

Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários

CNPJ nº 28.152.272/0001-26

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 2018	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar
Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 4.a, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade alvo que acompanhar ao mercado por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que estão avaliadas ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2019, o valor justo desses investimentos é de R\$ 623.566 mil, o que equivale a 98,46% do Patrimônio Líquido do Fundo. Desta forma, em nosso julgamento consideramos a existência e a valorização destes ativos como sendo um assunto relevante de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo, amostral dos ativos com base nos termos de securitização; **(iii)** verificação dos contratos de securitização devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** verificamos, por meio de amostragem, as demonstrações financeiras dos patrimônios separados na data base; **(vii)** verificação, por meio de amostragem, das amortizações de recebíveis ocorridas no período; e, **(viii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, sem modificação, datado de 21 de junho de 2019.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

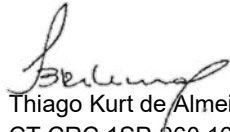
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2020.



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2019	% PL	31/12/2018	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	4	48.818	7,32%	3.193	0,48%
Outros créditos		-	0,00%	58	0,01%
		48.818	7,32%	3.251	2,18%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5	623.566	93,56%	146.984	98,46%
		623.566		146.984	
Total do ativo		672.384	100,89%	150.235	100,64%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	14	5.124	0,77%	894	0,60%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	1	0,00%
Taxa de administração e gestão	10	116	0,02%	23	0,02%
Auditória e custódia		126	0,03%	2	0,00%
Taxa de fiscalização CVM		14	0,01%	6	0,00%
Provisões e contas a pagar		534	0,09%	30	0,02%
		5.914	0,89%	956	0,64%
Total do passivo		5.914	0,89%	956	0,64%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		675.266	101,32%	152.744	102,32%
Gastos com colocação de cotas		(8.652)	-1,30%	(3.465)	-2,32%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(43.878)	-6,58%	(11.060)	-7,41%
Reserva de lucros		43.734	6,56%	11.060	7,41%
Total do patrimônio líquido	9	666.470	100,00%	149.279	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		672.384	100,89%	150.235	100,64%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração do resultado do exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5	33.949	2.769
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		17	319
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5	374	934
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	4	-	198
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	4	-	(44)
		<u>34.340</u>	<u>4.176</u>
Resultado líquido de atividades imobiliárias		<u>34.340</u>	<u>4.176</u>
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		4.165	-
Imposto de renda		(981)	-
		<u>3.184</u>	<u>-</u>
Receitas (despesas) operacionais			
Despesa de consultoria		(3.563)	(279)
Despesas de auditoria e custódia		(240)	(15)
Despesas de emolumentos e cartórios		(19)	-
Despesas advocatícios		-	(13)
Taxa de administração e gestão	10,13 e 17	(817)	(87)
Taxa de fiscalização da CVM		(48)	-
Outras receitas (despesas) operacionais		(163)	(49)
		<u>(4.850)</u>	<u>(443)</u>
Lucro líquido do exercício		<u>32.674</u>	<u>3.733</u>
Quantidade de cotas em circulação		<u>6.855.748</u>	<u>1.555.780</u>
Lucro por cota - R\$		<u>4,77</u>	<u>2,40</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>97,21</u>	<u>108,19</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findo 31 dezembro de 2019 e 2018**

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reservas de lucros</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017		31.089	(1.588)		2.925	32.426
Amortização de cotas						-
Cotas de investimentos integralizadas		121.655		-		121.655
Resultado do exercício		-	-	-	8.135	8.135
(-) Custos diretamente relacionados a emissão		-	(1.877)	-	-	(1.877)
Rendimentos destinados no período	14	-	-	(11.060)		(11.060)
Em 31 de dezembro de 2018	9	152.744	(3.465)	(11.060)	11.060	149.279
Cotas de investimentos integralizadas		522.522	-	-	-	522.522
Resultado do exercício		-	-	-	32.674	32.674
Gastos com colocação de cotas		-	(5.187)		-	(5.187)
Rendimentos destinados no período	14	-	-	(32.818)	-	(32.818)
Em 31 de dezembro de 2019		675.266	(8.652)	(43.878)	43.734	666.470

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto) dos dos exercicios findos em dezembro de 2019 e 2018

Em milhares de reais

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas de fundos	4.165	-
Pagamento de despesas de consultoria	(3.030)	(569)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(19)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(142)	(13)
Pagamento de despesas legais	-	(13)
Pagamento de tributos municipais e federais		(14)
Pagamento de taxa de administração e gestão	(723)	(249)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(39)	-
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(928)	-
Pagamentos (recebimentos) diversos	(165)	(136)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(881)</u>	<u>(994)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(541.350)	(133.157)
Aplicação e resgate em cotas de fundo de renda fixa	-	(2.677)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	99.108	22.973
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(442.242)</u>	<u>(112.861)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	522.522	121.655
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(5.187)	(1.866)
Rendimentos pagos	(28.588)	(7.491)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>488.747</u>	<u>112.298</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>45.624</u>	<u>(1.557)</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	<u>3.193</u>	<u>1.919</u>
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	<u>48.817</u>	<u>362</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários, foi constituído em 3 de julho de 2017, tendo iniciado as suas atividades em 16 de outubro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento em certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a letra imobiliária garantida.

