

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, janeiro 2020, 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 janeiro com distribuição de R\$ 0,8100 por cota, equivalente a 215% 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 253% do CDI líquido do tributo¹.
- Conforme fato relevante publicado em 21 de janeiro de 2020, o Fundo aprovou a realização da 3ª emissão de novas cotas, objeto de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476. O valor total da Oferta é de até R\$ 300.000.000, correspondente a até 3.000.000 de Novas Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial. O preço de emissão das Novas Cotas é de R\$ 100,00, observado que tal valor já inclui os custos de distribuição.

Eventos subsequentes

- Conforme fato relevante publicado no dia 05 de fevereiro de 2020, o Fundo celebrou um Compromisso de Compra e Venda para a aquisição de lajes corporativas no Edifício Parque Ana Costa localizado em Santos/SP a um cap rate de **9,80% a.a.** O valor total da transação é de R\$ 60.644.080. A título de sinal, foi pago o valor de R\$30.000.000 e o saldo devedor remanescente será pago até o dia 30 de dezembro de 2020, atualizado pela taxa de 7,0% ao ano.
- No dia 07 de fevereiro o fundo assinou um contrato de locação com a Prevent Senior pelos conjuntos vagos 801 e 802 do edifício Parque Cidade Corporate, Torre B, localizado em Brasília. A área bruta locável é de 758 m² e o prazo do contrato é de 10 anos. A partir da assinatura do contrato o fundo faz jus a receita dos aluguéis.

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 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\$ 297.115.076

R\$ 304.422.273

R\$ 99,57/cota

R\$ 102,02/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

2.983.947

Número de cotistas

9.297

Código B3

RECT11

CNPJ

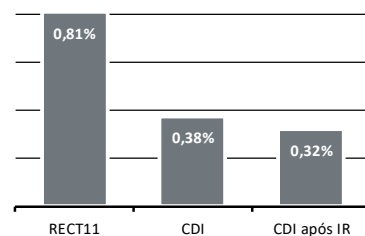
32.274.163/0001-59

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.

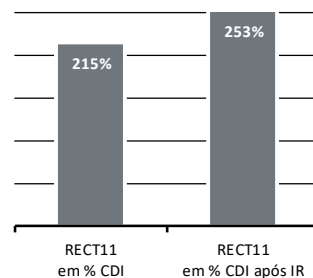
Resultado Mensal (janeiro 2020)

Distribuição sobre cota R\$100

(% a.m.)

