

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, setembro 2019, FII UBS (Br) Office (RECT11)

O principal objetivo do Fundo é auferir receitas através do investimento e gestão ativa em ativos imobiliários de uso comercial.

Nota do consultor

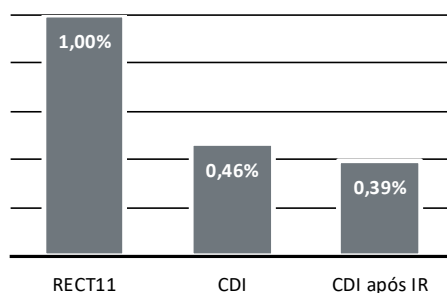
O fundo encerrou o mês de setembro com distribuição correspondente a R\$1,0000 por cota, equivalente a 216% do CDI. Quando se deduz o imposto de renda, tributo que incide sobre uma aplicação financeira, o rendimento do Fundo passa a equivaler a 254% do CDI líquido do tributo¹.

Conforme fato relevante publicado em 20 de setembro, foi aprovada pelo administrador a 2ª emissão de cotas, para subscrição mediante oferta pública nos termos da ICVM 400. A oferta foi protocolada na CVM no dia 24 de setembro e está em fase de obtenção de registro.

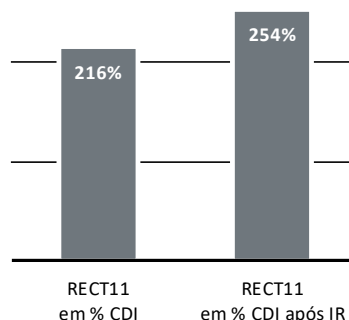
Gráficos – resultado mensal (setembro 2019)²:

Distribuição sobre cota R\$100

(% a.m.)



Em % CDI



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

² Fonte: Administrador do Fundo e REC Gestão de Recursos. Cota a R\$ 100,00 corresponde ao valor no IPO

Administrador

BRL Trust DTVM S/A

Consultor de Investimento

REC Gestão de Recursos S.A.

Rentabilidade Alvo³

CDI

Patrimônio Líquido ⁴	Valor de Mercado ⁴
R\$ 115.456.427	R\$ 125.290.103
R\$ 95,79/cota	R\$ 103,95/cota

Taxas

Administração ⁵	0,17% aa
Consultoria	1,00% aa/ PL
Performance	Não há

Outras informações

Prazo	Indeterminado
Condomínio	Fechado
Público alvo	Investidores em geral
Número de Cotas	1.205.292
Número de cotistas	2.358
Código B3	RECT11
CNPJ	32.274.163/0001-59

³ É importante destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou isenção de risco para os cotistas.

⁴ Data base: Fechamento do mês em questão

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

Destaques da operação:

- Endereço: Avenida Ayrton Senna, 2200. Bairro Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro/ RJ
- Área locável da fração ideal adquirida: 16.246,79 m²
- Valor por m²: R\$ 11.375
- Percentual de área locada: 100% locado para a Telefonica Brasil S/A (Vivo) em contrato atípico com vencimento em março/2021
- Valor do aluguel: R\$ 127,46/ m² ao mês
- Cap rate da transação: 13,45% ao ano
- Garantia de renda: a partir do vencimento do contrato de locação vigente, a BR Properties garante ao Fundo, por 30 meses, uma renda equivalente a 60% da área locável adquirida a R\$75/m² ao mês corrigido por IGP-M

