

# Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, novembro 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 do Fundo corresponde a 9,1% a.a.. O rendimento equivale a 150% do CDI. Quando se deduz o imposto de renda, tributo que incide sobre uma aplicação financeira, o rendimento do Fundo passa a equivaler a 177% do CDI líquido do tributo<sup>1</sup>.

O Fundo distribuiu entre dezembro de 2017 (primeiro mês após o encerramento da oferta inicial do Fundo) e novembro de 2019 um montante acumulado de 22,6%<sup>2</sup> (versus um CDI acumulado de 12,9%).

## Resultado do mês.

Em 13 de dezembro de 2019, referente ao resultado do mês de novembro, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 3.551.511. Este mês todos os recibos receberão o mesmo rendimento por cota, equivalente a R\$ 0,6065.

O resultado de novembro foi afetado:

- Pela menor quantidade de dias úteis em novembro (20 dias úteis versus 23 dias úteis em outubro).
- Pelas novas alocações em novembro que ocorreram nos dias 7 (CRI Codepe com R\$ 45,1 milhões), dia 8 (CRI Think com R\$ 15,1 milhões), dia 11 (CRI São José com R\$ 10 milhões e CRI Catuaí Shopping com R\$ 8 milhões) e dia 28 (CRI Grupo Cem com R\$ 27 milhões) com resultado pró-rata entre as datas de aquisição e o final do mês. As alocações em CRIs totalizaram o montante de R\$ 105.215.902,82 em novembro.

O Fundo encerrou o mês com 94,2% de seus recursos alocados em CRIs, distribuídos em 44 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 alocar os recursos do Fundo com rapidez, recorrência e ênfase em operações com retorno adequado e robusta estrutura de garantia.

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 Alvo<sup>3</sup>

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

Patrimônio Líquido	Valor de mercado
R\$ 567.406.965	R\$ 618.308.431
R\$ 96,90 por cota	R\$ 105,59 por cota

## Taxas

Administração <sup>4</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	5.855.748
Número de cotistas	23.089
Código B3	UBSR11
CNPJ	28.152.272/0001-26

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Regime de juros capitalizados.

<sup>3</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>4</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.

### Alocações

No mês de novembro, o Administrador, com base na recomendação do Consultor de Investimento, adquiriu cotas a) do CRI Codepe; b) do CRI Think; c) do CRI São José; d) do CRI Catuaí; e) do CRI Grupo Cem e f) do CRI Localfrio

- a) 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 m<sup>2</sup> de área total e 39,4 mil m<sup>2</sup> 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.

- b) 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.

- c) 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%.

- d) 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 e que possibilitou a aquisição com deságio.

- e) Em 28 de novembro, o Fundo adquiriu cotas do "CRI Grupo Cem", emitido pela Isec Securitizadora. O Grupo Cem é um dos maiores desenvolvedores de loteamentos residenciais do interior do Estado de São Paulo. Desenvolveu mais de 120 empreendimentos, com mais de 51 mil unidades entregues em 34 diferentes municípios.

O volume adquirido corresponde a R\$ 27.000.000,00. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

- i) Alienação Fiduciária de imóveis (lotes), com valor equivalente ao saldo do CRI;
- ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do projeto;
- iii) Alienação Fiduciária das cotas da SPE;
- iv) Aval e fiança dos sócios Pessoa Física e da empresa controladora da SPE;

v) Fundo de obra, de despesas e de reserva;

A taxa de aquisição do CRI corresponde a 9,60% ao ano mais IGP-M.

f) Em 29 de novembro, o Fundo adquiriu cotas seniores do "CRI Localfrio", emitido pela Isec Securitizadora. A Localfrio atua no segmento de armazéns refrigerados, armazenagem alfandegada e de mercadorias, transporte de cargas, distribuição etc.

O volume adquirido corresponde a R\$17.999.196,02. O CRI contempla as seguintes garantias e mitigadores de risco:

i) Alienação Fiduciária dos imóveis Anhanguera e Itajaí;

ii) Cessão Fiduciária dos recebimentos de contratos de prestação de serviços (atualmente de 2 empresas com baixíssimo risco de crédito), equivalente ao valor mensal de 3 prestações do CRI em uma conta *escrow* (conta caução em benefício do CRI);

iii) Pagamento preferencial dos CRIs Seniores com relação aos CRIs subordinados;

iv) Fundo de reserva;

v) Aval dos sócios Pessoa Física para honrar o contrato de locação.

