

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, dezembro 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.

Notas do consultor

- O fundo encerrou o mês de dezembro com distribuição de R\$ 0,8112 por cota, equivalente a 216% do CDI. Quando se deduz o imposto de renda, tributo que incide sobre uma aplicação financeira, o rendimento distribuído pelo Fundo passa a equivaler a 255% do CDI líquido do tributo¹.
- Conforme anúncio de encerramento da 2ª emissão de cotas do Fundo, publicado em 18 de dezembro de 2019, o Fundo captou R\$ 178.000.100, o que possibilitou à gestão dar início ao processo de crescimento do Fundo e diversificação de seus ativos e locatários.
- As cotas subscritas na 2ª emissão farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que foram emitidas, a partir da data de sua integralização. Os detentores do recibo de subscrição com ticker RECT13 farão jus ao rendimento integral do mês, ou seja, R\$0,8112 por recibo, dado que sua integralização ocorreu em novembro. Já os detentores do recibo de subscrição com ticker RECT14, farão jus ao rendimento a partir do dia 13 de dezembro de 2019, data de sua integralização. Tais recibos receberão rendimentos no valor de R\$ 0,3122 por recibo.
- Os recursos captados na 2ª emissão foram utilizados para adquirir os seguintes ativos corporativos.
 - Edifício Barra da Tijuca (30%) a um cap rate de **13,45%** ao ano
 - Edifício Evolution Corporate a um cap rate de **8,00%** ao ano
 - Edifício Parque da Cidade em Brasília a um cap rate de **9,17%** ao ano
 - Edifício Canopus em Alphaville a um cap rate de **9,17%** ao ano

¹ Alíquota 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 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.

³ Data base: Fechamento do mês em questão

Administrador

BRL Trust DTVM S/A

Consultor de Investimento

REC Gestão de Recursos S.A.

Rentabilidade Alvo²

CDI

Patrimônio Líquido³ **Valor de Mercado³**

R\$ 299.204.965

R\$ 357.847.072

R\$ 100,23/cota

R\$ 119,87/cota

Taxas

Administração⁴

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

2.985.293

Número de cotistas

7.672

Código B3

RECT11

CNPJ

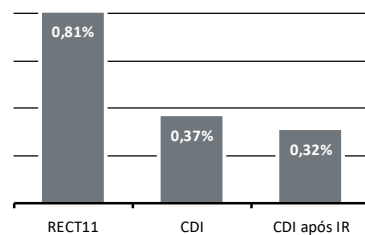
32.274.163/0001-59

⁴ Base de cálculo da taxa de administração: i) patrimônio líquido; ou ii) valor de mercado, calculado com base na média diária da cotação de fechamento no mês anterior ao do pagamento da taxa, caso o Fundo tenha integrado ou passado a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios que considerem a liquidez das cotas e o volume. Observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000.

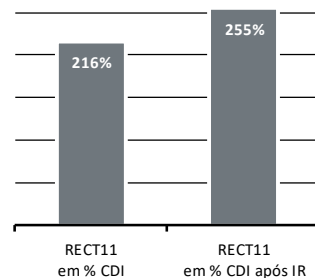
Resultado Mensal (dezembro 2019)

Distribuição sobre cota R\$100

(% a.m.)

