

# Fundo Imobiliário

Relatório Mensal, abril 2024, FII - REC Renda Imobiliária (RECT11)

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

**Ao final deste relatório, encontra-se um material detalhado das áreas vagas do Fundo. Este anexo serve para dar publicidade a todos os eventuais interessados na locação dessas áreas disponíveis. O Fundo continua trabalhando em novas locações.**

## Resultado do mês

Em 15 de maio de 2024, referente ao resultado do mês de abril de 2024, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 3.161.092. Esta distribuição corresponde a um rendimento por cota de R\$ 0,3700 que, quando comparado a cota de fechamento do mês de abril, no valor de R\$ 37,60, representa um *dividend yield* de 0,98% ao mês, ou a um *dividend yield* anualizado de 11,81%. Após dedução do imposto de renda, tributo que incide sobre rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, a rentabilidade do mês passa a equivaler a 130% do CDI líquido do tributo.

## Resultado dos últimos 12 meses e desde o IPO

No acumulado dos últimos 12 meses a distribuição de rendimentos do Fundo corresponde a R\$ 4,73/cota.

O Fundo distribuiu entre maio de 2019 (primeiro mês após o encerramento de sua oferta inicial) e abril de 2024 um montante acumulado de 35,79% sobre a cota R\$100 (versus um CDI acumulado, líquido de tributo, de 32,62%).



Acesse nossa página e inscreva-se para receber atualizações  
[rec-gestao.com](http://rec-gestao.com)

## Administrador

BRL Trust DTVM S/A

## Consultor de Investimento

REC Gestão de Recursos S.A.

## Rentabilidade Alvo<sup>1</sup>

CDI

Patrimônio Líquido	Valor de Mercado
--------------------	------------------

R\$ 785.331.056

R\$ 321.235.337

R\$ 91,92

R\$ 37,60

ABL	Valor Contábil <sup>3</sup>	Valor Implícito a Mercado
Total <sup>2</sup>		
92.997 m <sup>2</sup>	R\$ 10.263/m <sup>2</sup>	R\$ 5.272/m <sup>2</sup>

## 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	8.543.493
Número de cotistas	63.682
Código B3	RECT11
CNPJ	32.274.163/0001-59

<sup>1</sup> É importante destacar que a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada como promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de risco para os cotistas.

<sup>2</sup> Área bruta locável total do portfólio de imóveis, pertencente ao fundo. Data base: fechamento do mês em questão. Fonte: administrador do fundo.

<sup>3</sup> Valor contábil dos imóveis, em reais por metro quadrado. Data base: fechamento do mês em questão. Fonte: administrador do fundo.

<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.

**Vídeos dos ativos**

Com o objetivo de aproximar os cotistas dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo, produzimos uma série de vídeos mostrando imagens, localização e principais características de cada ativo. Para acessar os vídeos, clique nas imagens abaixo.

Os vídeos estão disponíveis também no canal da REC Gestão no youtube [\[clique aqui\]](#).

**Rio Claro – Cidade Matarazzo**



**Parque Cidade**



**Complexo Madeira**



**Evolution Corporate**



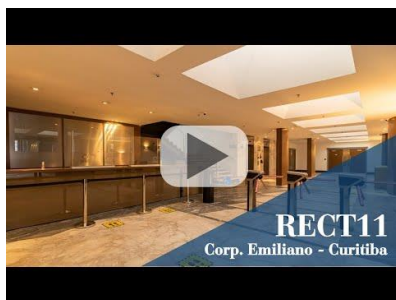
**Barra Corporate**



**Parque Ana Costa**



**Corporate Emiliano**



**Canopus**



**Av. Europa, 884**



#### **Nova Locação – Parque Ana Costa (Santos/SP)**

Conforme fato relevante publicado no dia 09 de abril de 2024, o Fundo celebrou o contrato de locação, correspondente ao conjunto 85B, no Edifício Parque Ana Costa, com a Vereda Consórcio e Investimentos LTDA., pelo prazo de 5 anos. A área alugada corresponde a 122,26 m<sup>2</sup>, após esta locação os conjuntos do Fundo no imóvel estão 100% ocupados e a taxa de vacância do portfólio do Fundo caiu para 10,21%.

#### **Notificação de devolução – Complexo Madeira (Barueri/SP)**

Conforme fato relevante publicado no dia 17 de abril de 2024, a Tata Consultancy Services do Brasil LTDA, locatária dos pavimentos 12º, 13º, 14º, 25º e 26º do edifício Complexo Madeira, comunicou ao Fundo seu interesse em descontinuar a locação referente aos conjuntos 2601 a 2613, todos no 26º pavimento do edifício. Após concretizada referida devolução, de área equivalente a 827,03 m<sup>2</sup>, a taxa de vacância do portfólio será de 11,10%, o que representará um aumento de 0,89%.

#### **Certificado Leed Gold – Canopus Corporate (Barueri/SP)**

No mês de abril o Edifício Canopus Corporate Alphaville recebeu a certificação Leed - Gold. A certificação LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) é um sistema internacionalmente reconhecido que avalia e certifica a sustentabilidade de edifícios corporativos e outros tipos de construções. O LEED avalia diversos aspectos, como eficiência energética, uso de materiais sustentáveis, qualidade do ambiente interno, uso racional da água e inovação no design. A obtenção da certificação LEED demonstra o compromisso do empreendimento com a preservação do meio ambiente e com a promoção de espaços mais saudáveis e eficientes [\[saiba mais\]](#).

#### **Locação dos espaços vagos**

A gestão do Fundo continua em contato com potenciais locatários interessados na locação dos imóveis do Fundo, mantendo seu compromisso e esforço de locação das áreas vagas do portfólio.

#### **Resultado acumulado**

O resultado caixa acumulado do Fundo e que ainda não foi distribuído equivale a R\$ 0,1146/cota.

### Detalhamento dos Passivos do Fundo

Esta sessão apresenta informações mais detalhadas sobre os passivos do Fundo e sobre a estratégia da Gestão para com estes passivos.

Os passivos do Fundo decorrem das aquisições a prazo de dois empreendimentos: Barra da Tijuca Corporate (Rio de Janeiro/RJ) e Evolution Corporate (Barueri/SP), ambos com ocupação acima de 90% e com rendas mensais de aluguel maiores que as parcelas mensais de pagamento destas obrigações.

Os saldos das obrigações podem ser divididos em 3 grupos: (i) principal, que representa o valor original da obrigação, reduzido de amortizações já realizadas, (ii) correção monetária acumulada e (iii) juros acumulados. A tabela abaixo demonstra o passivo do Fundo nestas 3 categorias, na data de fechamento do mês de abril de 2024:

	CRI - Evolution	CRI Barra	Total
Principal	50,3 MM	78,7 MM	129,0 MM
Correção Monetária	15,6 MM	27,7 MM	43,3 MM
Juros Acumulados	0,2 MM	9,9 MM	10,1 MM
<b>Saldo Devedor</b>	<b>66,1MM</b>	<b>116,3MM</b>	<b>182,4MM</b>

Nota-se que o Fundo possui R\$ 129,0 milhões de principal, R\$ 43,3 milhões de correção monetária e R\$ 10,1 milhões de juros acumulados.