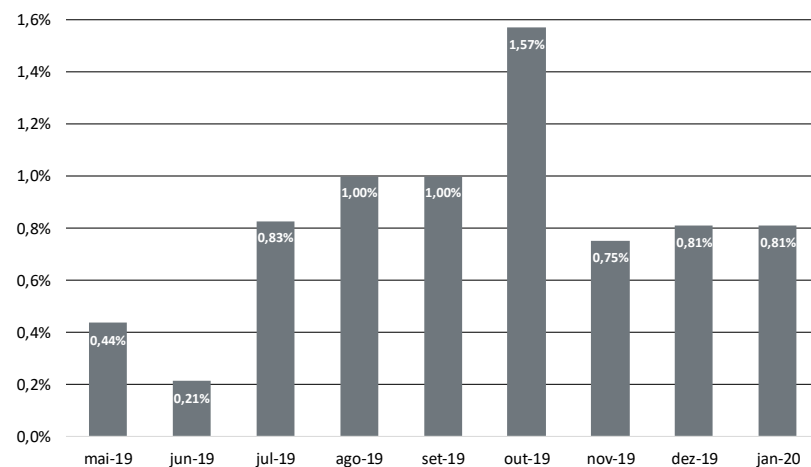


Em % CDI



Rentabilidade mensal do fundo

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

⁵Fonte: Administrador do Fundo⁶ Fonte: Administrador do Fundo

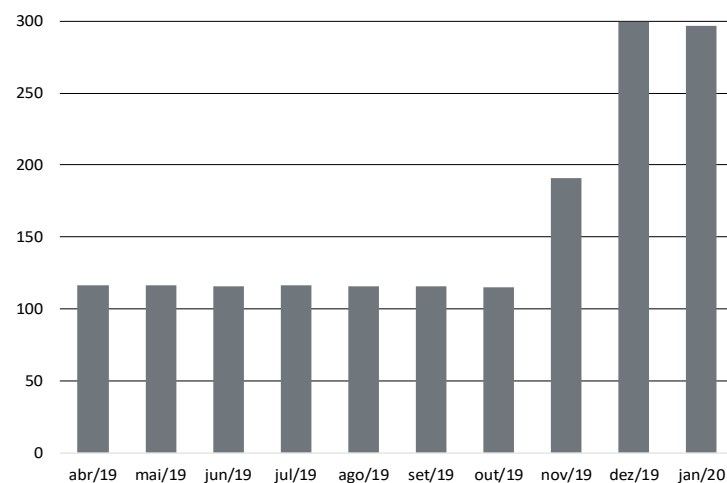
Alocação dos Ativos⁵

Ao final do mês de janeiro de 2020, os ativos detidos pelo Fundo encontram-se investidos como seguem.

- Imóveis: R\$ 559.983.259
- Fundos de Investimentos de Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 41.615.773
- Outros ativos : R\$ 49.030.908
- Total do ativo: R\$ 650.629.941

Patrimônio Líquido⁶

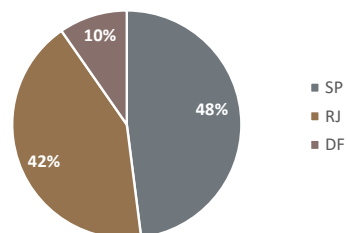
O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de janeiro de 2020 em R\$ 297.115.076 (Em R\$ - milhões)



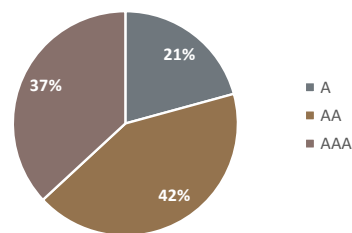
Portfólio do Fundo

#	Ativo	Cidade	Estado	Classe ⁷	ABL própria (m²)	R\$/m² Aquisição	Cap Rate Aquisição	Locatário	Término do Contrato
1	Ed. Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	AA	23.210	R\$ 11.404	13,45%	Telefônica Brasil (Vivo)	2021
2	Evolution Corporate	Alphaville	SP	AAA	14.929	R\$ 10.300	8,00%	Elo Participações	2024
3	Edifício Canopus	Alphaville	SP	A	11.370	R\$ 5.234	9,17%	Boa Vista Serviços	2026
4	Parque da Cidade	Brasília	DF	AAA	5.292	R\$ 12.721	9,17%	Ministério Cidadania, Prevent Senior	2021, 2030
5	Parque Ana Costa	Santos	SP	AA	8.663	R\$ 7.000	9,80%	Modec, Maersk, Hellman, DB Schenker, Hapag Lloyd, CPFL, Caixa Econômica Federal	2020, 2023, 2024, 2026, 2028

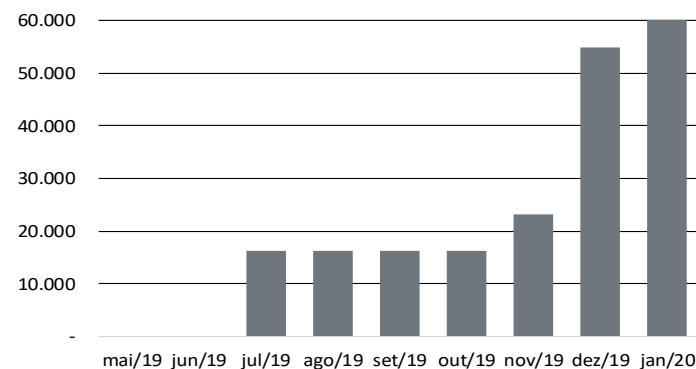
Diversificação Geográfica (% Área Bruta Locável)



Classificação dos Imóveis⁷ (% Área Bruta Locável)



Evolução da ABL própria (em m²)