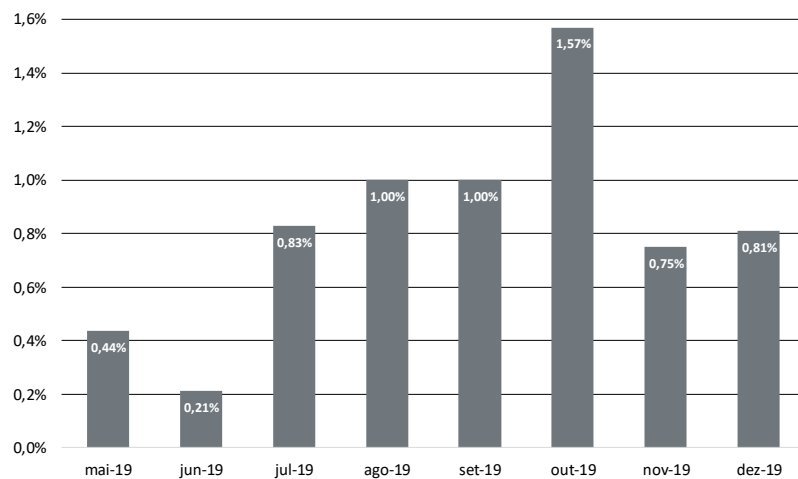


Em % CDI



Rentabilidade mensal do fundo

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



⁵Fonte: Administrador do Fundo

⁶ Fonte: Administrador do Fundo

Alocação dos Ativos⁵

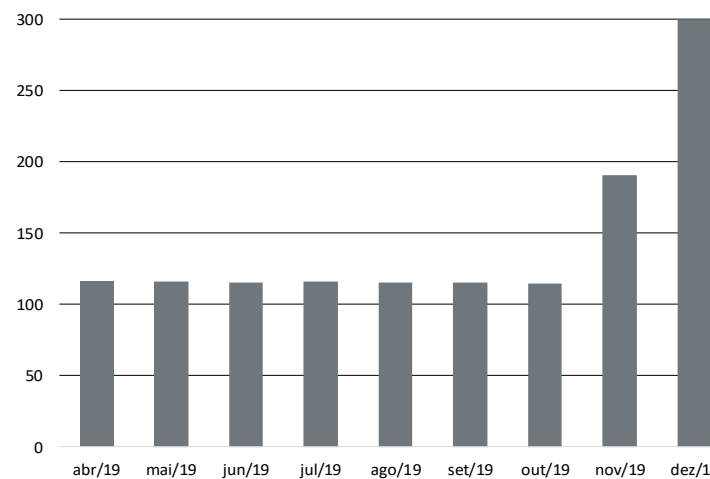
Ao final do mês de dezembro de 2019, os ativos detidos pelo Fundo encontram-se investidos como seguem.

Valores do ativo:

- Imóveis: R\$ 559.711.587
- Fundos de Investimentos de Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 44.575.177
- Outros ativos : R\$ 44.786.528
- Total do ativo: R\$ 649.073.292

Patrimônio Líquido⁶

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de dezembro de 2019 em R\$ 299.204.965 (Em R\$ - milhões)



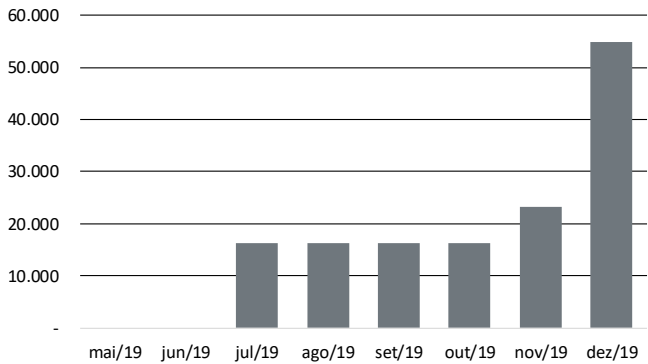
Portfólio do Fundo

Resumo

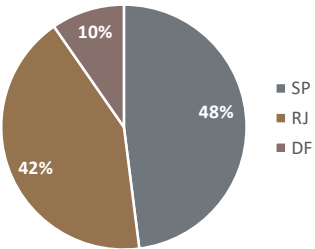
O fundo encerrou o mês de dezembro investido em 4 imóveis distintos, com um total de 54.801 m² de área bruta locável própria.