Características do Imóvel

- Área de terreno: 26.275,00 m²
- Área construída: 42.094,85 m²
- Área locável: 23.209,70 m²
- O imóvel possui localização estratégica na região da Barra da Tijuca, com fácil acesso de veículos e pedestres, proximidade à Avenida das Américas, e a cerca de 1 km de distância do Barra Shopping, no prolongamento e acesso natural à Linha Amarela;
- As construções existentes foram erigidas sob medida para o atual ocupante e locatário do imóvel (formato *built to suit*). Trata-se de um imóvel de alto padrão construtivo, bom estado de conservação e com especificações técnicas bastante competitivas no mercado local, com possibilidade de ocupação para um ou mais locatários;
- Comunicações com as demais regiões: i) avenida Ayrton Senna se articula no seu eixo com a Linha Amarela, ii) avenida Ayrton Senna se conecta com a Avenida das Américas e Avenida Sernambetiba, ligando com a orla marítima da cidade, iii) em termos de transporte, a nova linha do BRT Transcarioca passa em frente ao imóvel;
- Construções: o edifício existente foi construído em 2006 pela WTorre Empreendimentos;
- O edifício é constituído por 2 blocos de escritório interligados em bloco único, composto por 3 pavimentos (térreo mais 2 andares), subsolo de garagens e cobertura;
- Apresenta especificações técnicas atualizadas: piso elevado, forro modular, sistema de ar condicionado central, elevadores com antecipação de chamada e controle de tráfego, ampla disponibilidade de vagas de estacionamento.

Imagem 1: Fachada



Imagem 2: Acesso ao edifício

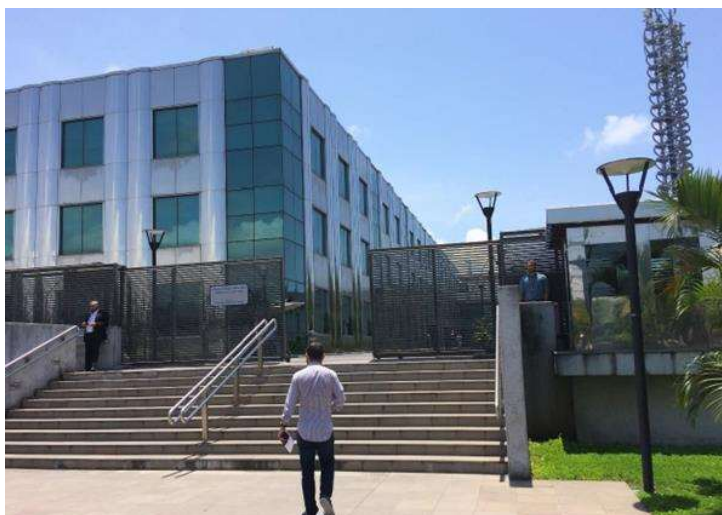


Imagem 3: Andar de escritório

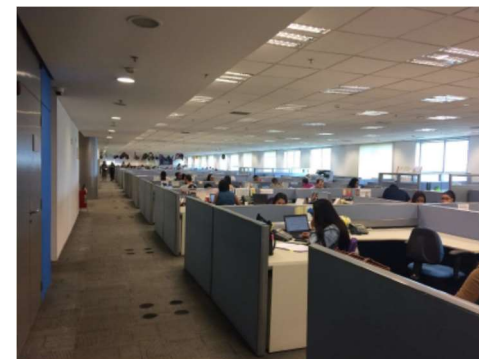
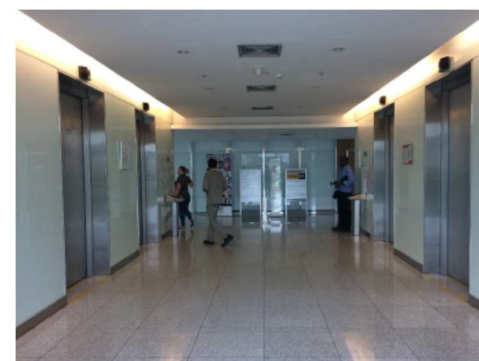


Imagem 4: Áreas comuns



Locatário⁶

A Telefônica Brasil S.A. é uma empresa de telecomunicações, com atuação em âmbito nacional e com um portfólio de produtos completo e convergente (voz fixa e móvel, banda larga fixa e móvel, ultra banda larga, dados e serviços digitais, TV por assinatura e TI), com aproximadamente 95 milhões de clientes ao final de 2018, sendo 73 milhões de clientes na operação móvel e 22 milhões de clientes na operação fixa.