O Fundo destina-se a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados nos termos da legislação aplicável.

Os serviços de gestão e custódia do Fundo são prestados pela própria administradora.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 5.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código UBSR11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2019 com o valor unitário de R\$ 108,00 (cento e oito reais).

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 25 de março de 2020.

3. Principais práticas contábeis

Estimativas contábeis

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em cotas de fundos de investimento (circulante) de curto prazo de alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa.

Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento foram registradas em “Rendas de cotas de Fundos de investimentos”.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

- (i) **Data do reconhecimento:** Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.
- (ii) **Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros:** A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.
- (iii) **Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração:** Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial

- Disponibilidades: saldo de caixa e depósitos à vista;
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor rendem juros e foram emitidos de forma escritural.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um investimento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotados pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os ativos financeiros classificados como mantido até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado e deduzidos por provisão para ajuste ao valor recuperável quando o valor justo for inferior ao custo amortizado.

(ii) Reconhecimentos de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

(iii) Certificados de recebíveis imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários (“CRIs”) são atualizados pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa do respectivo papel. Os ativos podem ser precificados com base na última taxa de negociação do ativo, desde que esta operação seja feita com o mercado e seja de conhecimento da BRL, a taxa de negociação deve ser levada ao comitê de risco e precificação para a sua aprovação.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

4. Caixa e equivalente de caixa

O caixa e as aplicações financeiras são constituídas conforme abaixo:

	31/12/2018	31/12/2019
Banco conta Movimento (1)	R\$ 362	R\$ 18
<u>Cotas de fundos de investimento de renda fixa (2)</u>	<u>R\$ 2.831</u>	<u>R\$ 48.800</u>
Total	R\$ 3.193	R\$ 48.818

(1) Depósito bancário BRL Trust S.A.

(2) Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI FICFI tem por objetivo aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Referenciado DI”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro, observado que a rentabilidade do Fundo será impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração, se houver.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

5. Aplicações financeiras

a) Certificado de recebíveis imobiliários (“CRIs”)

Em 31 de dezembro de 2019 os certificados de recebíveis imobiliários integrantes na carteira do Fundo estão apresentados abaixo, com as suas principais características:

31/12/2019

Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Qtidade em carteira	Valor atual
Braz.Securities	09J0016949	(1)	Fitch Ratings A+sf (bra)	(c), (e), (g)	1º / 130	21/12/2009	20/08/2039	IGPM+0,08%	1	44
Braz.Securities	11A0027576	(1)	Fitch Ratings A+sf (bra)	(c), (e), (g)	1º / 201	20/03/2011	20/12/2040	IGPM+0,08%	10	221
Braz.Securities	11C0034561	(1)	Fitch Ratings Asf(bra)	(c), (e), (g)	1º / 217	20/05/2011	01/02/1941	IGPM+0,08%	13	921
Braz.Securities	11E0026004	(1)	Fitch Ratings Asf(bra)	(c), (e), (g)	1º / 233	20/06/2011	20/04/2041	IGPM+0,08%	4	155
Braz.Securities	11F0031931	(1)	Fitch Ratings BBBsf (bra)	(c), (e), (g)	1º / 235	13/07/2011	01/03/2041	TR+0,1157%	16.376	6.565
Braz.Securities	11H0022430	(1)	Fitch Ratings A-sf(bra)	(c), (e), (g)	1º / 255	20/09/2011	01/02/1941	Pré- fixada+0,125%	45	2.685
Braz.Securities	11L0019399	(1)	sem rating	(c), (e), (g)	1º / 276	20/01/2012	01/11/1931	Pré- fixada+0,125%	44	1.628
Braz.Securities	13B0002737	(1)	sem rating	(c), (e), (g)	1º / 297	04/03/2013	04/05/2042	IGPM+0,08%	86	4.753
Braz.Securities	13C0026996	(1)	sem rating Liberum Ratings	(c), (e), (g)	1º / 300	20/04/2013	01/02/1943	IGPM+0,08%	8	737
Braz.Securities	14J0045610	(1)	BBB(fe) de Longo Prazo	(c), (e), (g)	1º / 353	05/10/2018	25/05/2043	IGPM+0,08%	190	6.467