#	Ativo	Cidade	Estado	Classe	ABL própria (m²) ⁷	R\$/m² Aquisição	Cap Rate Aquisição
1	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	AA	23.210	11.404	13,45%
2	Evolution Corp.	Alphaville	SP	AAA	14.929	10.300	8,00%
3	Canopus	Alphaville	SP	A	11.370	5.234	9,17%
4	Parque da Cidade	Brasília	DF	AAA	5.292	12.721	9,17%

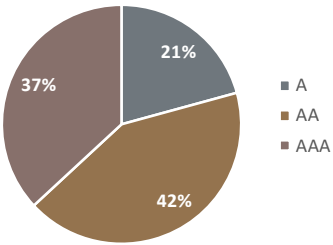
Evolução da ABL própria (em m²)



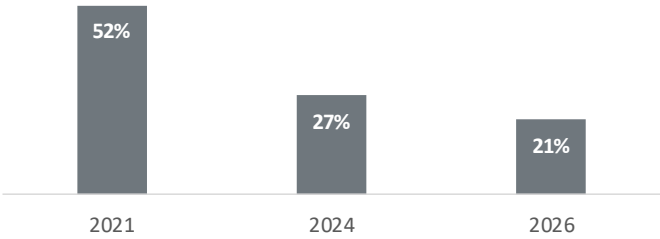
Diversificação Geográfica (% Área Bruta Locável)



Classificação dos Imóveis⁷ (% Área Bruta Locável)



Vencimento dos Contratos (% Área Bruta Locável)



7 Fonte: buildings

Edifício Barra da Tijuca

Características do Imóvel

- Endereço: Avenida Ayrton Senna, 2200, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ
- Data de entrega: 2006
- Classe do ativo: **AA**
- Área locável total adquirida: 23.209,70 m²
- Andar tipo: 3.280 m²
- Unidades adquiridas: 2 blocos com 3 andares (100% do ativo)
- Diferenciais: alto padrão construtivo, piso elevado, forro modular, sistema de ar condicionado central, vagas de estacionamento, auditório, teatro e restaurante.

Localização



Destaques da Aquisição

- Data da aquisição: 11 de julho (70%) e 27 de novembro (30%)
- Valor Total da Aquisição: R\$264.685.539,62 (R\$11.404,09/m²)
- Taxa de Ocupação: **100%**
- Locatário: **Telefonica S.A.** (Vivo)
- Contrato: **Atípico** com vencimento em março/2021*
- Cap rate da transação: **13,45% ao ano**
- Reajuste Anual: IGP-M, em março de cada 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.

Imagem



Edifício Evolution Corporate

Características do Imóvel

- Endereço: Alameda Xingu 512, Alphaville, Barueri – SP
- Data de entrega: 2014
- Classe do ativo: **AAA**
- Área locável adquirida: 14.929,14 m²
- Andar tipo: 1.675 m²
- Unidades adquiridos: 1º ao 8º e ½ do 11º andar (8 ½ lajes)
- Diferenciais: LEED **GOLD**, Green Building, heliponto, gerador para área comum e privativa, centro de convenções, aproveitamento de água pluvial, edifício garagem, localizado na entrada de Alphaville ao lado do shopping Iguatemi.