**Principal:** O valor do principal só pode ser pago com recursos provenientes de novas captações, de eventuais vendas de ativos e com 5% do lucro caixa (os outros 95% do lucro caixa devem, semestralmente, ser obrigatoriamente distribuídos aos cotistas como rendimento). Dessa forma, pode-se dizer que a necessidade de captação ou de venda de ativos do Fundo soma R\$ 129,0 milhões (assumindo a distribuição de 100% ao invés de 95% do lucro caixa). A gestão do Fundo está atuando para tentar vender ativos, porém o cenário atual de mercado não está muito favorável, tendo em vista os juros elevados e uma série de incertezas no campo político-econômico.

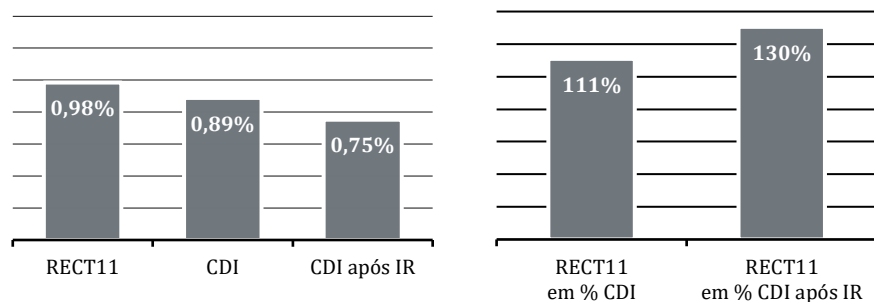
**Correção monetária e juros acumulados:** Já a correção monetária acumulada e juros acumulados são caracterizados como despesa financeira caixa e, portanto, podem ser pagos com recursos provenientes das receitas do Fundo.

**CRI Barra:** O Fato Relevante publicado em 29 de maio de 2023 [\[clique aqui\]](#) explica um novo formato de pagamento do passivo relacionado à aquisição a prazo do Barra da Tijuca Corporate. Neste novo formato, o Fundo passa a pagar as parcelas mensais destes passivos a título de correção monetária e juros pelo prazo de 12 meses (até julho/24), não havendo, portanto, pagamento de amortização de principal neste período. Dessa maneira, eliminou-se, a necessidade de captação ou venda de ativos para pagar este passivo, dando mais tempo ao Fundo para que o ambiente de negócios no país melhore e seja mais factível vender ativos por um valor adequado. Se eventualmente este formato de pagamento for renovado após o período inicial de 12 meses, será postergada a necessidade do Fundo de captar novos recursos ou de vender ativos para amortizar esta obrigação.

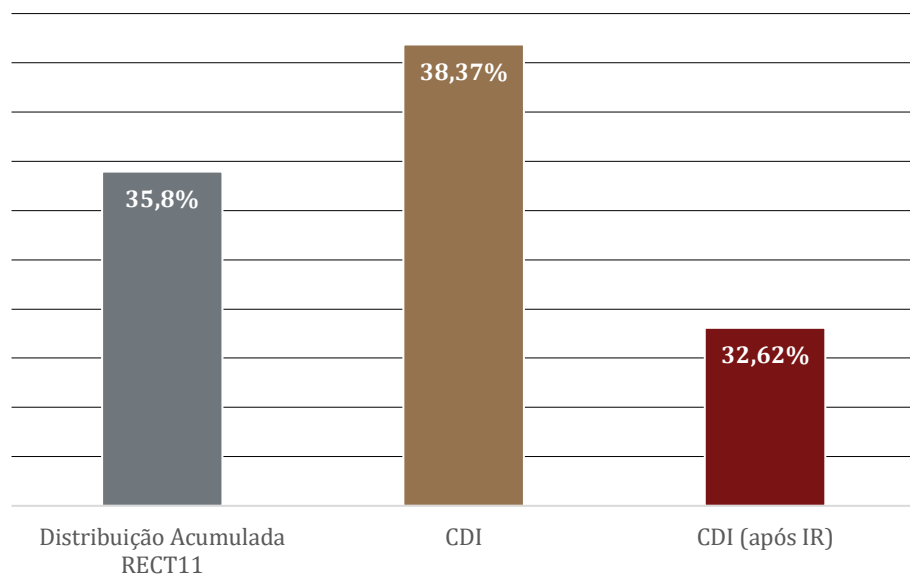
**CRI Evolution:** O CRI Evolution, por sua vez, possui um fluxo de pagamento padrão, conhecido como tabela *price*, no qual todo mês o Fundo paga uma parcela que possui um componente de juros e um componente de amortização de principal. Atualmente, o componente de amortização é de aproximadamente R\$ 4,3 milhões por ano. Esta é, de forma aproximada, a necessidade anual de caixa do Fundo. Isso significa que o Fundo precisa captar novos recursos ou vender ativos para pagar este montante, a não ser que o Fundo negocie no CRI Evolution algo semelhante ao que foi feito no CRI Barra. Se isso ocorrer, o Fundo não precisará captar ou vender ativos por um período maior.

Resultado Mensal (abril 2024)

**Distribuição sobre cota do fechamento** Em % CDI  
(% a.m.)



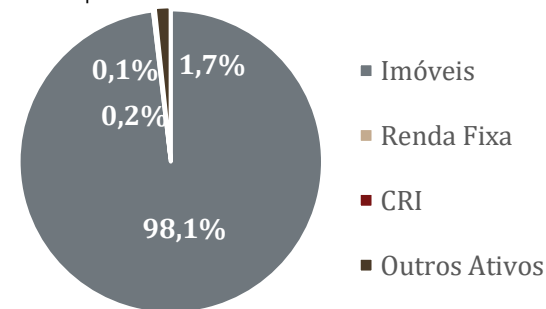
**Distribuição Acumulada** (desde o IPO – 25/abril/2019 até 30/abril/2024)  
(sobre a cota R\$100)



**Ativos do Fundo<sup>5</sup>**

Ao final do mês de abril de 2024, os ativos detidos pelo Fundo encontram-se alocados da seguinte forma:

- Imóveis: R\$ 954.420.031
  - Renda Fixa (liquidez diária): R\$ 1.494.927
  - CRI: R\$ 576.968
  - Outros ativos: R\$ 16.247.862
- Total do ativo: R\$ 972.739.788



**Passivos do Fundo**

Ao final do mês de abril de 2024, os passivos do Fundo encontram-se divididos da seguinte forma:

Obrigações por aquisições de imóveis: R\$ 182.382.715 – Taxa ponderada: IPCA + 7,43% a.a.

