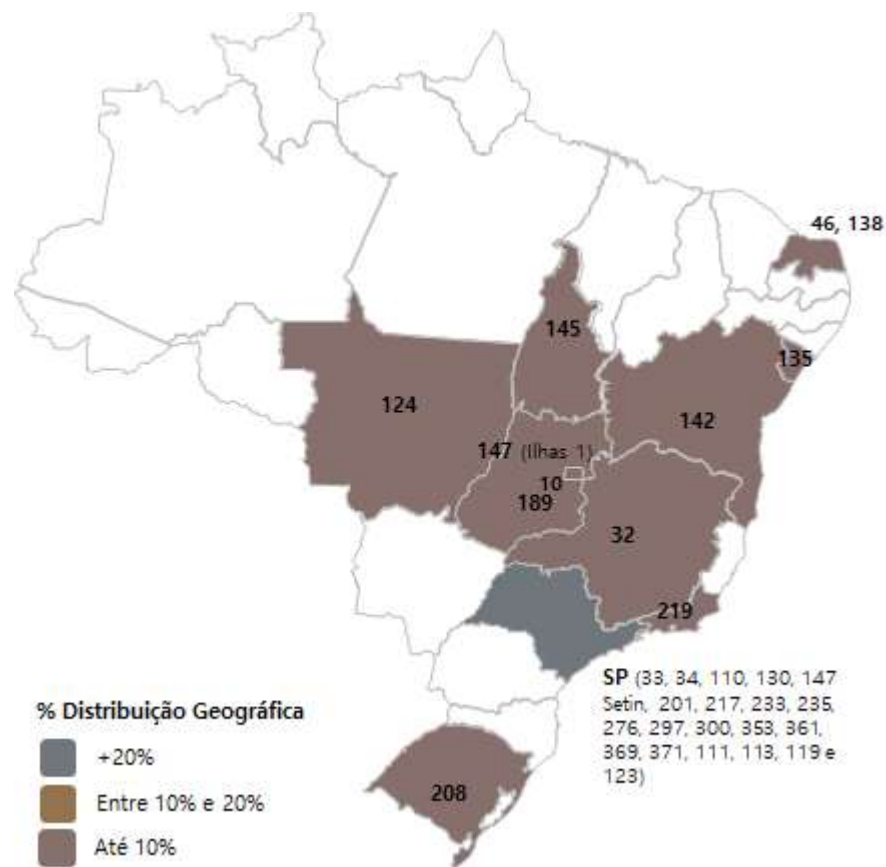


¹⁵ Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

Mapa 1: distribuição geográfica¹⁶

(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: outubro 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 10 Estados brasileiros e o Distrito Federal. A maior concentração encontra-se no Estado de São Paulo.



¹⁶ 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 Gerencial¹⁷

| | nov-18 | dez-18 | jan-19 | fev-19 | mar-19 | abr-19 | mai-19 | jun-19 | jul-19 | ago-19 | set-19 | out-19 | Acum 12 M |
|---|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Receitas com CRI | 1.220.806 | 800.292 | 1.469.462 | 929.051 | 1.509.341 | 2.372.143 | 2.842.834 | 3.301.648 | 3.475.683 | 3.183.274 | 2.805.537 | 3.052.016 | 26.962.086 |
| Rendimentos dos CRIs | 1.233.937 | 800.292 | 723.580 | 939.376 | 1.540.551 | 2.612.856 | 2.816.183 | 3.317.503 | 3.467.131 | 3.211.000 | 2.797.206 | 3.044.365 | 26.503.979 |
| Marcação a mercado | -40.958 | 0 | 745.881 | -10.325 | -31.210 | -240.713 | 26.651 | -15.855 | 8.552 | -27.726 | 8.331 | 7.652 | 430.280 |
| Receitas - outros Ativos | 27.827 | 84.271 | 10.890 | 8.762 | 127.064 | 527.153 | 345.718 | 194.034 | 30.603 | 102.479 | 619.196 | 727.754 | 2.805.751 |
| Despesas Operacionais | -118.490 | -28.289 | -60.156 | -32.718 | -168.231 | -478.278 | -438.058 | -341.747 | -420.464 | -402.919 | -571.604 | -659.716 | -3.720.670 |
| Lucro líquido - regime competência | 1.102.315 | 856.274 | 1.420.196 | 905.095 | 1.468.174 | 2.421.018 | 2.750.493 | 3.153.935 | 3.085.823 | 2.882.834 | 2.853.129 | 3.120.054 | 26.019.340 |
| Lucro líquido - regime caixa | 1.126.570 | 809.073 | 1.422.167 | 902.462 | 1.477.032 | 2.681.845 | 2.775.228 | 3.180.259 | 2.969.289 | 2.917.663 | 3.053.235 | 3.215.315 | 26.530.139 |
| Valor distribuído | 1.126.570 | 894.262 | 1.302.188 | 1.022.670 | 1.467.057 | 2.421.018 | 2.750.493 | 3.154.403 | 2.967.824 | 2.992.354 | 2.852.974 | 3.215.391 | 26.167.205 |
| <i>Valor distribuído por cota</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>0,8575</i> | <i>0,5206</i> | <i>0,5491</i> | <i>9,2888</i> |

