

# Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, novembro 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 novembro com distribuição de **R\$ 0,7509 por cota**, equivalente a 197% 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 232% do CDI líquido do tributo<sup>1</sup>.

A distribuição foi inferior à média mensal de R\$1,0000 por cota dos últimos meses devido aos recursos captados no direito de preferência terem permanecido alocados em renda fixa do dia 18 a 27 de novembro.

Conforme fato relevante publicado no dia 28 de outubro de 2019, o Fundo celebrou um Compromisso de Compra e Venda para a aquisição de lajes corporativas no **Edifício Evolution Corporate** em Alphaville a um cap rate de **8,00% a.a.**, em linha com a estratégia de diversificação de ativos e locatários. A aquisição está sujeita a algumas condições, entre elas a captação de recursos suficientes na segunda emissão do Fundo.

Com a aquisição do ativo a gestão tem a expectativa de distribuir **R\$ 0,8000 por cota** ao mês.

Em 19 de outubro foi divulgado o anúncio de encerramento do período de exercício do **Direito de Preferência** da segunda emissão de cotas do fundo. Foram subscritas 763.811 cotas, correspondentes ao montante total de **R\$ 76.381.100**. A oferta continua em período de captação e as ordens podem ser colocadas até o dia 09 de dezembro de 2019.

As cotas subscritas no direito de preferência farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que foram emitidas a partir da data de sua integralização, sendo o rendimento calculado pro rata temporis a partir da data de integralização até o encerramento do mês em questão. Os recibos do direito de preferência receberão uma distribuição de **R\$ 0,3196 por recibo**.

Dia 28 de novembro de 2019, parte dos recursos captados no Direito de Preferência foi utilizada para a aquisição da fração remanescente de 30% do Edifício Barra da Tijuca a um **cap rate de 13,45%** ao ano. Com esta aquisição, o Fundo passa a deter 100% deste imóvel. A gestão do Fundo tem como objetivo alocar rapidamente os recursos captados junto a investidores.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Data base: Fechamento do mês em questão

## Administrador

BRL Trust DTVM S/A

## Consultor de Investimento

REC Gestão de Recursos S.A.

## Rentabilidade Alvo<sup>2</sup>

CDI

Patrimônio Líquido <sup>3</sup>	Valor de Mercado <sup>3</sup>
R\$ 190.927.394	R\$ 205.141.151
R\$ 96,96/cota	R\$ 104,18/cota

## Taxas

Administração <sup>4</sup>	0,17% aa
Consultoria	1,00% aa/ PL
Performance	Não há

## Outras informações

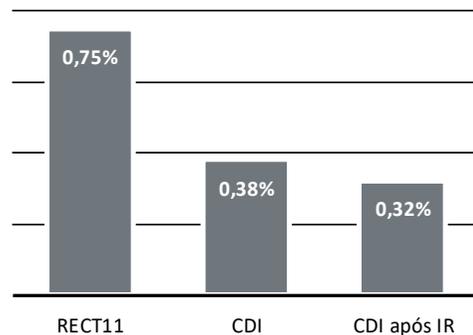
Prazo	Indeterminado
Condomínio	Fechado
Público alvo	Investidores em geral
Número de Cotas	1.969.103
Número de cotistas	4.524
Código B3	RECT11
CNPJ	32.274.163/0001-59

<sup>4</sup> 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.

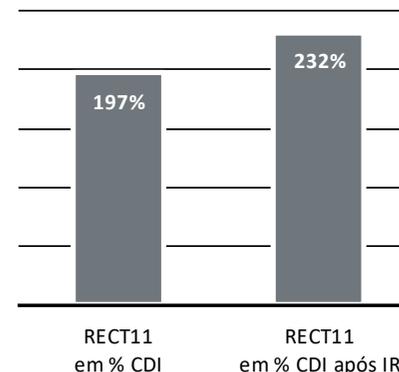
## Resultado Mensal (novembro 2019)

### Distribuição sobre cota R\$100

(% a.m.)