- CRI Barra 1 - R\$ 79.748.719 – IPCA+8,25% a.a. - Vencimento: Julho/34  
IF: 19G0026527 - 19G002674
- CRI Barra 2 - R\$ 36.560.331– IPCA+7,75% a.a. - Vencimento: Julho/34  
IF: 19K1007971
- CRI Evolution - R\$ 66.073.665 – IPCA+6,25% a.a. - Vencimento: Dezembro/34  
IF: 19L0823309

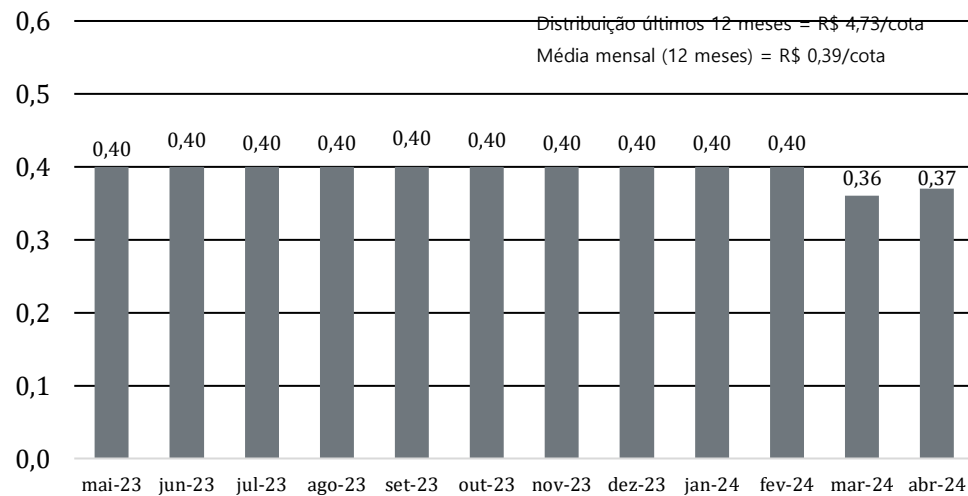
- Outros passivos: R\$ 5.026.017.

Total do passivo: R\$ 187.408.732

<sup>5</sup>Fonte: Administrador do Fundo

### Distribuição mensal do fundo

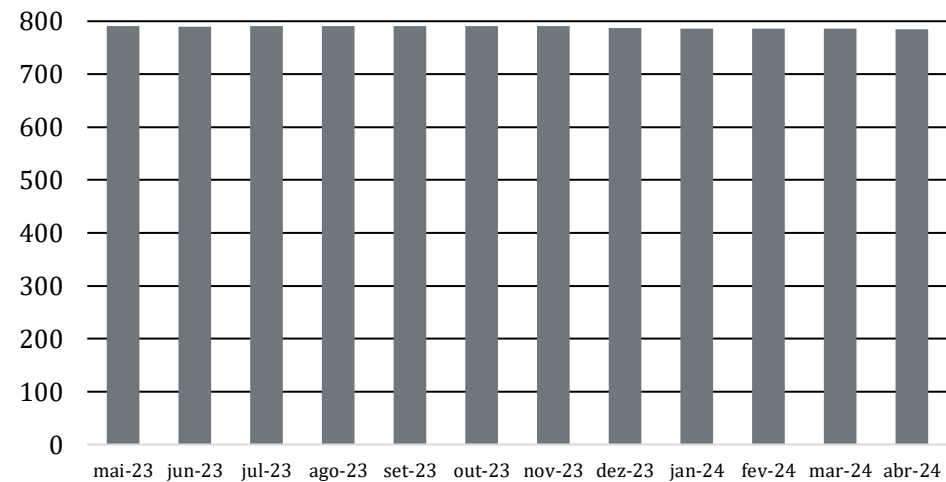
(Em R\$/cota - IPO em 24 de abril de 2019)



### Patrimônio Líquido<sup>7</sup>

O patrimônio líquido do Fundo fechou o mês de abril de 2024 em R\$ 785.331.056

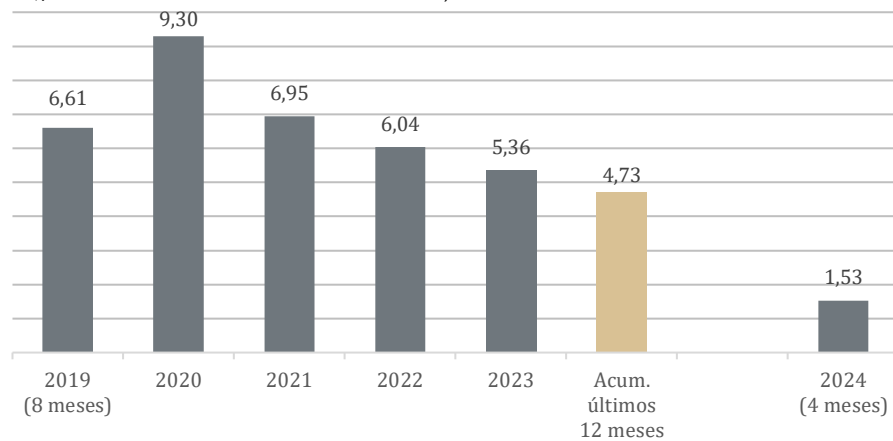
(Em R\$ - milhões)



### Distribuição de dividendos por ano<sup>6</sup>

Valor dos dividendos pagos por cota pelo fundo por período.

(Em R\$/cota a.a - IPO em 24 de abril de 2019)



<sup>6</sup> Fonte: REC Gestão de Recursos, Administrador, ANBIMA e Banco Central do Brasil

<sup>7</sup> Fonte: Administrador do Fundo

## Portfólio do Fundo

## Imóveis

Ativo	Localização	Estado	Classe <sup>8</sup>	ABL Própria (m <sup>2</sup> )	Taxa de Ocupação <sup>9</sup>	Valor Aquisição	R\$/m <sup>2</sup> Aquisição	Cap Rate Aquisição	Locatário	Término do Contrato
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	AA	23.210	92,3%	R\$ 264.685.540	R\$ 11.404	13,45%	Sotreq, Telefônica Brasil (Vivo), Unigranrio (Afya), Milu Cantina.	2026, 2027, 2031, 2036.
Evolution Corporate	Alphaville	SP	AAA	14.929	94,1%	R\$ 153.770.142	R\$ 10.300	8,00%	Elo Participações, Banco Digo.	2026, 2027.
Canopus	Alphaville	SP	AA	26.174	73,9%	R\$ 143.838.559	R\$ 5.496	8,91%	Corteva Agriscience, Boa Vista Serviços, Promove, AGP, Corpflex, Habibs, Jari Celulose, Voxline, Honeywell, PTLs Serviços de Tecnologia.	2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030.
Parque Cidade	Brasília	DF	AAA	5.294	100,0%	R\$ 67.321.311	R\$ 12.717	9,17%	Bichara, Prudential, Comsefaz, Mattos Filho, ENBPar, VolksWagen, Le fosse.	2027, 2028, 2029, 2031.
Parque Ana Costa	Santos	SP	AA	8.663	100,0%	R\$ 60.644.080	R\$ 7.000	9,80%	CEF, Hapag Lloyd, Suntrans, Hellmann, Modec, DB Schenker, Pessoa Física, ACR Construtora, A. Whitaker, Vereda, Beelieve Group, Pessoa Física, A. M. NAABSA, NorCoast, Verreschi.	2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029.
Complexo Madeira	Alphaville	SP	A	4.403	100,0%	R\$ 44.188.000	R\$ 10.037	12,62%	TCS (Tata Consultancy Services).	2027.
Corporate Emiliano	Curitiba	PR	A	5.935	100,0%	R\$ 47.616.090	R\$ 8.023	9,13%	Amil, CredPago.	2025, 2027.
Av. Europa, 884	São Paulo	SP	A	1.963	100,0%	R\$ 27.000.000	R\$ 13.757	8,44%	Pessoa Física.	2025.
Torre Rio Claro - Cidade Matarazzo	São Paulo	SP	AAA	2.427	100,0%	R\$ 57.029.565	R\$ 23.500	7,66%	BM Varejo.	2032.
<b>Total</b>				<b>92.997</b>	<b>89,79%</b>	<b>R\$ 866.093.287</b>	<b>R\$ 9.313</b>			