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

		CP3 (fe) de Curto Prazo								
Braz.Securities	15E0186329	(1)	sem rating	(c), (e), (g)	1º / 361	05/05/2014	20/03/2040	IGPM+0,08%	66	1.781
Braz.Securities	15L0648450	(1)	sem rating	(c), (e), (g)	1º / 369	25/08/2016	15/07/2035	IGPM+0,08%	343	2.374
Braz.Securities	15L0676023	(1)	sem rating	(c), (e), (g)	1º / 371	20/06/2015	15/07/2035	IGPM+0,08%	306	6.502
Cyrela Sec	19I0331635	(2)	sem rating	(b)	1º / 10	24/09/2015	11/08/2018	IPCA+0,085%	9.000	3.452
Fortesec	19D0516266	(5)	sem rating	(e), (q), (o)	1º / 208	15/01/2016	19/04/2020	IPCA+0,1735%	25.000	6.125
Gaia	16L0152390	(1)	sem rating	(c), (e), (g), (s)	4ª / 97	15/12/2015	19/07/2027	IGPM+0,0788%	75	5.257
Gaia	18C0804313	(1)	sem rating	(c), (e), (g), (s)	4ª / 106	17/07/2016	09/04/2029	IGPM+0,061%	75	2.429
Gaia	19L0797403	(3)	sem rating	(c)	4ª / 122	13/12/2016	19/12/2025	CDI ++0,035%	265	1.079
Habitasec	13F0056986	(3)	sem rating	(b), (c)	1ª / 32	26/04/2017	04/06/2019	IPCA+0,09%	15.000	3.556
Habitasec	18E0913223	(2)	sem rating	(c)	1ª / 110	28/03/2018	16/05/2018	CDI ++0,017%	8.800	3.402
Habitasec	18G0627560	(3)	sem rating	(c), (e), (g)	1º / 111	25/06/2018	01/05/2018	CDI ++0,03%	6.900	5.529
Habitasec	18E0913224	(2)	sem rating	(c)	1º / 113	25/06/2018	23/05/2018	CDI ++0,03%	27.878	17.523
Habitasec	18I0260232	(3)	sem rating	(c)	1º / 119	25/06/2018	28/09/2018	CDI ++0,05%	2.605	5.412
Habitasec	18L1100749	(3)	sem rating	(c)	1º / 123	18/07/2018	28/12/2018	CDI ++0,04%	2.719	2.711
Habitasec	18L1128777	(2)	sem rating	(o), (e)	1º / 124	22/08/2018	20/01/2025	IGPM *+0,1%	39.601	12.850
Habitasec	19C0281298	(4)	sem rating	(c), (e), (g)	1º / 135	04/10/2018	31/07/2025	IGP- DI+0,095%	17.251	2.050
Habitasec	19D0515876	(3)	sem rating	(c), (q)	1º / 138	17/12/2018	09/04/2019	CDI ++0,03%	15.000	500
Habitasec	19E0322712	(4)	sem rating	(c), (e), (q)	1º / 142	21/12/2018	21/10/2025	IGP- DI+0,073%	14.650	35.373

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Habitasec	19E0281174	(3)	sem rating	(c), (q)	1º / 147	26/02/2019	29/05/2019	CDI ++0,035%	20.000	6.529
Habitasec	19J0713613	(4)	sem rating	(c), (e)	1º / 162	29/03/2019	24/10/2025	IPCA+0,0767%	45.000	17.957
Habitasec	19J0329039	(3)	sem rating	(c)	1º / 170	10/04/2019	23/10/2018	CDI ++0,011%	22.500	10.557
Habitasec	19J0713611	(3)	sem rating	(c)	1º / 171	26/04/2019	21/10/2030	IPCA+0,062%	4.064	13.044
Habitasec	19L0906036	(2)	sem rating	(c)	1ª / 174	17/04/2019	26/12/2020	CDI ++0,018%	50.403	20.332
Habitasec	19J0713612	(3)	sem rating	(c)	1º / 176	14/06/2019	21/10/2030	IPCA+0,062%	4.064	10.430
ISEC	14E0026716	(1)	sem rating	(o),(e),(j)	1ª / 1	10/06/2019	31/01/2020	IPCA+0,102%	10	8.723
ISEC	19B0177968	(2)	sem rating	(q), (r)	1º / 31	31/05/2019	31/01/2025	CDI ++0,017%	6.859	15.030
ISEC	19E0299199	(3)	sem rating	(c), (a)	1º / 32	15/05/2019	09/05/2026	IPCA+0,0712%	903	9.761
ISEC	19E0967405	(3)	sem rating	(c), (e)	4º / 33	25/06/2019	24/05/1931	IPCA+0,0675%	41.500	40.781
ISEC	19E0967406	(3)	sem rating	(c), (e), (g), (q)	4º / 34	25/06/2019	24/05/1931	IPCA+0,0775%	15.230	14.910
ISEC	19H0358499	(1)	sem rating	(c), (e), (g), (q)	4º / 46	28/08/2019	26/06/1933	IGPM+0,1%	63	24.968
ISEC	19I0739560	(3)	sem rating	(c), (e), (i)	4º/ 47	28/08/2019	27/10/2025	CDI ++0,025%	40.800	18.631
ISEC	19K1033635	(2)	sem rating	(c)	4º/ 56	07/10/2019	18/01/2028	IGPM+0,096%	27.000	9.076
ISEC	19K0981679	(4)	sem rating	(c), (e), (g)	4º/ 54	28/10/2019	14/12/2027	IPCA+0,0625%	18.226	40.113
RB Securit	15I0011480	(4)	sem rating	(c), (e), (h)	1ª / 108	31/10/2019	16/09/2021	CDI ++0,0015%	3.500	9.841
RB Securit	19J0280616	(2)	sem rating	(c), (e), (o)	1º / 231	31/10/2019	28/09/2023	CDI ++0,055%	10.000	21.504
REIT	19E0959096	(4)	sem rating	(a), (p), (q) (c), (e), (g),	2º / 18	11/11/2019	30/11/2022	IPCA+0,09%	9.899	3.997
True Sec	16G0500404	(4)	sem rating	(f)	1ª / 74	11/11/2019	18/07/2020	IPCA+0,0932%	400	3.997