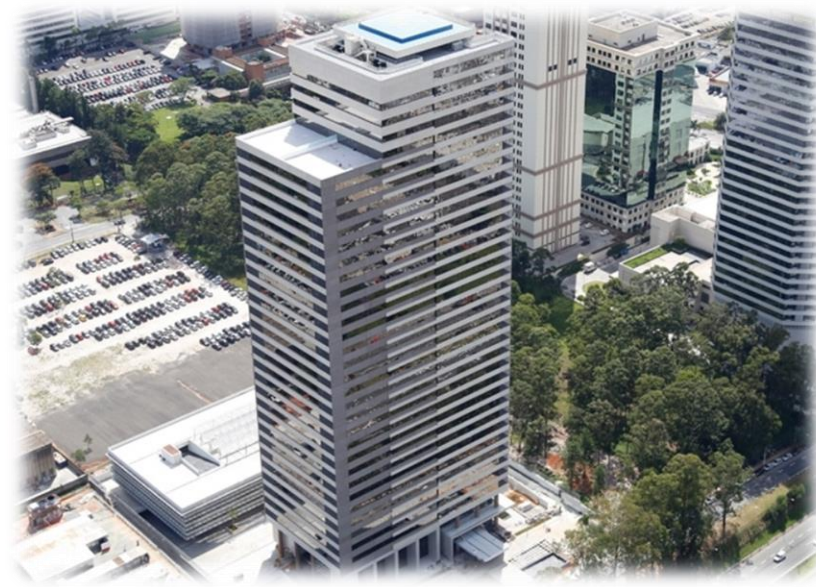
Localização



Destaques da Aquisição

- Data da aquisição: 19 de dezembro de 2019
- Valor da Aquisição: R\$ 153.770.142,00 (R\$10.300/m2)
- Taxa de Ocupação: **100%**
- Locatário: **Elo Participações Ltda.**
- Contrato: Típico com vencimento em novembro de 2024
- Cap rate da transação: **8,0% ao ano**
- Reajuste Anual: IGP-M, em dezembro de cada ano

Imagem

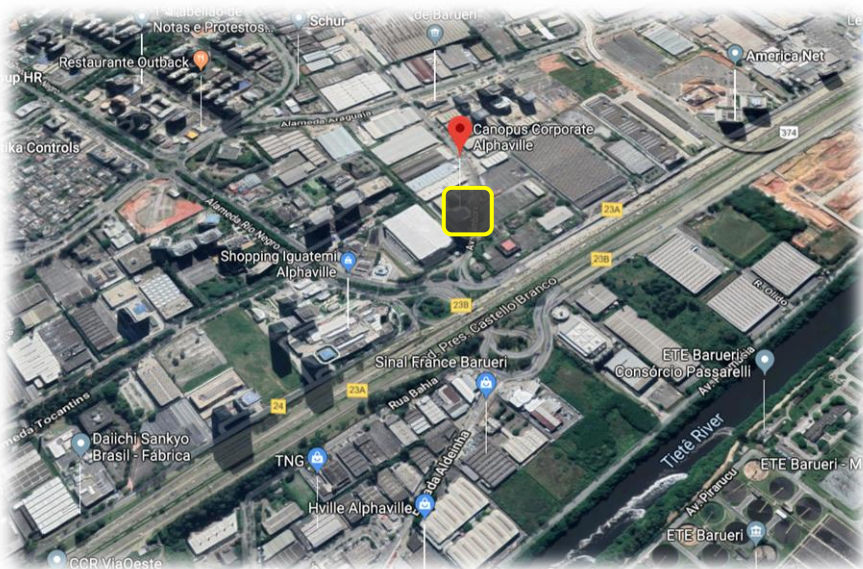


Edifício Canopus

Características do Imóvel

- Endereço: Av. Tamboré, 267, Alphaville, Barueri - SP
- Data de entrega: 2012
- Classe do ativo: **A**
- Área locável adquirida: 11.370 m²
- Andar tipo: 1.137 m²
- Unidades adquiridas: 6ª ao 15º andar (10 lajes)
- Diferenciais: Heliponto, ar condicionado central, piso elevado, forro modular, vagas de estacionamento, integração com um Mall de lojas, cafés, restaurantes e serviços

Localização



Destaques da Aquisição

- Valor da Aquisição: R\$ 59.507.559 (R\$5.233,73/m²)
 - Forma de Pagamento: 10% do sinal pago em 19 de dezembro de 2019, e compromisso de quitar o saldo devedor das lajes ocupadas até dezembro de 2020 (corrigido por CDI); e das lajes vazias até dezembro de 2021 (corrigido por 1% ao ano)
- Taxa de Ocupação: 5 lajes ocupadas e 5 lajes vagas
- Locatário: **Boa Vista Serviços S.A.**
- Contrato: Típico com vigência até dezembro de 2026
- Cap rate da transação: **9,17% ao ano**
- Reajuste Anual: IGPM, em agosto de cada ano

* Garantia de renda: se até dezembro de 2021 houver vacância da área que atualmente se encontra vaga, o vendedor garante uma renda mensal por 12 meses pelo cap rate de 9,17% a.a.