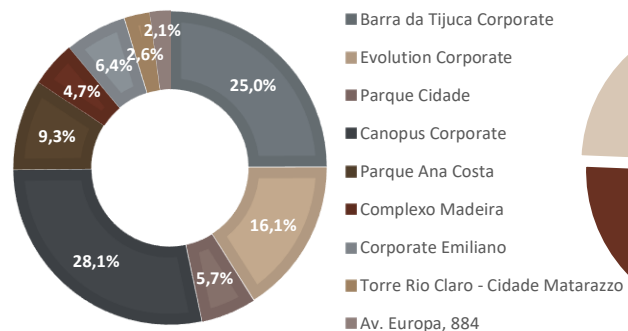
## CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários)

Ativo	Valor Atual	Lastro	Devedor	Remuneração	LTV	Vencimento	Garantia e mitigadores de risco
CRI VIC 3	R\$ 576.968	Nota Comercial	VIC 3	CDI + 5,50% a.a.	65,0%	set/27	i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Alienação fiduciária de cotas de SPEs que desenvolvem os projetos; iii) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iv) Aval dos sócios Pessoas Físicas e das empresas; v) Fundo de reserva e de despesas.
<b>Total</b>	<b>R\$ 576.968</b>						

<sup>8</sup> Fonte: Buildings<sup>9</sup> A taxa de ocupação considera as movimentações dos locatários no mês

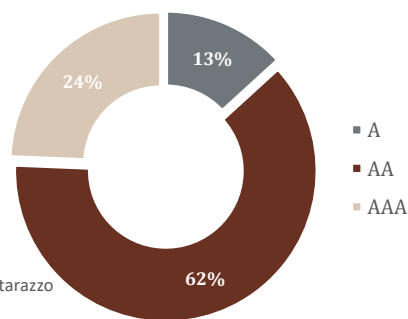
**Participação por Imóvel**

(% Área Bruta Locável)



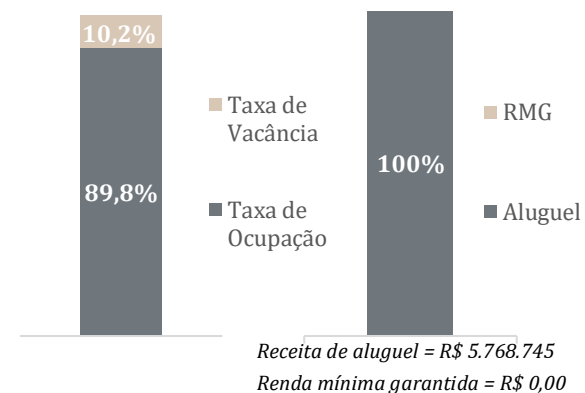
**Classificação dos Imóveis<sup>10</sup>**

(% Área Bruta Locável)

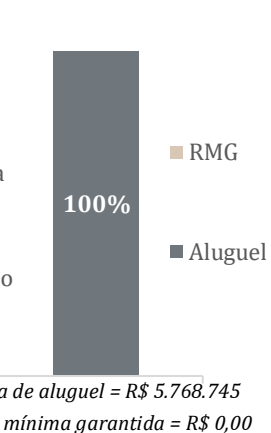


**Taxa de Ocupação<sup>11</sup>**

(Imóveis)

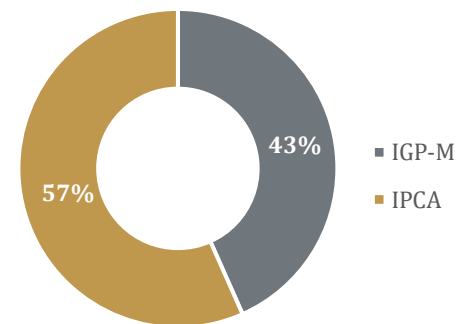


**Receita (Imóveis)**



**Índice de Reajuste dos Contratos**

(% da receita de imóveis)

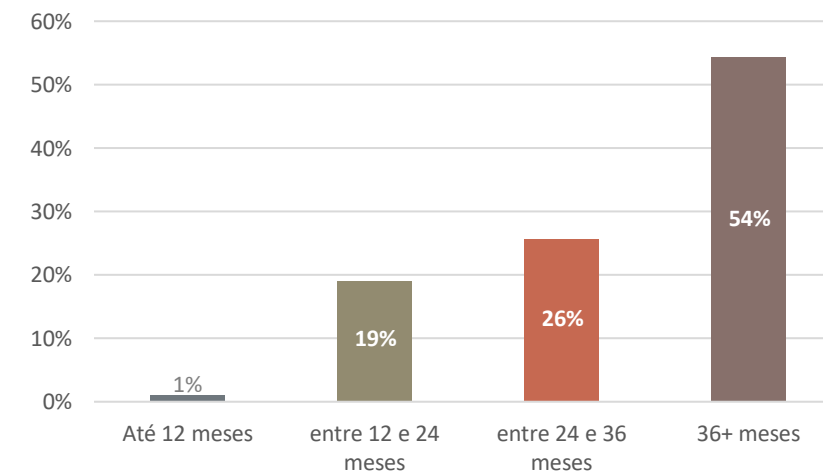


**Principais Ocupantes do Portfólio**

Ocupante	ABL Total (m²)	%
Elo Participações	12.295	13,2%
Unigranrio (Afya)	9.875	10,6%
Telefônica Brasil (Vivo)	7.831	8,4%
Corteva Agriscience	4.567	4,9%
TCS (Tata Consultancy Services)	4.403	4,7%
Amil	3.899	4,2%
Sotreq	3.478	3,7%
Boa Vista Serviços	3.412	3,7%
BM Varejo	2.427	2,6%
Habibs	2.274	2,4%
Voxline	2.274	2,4%
Outros Inquilinos	26.770	28,8%
Áreas vagas	9.493	10,2%
<b>Total</b>	<b>92.997</b>	<b>100,0%</b>