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

True Sec	17D0088112	(2)	sem rating	(i), (q)	1º / 84	07/11/2019	31/03/2016	CDI ++0,002%	7.000	44.539
True Sec	18H0860172	(3)	sem rating	(e), (o)	1º / 145	08/11/2019	23/05/2019	IGPM+0,1%	1.927	15.201
True Sec	18E0916028	(3)	sem rating	(e), (q)	1º / 147	29/11/2019	24/05/2022	IPCA+0,1%	6.000	18.135
True Sec	19D0043266	(3)	sem rating	(e), (q)	1º / 189	27/11/2019	05/04/2022	IPCA+0,105%	11.000	27.376
True Sec	19H0234807	(3)	sem rating	(o)	1º / 219	23/12/2019	03/08/2019	CDI ++0,0165%	25.000	26.040
True Sec	19K0105324	(2)	sem rating	(c)	1º / 237	30/12/2019	04/11/2020	CDI ++0,038%	15.500	50.010
TOTAL									589.159	623.566

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário
- (2) - CCB
- (3) - Debêntures
- (4) - Contratos de locação
- (5) - Créditos pulverizados

Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de Ações
 - (b) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
 - (c) - Alienação Fiduciária de Imóvel
 - (d) - Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
 - (e) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
 - (f) - Cessão de direito de uso
 - (g) - Fundo de Reserva
 - (h) - Fiança Bancária
 - (i) - Seguro Performance
 - (j) - Aval Cruzado
 - (l) - Alienação Fiduciária das cotas
 - (m) - Fundo de Despesas
 - (o) - Alienação fiduciária das cotas SPEs
 - (p) - Alienação fiduciária dos Contratos de locação
 - (q) - Aval da Controladora
 - (r) - Cessão fiduciária da carteira
 - (s) - Aval dos sócios
-

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Saldo em 31 de dezembro de 2017	27.881
Aquisição/resgates de certificados de recebíveis imobiliários	45.561
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	4.190
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(9.173)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	570
Valor a receber	<u>137</u>
Saldo em 31 de julho de 2018	<u>69.166</u>
Aquisição/resgates de certificados de recebíveis imobiliários	87.391
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	2.769
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(13.595)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	934
Lucro nas operações	319
Saldo em 31 de dezembro de 2018	146.984
Aquisição/resgates de certificados de recebíveis imobiliários	541.350
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	33.949
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	17
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários	374
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(99.108)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Saldo em 31 de dezembro de 2019										
										<u>623.566</u>
31/12/2018										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating	Garantias	Séries	Data de emissão	Data de vencimento	Taxa de juros	Quantidade em carteira	Valor atual
09J0016949	Brasilian Securities	(1)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(c), (e), (g)	1ª/130	21/12/2009	20/08/2039	IGPM +10,16%	1	57
11A0027576	Brasilian Securities	(1)	Fitch Ratings A+sf(bra)	(c), (e), (g)	1ª/201	20/03/2011	20/12/2040	IGPM +8%	10	399
11C0034561	Brasilian Securities	(1)	Fitch Ratings Asf(bra)	(c), (e), (g)	1ª/217	20/05/2011	20/02/2041	IGPM +8%	13	1.016
11E0026004	Brasilian Securities	(1)	Fitch Ratings Asf(bra)	(c), (e), (g)	1ª/233	20/06/2011	20/04/2041	IGPM +8%	4	201
11F0031931	Brasilian Securities	(1)	Fitch Ratings BBBsf(bra)	(c), (e), (g)	1ª/235	13/07/2011	13/03/2041	TR +11%	18.595	8.215
11H0022430	Brasilian Securities	(1)	Fitch Ratings A- sf(bra)	(c), (e), (g)	1ª/255	20/09/2011	20/02/2041	Pré+11,5%	45	3.664
11L0019399	Brasilian Securities	(1)	sem rating	(c), (e), (g)	1ª/276	20/01/2012	20/11/2031	Pré+11,5%	44	2.948
13B0002737	Brasilian Securities	(1)	sem rating	(c), (e), (g)	1ª/297	04/03/2013	04/05/2042	IGPM +6%	86	7.284
13C0026996	Brasilian Securities	(1)	sem rating	(c), (e), (g)	1ª/300	20/04/2013	20/02/2043	IGPM +5%	8	974
14J0045610	Brasilian Securities	(1)	Liberum Ratings BBB(fe) de Longo Prazo CP3 (fe) de Curto Prazo	(c), (e), (g)	1ª/353	25/08/2016	25/05/2043	IGPM +6,7%	190	3.939
15E0186329	Brasilian Securities	(1)	sem rating	(c), (e), (g)	1ª/361	20/06/2015	20/03/2040	IGPM +7,2%	77	10.932
15L0648450	Brasilian Securities	(1)	sem rating	(c), (e), (g)	1ª/369	15/01/2016	15/07/2035	IGPM +7,98%	343	7.977
15L0676023	Brasilian Securities	(1)	sem rating	(c), (e), (g)	1ª/371	15/12/2015	15/07/2035	IGPM +8%	306	7.616