⁷ Fonte: buildings

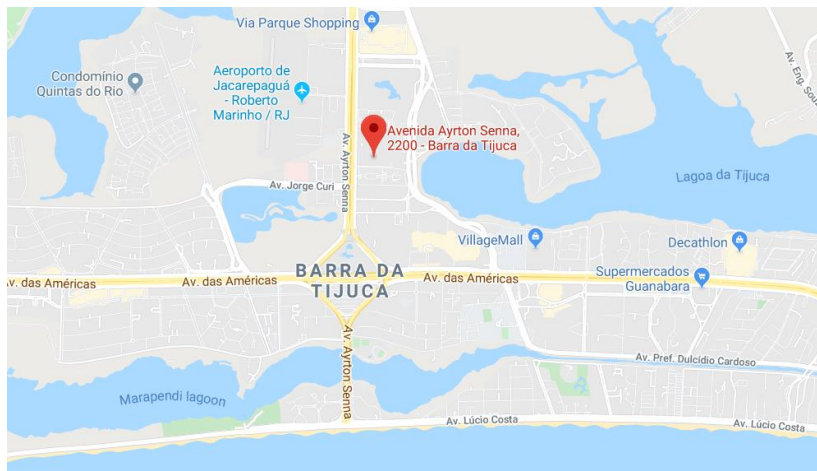
Edifício Barra da Tijuca

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

(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 de 2019 (70%) e 27 de novembro de 2019 (30%)
- Valor Total da Aquisição: R\$264.685.539,62 (R\$11.404,09/m²)
- Taxa de Ocupação: **100%**
- Cap rate da transação: **13,45% ao ano**
- Locatário: Telefonica Brasil S.A. (Vivo)
- Contrato: Atípico com vencimento em março/2021*
- Reajuste Anual: IGP-M, em março de cada ano

* Garantia de renda: a partir do vencimento do contrato de locação, a BRPR 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.

Imagens



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 andar e unidades 1103-1104
- Certificações: **LEED GOLD, Green Building**

(heliponto, gerador para área comum e privativa, centro de convenções, aproveitamento de água pluvial, edifício garagem)

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%**
- Cap rate da transação: **8,0% ao ano**
- Locatário: Elo Participações Ltda.
- Contrato: Típico com vencimento em novembro de 2024
- Reajuste Anual: IGP-M, em dezembro de cada ano

Imagens



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

(Heliponto, ar condicionado central, piso elevado, forro modular, 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% de 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
- Cap rate da transação: **9,17% ao ano**
- Locatário: Boa Vista Serviços S.A.
- Contrato: Típico com vigência até dezembro de 2026
- 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.

Imagens



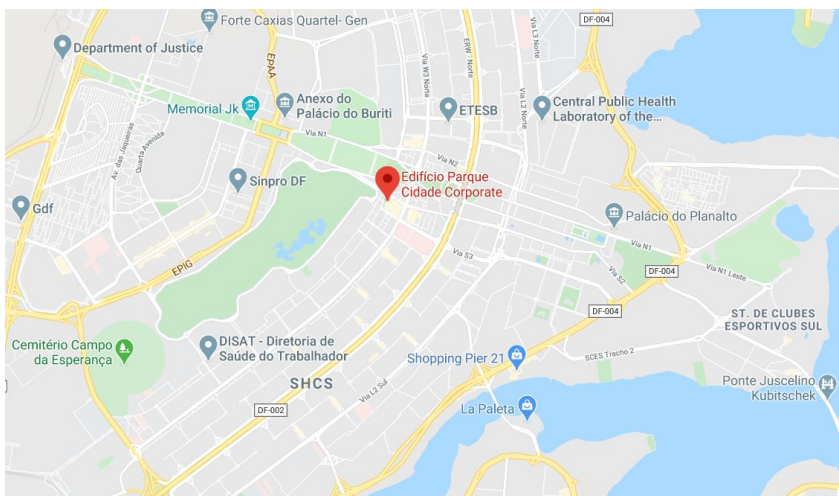
Edifício Parque Cidade Corporate – Torre B

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
- Certificações: **LEED de Liderança em Energia e Design Ambiental**

(heliporto, lojas, restaurantes, ar condicionado central, piso elevado, forro modular, estacionamento)

Localização



Destaques da Aquisição

- Valor da Aquisição: R\$ R\$ 67.321.311(R\$12.721,34/m²)
 - Forma de Pagamento: 10% de 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: 2½ lajes ocupadas e ½ laje vaga
- Locatário: Ministério da Cidadania e Prevent Senior
- Contrato: Típico até março de 2021 (MINC) e típico até fevereiro de 2030 (Prevent Senior)
- Cap rate da transação: **9,17%** ao ano
- Reajuste Anual: IGPM, em abril de cada ano