A taxa de aquisição do CRI corresponde a IPCA + 6,25% ao ano enquanto a taxa de emissão foi IPCA + 6% ao ano e que possibilitou a aquisição com deságio.

### Gestão ativa

No mês de novembro, o Fundo negociou a venda de cotas do (i) CRI Urbamais no montante de R\$1.262.884,48, pela mesma taxa em que o ativo está marcado no Balanço (CDI + 1,15% ao ano); (ii) CRI Helbor, no montante de R\$5.766.808,26, pela mesma taxa em que o ativo está marcado no Balanço (CDI + 1,70% ao ano); (iii) CRI Iguatemi, no montante de R\$3.493.291,47, pela mesma taxa em que o ativo está marcado no Balanço (CDI + 0,15% ao ano). O valor consolidado corresponde a R\$ 10.522.984,21.

### Liquidez

No mês de novembro, o Fundo negociou o montante de R\$ 43.236.413, com média diária de R\$ 2.275.601.<sup>5</sup>

Destaca-se também o crescimento da base de investidores do Fundo que passou de 4.801 investidores em dezembro de 2018 para 23.089 em novembro de 2019.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Fonte: B3 – cotações diárias.

### 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 de alocação ocorrer em dezembro. Os CRIs contam 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/>

O "CRI 5" do Pipeline indicativo acima já foi adquirido no dia 29 de novembro ("CRI Localfrio").

### Evento subsequente – Resultado do direito de preferência

Conforme Comunicado ao Mercado publicado em 05 de dezembro de 2019, o Administrador informou o Encerramento do Exercício do Direito de Preferência da 6ª emissão de cotas do Fundo no montante de R\$ 62.937.100,00.

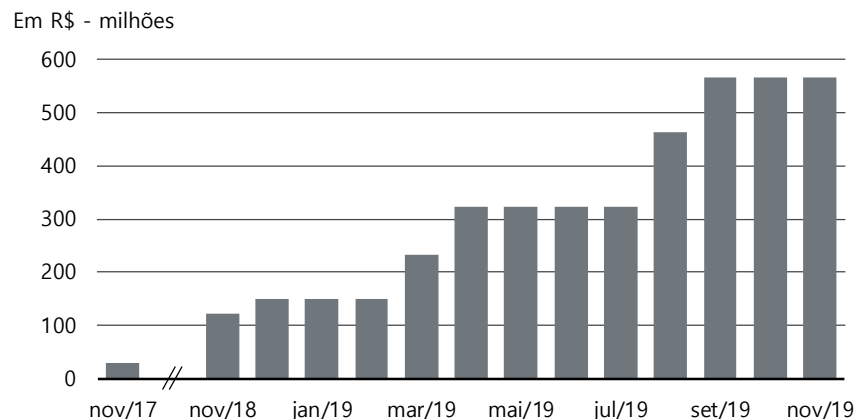
A íntegra do Comunicado pode ser consultada nos links do Consultor e Administrador do Fundo, mencionados acima.

<sup>6</sup> Fonte: Escriturador do Fundo.

## Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de novembro de 2019 em R\$ 567.406.965.

**Gráfico 1: Patrimônio Líquido<sup>7</sup>**



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

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

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

## Alocação dos ativos<sup>8</sup>

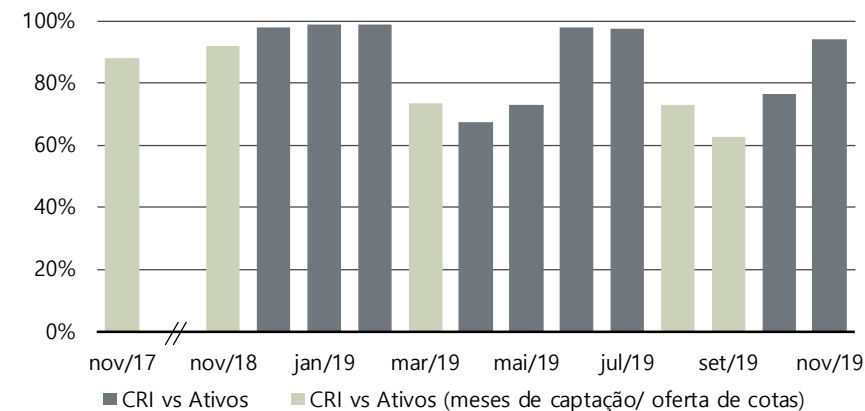
Ao final do mês de novembro de 2019, 94,2% dos ativos detidos pelo Fundo estão investidos em CRIs:

- Elevado percentual alocado no principal ativo-alvo do Fundo propicia um maior retorno ao cotista<sup>9</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>10</sup>.