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

18G0627560	Habitasec	(3)	sem rating	(c), (e), (g)	1ª/111	18/07/2018	30/06/2022	CDI+3%	6.900	6.194
18E0913224	Habitasec	(2)	sem rating	(c)	1ª/113	25/06/2018	17/05/2022	CDI+3%	20.378	18.857
18I0260232	Habitasec	(3)	sem rating	(c)	1ª/119	04/10/2018	29/09/2022	CDI+5%	2.000	1.999
18L1100749	Habitasec	(1)	sem rating	(c)	1ª/123	17/12/2018	29/12/2022	CDI+4%	5.000	5.018
18L1128777	Habitasec	(2)	sem rating	(o), (e)	1ª/124	21/12/2018	21/01/2029	IGPM +9,5%	32.542	32.060
18H0860172	Ápice	(3)	sem rating	(e), (o)	1ª/145	22/08/2018	24/05/2023	IGPM +9,5%	2.239	27.634
TOTAL									88.781	146.984

Legendas

Lastro

- (1) - Lastro em financiamento imobiliário
- (2) - CCB
- (3) - Debêntures

Regime de Garantias

- (a) - Alienação fiduciária de Ações
- (b) - Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- (c) - Alienação Fiduciária de Imóvel
- (d) - Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos
- (e) - Cessão Fiduciária de Recebíveis
- (f) - Coobrigação
- (g) - Fundo de Reserva
- (h) - Fiança Bancária
- (i) - Seguro Performance
- (J) - Aval Cruzado
- (l) - Alienação Fiduciária das cotas
- (m) - Fundo de Despesas
- (n) - Aval do Sócio

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

6. Gerenciamento de riscos

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo administrador, pelas consultoras de Investimento, pelos coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Risco de mercado e liquidez dos ativos alvo integrantes da carteira do Fundo

Caso o Fundo, por qualquer motivo, decida alienar ativos integrantes de sua carteira, poderá enfrentar dificuldade diante da pouca liquidez dos ativos alvo no mercado secundário. O mesmo também poderá ocorrer caso venham a ser executadas eventuais garantias atreladas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Risco de crédito dos ativos alvo integrantes da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do regulamento, de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, LH, LCI e demais ativos permitidos nos termos do regulamento, conforme aplicável, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos para o Fundo ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de ativos alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos ativos alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos alvo, os recursos obtidos com a oferta serão aplicados em aplicações financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 - Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o imposto de renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o imposto de renda referente ao passivo acumulado.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco Tributário relacionado a CRI, LH e LCI

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A política de investimentos do Fundo não prevê critérios de alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos ativos alvo, ficando esta alocação a critério do administrador, após ouvidas as consultoras de investimento, observados os limites legais. A ausência de critérios de alocação dos ativos alvo do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos ativos alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos ativos alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo terá íntima

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo e/ou de aplicações financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

Risco da marcação a mercado

Os ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o Investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Risco operacional

Os ativos alvo e aplicações financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo administrador, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, o

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do administrador, das consultoras de investimento, do custodiante, da Instituição escrituradora e do auditor independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco referente a outros títulos e valores mobiliários

Nos termos do regulamento do Fundo, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no regulamento do Fundo e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos dos créditos que lastreiam os CRI

A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos que lastreiam os CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, de tais créditos, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores de acordo com a política de investimentos e à mesma taxa estabelecida para os CRI e eventualmente afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo gestor ou pelo custodiante, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco de execução das garantias eventualmente atreladas aos CRI e demais ativos alvo

O investimento em CRI e demais ativos alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI e demais ativos alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI e demais ativos alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI e demais ativos alvo pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tais CRI e demais ativos

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

alvo. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e demais ativos alvo poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco relativos às operações de securitização imobiliária e às companhias securitizadora

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do administrador e das consultoras de investimento, que atendam à política de investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos alvo.