¹⁷ 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 investimentos¹⁸

Acumulado 23 meses - entre dezembro de 2017 e outubro 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.

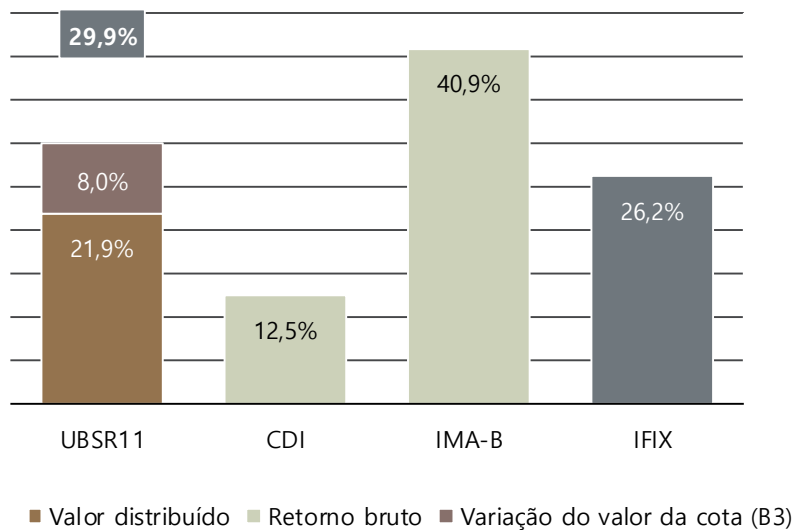
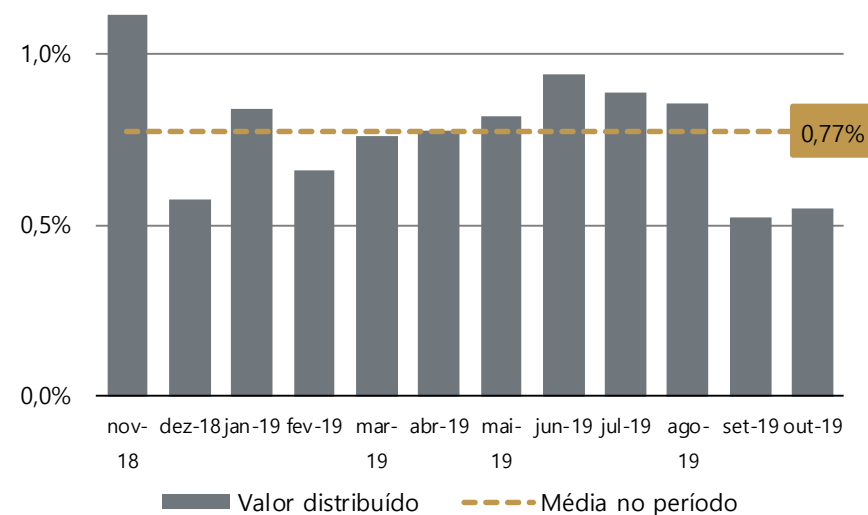


Gráfico 8: rentabilidade mensal do Fundo

(% a.m.)¹⁹



¹⁸ Fonte: REC Gestão de Recursos, Administrador, ANBIMA, Banco Central do Brasil e B3.

