

Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, julho 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 dos consultores

O fundo encerrou o mês de julho com distribuição correspondente a R\$0,8276 por cota, equivalente a 145% do CDI. Quando se deduz o imposto de renda, tributo que incide sobre uma aplicação financeira, o rendimento do Fundo passa a equivaler a 171% do CDI líquido do tributo¹.

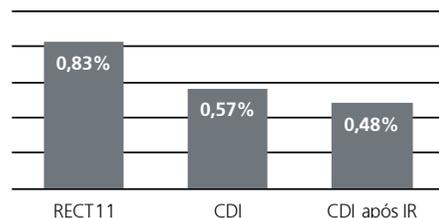
O resultado reflete as aplicações financeiras em ativos de liquidez até o dia 10 de julho de 2019. A partir de 11 de julho, data de conclusão da aquisição do Edifício Barra da Tijuca, o Fundo fez jus à receita de aluguel proveniente do imóvel adquirido.

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\$ 184.800.000,00.

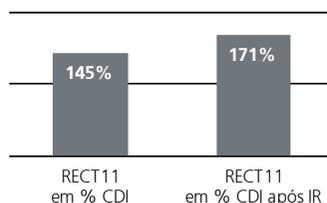
A BR Properties S/A se comprometeu a vender ao Fundo a fração ideal remanescente de 30% do imóvel pelas mesmas condições comerciais, tão logo o Fundo promova novas emissões de cotas, por meio das quais seja captado valor suficiente para a realização da aquisição.

Gráficos – resultado mensal (Julho 2019)²:

Distribuição sobre a 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. Rentabilidade nominal calculada em regime de juros capitalizados. 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

R\$ 115.321.069

Taxas

Administração ⁴	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

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 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.