Valores do ativo:

- CRIs: R\$ 538.200.662
- Cotas de Fundos de Investimentos com liquidez diária de Instituições Financeiras de primeira linha: R\$ 31.431.219
- Outros ativos : R\$1.970.831
- Total do ativo: R\$ 571.602.713

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



<sup>10</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>11</sup>  
R\$)

Composição da carteira (novembro de 2019, em

	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%	23%	4,9	46	43.814	0,0%
2	Braz.Securities	1º / 201	11A0027576	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	dez/44	IGPM	8,00%	12%	6,0	61	226.737	0,0%
3	Braz.Securities	1º / 217	11C0034561	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	fev/45	IGPM	8,00%	23%	7,3	26	920.163	0,2%
4	Braz.Securities	1º / 233	11E0026004	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	abr/45	IGPM	8,00%	16%	5,9	38	162.756	0,0%
5	Braz.Securities	1º / 235	11F0031931	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	mar/45	TR	11,58%	52%	5,6	88	6.708.490	1,2%
6	Braz.Securities	1º / 255	11H0022430	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	fev/45	Pré-fixada	12,50%	33%	4,0	138	2.710.926	0,5%
7	Braz.Securities	1º / 276	11L0019399	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	nov/35	Pré-fixada	12,50%	13%	3,6	28	1.647.645	0,3%
8	Braz.Securities	1º / 297	13B0002737	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	mai/46	IGPM	8,00%	37%	4,7	51	4.829.101	0,8%
9	Braz.Securities	1º / 300	13C0026996	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	fev/47	IGPM	8,00%	37%	5,4	69	738.633	0,1%
10	Braz.Securities	1º / 353	14J0045610	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	mai/47	IGPM	8,00%	46%	3,2	69	2.440.316	0,4%
11	Braz.Securities	1º / 361	15E0186329	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	mar/44	IGPM	8,00%	42%	3,3	51	6.570.585	1,1%
12	Braz.Securities	1º / 369	15L0648450	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	jul/39	IGPM	8,00%	38%	2,5	55	6.173.587	1,1%
13	Braz.Securities	1º / 371	15L0676023	Crédito Imobiliário	Pessoa Física		Sênior	SP	Adimplente	jul/39	IGPM	8,00%	34%	2,0	62	5.330.806	0,9%
14	Cyrela Sec	1º / 10	19I0331635	CCB	Incorporação	JC Gontijo	Única	DF	Adimplente	ago/22	IPCA	8,50%	-	1,3	1	9.043.762	1,6%
15	Fortesec	1º / 208	19D0516266	Créditos pulverizados	Multipropriedade	Gramado Termas Resort	Subordinada	RS	Adimplente	abr/24	IPCA	17,35%	43%	1,7	4.058	20.771.857	3,6%
16	Habitasec	1º / 111	18G0627560	Debêntures	Incorporação	Gafisa	Única	SP	Adimplente	mai/22	CDI +	3,00%	75%	1,5	1	2.711.058	0,5%
17	Habitasec	1º / 113	18E0913224	CCB	Incorporação	Helbor	Subordinada	SP	Adimplente	mai/22	CDI +	3,00%	62%	1,4	1	13.427.711	2,3%
18	Habitasec	1º / 119	18I0260232	Debêntures	Incorporação	Ditolvo	Única	SP	Adimplente	set/22	CDI +	5,00%	48%	1,6	1	2.145.297	0,4%
19	Habitasec	1º / 123	18L1100749	Debêntures	Incorporação	CEGG	Única	SP	Adimplente	dez/22	CDI +	4,00%	31%	1,8	1	1.235.316	0,2%
20	Habitasec	1º / 124	18L1128777	CCB	Loteamento	SPEs (BrDU)	Única	MT	Adimplente	jan/29	IGPM *	10,00%	34%	3,4	2.703	35.763.307	6,3%
21	Habitasec	1º / 135	19C0281298	Contratos de locação	Varejo	Aracaju Parque Shopping	Única	SE	Adimplente	ago/29	IGP-DI	9,50%	11%	4,2	40	17.824.801	3,1%
22	Habitasec	1º / 138	19D0515876	Debêntures	Instituição financeira	CHB	Única	RN	Adimplente	abr/23	CDI +	3,00%	56%	2,6	1	13.310.040	2,3%

<sup>11</sup> 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.

FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários

(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	
23	Habitasec	1º / 142	19E0322712	Contratos de locação	Varejo	Jequitibá Plaza Shopping	Única	BA	Adimplente	out/29	IGP-DI	7,30%	21%	4,6	1	14.936.386	2,6%
24	Habitasec	1º / 147	19E0281174	Debêntures	Incorporação	Setin	Única	SP	Adimplente	mai/23	CDI +	3,50%	46%	2,3	1	17.003.430	3,0%
25	Habitasec	1º / 162	19J0713613	Contratos de locação	Centro logístico	CODEPE	Única	ES	Adimplente	out/29	IPCA	7,67%	41%	4,4	4	44.804.373	7,8%
26	Habitasec	1º / 170	19J0329039	Debêntures	Incorporação	Tegra	Única	RJ	Adimplente	out/22	CDI +	1,10%	59%	1,9	1	21.404.153	3,7%
27	Habitasec	1º / 171	19J0713611	Debêntures	Varejo	Catuai Shopping Londrina	Única	PR	Adimplente	out/34	IPCA	6,20%	71%	8,4	1	3.985.678	0,7%
28	Habitasec	1º / 176	19J0713612	Debêntures	Varejo	Catuai Shopping Londrina	Única	PR	Adimplente	out/34	IPCA	6,20%	71%	8,4	1	3.985.678	0,7%
29	ISEC	1º / 31	19B0177968	CCB	Incorporação	RNI	Única		Adimplente	fev/29	CDI +	1,70%	-	4,5	1	6.560.934	1,1%
30	ISEC	1º / 32	19E0299199	Debêntures	Invest. imobiliário	Patrifarm	Única	MG	Adimplente	mai/30	IPCA	7,12%	45%	4,7	10	18.634.583	3,3%
31	ISEC	4º / 33	19E0967405	Debêntures	Incorporação	Multi Renda Urbana - SPEs (Helbor)	Sênior	SP	Adimplente	mai/35	IPCA	6,75%	58%	6,6	1	40.641.129	7,1%
32	ISEC	4º / 34	19E0967406	Debêntures	Incorporação	Multi Renda Urbana - SPEs (Helbor)	Subordinada	SP	Adimplente	mai/35	IPCA	7,75%	76%	6,3	1	14.923.110	2,6%
33	ISEC	4º / 46	19H0358499	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	CHB Pulveriz.	Única	RN	Adimplente	jun/37	IGPM	10,00%	31%	3,9	179	18.710.310	3,3%
34	ISEC	4º / 47	19I0739560	Debêntures	Incorporação	Vitacon	Sênior	SP	Adimplente	out/29	CDI +	2,50%	70%	4,7	0	40.096.093	7,0%
35	ISEC	4º / 56	19K1033635	CCB	Loteamento	Grupo Cem	Única	SP	Adimplente	jan/32	IGPM	9,60%	73%	5,9	453	27.016.972	4,7%
36	ISEC	4º / 54	19K0981679	Contratos de locação	Centro logístico	Localfrio	Sênior	SC	Adimplente	dez/31	IPCA	6,25%	74%	5,5	2	17.999.196	3,1%
37	RB Securit	1º / 231	19J0280616	CCB	Incorporação	São José	Sênior	RJ	Adimplente	set/27	CDI +	5,50%	44%	4,4	1	10.004.024	1,8%
38	REIT	2º /18	19E0959096	Contratos de locação	Varejo	Socicam	Sênior	GO	Adimplente	dez/26	IPCA	9,00%	-	3,2	53	9.727.777	1,7%
39	True Sec	1º / 84	17D0088112	CCB	Incorporação	MRV	Única		Adimplente	abr/20	CDI +	0,20%	-	0,4	1	3.542.404	0,6%
40	True Sec	1º / 145	18H0860172	Debêntures	Loteamento	SPEs (Buriti)	Sênior	TO	Adimplente	mai/23	IGPM	10,00%	15%	1,7	6.653	13.275.804	2,3%
41	True Sec	1º / 147	18E0916028	Debêntures	Multipropriedade	WAM (Ilhas do Lago 1)	Única	GO	Adimplente	mai/26	IPCA	10,00%	20%	2,7	1.320	5.471.922	1,0%
42	True Sec	1º / 189	19D0043266	Debêntures	Multipropriedade	WAM (Ilhas do Lago 2)	Única	GO	Adimplente	abr/26	IPCA	10,50%	16%	2,9	1.151	10.604.175	1,9%
43	True Sec	1º / 219	19H0234807	Debêntures	Incorporação	Even	Única	RJ	Adimplente	ago/23	CDI +	1,65%	-	3,6	1	24.958.501	4,4%
44	True Sec	1º / 237	19K0105324	CCB	Incorporação	Think	Única	SP	Adimplente	nov/24	CDI +	3,80%	64%	3,5	1	15.177.320	2,7%
<b>Total CRI</b>												<b>43%</b>	<b>4,0</b>	<b>538.200.662</b>	<b>94,2%</b>		