Imagem

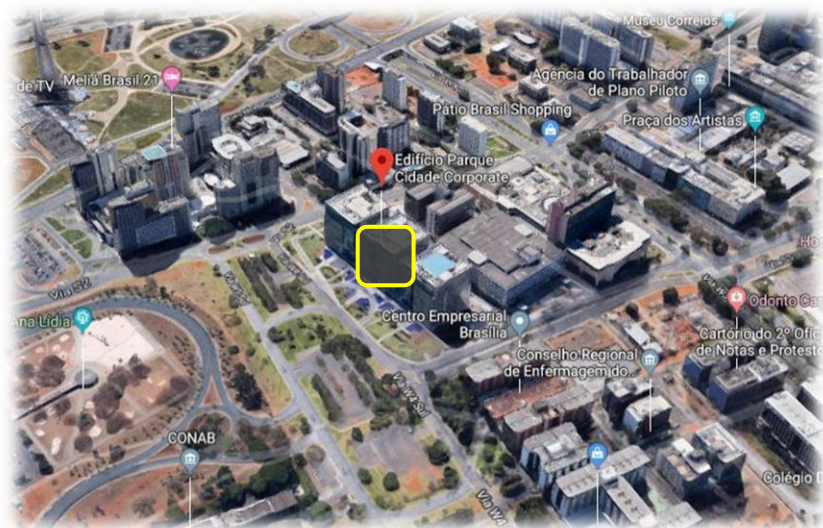


Edifício Parque da Cidade – Torre B

Características do Imóvel

- Endereço: SHCS Q.6 - BL A - Asa Sul - Brasília/ DF
- Data de entrega: 2009
- Classe do ativo: AAA
- Área locável adquirida: 5.292 m²
- Andar tipo: 1.764 m²
- Unidades adquiridas: 7º, 8º e 12º andar (3 lajes)
- Diferenciais: certificação LEED de Liderança em Energia e Design Ambiental, heliponto, lojas, restaurantes, ar condicionado central, piso elevado, forro modular, vagas de estacionamento

Localização



Destaques da Aquisição

- Valor da Aquisição: R\$ R\$ 67.321.311(R\$12.721,34/m²)
 - Forma de Pagamento: 10% do sinal pago em 19 de dezembro de 2019 e compromisso de quitar o saldo devedor das lajes ocupadas até dezembro de 2020 (corrigido por CDI); e das lajes vazias até dezembro de 2021 (corrigido por 1% ao ano)
- Taxa de Ocupação: 2 lajes ocupadas e 1 vaga
- Locatário: **Ministério da Cidadania**
- Contrato: Típico com vigência até março de 2021
- Cap rate da transação: **9,17% ao ano**
- Reajuste Anual: IPCA, em abril de cada ano

* Garantia de renda: se até dezembro de 2021 houver vacância da área que atualmente se encontra vaga, o vendedor garante uma renda mensal por 12 meses pelo cap rate de 9,17% a.a.

Imagem



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^{8 9}

	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19	Acumulado
Receitas de aluguel	0	0	0	1.460.179	2.141.596	2.044.251	2.238.942	2.030.345	4.193.135	14.108.448
Despesas financeiras com propriedades	0	0	0	-590.909	-823.317	-765.661	-1.077.251	-1.012.656	-3.027.634	-7.296.164
Despesas operacionais com propriedades	0	0	0	0	0	0	0	0	-45.249	-45.249
Ajuste a valor justo com propriedade	0	0	0	0	0	0	0	0	14.314.460	14.314.460
Resultado de Propriedades	0	0	0	869.270	1.318.279	1.278.590	1.161.690	1.017.688	15.434.712	21.081.495
Outras receitas	39.412	530.707	412.019	268.507	137.557	123.538	127.258	159.789	214.070	2.012.858
Despesas Operacionais	-30.098	-128.591	-102.332	-140.255	-137.915	-115.778	-135.865	-159.218	-267.295	-1.218.612
Lucro líquido - regime competência	9.314	402.116	309.687	997.523	1.317.921	1.286.351	1.153.083	1.018.260	15.381.486	21.875.741
Lucro líquido - regime caixa	30.936	499.395	293.025	1.318.415	1.592.509	1.418.632	1.248.540	1.149.155	1.914.595	9.465.201
Valor distribuído	0	525.028	257.161	997.500	1.205.292	1.205.292	1.892.308	1.149.168	1.914.591	9.146.339
<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>1,5700</i>	<i>0,7509/ Cota 0,3196/ Recibo</i>	<i>0,8112/ Cota 0,3122/ Recibo</i>	<i>6,6087</i>