Acesse nossa página e inscreva-se
para receber atualizações
recgestao.com

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

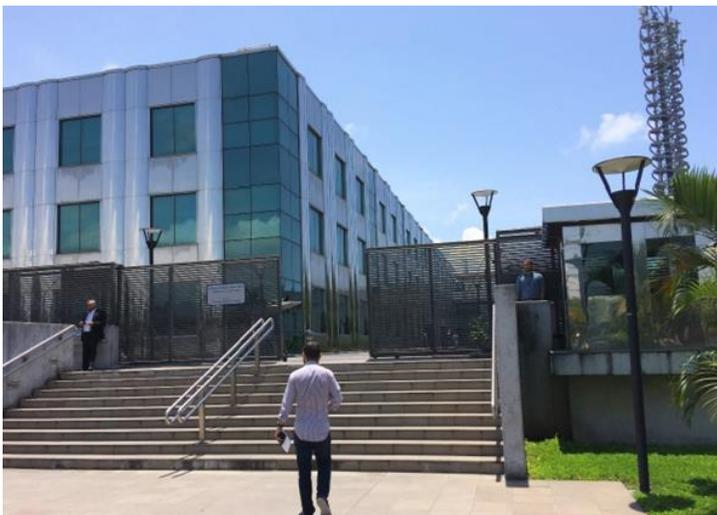


Imagem 3: Andar de escritório



Imagem 4: Áreas comuns



Locatário⁵

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

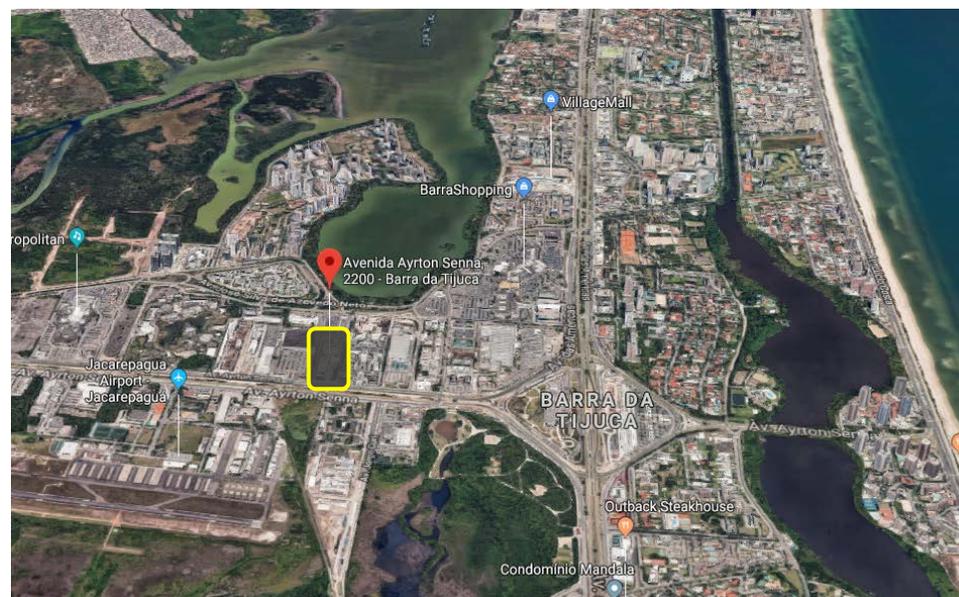
Localização

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.



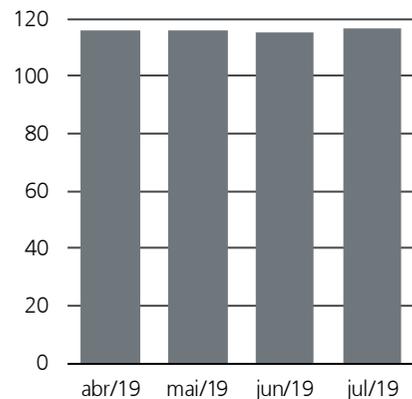
⁵ Fonte: <http://ri.telefonica.com.br/pt/a-empresa/perfil-corporativo>. Em 5 de julho de 2019.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de julho de 2019 em R\$ 115.321.069.

Gráfico 1: Patrimônio Líquido⁶

Em R\$ - milhões



⁶ Fonte: Administrador do Fundo.

Alocação dos Ativos⁷

Ao final do mês de julho 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\$ 25.849.449
- Outros ativos : R\$ 21.520.837
- Total do ativo: R\$ 232.170.286

⁵ 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^{8 9}

	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	Acumulado
Receitas de aluguel	0	0	0	1.460.179	1.460.179
Despesas financeiras com propriedades	0	0	0	-590.909	-590.909
Resultado de Propriedades	0	0	0	869.270	869.270
Outras receitas	39.412	530.707	412.019	268.507	1.250.645
Despesas Operacionais	-30.098	-128.591	-102.332	-140.255	-401.276
Lucro líquido - regime competência	9.314	402.116	309.687	997.523	1.718.639
Lucro líquido - regime caixa	30.936	499.395	293.025	1.318.415	2.141.771
Valor distribuído	0	525.028	257.161	997.500	1.779.688
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,4356</i>	<i>0,2134</i>	<i>0,8276</i>	<i>1,4766</i>
<i>Valor distribuído por cota acum</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,4356</i>	<i>0,6490</i>	<i>1,4766</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.

Fato Relevante – encerramento da parceria comercial entre UBS Serviços e REC Gestão

Conforme Fato Relevante, publicado pelo Administrador em 12 de julho de 2019, temos:

“1. Desde setembro de 2016, as Consultoras prestam, em parceria, serviços de consultoria imobiliária e de investimentos a fundos de investimento e investidores no mercado brasileiro, incluindo os Fundos. A estratégia inicial elaborada pelas Consultoras se baseava na captação de recursos junto a investidores institucionais estrangeiros. No entanto, o Negócio acabou evoluindo para uma iniciativa puramente focada em investidores locais. Conseqüentemente, as Consultoras decidiram, amigavelmente e de comum acordo, que a UBS Serviços encerrará sua participação no Negócio, embora reconhecendo as contribuições proporcionadas por ambas para o sucesso do Negócio até o momento.

2. A REC continuará a desenvolver o Negócio, passando a executar sozinha os serviços antes prestados em conjunto e assumindo integralmente a parcela das atividades realizada pela UBS Serviços. Os diretores executivos da REC, Moise Politi, Frederico Porto e Marcos Ayala continuarão supervisionando essas atividades.