É uma empresa de capital aberto, cujo acionista controlador é o Grupo Telefónica, grupo espanhol com mais de 90 anos de atuação e um dos maiores conglomerados de comunicação do mundo, com presença em 16 países, 336 milhões de acessos, aproximadamente 122 mil empregados e receitas de 48,7 bilhões de euros (2018). O Grupo Telefónica opera no Brasil através da marca Vivo.

Principais características do contrato de locação:

- Atípico
- Revisional: não aplicável
- Vencimento: março de 2021
- Índice de reajuste: IGP-M
- Periodicidade de reajuste: anual

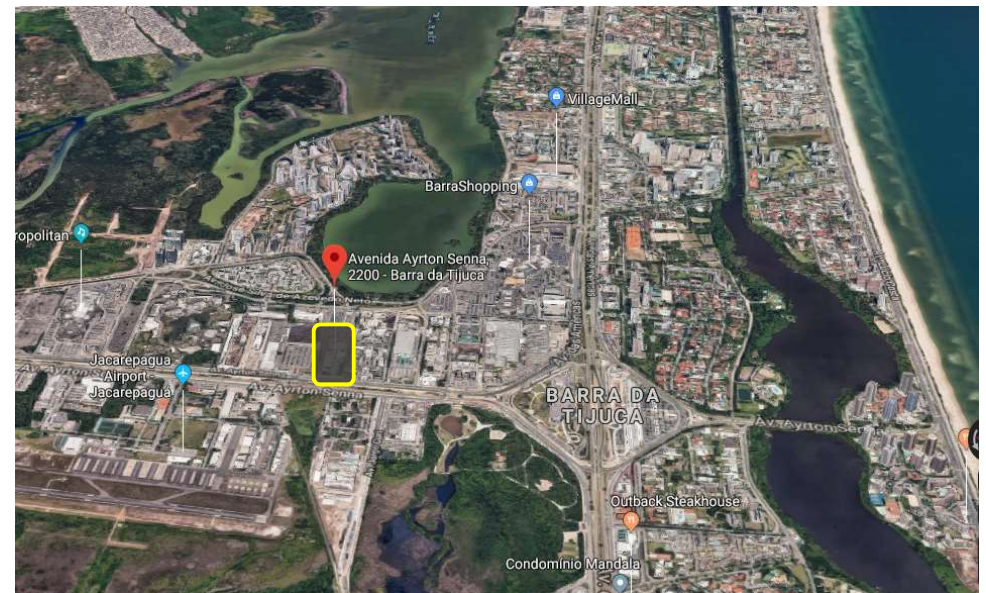
Localização

O imóvel tem localização estratégica, no início da Barra da Tijuca, próximo ao Barra Shopping e ao aeroporto de Jacarepaguá.

O entorno conta com completa infraestrutura de serviços, restaurantes e varejo.

A Avenida Ayrton Senna se articula no seu eixo com a Linha Amarela, se conecta com a Avenida das Américas e Avenida Sernambetiba, ligando com a orla marítima da cidade.

A nova linha do BRT Transcarioca passa em frente ao imóvel.



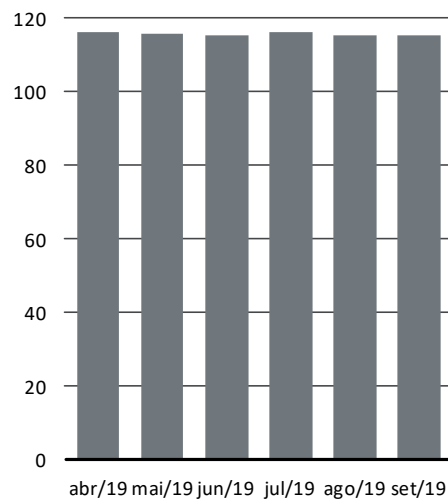
⁶ Fonte: <http://ri.telefonica.com.br/pt/a-empresa/perfil-corporativo>. Em 5 de julho de 2019.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de setembro de 2019 em R\$ 115.456.427.