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

Imagem

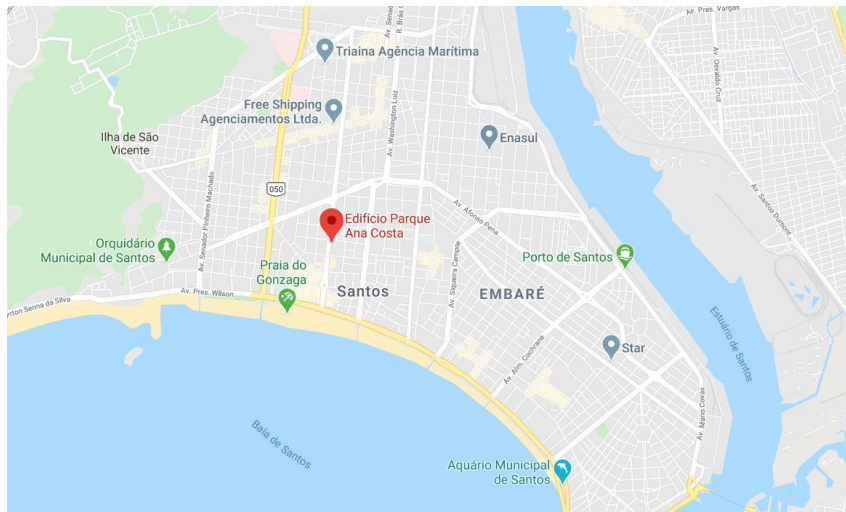


Edifício Parque Ana Costa

Características do Imóvel

- Endereço: Avenida Ana Costa, 433 - Santos/SP
- Data de entrega: **2013**
- Classe do ativo: **AA**
- Área locável adquirida: **8.663,44 m²**
- Andar tipo: 827,60 m²
- Unidades adquiridas: 41-42, 51-56; 61-66; 81-83;85-86;111-112;122;132;141-142;151-152;161-162;171;181
- Certificações: **LEED Silver, Green Building**
(Heliponto, estacionamento, bicicletário, auditório, café, sobreloja)

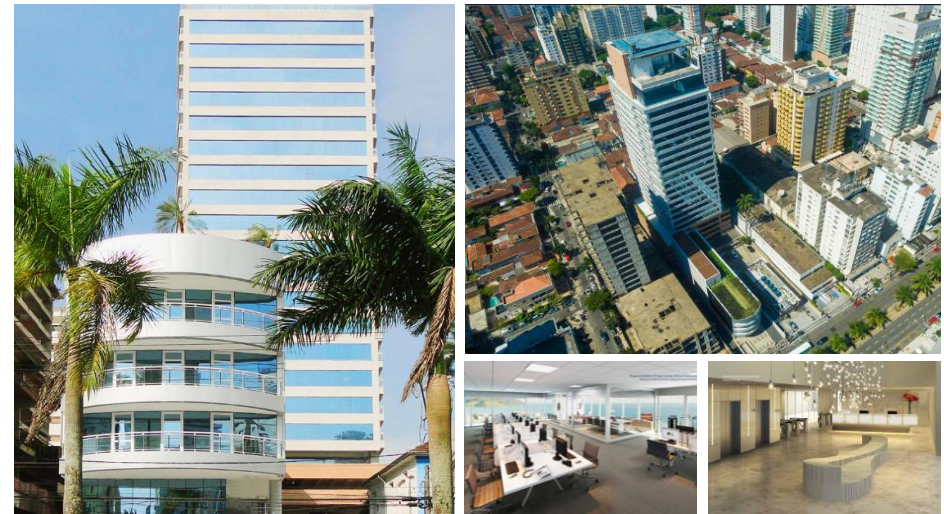
Localização



Destaques da Aquisição

- Valor da Aquisição: R\$ 60.644.080,00 (R\$7.000/m²)
 - *Forma de Pagamento: R\$ 30.000.000,00 de sinal pago em 05 de fevereiro de 2020 e o saldo de R\$30.644.080,00 deverá ser pago até 30.12.2020 corrigido pela taxa de 7,0% ao ano.
- Taxa de Ocupação: **100%**
- Cap rate da transação: **9,80% ao ano**
- Locatário: Modec, Maersk, Holman, DB Schenker, Hapag Lloyd, CPFL, Caixa Econômica Federal
- Contrato: Típico com vigências até 2020, 2023, 2024, 2026 e 2028
- Reajuste Anual: IGPM