### 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 afluxo 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.

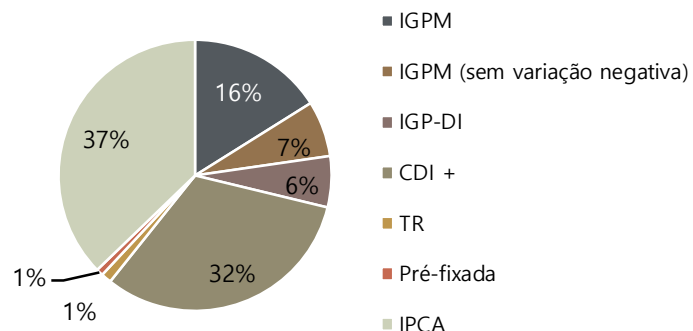
- **CRI Gramado Termas Resort.** Cotas subordinadas do CRI com risco de crédito pulverizado em recebíveis para aquisição das multipropriedades. As garantias e mitigadores de risco são: i) cessão fiduciária dos recebíveis, com o mínimo de 125% em relação ao valor da prestação mensal do CRI; ii) aval dos 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 fiduciária 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 fiduciária 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.
- **CRI Codepe:** CRI com risco de crédito distribuído nos contratos locatícios do centro logístico Codepe. As garantias e mitigadores de risco são: i) Alienação fiduciária do imóvel Centro Logístico CODEPE (com LTV de 40,7%); (ii) Cessões fiduciárias dos recebíveis locatícios das áreas locadas e com um contrato “tampão” que cobrirá uma eventual vacância; (iii) Fiança dos sócios Pessoas Físicas da empresa; (iv) Fundo de reserva.
- **CRI Think:** CRI com risco de crédito corporativo Think, sólida incorporadora, com atuação no município de São Paulo. As garantias e mitigadores de risco são: (i) Alienação fiduciária 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.
- **CRI São José:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: (i) Alienação fiduciária de lotes de loteamentos fechados e entregues em Araçatuba/SP e Campo dos Goytacazes/RJ e terreno dado em garantia real imobiliária em Sorocaba/SP; (ii) Cessões fiduciárias dos recebíveis presentes e futuros dos 2 projetos de loteamento; (iii) Alienação fiduciária das cotas das 2 SPEs; (iv) Fiança dos sócios Pessoas Físicas; (v) Fundo de reserva e fundo de despesas..
- **CRI Catuaí Shopping:** CRI com risco de crédito pulverizado. As garantias e mitigadores de risco são: (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.
- **CRI Grupo Cem:** CRI com risco de crédito pulverizado em diferentes recebíveis. As garantias e mitigadores de risco são: (i) Alienação Fiduciária de lotes, com valor equivalente ao saldo do CRI; (ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do projeto; (iii) Alienação Fiduciária das cotas da SPE; (iv) Fiança dos sócios Pessoas Físicas; (v) Fundo de obra, Fundo de despesas e Fundo de reserva.
- **CRI Localfrio:** CRI com risco de crédito corporativo. As garantias e mitigadores de risco são: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis Anhanguera e Itajaí com valor de R\$ 108 milhões; (ii) Cessão Fiduciária dos recebimentos de contratos de prestação de serviços (atualmente de 2 empresas com baixo risco de crédito), equivalente ao valor mensal de 3 prestações do CRI em uma conta escrow (conta caução em benefício do CRI); (iii) Fundo de reserva; (iv) Aval dos sócios Pessoa Física para honrar o contrato de locação; (v) Pagamento preferencial dos CRIs Seniores com relação aos CRIs subordinados.