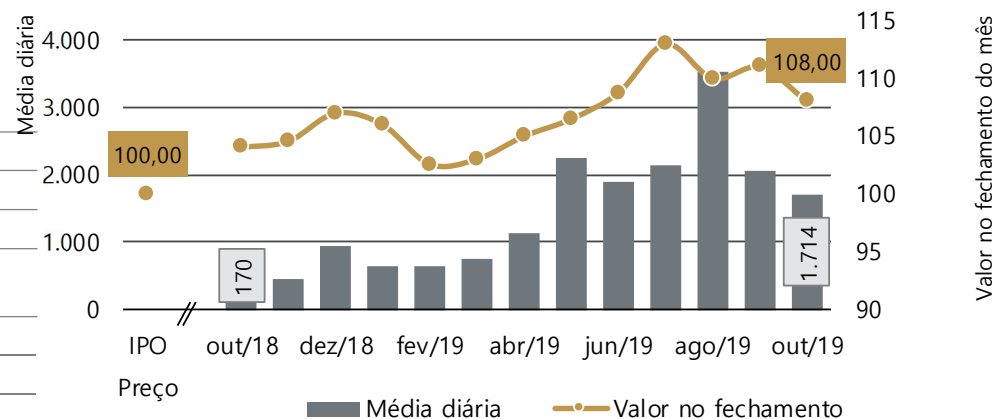
¹⁹ Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

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 outubro, a cota fechou em R\$108,00.

| Outras informações²⁰: | | outubro de 2019 |
|--|--------|-----------------|
| Volume negociado no mês (em R\$) | | 39.425.073 |
| Média diária (em R\$) | | 1.714.134 |
| Quantidade de cotas negociadas no mês | | 361.057 |
| Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$) | | 109,19 |
| Faixa de negociação (em R\$ - por cota) | Mínimo | 107,01 |
| | Máximo | 111,85 |

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 setembro e dezembro de 2019 da carteira teórica do IFIX, o Fundo UBSR11 está representado com um peso de 1,22%.

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 elegibilidade²¹:

- 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).

²⁰ Fonte: B3.

²¹ Fonte: Metodologia do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) da B3.

Processo de investimento do Fundo

1 Análise de investimento

- Análise qualitativa do CRI e das garantias propostas;
- Análise do segmento de mercado e região geográfica (estudo de mercado);
- Visita aos ativos, estudo da vizinhança e mercadológico, análise dos devedores/cedentes com base em metodologia proprietária;
- Due diligence do ativo e portfólio (jurídica e financeira);
- Análise do histórico do ativo (caso o CRI esteja no mercado secundário);
- Projeção financeira de resultado e análise de sensibilidade para os diferentes cenários;
- Composição do ativo no portfólio: análise da concentração de risco, impacto na volatilidade e impacto financeiro da nova alocação no portfólio.

2 Comitê de Investimento

- Decisões baseadas em Teses de Investimento, formalizadas e abrangendo todos os pontos levantados na avaliação do ativo;
- Definição das diretrizes do investimento: volume, condicionantes e taxa de juros;
- Decisões por unanimidade de todos os 4 membros do Comitê de Investimento;
- Validação independente pelo Compliance da REC assegurando que a operação foi liquidada em estrita conformidade com as políticas do Fundo e decisões do Comitê de Investimento.

3 Monitoramento do portfólio

- Acompanhamento mensal dos ativos, com produção de relatório de monitoramento analítico interno com base em informações obtidas das securitizadoras, servicers, agentes fiduciários e de garantia;
- Visita periódica aos ativos e cedentes/devedores envolvidos na operação;
- Avaliação periódica do portfólio e de cada ativo individualmente – buscando o rebalanceamento adequado de risco de crédito, operacional e de mercado; Visita periódica às Securitizadoras e aos Servicers que administram os ativos que lastreiam os CRIs no portfólio do Fundo.

REC Gestão de Recursos S.A.