### Em % CDI



## Destaques das Aquisições

### 30% do Edifício Barra da Tijuca

- Data da aquisição: 27 de novembro de 2019
- Valor da Aquisição: R\$ 79.885.539,62 (R\$11.473/m<sup>2</sup>)
- Área locável da fração ideal adquirida: 6.962,91 m<sup>2</sup>
- Taxa de Ocupação: **100%** locado para a **Telefonica Brasil S/A (Vivo)** em contrato atípico com vencimento em março/2021
- 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/m<sup>2</sup> ao mês corrigido por IGP-M a partir de 11 de julho de 2019

### 70% do Edifício Barra da Tijuca

- Data da aquisição: 11 de Julho de 2019
- Valor da Aquisição: R\$ 184.800.000,00 (R\$11.375/m<sup>2</sup>)
- Área locável da fração ideal adquirida: 16.246,79 m<sup>2</sup>
- Taxa de Ocupação: **100%** locado para a **Telefonica Brasil S/A (Vivo)** em contrato atípico com vencimento em março/2021
- 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/m<sup>2</sup> ao mês corrigido por IGP-M a partir de 11 de julho de 2019

## Edifício Barra da Tijuca

### Características do Imóvel

- Endereço: Avenida Ayrton Senna, 2200. Bairro Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/ RJ
- Área de terreno: 26.275,00 m<sup>2</sup> / Área construída: 42.094,85 m<sup>2</sup>
- Área locável: 23.209,70 m<sup>2</sup>
- 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;
- Construção: o edifício 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.

### Contrato de Locação

- ✓ Tipologia: Atípico
- ✓ Locatário: Vivo S.A. (Telefônica)
- ✓ Revisional: não aplicável
- ✓ Vencimento: março de 2021
- ✓ Índice de reajuste: IGP-M
- ✓ Periodicidade de reajuste: anual (março)

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

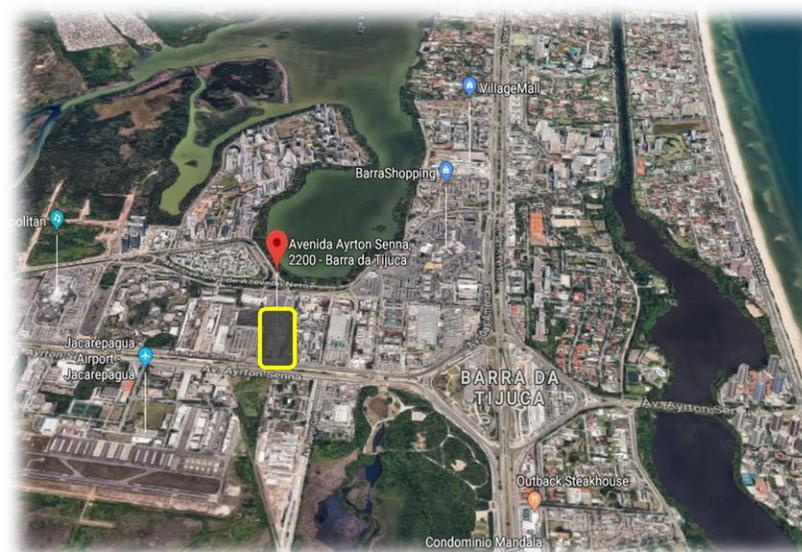
### Locatário<sup>5</sup>

A Telefônica Brasil S.A. é uma empresa de telecomunicações de capital aberto, com operação no Brasil através da marca Vivo. A holding controladora, o Grupo Telefônica, é um 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, receitas de 48,7 bilhões de euros (2018) e aproximadamente 95 milhões de clientes ao final de 2018

### Localização

O imóvel tem localização estratégica, 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.



## Edifício Barra da Tijuca

Imagem 1: Fachada



Imagem 2: Acesso ao edifício



Imagem 3: Andar de escritório



Imagem 4: Áreas comuns



## Edifício Evolution Corporate

### Destaques da Aquisição

- Valor da Aquisição: R\$ 153.770.142,00 (R\$10.300/m<sup>2</sup>), incluindo a comissão de intermediação
- Área locável adquirida: 14.929,14 m<sup>2</sup> (1º a 8º andares e conjuntos 1103 e 1104 do 11º andar)
- Taxa de Ocupação: **100%**
- Locatário: **Elo Participações Ltda.**
- Contrato: Típico por **5 anos, renovado em setembro/2019** (vigência até novembro/2024)
- Cap rate da transação: **8,0% ao ano**
- Reajuste Anual: IGP-M, em dezembro de cada ano

### Imagens



### Características do Imóvel

- Endereço: Alameda Xingu 512, Alphaville, Barueri – SP
- Data de entrega: Maio de 2014
- Classe do ativo: **AAA**
- ABL Total: 52.043 m<sup>2</sup>
- Andar tipo: 1.675 m<sup>2</sup>
- Andares: 31 andares
- LEED: **GOLD / Green Building**
- Extras: Heliponto, gerador para área comum e privativa, centro de convenções, aproveitamento de água pluvial, edifício garagem, elevadores com antecipação de chamada, salas de administração, segurança, guarita, expedição, manobristas, vestiários, refeitório, depósitos para limpeza.