**Gráfico 3: Distribuição por indexador<sup>12</sup>**

(Distribuição por indexador, com base no saldo de fechamento dos CRIs. Base: novembro 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>13</sup>:

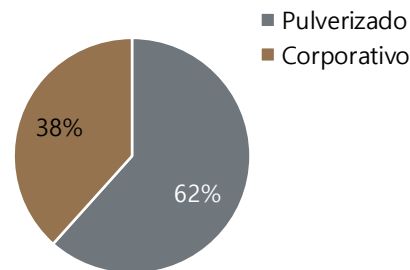
Indexador	Taxa de juros média de aquisição	Indexador (índice acumulado nos últimos 12 meses)	Duration (em anos)
IGPM/ IGP-DI	9,26% a.a.	3,97% a.a.	3,5
IPCA	8,58% a.a.	2,54% a.a.	4,7
TR	11,58% a.a.	0,00% a.a.	5,6
Pré-fixada	12,50% a.a.		3,8
CDI +	2,64% a.a.	6,09% a.a.	3,2

<sup>12</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

<sup>13</sup> Fonte: FGV - IBRE e Banco Central do Brasil.

**Gráficos 4 e 5: Distribuição por tipo de risco e segmento do devedor/ cedente<sup>14</sup>**

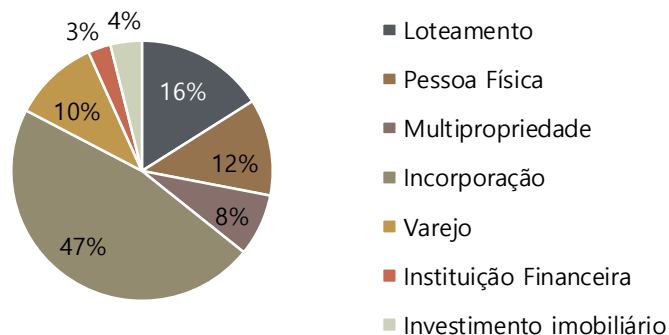
(Distribuição por tipo de risco. Base: novembro de 2019)



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:

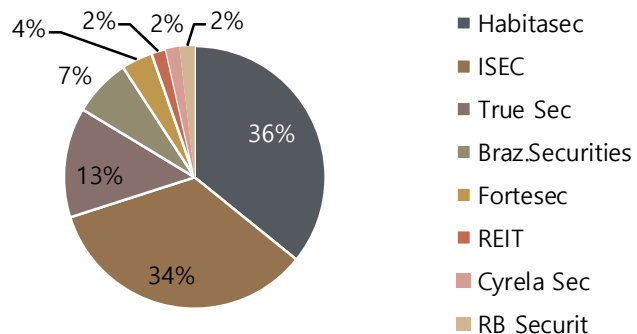


<sup>14</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

**Gráfico 6: Distribuição por securitizadora<sup>15</sup>**

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

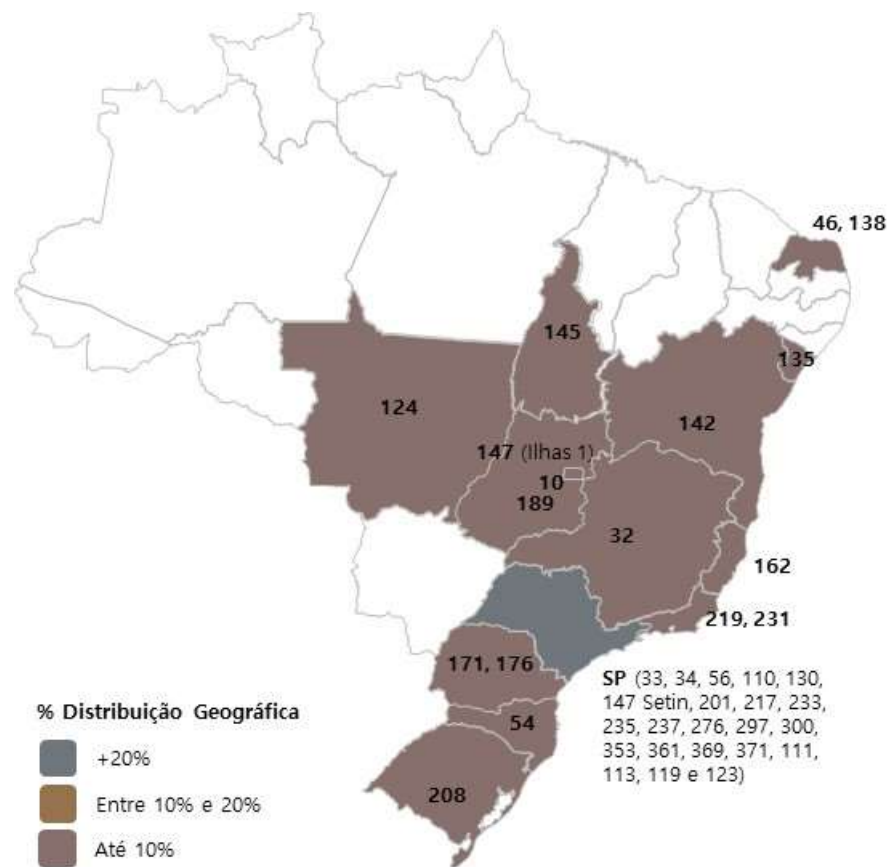
Os 44 CRIs que compõem o portfólio foram emitidos por 8 diferentes securitizadoras.



**Mapa 1: distribuição geográfica<sup>16</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: novembro 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 13 Estados brasileiros e o Distrito Federal. A maior concentração encontra-se no Estado de São Paulo.



<sup>15</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos e Administrador do Fundo.

<sup>16</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).

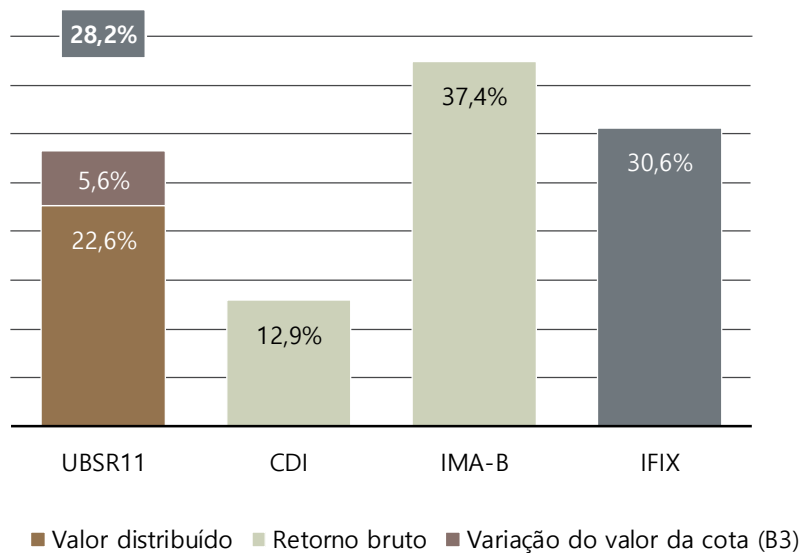
**DRE Gerencial<sup>17</sup>**

	dez-18	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	Acum 12 M
<b>Receitas com CRI</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>3.183.274</b>	<b>2.805.537</b>	<b>3.052.016</b>	<b>3.955.962</b>	<b>29.697.242</b>
Rendimentos dos CRIs	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	3.962.862	29.232.904
Marcação a mercado	0	745.881	-10.325	-31.210	-240.713	26.651	-15.855	8.552	-27.726	8.331	7.652	-6.899	464.339
Receitas - outros Ativos	84.271	10.890	8.762	127.064	527.153	345.718	194.034	30.603	102.479	619.196	727.754	249.437	3.027.361
Despesas Operacionais	-28.289	-60.156	-32.718	-168.231	-478.278	-438.058	-341.747	-420.464	-402.919	-571.604	-659.716	-589.259	-4.191.439
<b>Lucro líquido - regime competência</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>2.882.834</b>	<b>2.853.129</b>	<b>3.120.054</b>	<b>3.616.140</b>	<b>28.533.164</b>
<b>Lucro líquido - regime caixa</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>2.917.663</b>	<b>3.053.235</b>	<b>3.215.315</b>	<b>3.561.023</b>	<b>28.964.592</b>
<b>Valor distribuído</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>2.992.354</b>	<b>2.852.974</b>	<b>3.215.391</b>	<b>3.551.511</b>	<b>28.592.146</b>
<i>Valor distribuído por cota</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>0,6065</i>	<i>8,7833</i>

<sup>17</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.