A ausência de ativos alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o Fundo não aloque seus recursos em ativos alvo, recursos do Fundo permanecerão aplicados nas aplicações financeiras.

Riscos de influência de mercados de outros países

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação das cotas inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das cotas, os demais cotistas do Fundo, o administrador, as consultoras de Investimento e as Instituições Participantes da oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de concentração de propriedade de cotas do Fundo

Conforme o regulamento do Fundo, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos ativos alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGEs, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos alvo.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto da primeira emissão e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizados acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos ativos alvo ou de quaisquer investimentos em que o administrador e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, crédito, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo e o administrador não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do prospecto da primeira emissão e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto da primeira emissão e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos ativos alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes ou, ainda, que os recursos integrantes da reserva de contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as reservas de contingência não forem suficientes para

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

Riscos relacionados às consultoras de investimento

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos ativos alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho das consultoras de investimento na realização de suas atividades. Não há garantias de que as consultoras de Investimento permanecerão nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade das consultoras de Investimento de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estas venham a renunciar sua posição de consultora de investimento do Fundo e a inaptidão do administrador em contratar outras consultoras de investimento com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos ativos alvos poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em ativos alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis a que estiverem vinculados os respectivos ativos alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os ativos alvo. Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

titularidade dos ativos alvo, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos ativos alvo. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do poder público, em decorrência, por exemplo, do atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

Risco das contingências ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em ativos alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos ativos alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data do prospecto da primeira emissão poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis relacionados aos ativos alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Excepcionalmente, o Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

participação e sociedades imobiliárias, em decorrência da realização de garantias ou dação em pagamento dos ativos alvo. E os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco relativo à não substituição do administrador

Durante a vigência do Fundo, o administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Bacen, bem como ser descredenciado, destituído pela assembleia de cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco de governança

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 6.855.748,000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 97,21317

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 1.555.780,000 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 95,9512.

8. Gastos com colocação de cotas

Pela remuneração do coordenador líder e demais custos incrementais incorridos na estruturação de novas distribuições públicas primárias sob o regime de melhores esforços de colocação de cota, o Fundo desembolsou no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o montante de R\$ 5.187, que foram reconhecidas em contas retificadoras do patrimônio líquido do Fundo (R\$ 3.465 em 2018).

9. Emissão e subscrição, integralização, taxas de ingresso e saída.

Foi encerrada, em 23 de dezembro de 2019, a oferta pública de distribuição primária de cotas da 6ª emissão do Fundo, distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 2003, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por nova cota, foram subscritas e integralizadas 1.000.000 de novas cotas. Durante o período de alocação para investidores profissionais foram subscritas e integralizadas 1.000.000 (um mil) novas cotas, perfazendo o montante total colocado de R\$ 100.000, observado o valor da nova cota.

Foi encerrada, em 19 de setembro de 2019, a oferta pública de distribuição primária de cotas da 5ª emissão do Fundo, distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por nova cota, foram subscritas e integralizadas 1.415.541 novas cotas. Durante o período de alocação para investidores profissionais foram subscritas e integralizadas 1.084.459 (um milhão, oitenta e quatro mil, quatrocentas e cinquenta e nove) novas cotas, perfazendo um total de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) novas cotas e montante total colocado de R\$ 250.000, observado o valor da nova cota.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Foi encerrada, em 10 de abril de 2019, a oferta pública de distribuição primária de cotas da 4ª emissão do Fundo, distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por nova cota, foram subscritas e integralizadas 1.800.000 nova cotas perfazendo um total de R\$ 1.800.000, observado o valor da nova cota.

Foi encerrada, em 06 de dezembro de 2018, a oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo, distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por nova cota, foram subscritas e integralizadas 840.000 nova cotas perfazendo um total de R\$ 84.000 observado o valor da nova cota.

Foi encerrada, em 28 de maio de 2018, a oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª emissão do Fundo, distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476”), em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por nova cota, foram subscritas e integralizadas 404.892 nova cotas perfazendo um total de R\$ 40.489, observado o valor da nova cota.