### Localização

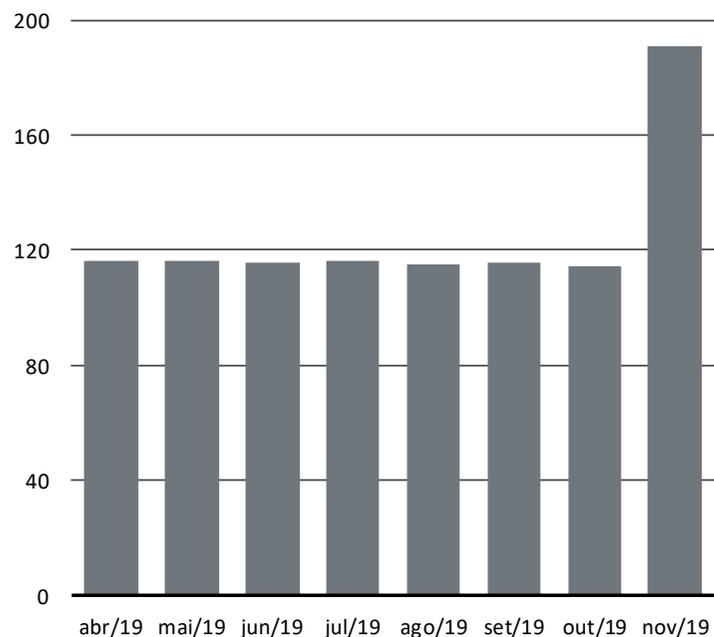


### Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de novembro de 2019 em R\$ 190.927.394

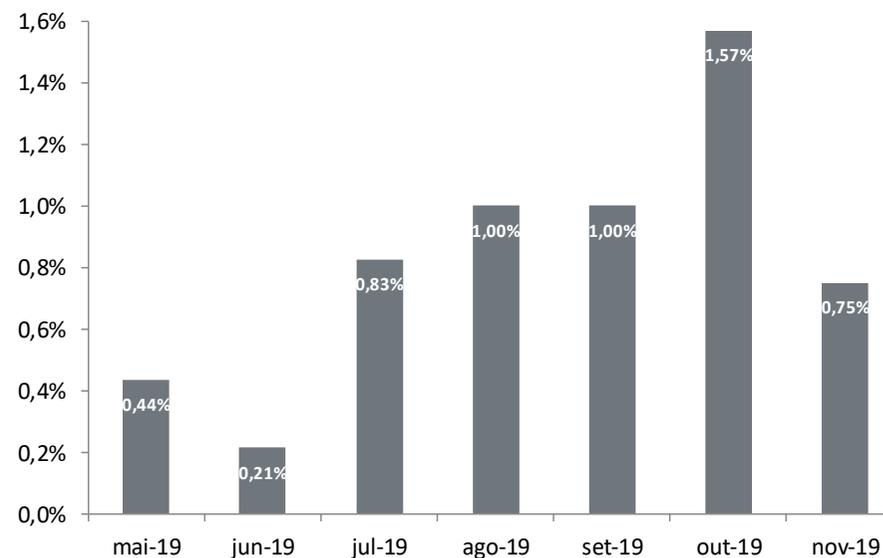
### Patrimônio Líquido<sup>6</sup>

Em R\$ - milhões



### Rentabilidade mensal do fundo

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



### Alocação dos Ativos<sup>7</sup>

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

Valores do ativo:

- Imóveis: R\$ 264.685.540
- Fundos de Investimentos de Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 56.777.011
- Outros ativos : R\$ 40.496.685
- Total do ativo: R\$ 361.959.236

<sup>6</sup> Fonte: Administrador do Fundo.