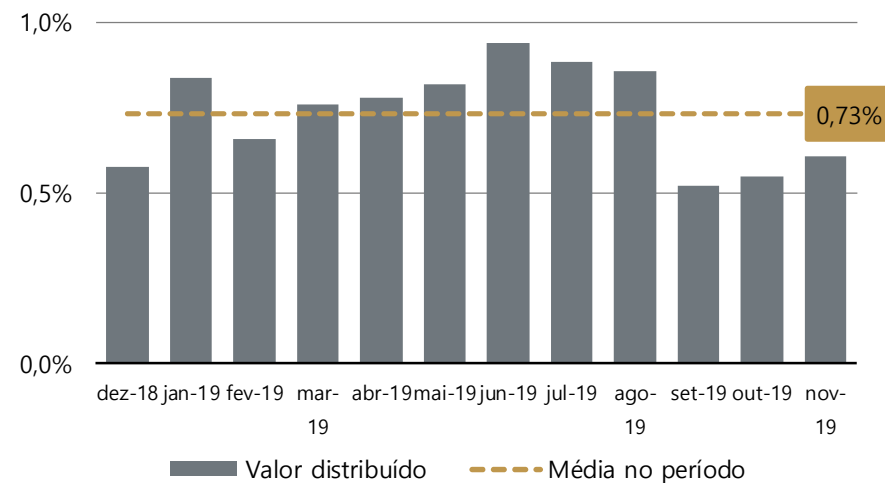
**Gráfico 7: rentabilidade total do cotista vs outros investimentos<sup>18</sup>**

Acumulado 23 meses - entre dezembro de 2017 e novembro 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.)<sup>19</sup>



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

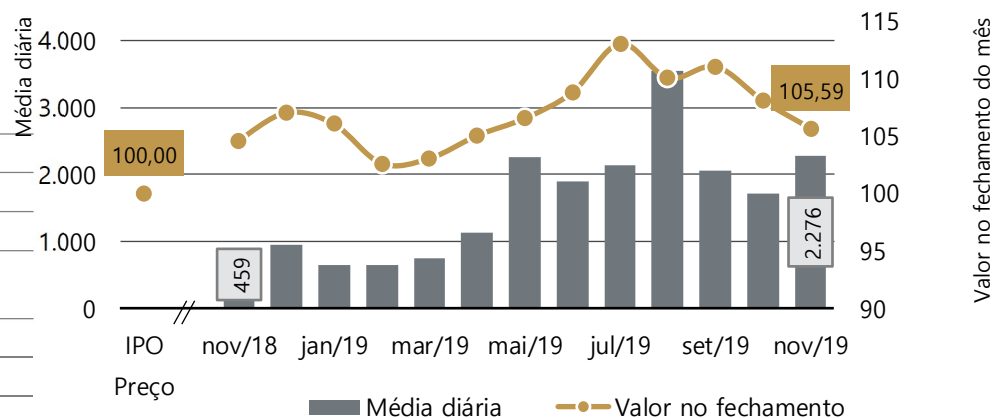
<sup>19</sup> Fonte: Administrador do Fundo (desde Ago/18, o Fundo é administrado pela BRL Trust DTVM).

**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 novembro, a cota fechou em R\$105,59.

<b>Outras informações<sup>20</sup>:</b>		novembro de 2019
Volume negociado no mês (em R\$)		43.236.413
Média diária (em R\$)		2.275.601
Quantidade de cotas negociadas no mês		408.721
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$)		105,78
Faixa de negociação (em R\$ - por cota)	Mínimo	103,40
	Máximo	109,94

**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 elegibilidade<sup>21</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>20</sup> Fonte: B3.

<sup>21</sup> 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\$ 760 milhões sob gestão.

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

**Emissões realizadas**

<b>Emissão</b>	<b>Data</b>	<b>Quantidade de cotas</b>	<b>Montante (R\$)</b>
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.com](mailto:UBSR11@recgestao.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. 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.

