

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, junho 2019, **FII UBS (Br) Office (RECT11)**

Acesse nossa página e inscreva-se
para receber atualizações
ubs.com/re-brasil

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

Notas dos consultores

Em 17 de julho de 2019, referente ao resultado do mês de junho, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 257.161, equivalente a R\$ 0,2134 por cota. O resultado do mês de junho reflete a alocação dos recursos do Fundo em aplicações financeiras em instituições financeiras de primeira linha e com liquidez imediata.

A partir de 11 de julho de 2019, data de conclusão da aquisição do Edifício Barra da Tijuca, o Fundo passará a fazer jus à receita de aluguel proveniente do imóvel.

Conforme fato relevante publicado em 5 de julho de 2019, o Fundo adquiriu da BR Properties S/A a fração ideal de 70% do Edifício Barra da Tijuca pelo valor de R\$ 184.800.000. A liquidação financeira da operação ocorreu no dia 11 de julho de 2019. Adicionalmente, a BR Properties S/A se comprometeu a vender ao Fundo a fração ideal remanescente de 30% do imóvel pelas mesmas condições comerciais, tão logo o Fundo promova novas emissões de cotas, por meio das quais seja captado valor suficiente para a realização da aquisição.

Principais destaques:

- 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
- % 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/ 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/mês corrigido por IGPM

Administrador

BRL Trust DTVM S/A

Consultores de Investimento

- UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.
- REC Gestão de Recursos S.A.

Rentabilidade Alvo¹

CDI

Patrimônio Líquido

R\$ 115.446.131

Taxas

Administração ²	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	1.626
Código B3	RECT11

CNPJ

32.274.163/0001-59

¹ 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.

² 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.

O Imóvel

A CBRE emitiu um relatório de valoração, em 17 de dezembro de 2018, para os Consultores do Fundo. Conforme o relatório, destacamos os principais pontos.

Comentários Gerais

- 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;

Características gerais

- Endereço: Avenida Ayrton Senna, 2200. Bairro Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro/ RJ;
- 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

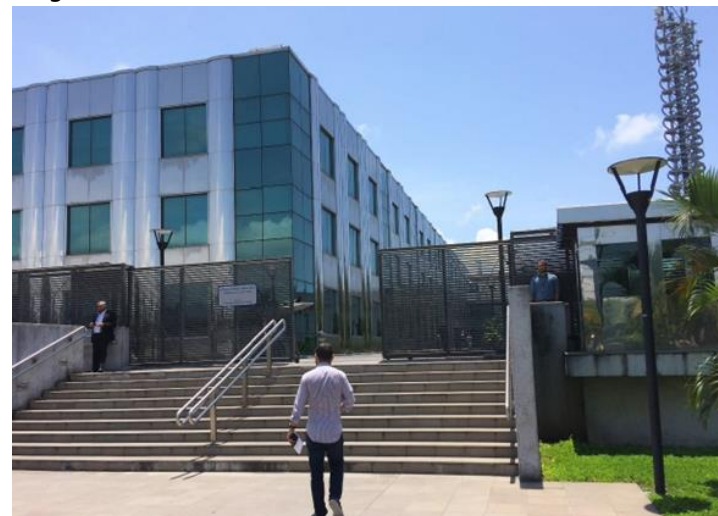
Américas e Avenida Sernambetiba, ligando com a orla marítima da cidade, iii) em termos de transporte, a nova linha do BRT Transcarioca passa em frente ao imóvel;

- Construções: o edifício existente foi construído em 2006 pela WTorre Empreendimentos;
- Descrição: trata-se de um edifício de escritórios constituído por 2 blocos de escritório interligados em bloco único, composto por 3 pavimentos (térreo mais 2 andares), subsolo de garagens e cobertura;
- Área de terreno: 26.275,00 m²
- Área construída: 42.094,85 m²
- Área locável: 23.209,70 m²
- Estado de conservação. O edifício encontra-se em bom estado de conservação e não necessita de reparos importantes. Estimou-se a idade aparente do imóvel em torno de 12 anos.
- 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

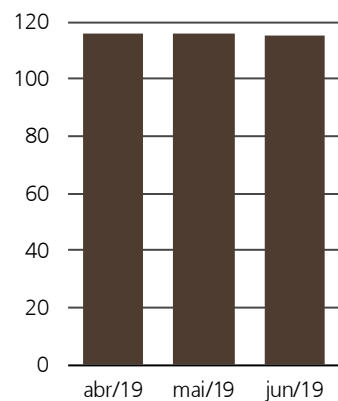


Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de junho de 2019 em R\$ 115.446.131.

Gráfico 1: Patrimônio Líquido³

Em R\$ - milhões



³ Fonte: Administrador do Fundo.

Alocação dos Ativos⁴

Ao final do mês de junho de 2019, os ativos detidos pelo Fundo encontram-se investidos em aplicações financeiras.

Valores do ativo:

- Cotas de Fundos de Investimentos: R\$ 115.691.747
- Outros ativos : R\$ 114.147
- Total do ativo: R\$ 115.805.893

⁴ Fonte: 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^{5 6}

	abr-19	mai-19	jun-19	Acumulado
Receitas imobiliárias	0	0	0	0
Rendimentos com aluguel	0	0	0	0
Outras receitas	0	0	0	0
Receitas - outros Ativos	39.412	530.707	412.019	982.138
Despesas Operacionais	-30.098	-128.591	-102.332	-261.022
Lucro líquido - regime competência	9.314	402.116	309.687	721.116
Lucro líquido - regime caixa	30.936	499.395	293.025	823.356
Valor distribuído	0	525.028	257.161	782.188
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,4356</i>	<i>0,2134</i>	<i>0,6490</i>

⁵ Fonte: Administrador do Fundo.

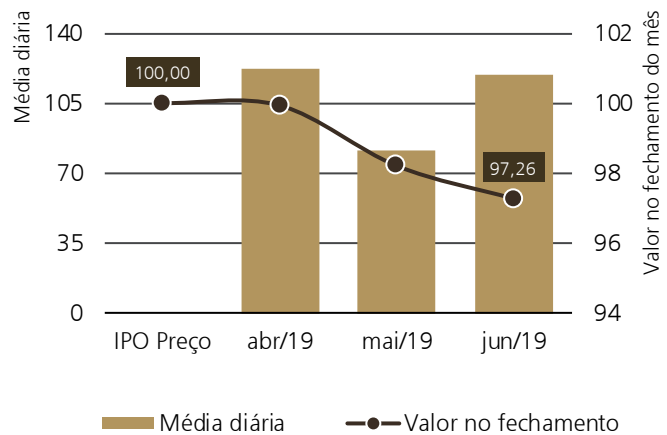
⁶ Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

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 junho, a cota fechou em R\$ 97,26.

Outras informações ⁷ :		junho de 2019
Volume negociado no mês (em R\$)		2.256.913
Média diária (em R\$)		118.785
Quantidade de cotas negociadas no mês		23.100
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$)		97,70
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	94,60
	Máximo	99,99

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



⁷ Fonte: B3.

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
55 11 3133 0350

Sr. Danilo Barbieri

UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.

Sr. Garrett Duarte
ol-rect11@ubs.com
ubs.com/re-brasil

REC Gestão de Recursos S.A.

Diretor de RI:

Sr. Marcos Ayala
55 11 2767 6381

Responsáveis pelo Fundo:

Sr. Marcos Ayala
55 11 2767 6381

Sr. Guilherme Politi
55 11 2767 6380

ol-rect11@ubs.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.