**Vencimento dos Contratos**

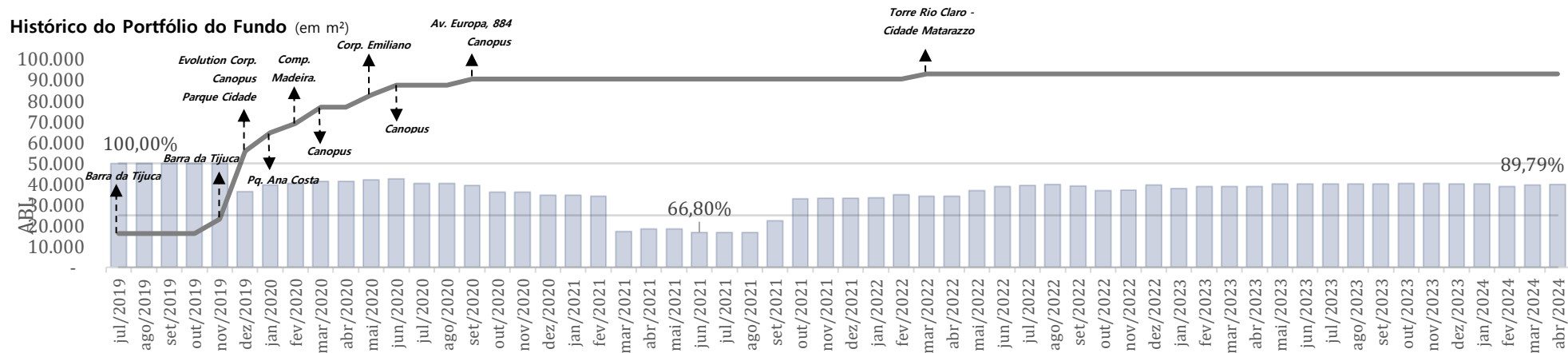
(por % da ABL)



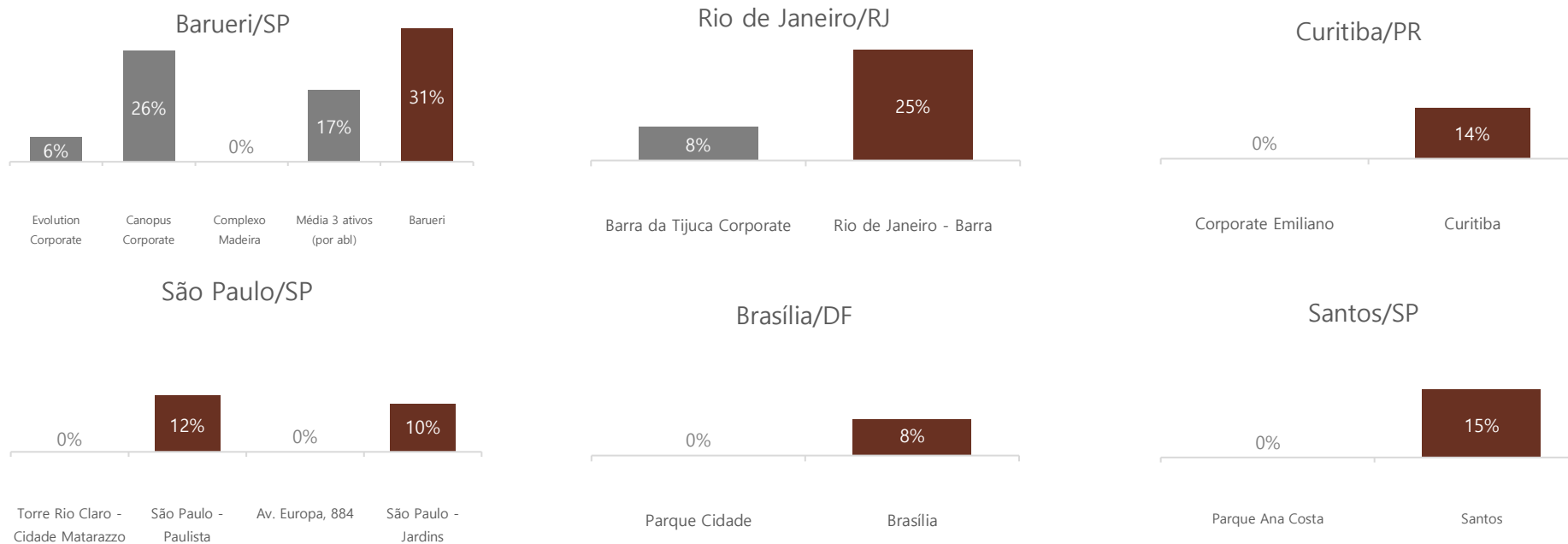
**Prazo médio dos contratos: 4,25 anos.**

<sup>10</sup> Fonte: buildings

<sup>11</sup> A taxa de ocupação considera as movimentações dos locatários no mês



Vacância do Portfólio do Fundo vs. Vacância dos imóveis A+/A, por região<sup>12</sup> (em %)



<sup>12</sup> Fonte: Barueri, Rio de Janeiro, Curitiba e Brasília: Relatório 1T24 CBRE.  
 Fonte: São Paulo: Relatório 1T24 Binswanger Brazil.  
 Fonte: Santos : Relatório 1S23 CBRE.

## FII - REC Renda Imobiliária

### 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 quando 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-se 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 quando ocorre a transação financeira (entrada ou saída de caixa).

**Reserva.** O resultado acumulado do Fundo no regime caixa e que ainda não foi distribuído equivale a **R\$ 0,1146 por cota**.

### DRE Gerencial<sup>13 14</sup>

	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	Acumulado 12 meses
Receitas de aluguel	5.710.591	5.784.203	5.828.915	5.828.564	5.683.669	5.655.824	5.708.791	5.983.220	5.698.662	5.749.024	5.563.806	5.734.887	68.930.157
Multa rescisória	21.393	21.393	21.393	21.393	21.393	21.393	37.183	46.323	33.859	414.221	33.858	33.858	727.661
Despesas financeiras com propriedades	-2.570.753	-1.976.878	-1.083.967	-1.329.912	-1.394.176	-1.557.479	-1.446.624	-1.635.079	-2.061.943	-1.716.349	-2.268.107	-1.780.310	-20.821.577
Despesas operacionais com propriedades	-171.066	-169.949	-158.294	-140.080	-163.560	137.433	132.941	-123.340	-138.132	-271.308	-182.032	-175.947	-1.423.335
Ajuste a valor justo com propriedade	0	0	0	0	0	0	0	-4.609.588	0	0	0	0	-4.609.588
<b>Resultado de Propriedades</b>	<b>2.990.166</b>	<b>3.658.770</b>	<b>4.608.047</b>	<b>4.379.965</b>	<b>4.147.326</b>	<b>4.257.171</b>	<b>4.432.292</b>	<b>-338.464</b>	<b>3.532.446</b>	<b>4.175.588</b>	<b>3.147.525</b>	<b>3.812.487</b>	<b>42.803.318</b>
Receitas - Outros Ativos	169.703	113.983	105.139	99.365	130.310	92.335	76.350	86.837	90.888	71.930	101.523	79.442	1.217.805
Despesas Operacionais	-918.020	-1.118.469	-933.880	-974.616	-764.269	-831.305	-760.198	-791.782	-926.202	-716.513	-741.383	-816.907	-10.293.543
<b>Lucro líquido - regime competência</b>	<b>2.241.849</b>	<b>2.654.285</b>	<b>3.779.306</b>	<b>3.504.714</b>	<b>3.513.367</b>	<b>3.518.201</b>	<b>3.748.444</b>	<b>-1.043.409</b>	<b>2.697.132</b>	<b>3.531.005</b>	<b>2.507.665</b>	<b>3.075.023</b>	<b>33.727.581</b>
<b>Lucro líquido - regime caixa</b>	<b>4.579.731</b>	<b>203.237</b>	<b>3.426.851</b>	<b>3.491.402</b>	<b>3.946.194</b>	<b>3.310.342</b>	<b>3.653.546</b>	<b>3.238.203</b>	<b>3.431.352</b>	<b>3.783.182</b>	<b>3.385.959</b>	<b>2.794.088</b>	<b>39.244.086</b>
<b>Valor distribuído</b>	<b>3.417.397</b>	<b>3.417.397</b>	<b>3.417.397</b>	<b>3.417.397</b>	<b>3.417.397</b>	<b>3.417.397</b>	<b>3.417.397</b>	<b>3.417.397</b>	<b>3.417.397</b>	<b>3.417.397</b>	<b>3.075.657</b>	<b>3.161.092</b>	<b>40.410.722</b>
<i>Valor distribuído por cota</i>	<i>0,4000</i>	<i>0,4000</i>	<i>0,4000</i>	<i>0,4000</i>	<i>0,4000</i>	<i>0,4000</i>	<i>0,4000</i>	<i>0,4000</i>	<i>0,4000</i>	<i>0,4000</i>	<i>0,3600</i>	<i>0,3700</i>	<i>4,7300</i>