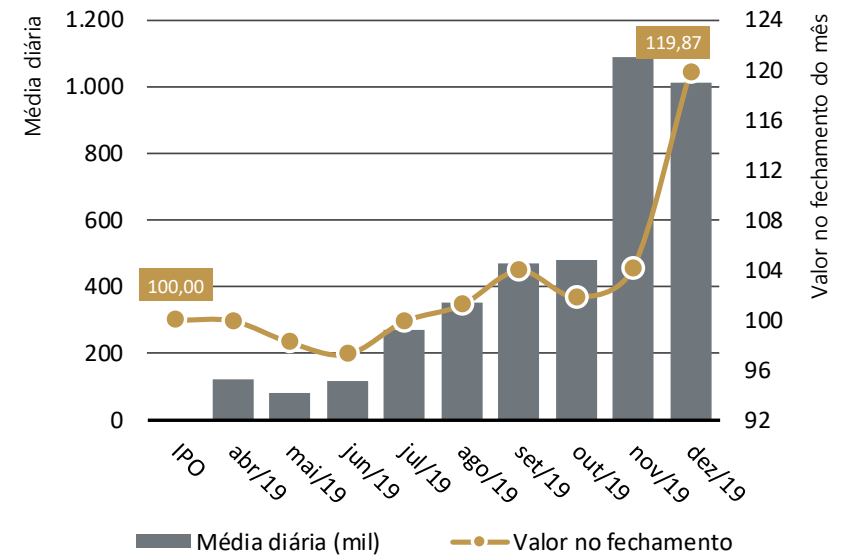
⁸ Fonte: Administrador do Fundo.

⁹ 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 dezembro, a cota fechou em R\$ 119,87.

Outras informações¹⁰:		dezembro de 2019
Volume negociado no mês (em R\$)		19.250.738
Média diária (em R\$)		1.013.197
Quantidade de cotas negociadas no mês		182.006
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$)		105,77
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	102,50
	Máximo	120,25

Média diária (B3 - em R\$ mil) e valor da cota no fechamento do mês (B3)

¹⁰ 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 portfólios de crédito imobiliário. No Pan, atuou em precificação, e na Brazilian Mortgages, na controladoria da empresa e dos fundos imobiliários sob gestão.
- **Marcos Ayala**, CFA – Responsável pela área de Fundos Imobiliários de Renda, Relações com Investidores. Com 17 anos de experiência, Marcos é formado em administração de empresas pela EAESP-FGV e é gestor autorizado pela CVM. Possui certificação CFA e trabalhou no Morgan Stanley, Lazard, Gávea Investimentos, BFRE e Banco Pan. Participou de operações de M&A e private equity em variados segmentos. Na Gávea, atuou em 3 fundos de private equity, com capital comprometido combinado de US\$2,2 bilhões.

Atualmente a REC é Consultora de Investimento exclusiva de 2 Fundos de Investimento Imobiliário: FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários e FII UBS (Br) Office, com aproximadamente R\$ 970 milhões sob gestão.

Conheça mais sobre a REC em: recgestao.com

Emissões realizadas

Emissão	Data	Quantidade de cotas	Montante (R\$)
1ª Emissão	Abril/2019	1.205.292	R\$ 120.529.200
2ª Emissão	Dezembro/2019	1.780.001	R\$ 178.000.100

Contatos**BRL Trust DTVM S/A**

Sr. Rodrigo Cavalcante

Sr. Danilo Barbieri

55 11 3133 0350

REC Gestão de Recursos S.A.

Contato RI:

55 11 4040 4443

rect11@recgestao.comrecgestao.com

Este relatório foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para comprar ou vender quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros a eles relacionados. 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.