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	jan-20	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	4.828.120	18.936.568
Despesas financeiras com propriedades	0	0	0	-590.909	-823.317	-765.661	-1.077.251	-1.012.656	-3.027.634	-4.060.041	-11.357.470
Despesas operacionais com propriedades	0	0	0	0	0	0	0	0	-45.249	-96.069	-141.318
Ajuste a valor justo com propriedade	0	0	0	0	0	0	0	0	14.257.265	0	14.257.265
Resultado de Propriedades	0	0	0	869.270	1.318.279	1.278.590	1.161.690	1.017.688	15.377.517	672.010	21.695.045
Outras receitas	39.412	530.707	412.019	268.507	137.557	123.538	127.258	159.789	213.963	182.475	2.195.226
Despesas Operacionais	-30.098	-128.591	-102.332	-140.255	-137.915	-115.778	-135.865	-159.218	-270.201	-332.599	-1.552.852
Lucro líquido - regime competência	9.314	402.116	309.687	997.523	1.317.921	1.286.351	1.153.083	1.018.260	15.321.278	521.886	22.337.419
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	2.624.167	12.089.369
Valor distribuído	0	525.028	257.161	997.500	1.205.292	1.205.292	1.892.308	1.149.168	1.914.591	2.416.997	11.563.336
<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</i>	<i>0,8112</i>	<i>0,8100</i>	<i>7,4187</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 janeiro, a cota fechou em R\$ 102,02.

Outras informações ¹⁰ :		janeiro de 2020
Volume negociado no mês (em R\$)		57.406.591
Média diária (em R\$)		2.609.391
Quantidade de cotas negociadas no mês		532.247
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$)		107,86
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	101,01
	Máximo	129,92

IFIX – Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários

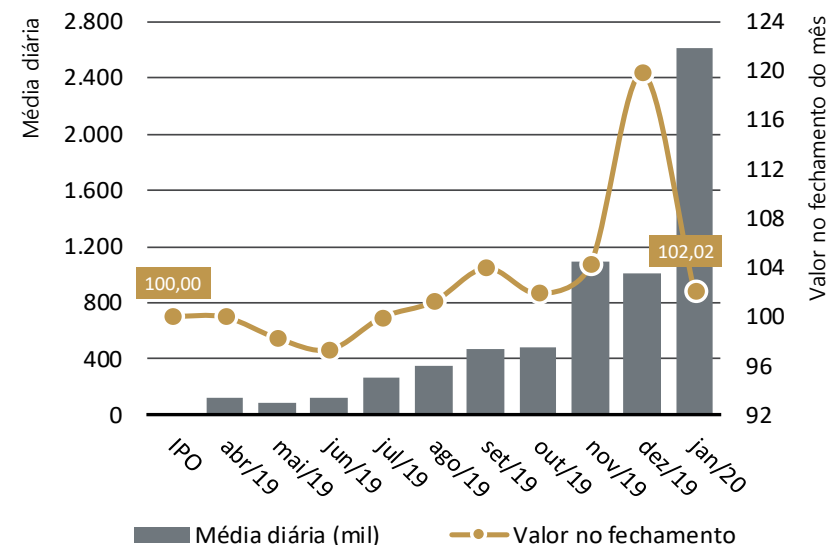
O objetivo do IFIX é ser o indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3. É um índice de retorno total (contempla os dividendos distribuídos e a variação das cotações).

A partir do mês de Janeiro o fundo RECT11 tornou-se parte do IFIX, o mais relevante índice de acompanhamento do mercado de Fundos Imobiliários no Brasil, representado com um peso de 0,82%.

O objetivo do IFIX é representar a performance média das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3 através de uma carteira teórica de ativos, tendo como principais critérios de elegibilidade¹¹:

- Ser um dos ativos que atinge o volume de negociabilidade;
- Estar presente em pelo menos 60% dos pregões nos últimos 12 meses;
- Não ser um Fundo "Penny Stock" (cota com cotação inferior a R\$ 1,00).

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



¹⁰ Fonte: B3.

¹¹ Fonte: Metodologia do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) da 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 20 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\$ 960 milhões sob gestão.

Conheça mais sobre a REC em: rec-gestao.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	1.778.655	R\$ 177.865.500

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@rec-gestao.com

rec-gestao.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.