Fundada em 2015, a REC Gestão de Recursos S.A. é uma gestora de recursos e Consultor de Investimentos autorizado pela CVM com foco de atuação no segmento imobiliário. Os diretores e membros do Comitê de Investimento da REC – Moise Politi, Frederico Porto, Max Fujii e Marcos Ayala - possuem comprovada experiência nos segmentos de atuação:

- **Moise Politi** – Head de Fundos Imobiliários. Com 37 anos de experiência, Moise é engenheiro civil pela Mauá e gestor autorizado pela CVM. Foi sócio fundador da BFRE, empresa pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil e trabalhou em diversas instituições financeiras (Chase Manhattan Bank, BTG Pactual, Banco Pan e Ourinvest). Participou da criação do primeiro fundo imobiliário do Brasil (FII Pátio Higienópolis) e foi responsável pela estruturação de mais de 50 fundos imobiliários, totalizando mais de R\$ 15 bilhões. Desde julho de 2019 é membro do Comitê de Investimento do Fundo de Investimento Imobiliário do Estado de São Paulo.
- **Frederico Porto** – Responsável pela área de Fundos Imobiliários de Dívida, Compliance. Sócio-fundador da REC. Com 19 anos de experiência, é bacharel em direito pela PUC/SP; e possui mestrado (LL.M) pela University of Pennsylvania Law School. Fred é advogado admitido no Brasil e nos Estados Unidos (New York State). No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (BS) e Brazilian Mortgages (BM). Na BS, estruturou e monitorou mais de 170 CRIs (R\$ 1,2 bi); e na BM foi responsável pelas equipes de produto imobiliário e engenharia que originou mais de R\$ 900 milhões entre 2011 e 2015 em crédito imobiliário (financiamento e home equity). Atuou por 12 anos nos Estados Unidos, no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (finanças estruturadas) e na área jurídica/tesouraria da GMAC/Rescap (atual Ally Financial). Frederico ministra desde 2005 o Securitization Workshop do International Housing Finance Program/Wharton Business School da University of Pennsylvania.
- **Max Fujii** - Fundos Imobiliários de Dívida. Com 19 anos de experiência, Max é formado em administração pela EAESP-FGV. Trabalhou nos Bancos Itaú, Pan e Brazilian Mortgages. Atuou no Itaú em gestão de risco com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas, processos e produtos de crédito imobiliário e avaliação de portfólios de crédito imobiliário. No Pan, atuou em precificação, e na Brazilian Mortgages, na controladoria da empresa e dos fundos imobiliários sob gestão.
- **Marcos Ayala**, CFA – Responsável pela área de Fundos Imobiliários de Renda, Relações com Investidores. Com 17 anos de experiência, Marcos é formado em administração de empresas pela EAESP-FGV e é gestor autorizado pela CVM. Possui certificação CFA e trabalhou no Morgan Stanley, Lazard, Gávea Investimentos, BFRE e Banco Pan. Participou de operações de M&A e private equity em variados segmentos. Na Gávea, atuou em 3 fundos de private equity, com capital comprometido combinado de US\$2,2 bilhões.

Atualmente a REC é Consultor de Investimento exclusiva de 2 Fundos de Investimento Imobiliário: FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários e FII UBS (Br) Office, com aproximadamente R\$ 680 milhões sob gestão.

Conheça mais sobre a REC em: recgestao.com

Emissões realizadas

| Emissão | Data | Quantidade de cotas | Montante (R\$) |
|----------------|-------------|----------------------------|-----------------------|
| 1º Emissão | Out/2017 | 310.888 | R\$ 31.091.200 |
| 2º Emissão | Mai/2018 | 404.892 | R\$ 40.489.200 |
| 3º Emissão | Dez/2018 | 840.000 | R\$ 84.000.000 |
| 4º Emissão | Abr/2019 | 1.799.968 | R\$ 179.996.800 |
| 5º Emissão | Set/2019 | 2.500.000 | R\$ 250.000.000 |

* 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

REC Gestão de Recursos S.A.

Contato RI:

55 11 4040 4443

UBSR11@recgestao.comrecgestao.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. 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.