Gráfico 1: Patrimônio Líquido⁷

Em R\$ - milhões



⁷ Fonte: Administrador do Fundo.

Alocação dos Ativos⁸

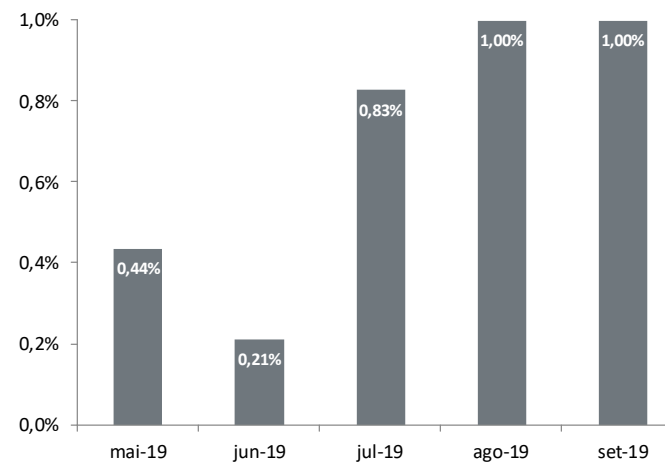
Ao final do mês de setembro de 2019, os ativos detidos pelo Fundo encontram-se investidos como seguem.

Valores do ativo:

- Imóveis: R\$ 184.800.000
- Cotas de Fundos de Investimentos: R\$ 23.158.551
- Outros ativos : R\$ 25.294.155
- Total do ativo: R\$ 233.252.706

Rentabilidade mensal do fundo

(% a.m – sobre a cota R\$100) - IPO em 24 de abril de 2019



⁸Fonte: Administrador do Fundo.

DRE Gerencial

Distribuição de rendimentos: o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados de acordo com o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Vale o esclarecimento do conceito de:

- **Regime de competência:** as despesas e receitas são registradas no momento em que elas ocorrem (data do fato gerador), não importando quando ocorrerá o

pagamento ou recebimento. Em uma locação de imóvel, considera-se a totalidade das receitas advindas de aluguel – recebidas ou não – e outras receitas oriundas do imóvel. Considera também o ajuste a valor de mercado, despesas financeiras em uma eventual alavancagem e eventual apropriação do ganho/ perda de capital de um imóvel vendido.

- **Regime de caixa:** considera as receitas e despesas apenas no momento em que ocorre a transação financeira (entrada ou saída de caixa).

DRE Gerencial^{9 10}

	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	Acumulado
Receitas de aluguel	0	0	0	1.460.179	2.141.596	2.044.251	5.646.027
Despesas financeiras com propriedades	0	0	0	-590.909	-823.317	-765.661	-2.179.887
Resultado de Propriedades	0	0	0	869.270	1.318.279	1.278.590	3.466.140
Outras receitas	39.412	530.707	412.019	268.507	137.557	123.538	1.511.741
Despesas Operacionais	-30.098	-128.591	-102.332	-140.255	-137.915	-115.778	-654.969
Lucro líquido - regime competência	9.314	402.116	309.687	997.523	1.317.921	1.286.351	4.322.911
Lucro líquido - regime caixa	30.936	499.395	293.025	1.318.415	1.592.509	1.418.632	5.152.912
Valor distribuído	0	525.028	257.161	997.500	1.205.292	1.205.292	4.190.272
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,4356</i>	<i>0,2134</i>	<i>0,8276</i>	<i>1,0000</i>	<i>1,0000</i>	<i>3,4766</i>

⁹ Fonte: Administrador do Fundo.