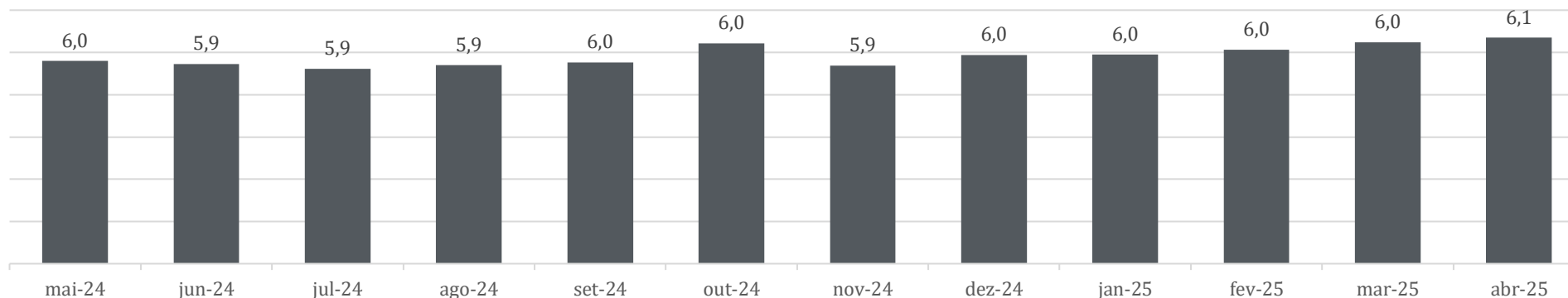
<sup>13</sup> Fonte: Administrador do Fundo.

<sup>14</sup> Para avaliação da performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.

**Projeção da receita caixa dos imóveis – 12 meses**

O gráfico a seguir apresenta uma estimativa da receita caixa total dos imóveis do Fundo para os próximos 12 meses, considerando as receitas de locação, as multas rescisórias, e o término das carências e os descontos nos contratos de locação assinados até a presente data. A projeção não considera eventuais locações futuras ou eventuais devoluções de espaço que possam ocorrer.

Projeção da receita caixa dos imóveis (em milhões de reais)



Neste gráfico foram adotadas como premissas de reajuste das locações as projeções mensais de IPCA e IGP-M disponibilizadas pelo Itaú Unibanco, aplicados nas respectivas datas de reajuste de cada contrato.

Esta projeção foi elaborada para fins meramente informativos e não é uma promessa ou garantia de rentabilidade, sendo baseada em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Trata-se apenas de uma estimativa para demonstrar o impacto das novas locações, não sendo possível assegurar que quaisquer resultados oriundos desta projeção serão efetivamente verificados.

### Avenida Europa, 884

<b>Endereço</b>	Avenida Europa, nº 884, Jardim América, São Paulo - SP
<b>Classe do ativo</b>	A
<b>Data de entrega</b>	1986
<b>Valor total da aquisição</b>	R\$27.000.000
<b>Área locável total adquirida</b>	1.962,60m <sup>2</sup>
<b>Unidades adquiridas</b>	100% do ativo
<b>Cap Rate de aquisição</b>	8,44%
<b>Locatários</b>	Pessoa Física



### Corporate Emiliano

<b>Endereço</b>	Rua Emiliano Perneta, 480 - Condomínio Centro Século XXI, Centro, Curitiba - PR
<b>Classe do ativo</b>	A
<b>Data de entrega</b>	2012
<b>Valor total da aquisição</b>	R\$47.616.089,66
<b>Área locável total adquirida</b>	5.934,62 m <sup>2</sup>
<b>Unidades adquiridas</b>	unidades 08, 11, 12, 22, 31 e 32 (86% do imóvel)
<b>Cap Rate de aquisição</b>	9,13% ao ano
<b>Locatários</b>	Amil, Credpago



## Canopus Corporate

<b>Endereço</b>	Av. Tamboré, 267, Alphaville, Barueri - SP
<b>Classe do ativo</b>	AA
<b>Data de entrega</b>	2012
<b>Valor total da aquisição</b>	R\$143.838.559
<b>Área locável total adquirida</b>	26.174
<b>Unidades adquiridas</b>	Torre Sul: 6° ao 17°, 19°, 20° e 23° andares Torre Norte: 8°, 10°, 16°, 17°, 18°, 22° e 23°
<b>Cap Rate de aquisição</b>	8,91%
<b>Locatários</b>	Corteva Agriscience, Boa Vista Serviços, Promove, AGP, Corpflex, Habibs, Jari Celulose, Voxline, Honeywell, PTLs Serviços de Tecnologia.
<b>Contrato(s)</b>	Típicos com vigências de 2024 até 2030



<b>Valor Total da Aquisição</b>	<b>Aquisição #1</b> R\$59.507.559
<b>Área Locável Total Adquirida</b>	12.527
<b>Forma de Pagamento</b>	10% de sinal pago dezembro de 2019 e saldo devedor completamente quitado em janeiro /2021
	Em janeiro/21 o Fundo pagou antecipadamente o saldo devedor da compra à prazo, com um desconto de 9,17% sobre o saldo em aberto. Com isso, a garantia de renda anteriormente prevista foi cancelada

<b>Valor Total da Aquisição</b>	<b>Aquisição #2</b> R\$51.450.000
<b>Área Locável Total Adquirida</b>	7.261
<b>Forma de Pagamento</b>	Pago à vista
	O vendedor garantiu ao fundo até março/22, uma renda mensal de R\$ 25.000 pela área vaga, equivalente a 518,64 m²

<b>Valor Total da Aquisição</b>	<b>Aquisição #3</b> R\$27.637.000
<b>Área Locável Total Adquirida</b>	4.149
<b>Forma de Pagamento</b>	À título de sinal, foi pago à vista R\$3.896.500. O saldo devedor será quitado da seguinte forma: R\$11.870.250 em junho/21; e o restante em 04 parcelas trimestrais de R\$2.967.562,50, atualizados pela variação do CDI.
	O vendedor garantiu ao fundo até junho/22, uma renda mensal de R\$ 55.553 pela área vaga, equivalente a 1.037,28m²

