

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 W Torre 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

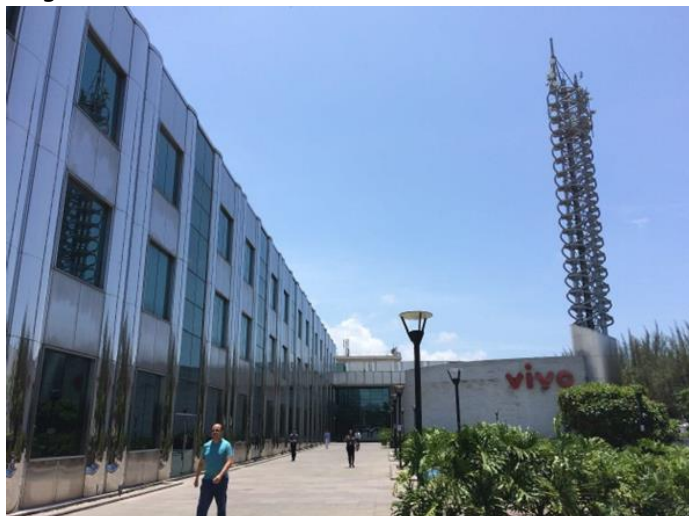
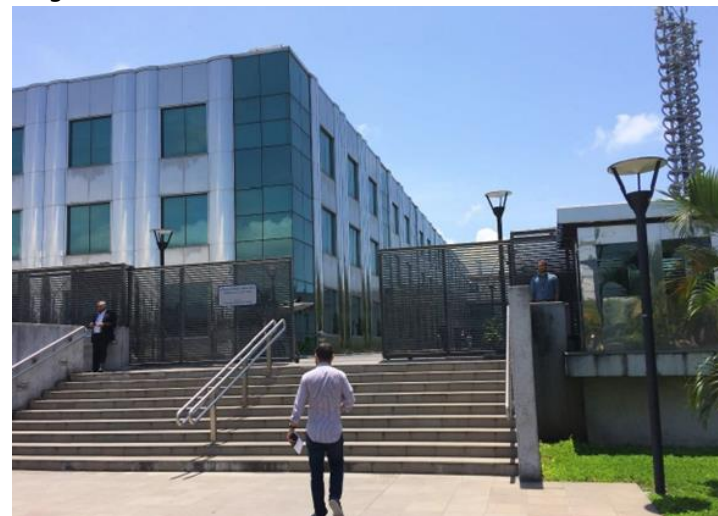


Imagem 2: acesso ao edifício

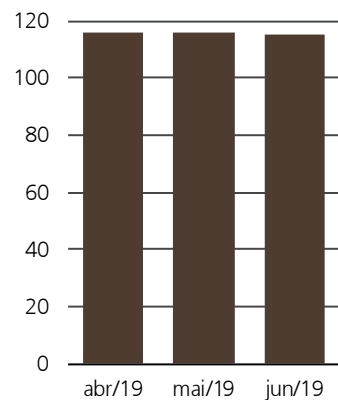


Patrimônio Líquido

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.

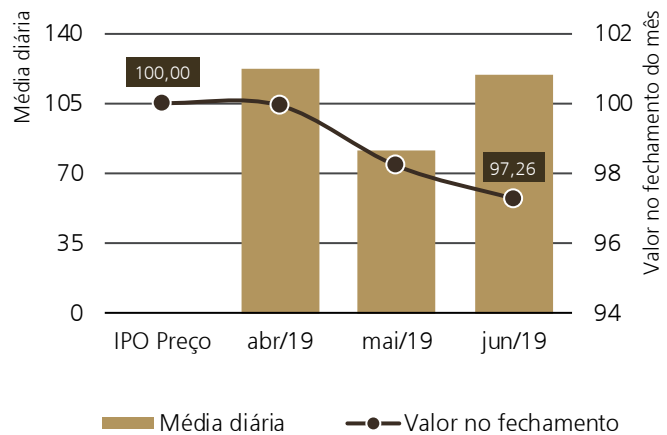
⁶ Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

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.