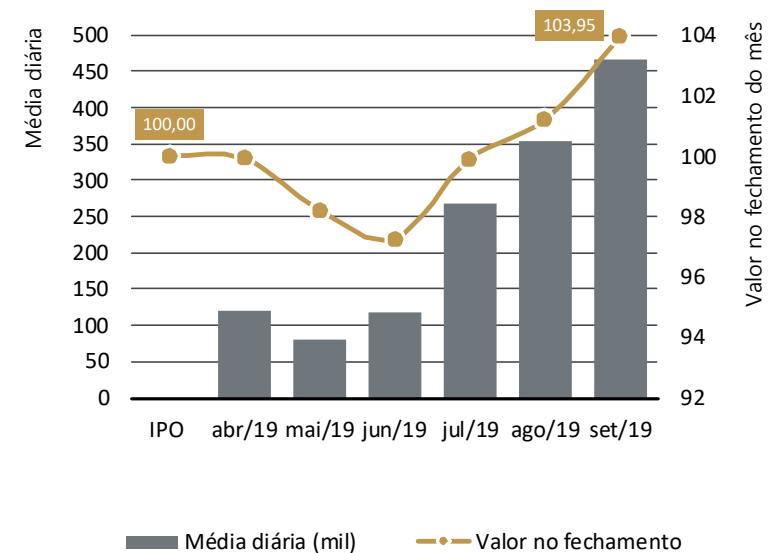
¹⁰ Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

Liquidez e rentabilidade na B3

A negociação das cotas do Fundo foi iniciada em 29 de abril de 2019, com o preço de abertura correspondendo a R\$ 100,00. No encerramento deste mês de setembro, a cota fechou em R\$ 103,95.

Outras informações¹¹:		setembro de 2019
Volume negociado no mês (em R\$)		9.833.979
Média diária (em R\$)		468.285
Quantidade de cotas negociadas no mês		96.804
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$)		101,69
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	99,20
	Máximo	103,95

Gráfico 2: Valor da cota no fechamento do mês (B3) e média diária (B3 - em R\$ mil)



¹¹ Fonte: B3.

REC Gestão de Recursos S.A.

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

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

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

Conheça mais sobre a REC em: recgestao.com

Emissão realizada

Emissão	Data	Quantidade de cotas	Montante (R\$)
1º Emissão	Abril/2019	1.205.292	R\$ 120.529.200

* Fonte: anúncio de encerramento

Contatos

BRL Trust DTVM S/A

Sr. Rodrigo Cavalcante

Sr. Danilo Barbieri

55 11 3133 0350

REC Gestão de Recursos S.A.

Contato RI:

55 11 3848 9535

rect11@recgestao.com

recgestao.com

Este relatório foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para comprar ou vender quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros a eles relacionados. Os Consultores de Investimento não verificaram as informações constantes neste documento de forma independente, nem fazem qualquer representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à exatidão, abrangência ou confiabilidade das informações contidas neste relatório. Nenhum conteúdo deste documento é, ou deve ser considerado, uma promessa ou representação quanto ao passado ou futuro. O Administrador e os Consultores de Investimento refutam expressamente toda e qualquer responsabilidade relacionada ao ou resultante do uso deste material. Este relatório não pretende ser completo ou conter todas as informações que os cotistas do Fundo possam solicitar. Decisões de investimento não devem considerar exclusivamente as informações contidas neste material. Leia os prospectos e regulamentos dos fundos de investimento antes de investir. A rentabilidade passada não representa, de maneira alguma, garantia de rentabilidade futura e projeções não significam retornos futuros. A rentabilidade que tiver sido divulgada não é líquida de impostos, e fundos de investimento não contam com garantia do administrador, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. A distribuição deste relatório não está autorizada a qualquer outra pessoa além dos cotistas do Fundo e das pessoas designadas para assessorá-lo que, em conjunto com os cotistas do Fundo, concordam em manter a confidencialidade do material e comprometem-se com as limitações aqui descritas. Este(s) fundo(s) tem menos de 12 (doze) meses.