<b>Valor Total da Aquisição</b>	<b>Aquisição #4</b> R\$5.244.000
<b>Área Locável Total Adquirida</b>	1.137
<b>Forma de Pagamento</b>	Pago à vista

## Torre Rio Claro – Cidade Matarazzo

Endereço	Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, São Paulo - SP
Classe do ativo	AAA
Data de entrega	2022
Valor total da aquisição	R\$57.029.565
Área locável total adquirida	2.427
Unidades adquiridas	41, 42, 43, 51, 52, 53, 61 e 62
Cap Rate de aquisição	7,66%
Locatários	BM Varejo Empreendimentos
Contrato(s)	Típico com vigência até 2032



## Complexo Madeira

<b>Endereço</b>	Alameda Madeira, 328, Alphaville, Barueri - SP
<b>Classe do ativo</b>	A
<b>Data de entrega</b>	2015
<b>Valor total da aquisição</b>	R\$44.188.000
<b>Área locável total adquirida</b>	4.403
<b>Unidades adquiridas</b>	12º, 13º, 14º, 25º e 26º Andares
<b>Cap Rate de aquisição</b>	12,62% ao ano
<b>Locatários</b>	TCS (Tata Consultancy Services)
<b>Contrato(s)</b>	Parte típico e parte atípico (benfeitorias) com vigência até 2029



## Parque Ana Costa

<b>Endereço</b>	Avenida Ana Costa, 433 - Santos/SP
<b>Classe do ativo</b>	AA
<b>Data de entrega</b>	2013
<b>Valor total da aquisição</b>	R\$60.644.080
<b>Área locável total adquirida</b>	8.663,44 m²
<b>Unidades adquiridas</b>	41-42, 51-56, 61-66, 81-83, 85-86, 111-112, 122, 132, 141-142, 151-152, 161-162, 171, 181
<b>Cap Rate de aquisição</b>	9,80% ao ano
<b>Locatários</b>	Modec, Hellmann, DB Schenker, Hapag Lloyd, Suntrans, CEF, A.M. NAABSA, ACR Construtora, Pessoa Física, A. Whitaker, Beelieve Group, Verreschi, Suntrans, NorCoast
<b>Contrato(s)</b>	Típicos até 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 e 2029



### Parque Cidade Corporate - Torre B

<b>Endereço</b>	SHCS Q.6 - BL A - Asa Sul - Brasília/ DF
<b>Classe do ativo</b>	AAA
<b>Data de entrega</b>	2009
<b>Valor total da aquisição</b>	R\$67.321.311
<b>Área locável total adquirida</b>	5.294 m²
<b>Unidades adquiridas</b>	7º, 8º e 12º andares
<b>Cap Rate de aquisição</b>	9,17% ao ano
<b>Locatários</b>	Bichara, Prudential, Comsefaz, Mattos Filho, ENBPar, Volkswagen, Le fosse.
<b>Contrato(s)</b>	2027, 2028, 2029, 2031.



### Evolution Corporate

<b>Endereço</b>	Alameda Xingu 512, Alphaville, Barueri – SP
<b>Classe do ativo</b>	AAA
<b>Data de entrega</b>	2014
<b>Valor total da aquisição</b>	R\$153.770.142
<b>Área locável total adquirida</b>	14.929 m²
<b>Unidades adquiridas</b>	1º ao 8º andares e unidades 1103-1104
<b>Cap Rate de aquisição</b>	8,00% ao ano
<b>Locatários</b>	Elo Participações, Banco Digio.
<b>Contrato(s)</b>	2026, 2027.



## Barra da Tijuca Corporate

<b>Endereço</b>	Avenida Ayrton Senna, 2200, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ
<b>Classe do ativo</b>	AA
<b>Data de entrega</b>	2006
<b>Valor total da aquisição</b>	R\$264.685.539
<b>Área locável total adquirida</b>	23.209,70 m²
<b>Unidades adquiridas</b>	2 blocos com 3 andares (100% do ativo)
<b>Cap Rate de aquisição</b>	13,45% ao ano
<b>Locatários</b>	Sotreq, Telefônica Brasil (Vivo), Unigranrio (Afya), Milu Cantina.
<b>Contrato(s)</b>	Típicos entre março de 2026 e outubro de 2031



## CRI VIC 3

<b>Data da Aquisição</b>	14 de fevereiro de 2023
<b>Lastro do CRI</b>	Nota Comercial
<b>Remuneração do CRI</b>	CDI + 5,50% a.a.
<b>LTV da Operação</b>	65,0%
<b>Data de Vencimento:</b>	setembro/2027
<b>Garantia da Operação e Mitigadores de Risco</b>	i) Alienação fiduciária de imóveis; ii) Alienação fiduciária de cotas de SPEs; iii) Cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros; iv) Aval dos sócios Pessoas Físicas e das empresas; v) Fundo de reserva e de despesas.

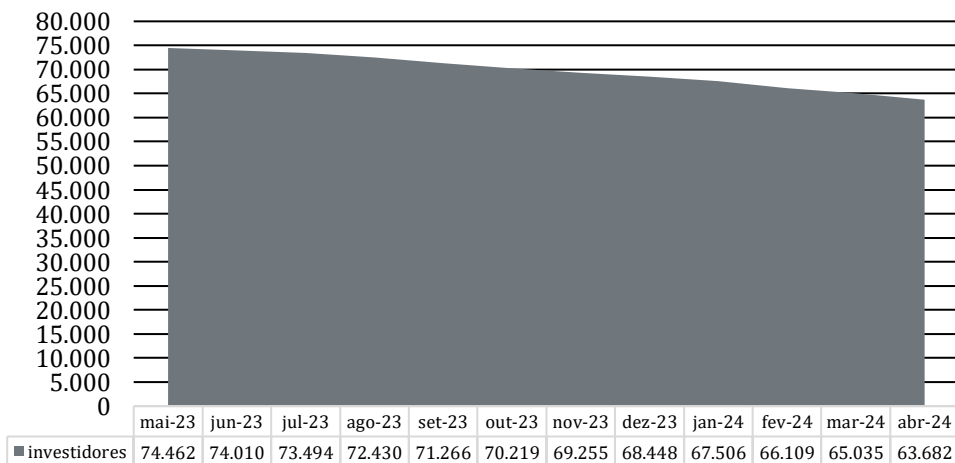
**Liquidez e rentabilidade na B3**

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 abril, a cota fechou em **R\$ 37,60**.

Outras informações <sup>15</sup> :		abril de 2024
Volume negociado no mês (em R\$)		13.716.990
Média diária (em R\$)		623.500
Quantidade de cotas negociadas no mês		342.373
Valor da cota no fechamento (em R\$)		37,60
Valor médio de negociação por cota (em R\$)		40,06
Faixa de negociação (R\$ por cota)	Mínimo	37,50
	Máximo	43,00

**Evolução da quantidade de Investidores no Fundo**

O Fundo encerrou o mês de abril com um total de 63.682 investidores.