<sup>7</sup>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<sup>8 9</sup>**

	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	Acumulado
Receitas de aluguel	0	0	0	1.460.179	2.141.596	2.044.251	2.238.942	2.030.345	9.915.313
Despesas financeiras com propriedades	0	0	0	-590.909	-823.317	-765.661	-1.077.251	-1.012.656	-4.268.530
<b>Resultado de Propriedades</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>869.270</b>	<b>1.318.279</b>	<b>1.278.590</b>	<b>1.161.690</b>	<b>1.017.688</b>	<b>5.646.783</b>
Outras receitas	39.412	530.707	412.019	268.507	137.557	123.538	127.258	159.789	1.759.376
Despesas Operacionais	-30.098	-128.591	-102.332	-140.255	-137.915	-115.778	-135.865	-159.218	-921.219
<b>Lucro líquido - regime competência</b>	<b>9.314</b>	<b>402.116</b>	<b>309.687</b>	<b>997.523</b>	<b>1.317.921</b>	<b>1.286.351</b>	<b>1.153.083</b>	<b>1.018.260</b>	<b>6.484.940</b>
<b>Lucro líquido - regime caixa</b>	<b>30.936</b>	<b>499.395</b>	<b>293.025</b>	<b>1.318.415</b>	<b>1.592.509</b>	<b>1.418.632</b>	<b>1.248.540</b>	<b>1.149.155</b>	<b>7.519.670</b>
<b>Valor distribuído</b>	<b>0</b>	<b>525.028</b>	<b>257.161</b>	<b>997.500</b>	<b>1.205.292</b>	<b>1.205.292</b>	<b>1.892.308</b>	<b>1.149.168</b>	<b>7.231.748</b>
<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>5,7975</i>

<sup>8</sup> Fonte: Administrador do Fundo.

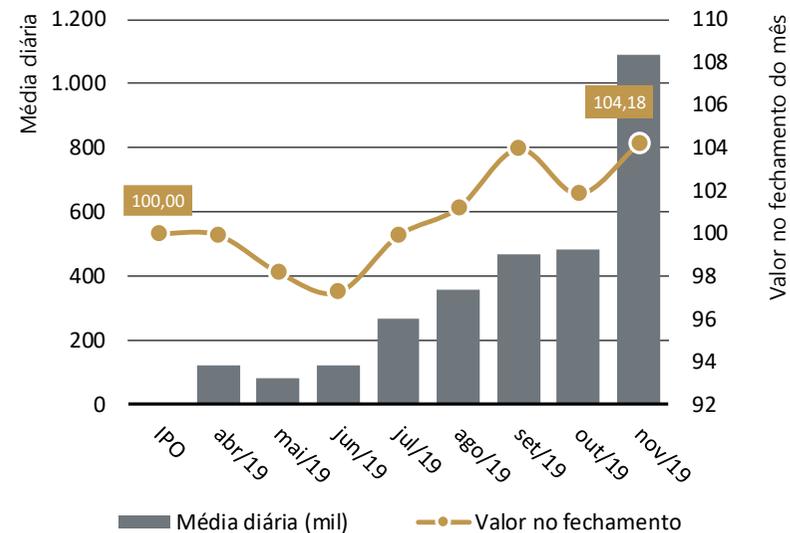
<sup>9</sup> Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

### 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 novembro, a cota fechou em R\$ 104,18.

Outras informações <sup>10</sup> :		novembro de 2019
Volume negociado no mês (em R\$)		20.681.673
Média diária (em R\$)		1.088.509
Quantidade de cotas negociadas no mês		202.385
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$)		102,19
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	100,29
	Máximo	105,40

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



<sup>10</sup> 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\$ 760 milhões sob gestão.

Conheça mais sobre a REC em: [recgestao.com](http://recgestao.com)

### Emissão realizada

<b>Emissão</b>	<b>Data</b>	<b>Quantidade de cotas</b>	<b>Montante (R\$)</b>
1º Emissão	Abril/2019	1.205.292	R\$ 120.529.200
2º Emissão	Novembro/2019	763.811	R\$ 76.381.100

\* Fonte: anúncio de encerramento. No caso da 2a emissão, os valores acima são parciais, incluindo apenas o exercício do direito de preferência. A oferta está em andamento e se encerrará em 16 de Dezembro de 2019.

### 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.com](mailto:rect11@recgestao.com)

[recgestao.com](http://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.