

# Fundo Imobiliário

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

Acesse nossa página e inscreva-se para receber atualizações  
[ubs.com/re-brasil](http://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

Prezados Investidores,

Conforme anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão do FII UBS (Br) Office, publicado em 7 de maio de 2019, o Fundo levantou R\$ 120.529.200 (1.205.292 cotas de R\$ 100,00) junto a 1.576 investidores. As cotas passaram a ser negociadas na Bolsa de Valores (B3<sup>1</sup>) desde o dia 29 de abril de 2019, sob o código "RECT11".

O Fundo está em tratativas para concluir a aquisição de fração ideal do Edifício Barra da Tijuca, localizado no município do Rio de Janeiro/ RJ. Atualmente o edifício está plenamente locado para a Telefônica Brasil (Vivo).

*"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 que é 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<sup>2</sup>."*

Até a conclusão da alocação em ativo imobiliário, os recursos do Fundo permanecerão investidos em aplicações financeiras em instituições financeiras de primeira linha e com liquidez imediata.

Em 18 de junho de 2019, referente aos resultados dos meses de abril (de 25 de abril a 30 de abril) e maio, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 525.028, equivalente a R\$ 0,4356 por cota.<sup>3</sup>

## Administrador

BRL Trust DTVM S/A

## Consultores de Investimento

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

## Rentabilidade Alvo<sup>4</sup>

CDI

## Patrimônio Líquido

R\$ 116.119.787

## Taxas

Administração <sup>5</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	1.205.292
Número de cotistas	1.620
Código B3	RECT11

## CNPJ

32.274.163/0001-59

<sup>4</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>5</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.

<sup>1</sup> B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

<sup>2</sup> Fonte: <http://ri.telefonica.com.br/pt/a-empresa/perfil-corporativo>. Em 16 de abril de 2019.

<sup>3</sup> Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

### **O Imóvel**

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

#### Características gerais

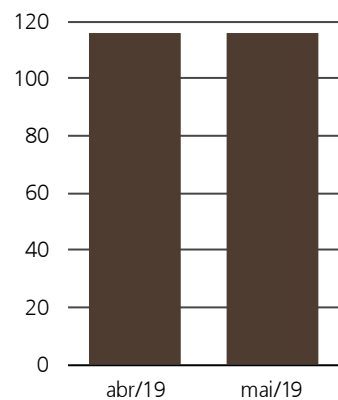
- Endereço: Avenida Ayrton Senna, 2200. Bairro Barra da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro/ RJ;
- O imóvel possui localização estratégica na região da Barra da Tijuca, com fácil acesso de veículos e pedestres, proximidade à Avenida das Américas, e a cerca de 1 km de distância do Barra Shopping;
- As construções 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 ocupantes;
- É 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 locável: 23.209,70 m<sup>2</sup>

### Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de maio de 2019 em R\$ 116.119.787.

#### Gráfico 1: Patrimônio Líquido<sup>6</sup>

Em R\$ - milhões



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

### Alocação dos ativos<sup>7</sup>

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

Valores do ativo:

- Cotas de Fundos de Investimentos: R\$ 116.759.727
- Outros ativos : R\$ 13.687
- Total do ativo: R\$ 116.773.414

<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>**

	<b>abr-19</b>	<b>mai-19</b>	<b>Acum 2 M</b>
Receitas imobiliárias	0	0	0
Rendimentos com aluguel	0	0	0
Outras receitas	0	0	0
Receitas - outros Ativos	39.412	530.707	570.119
Despesas Operacionais	-30.098	-128.591	-158.689
<b>Lucro líquido - regime competência</b>	<b>9.314</b>	<b>402.116</b>	<b>411.429</b>
<b>Lucro líquido - regime caixa</b>	<b>30.936</b>	<b>499.395</b>	<b>530.331</b>
<b>Valor distribuído</b>	<b>0</b>	<b>525.028</b>	<b>525.028</b>
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,0000</i>	<i>0,4356</i>	<i>0,4356</i>

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

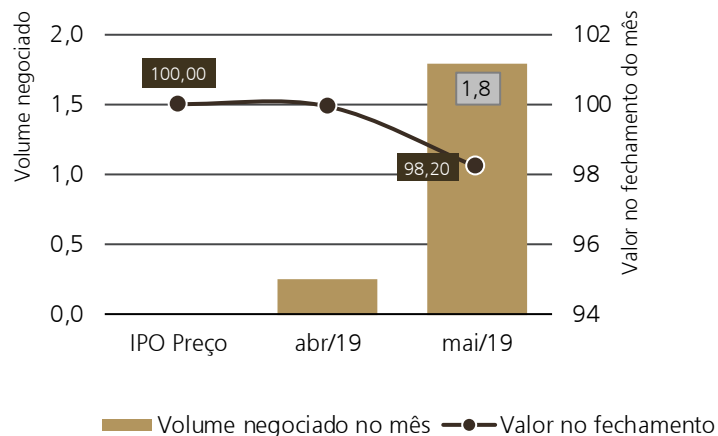
<sup>9</sup> Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

### 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 maio, a cota fechou em R\$ 98,20.

Outras informações <sup>10</sup> :		maio de 2019
Volume negociado no mês (em R\$)		1.783.755
Quantidade de cotas negociadas no mês		17.933
Valor médio de negociação por cota no decorrer do mês (em R\$)		99,47
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	96,71
	Máximo	100,59

**Gráfico 2: Valor da cota no fechamento do mês (B3) e volume negociado no mês (B3 - em R\$ milhões)**



<sup>10</sup> Fonte: B3.

### Emissões realizadas

Emissão	Data	Quantidade de cotas	Montante (R\$)
1º Emissão	Abril/2019	1.205.292	R\$ 120.529.200

\* Fonte: respectivos anúncios de encerramentos de cada emissão realizada.

### Contatos

#### BRL Trust DTVM S/A

Sr. Rodrigo Cavalcante  
55 11 3133 0350

Sr. Danilo Barbieri

#### UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira Ltda.

Sr. Alexandre Dalpiero de Freitas  
55 11 2767 6500

[ol-rect11@ubs.com](mailto:ol-rect11@ubs.com)  
[ubs.com/re-brasil](http://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](mailto:ol-rect11@ubs.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.