3. Dessa forma, serve a presente para comunicar a rescisão da UBS Serviços aos Contratos de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos celebrado entre as Consultoras e cada um dos Fundos e seus aditamentos posteriores (“Contratos”), a cessão dos direitos da UBS Serviços ali previstos (observando-se a data de corte desta correspondência) para a REC, que declara, ainda, sua concordância em assumir, isoladamente, a responsabilidade pela execução das obrigações lá estabelecidas. Dessa forma, a UBS Serviços, exclusivamente, deixará de integrar as referidas relações contratuais e, portanto, cessará a prestação de serviços aos Fundos a partir da formalização dos aditamentos aos referidos Contratos, o que deverá ser feito em data não posterior a 11 de agosto de 2019.

Desta forma, o Administrador vem por meio desta comunicar aos cotistas o encerramento da parceria entre UBS Serviços e REC Gestão, devendo esta última (REC Gestão) permanecer isoladamente na função de Consultora de Investimento, devendo o Administrador tomar as providências necessárias em relação aos ajustes de formalização dos respectivos contratos.

Sendo o que nos cumpria para o presente momento e com o propósito de dar a mais ampla e completa transparência aos Cotistas do Fundo e demais interessados, reportando todo e qualquer fato relevante relacionado ao Fundo, o Administrador publica o presente Fato Relevante.”

Destacamos que no decorrer do mês de julho de 2019, o Administrador concluiu as providências necessárias para refletir o encerramento da parceria entre UBS Serviços e REC Gestão, com a continuidade da REC Gestão como Consultora do Fundo.¹⁰

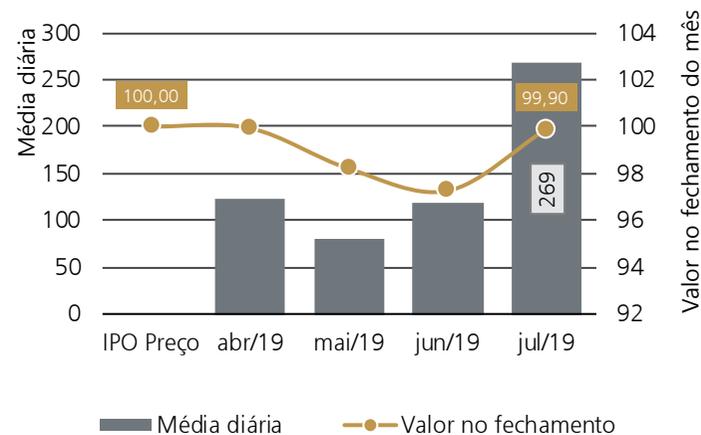
¹⁰ Fonte: Administrador do Fundo.

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 julho, a cota fechou em R\$ 99,90.

Outras informações ¹¹ :		julho de 2019
Volume negociado no mês (em R\$)		5.921.667
Média diária (em R\$)		269.167
Quantidade de cotas negociadas no mês		59.681
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$)		99,22
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	96,04
	Máximo	101,00

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



¹¹ 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 Sr. Danilo Barbieri
55 11 3133 0350

REC Gestão de Recursos S.A.

Diretor de RI:

Sr. Marcos Ayala
55 11 2767 6381

Responsáveis pelo Fundo:

Sr. Marcos Ayala Sr. Guilherme Politi
55 11 2767 6381 55 11 2767 6380

rect11@recgestao.com

recgestao.com

Fundada em 2015, a **REC Gestão de Recursos S.A.** é uma gestora de recursos autorizada pela CVM com foco de atuação no segmento imobiliário. Os sócios-diretores da REC – Moise Politi, Frederico Porto e Marcos Ayala - possuem comprovada experiência nos segmentos de atuação, atuando em instituições como BFRE (pioneira no segmento financeiro-imobiliário no Brasil), BTG Pactual, Banco Ourinvest, GMAC/ Rescap (atual Ally Financial nos Estados Unidos), Banco Pan, Gávea Investimentos e Lazard.

Atualmente a REC possui sob gestão 2 Fundos de Investimento Imobiliário: FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários e FII UBS (Br) Office, com aproximadamente R\$ 440 milhões sob gestão.

Conheça mais sobre a REC em: 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.