Foi encerrada, em 30 de novembro de 2017, a oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª emissão do Fundo, distribuída com esforços restritos de colocação, nos termos do artigo 14, parágrafo 1º e do artigo 24 da Instrução CVM 400, foi outorgada opção de distribuição de lote suplementar, assim como de lote adicional, nos termos do artigo 14, §2º da Instrução CVM 400, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, todas com o preço de emissão cem reais) por nova cota, foram subscritas e integralizadas 310.912 cotas perfazendo um total de R\$ 31.091, observado o valor da cota.

Subscrição e Integralização

As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao regulamento.

Taxa de ingresso

Pode ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

relativamente às novas emissões de cotas.

Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2019 está composto de 6.855.748,0000 cotas efetivamente integralizadas, totalizando o montante de R\$ 675.266.

Em 31 de dezembro de 2018 está composto de 1.555.780,0000 cotas efetivamente integralizadas, totalizando o montante de R\$ 152.744.

10. Taxa de administração

A taxa de administração é composta pelo valor equivalente a 0,20% ao ano sobre a base de cálculo da taxa de administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 (“taxa de administração”).

Para fins do disposto, é considerado base de cálculo da taxa de administração (“base de cálculo da taxa de administração”):

- I. o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou
- II. o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi registrado no resultado do Fundo, despesa de taxa de administração de R\$ 817 (R\$ 87 em 31 de dezembro de 2018), contabilizado na rubrica de taxa de administração.

11. Rentabilidade acumulada e patrimônio líquido médio

No exercício de 31 de dezembro de 2019 a rentabilidade do Fundo apurado considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício foram:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

	31/12/2019	31/12/2018
Rentabilidade do Fundo	10,12%	7,21%
Patrimônio líquido médio	367.349	90.735

12. Negociação de cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código UBSR11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 108,00 (R\$ 106,99 em 31 de dezembro de 2018).

13. Despesas administrativas

Além das despesas de administração, consultoria imobiliária e custódia foi contabilizada as despesas do Fundo, as seguintes despesas administrativas:

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	240	0,07%	280	0,86%
Despesas de emolumentos e cartórios	19	0,01%	-	0,00%
Despesas de consultoria	3.563	0,97%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	817	0,22%	87	0,27%
Taxa de fiscalização da CVM	48	0,01%	-	0,00%
Despesas de juros atualização caução	-	0,00%	20	0,06%
Outras (despesas) operacionais	163	0,04%	56	0,17%
	4.850	1,32%	443	1,36%

PL Médio do período findo 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 367.349 (2018 – R\$ 90.631).

14. Distribuição de rendimentos

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

de dezembro de cada ano. O administrador apurará os resultados do Fundo de determinado mês até o 10º dia útil do mês subsequente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, até o 15º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo administrador para reinvestimento em Ativos alvo ou composição ou recomposição da reserva de contingência, respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Rendimentos	2.019	2.018
Lucro líquido do exercício	32.674	8.135
Receitas por competências não pagas no exercício	-	(72)
Despesas por competências não pagas no exercício	799	62
Outros		
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	33.473	8.125
Despesas de juros e atualização monetária com obrigações por compra de imóveis (não pagas) de exercícios anteriores	-	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(655)	-
Rendimentos apropriados	32.818	8.125
Rendimentos a distribuir	(5.124)	(894)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	894	260
Rendimentos líquidos pagos no exercício	28.588	7.491
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,04%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(655)	-

Em 31 de dezembro de 2019, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

(considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas) foi de 5,73 (cinco reais e setenta e tres centavos).

15. Tributação

Os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos pela Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, devem distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e estão sujeitos a incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), exceto quando:

- Os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- Os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

Sobre a carteira do Fundo

Conforme art. 36 da IN da Receita Federal nº 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos contabilizados nas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se às incidências do imposto sobre a renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto: as rendas e lucros decorrentes dos títulos: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17. Transações com partes relacionadas

No exercício findo 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui despesas de taxa de administração no montante de R\$ 817 (2018 - R\$ 87), conforme nota explicativa nº 9.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

19. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	48.800	-	48.800
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	623.566	-	623.566
Total do ativo	-	672.366	-	672.366

b) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2018:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	2.831	-	2.831
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	146.984	-	146.984
Total do ativo	-	149.815	-	149.815

A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos certificados de recebíveis imobiliários considera a última taxa de negociação do emissor realizada com a Administradora.

21. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

22. Alterações estatutárias

Em 12 de novembro de 2019 conforme ato do administrador, foi aprovada por seus representantes legais a 6ª emissão de cotas mediante oferta pública, com as seguintes características:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras 31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

- Quantidade de cotas emitidas: 1.000.000, sem considerar as cotas do lote adicional;
 - Preço de emissão das cotas: R\$ 100 cada;
 - Valor de emissão: R\$ 100.000 (Montante da oferta), sem considerar as cotas do lote adicional;
 - Distribuição parcial/cancelamento da emissão: na terceira emissão do fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo de R\$ 1.000, correspondente a 10.000 cotas;
 - Séries: a 6ª emissão será efetuada em série única;
- Forma e integralização: todas as cotas da 6ª emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.

Em 7 de agosto de 2019 conforme ato do administrador, foi aprovada por seus representantes legais a 5ª emissão de cotas mediante oferta pública, com as seguintes características:

- Quantidade de cotas emitidas: 2.500.000, sem considerar as cotas do lote adicional;
 - Preço de emissão das cotas: R\$ 100 cada;
 - Valor de emissão: R\$ 250.000 (montante da oferta), sem considerar as cotas do lote adicional;
 - Distribuição parcial/cancelamento da emissão: na terceira emissão do fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo de R\$ 10.000, correspondente a 100.000 cotas;
 - Séries: a 5ª emissão será efetuada em série única;
- Forma e integralização: todas as cotas da 5ª emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.

Em 23 de janeiro de 2019 conforme ato do administrador, foi aprovada por seus representantes legais a 4ª emissão de cotas mediante oferta pública, com as seguintes características:

- Quantidade de cotas emitidas: 1.500.000, sem considerar as cotas do lote adicional;
 - Preço de emissão das cotas: R\$ 100 cada;
 - Valor de emissão: R\$ 150.000 (montante inicial da oferta), sem considerar as cotas do Lote Adicional, com as quais a terceira emissão pode chegar a um total de R\$ 180.000;
 - Distribuição parcial/cancelamento da emissão: na terceira emissão do fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo de R\$ 30.000, correspondente a 300.000 cotas;
- Lote adicional: a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida de até 20%, ou seja, em até 300.000 cotas, correspondente a R\$ 300.000, por decisão do administrador do Fundo.
-

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

- Séries: a 4ª emissão será efetuada em série única;
- Forma e integralização: todas as cotas da 4ª emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.

Em 29 de junho de 2018 na assembleia geral de cotistas, foi aprovada a substituição do administrador do Fundo de Banco Ourinvest para Brl Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com efetivação a partir do fechamento de 31 de julho de 2018.

Em 18 de setembro de 2018 conforme ato do administrador, foi aprovada por seus representantes legais a 3ª emissão de cotas mediante oferta pública, com as seguintes características:

- Quantidade de cotas emitidas: 700.000, sem considerar as cotas do lote adicional;
- Preço de emissão das cotas: R\$ 100 cada;
- Valor de emissão: R\$ 70.000 (Montante inicial da oferta), sem considerar as cotas do lote adicional, com as quais a terceira emissão pode chegar a um total de R\$ 84.000;
- Distribuição parcial/cancelamento da emissão: na terceira emissão do fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo de R\$ 15.000, correspondente a 150.000 cotas;

Lote adicional: a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida de até 20%, ou seja, em até 140.000 cotas, correspondente a R\$ 14.000, por decisão do administrador do Fundo;

- Séries: a 3ª emissão será efetuada em série única; e
- Forma e integralização: todas as cotas da 3ª emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.

23. Eventos Subsequentes

A Administradora do Fundo, em consonância com o disposto no CPC 24 – Eventos Subsequentes, vem avaliando, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fato relevante e de alterações nas projeções e estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo COVID-19. A Administradora, reforça que, segue empenhando seus melhores esforços para prover informações que espelhem a realidade econômica do Fundo, todavia, na data de hoje, não há como atestar sobre tais efeitos e seus possíveis impactos sobre os saldos contábeis apresentados nesta demonstração financeira.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII UBS (BR) RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS

(CNPJ nº 28.152.272/0001-26)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2019 a 31 de dezembro de 2018

(Em Reais mil, exceto pelo valor unitário das cotas)

Em 31 de janeiro de 2020 conforme ato do administrador, foi aprovada por seus representantes legais a 7ª emissão de cotas mediante oferta pública, com as seguintes características:

- Quantidade de cotas emitidas: 4.000.000, sem considerar as cotas do lote adicional;
- Preço de emissão das cotas: R\$ 100 cada;
- Valor de emissão: R\$ 400.000 (Montante inicial da oferta), sem considerar as cotas do Lote Adicional, com as quais a 7ª emissão pode chegar a um total de R\$ 480.000;
- Distribuição parcial/cancelamento da emissão: na terceira emissão do fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo de R\$ 30.000, correspondente a 300.000 cotas;

Lote adicional: a quantidade de cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida de até 20%, ou seja, em até 80.000 cotas, correspondente a R\$ 800.000, por decisão do administrador do Fundo.

- Séries: a 7ª emissão será efetuada em série única;
- Forma e integralização: todas as cotas da 7ª emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional.

ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS
CRC 1SP214011

DANILO CRHISTOFARO BARBIERI
Diretor Responsável