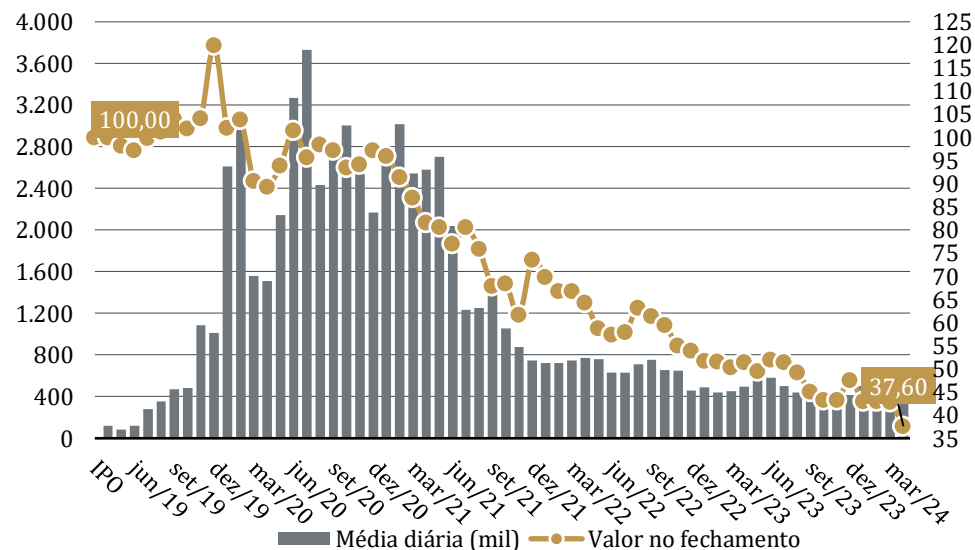


**Média de negociação diária**

(B3 – em R\$ mil)

**Valor da cota no fechamento**

(B3 – em R\$)



**IFIX – Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários**

O objetivo do IFIX é ser o indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3. É um índice de retorno total (contempla os dividendos distribuídos e a variação das cotações).

O fundo RECT11 faz parte do IFIX, o mais relevante índice de acompanhamento do mercado de Fundos Imobiliários no Brasil, representado com um peso de 0,326.

<sup>15</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, Marcos Ayala e Max Fujii - possuem comprovada experiência nos segmentos de atuação:

**Moise Politi** – Sócio Diretor da REC. Com 42 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** – Sócio Diretor da REC. Com 24 anos de experiência, é bacharel em direito pela PUC/SP; e possui mestrado (LL.M) pela University of Pennsylvania Law School. Fred é advogado admitido no Brasil e nos Estados Unidos (New York State). No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (BS) e Brazilian Mortgages (BM). Na BS, estruturou e 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.

**Marcos Ayala** – CFA, CGA – Sócio Diretor da REC. Com 21 anos de experiência no mercado financeiro, Marcos é gestor autorizado pela CVM, possui a certificação internacional CFA e a certificação CGA da Anbima. É formado em administração de empresas pela EAESP-FGV em São Paulo. Antes de fundar a REC com seus sócios em 2015, atuou no mercado financeiro em diversas áreas. Acumulou experiência em M&A, investimento em ações listadas na B3 e private equity em diversos setores da economia. Foi um dos responsáveis pelo M&A proprietário no Banco Pan (controlado pelo BTG-Pactual) de 2011 a 2015 e atuou como analista de ações listadas na B3 e também em private equity na Gávea Investimentos de 2007 a 2011. Antes disso trabalhou nos bancos de investimento Lazard e Morgan Stanley de 2004 a 2007 e na corretora do Itaú BBA em 2003.

**Max Fujii** – Sócio Diretor da REC. Com 24 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, assim como na securitização da carteira de crédito imobiliário.

Atualmente a REC atua como Consultor de Investimento no FII REC Recebíveis Imobiliários e no FII REC Renda Imobiliária, sendo também gestora dos FII REC Logística, FII REC Fundo de Fundos e REC FAMI Fundo de CRI Cotas Amortizáveis FII, com aproximadamente R\$ 3,6 bi sob gestão.

Conheça mais em: [rec-gestao.com](http://rec-gestao.com)

**Emissões realizadas**

<b>Emissão</b>	<b>Data</b>	<b>Quantidade de cotas</b>	<b>Montante (R\$)</b>
1ª Emissão	Abril/2019	1.205.292	R\$ 120.529.200
2ª Emissão	Dezembro/2019	1.778.655	R\$ 177.865.500
3ª Emissão	Março/ 2020	2.449.644	R\$ 244.964.400
4ª Emissão	Junho/ 2020	1.136.364	R\$ 100.000.032
5ª Emissão	Julho/ 2020	403.891	R\$ 40.389.100
6ª Emissão	Abril/2021	1.205.501	R\$ 102.467.585
7ª Emissão	Junho/2022	364.146	R\$ 20.756.322

**Contatos**

**BRL Trust DTVM S/A**

55 11 3133 0350

**REC Gestão de Recursos S.A.**

Contato RI:

55 11 3848 9535

[rect11@rec-gestao.com](mailto:rect11@rec-gestao.com)

[rec-gestao.com](http://rec-gestao.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.

# Áreas disponíveis para locação

Para maiores informações, por favor entrar em contato: **ri@rec-gestao.com**

# Sumário - Áreas disponíveis para locação

---

## **1. Barra da Tijuca Corporate (Rio de Janeiro): Avenida Ayrton Senna 2.200, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro**

1. Link Google Maps: [Barra da Tijuca Corporate](#)
2. Área disponível: 1.791,27 m<sup>2</sup>

## **2. Canopus Corporate (Alphaville): Av. Tamboré, 267, Barueri, SP**

1. Link Google Maps: [Canopus Corporate](#)
2. Área disponível: 6.823,32 m<sup>2</sup>

## **1. Condomínio Evolution Corporate (Alphaville): Alameda Xingu, 512, Barueri**

1. Link Google Maps: [Condomínio Evolution Corporate](#)
2. Área disponível: 878,12 m<sup>2</sup>



# RECT11

Barra da Tijuca – Rio de Janeiro

# Barra da Tijuca Corporate

---

Imóvel de alto padrão construtivo, classe AA, com excelente localização na Barra da Tijuca, próximo a Avenida das Américas, tendo fácil acesso para veículos e pedestres. O imóvel está na circunvizinhança de grandes centros comerciais, tais como o Barra Shopping, Praia Shopping Barra e Shopping Barra Garden, além de apresentar em seus arredores delegacia de polícia, corpo de bombeiros, clínicas públicas e particulares, postos de saúde e hospitais, com destaque para o Barra D'Or, e o aeroporto de Jacarepaguá.

O imóvel é muito acessível, podendo ser alcançado por meio de veículos, através da articulação entre a Avenida Ayrton Senna e a Linha Amarela, ou por meio de transporte público, usando o BRT Transcarioca, que passa em frente ao imóvel e, assim, facilita a conexão com o terminal de ônibus Alvorada e, por consequência, à estação Jardim Oceânico da linha 1 do metrô.

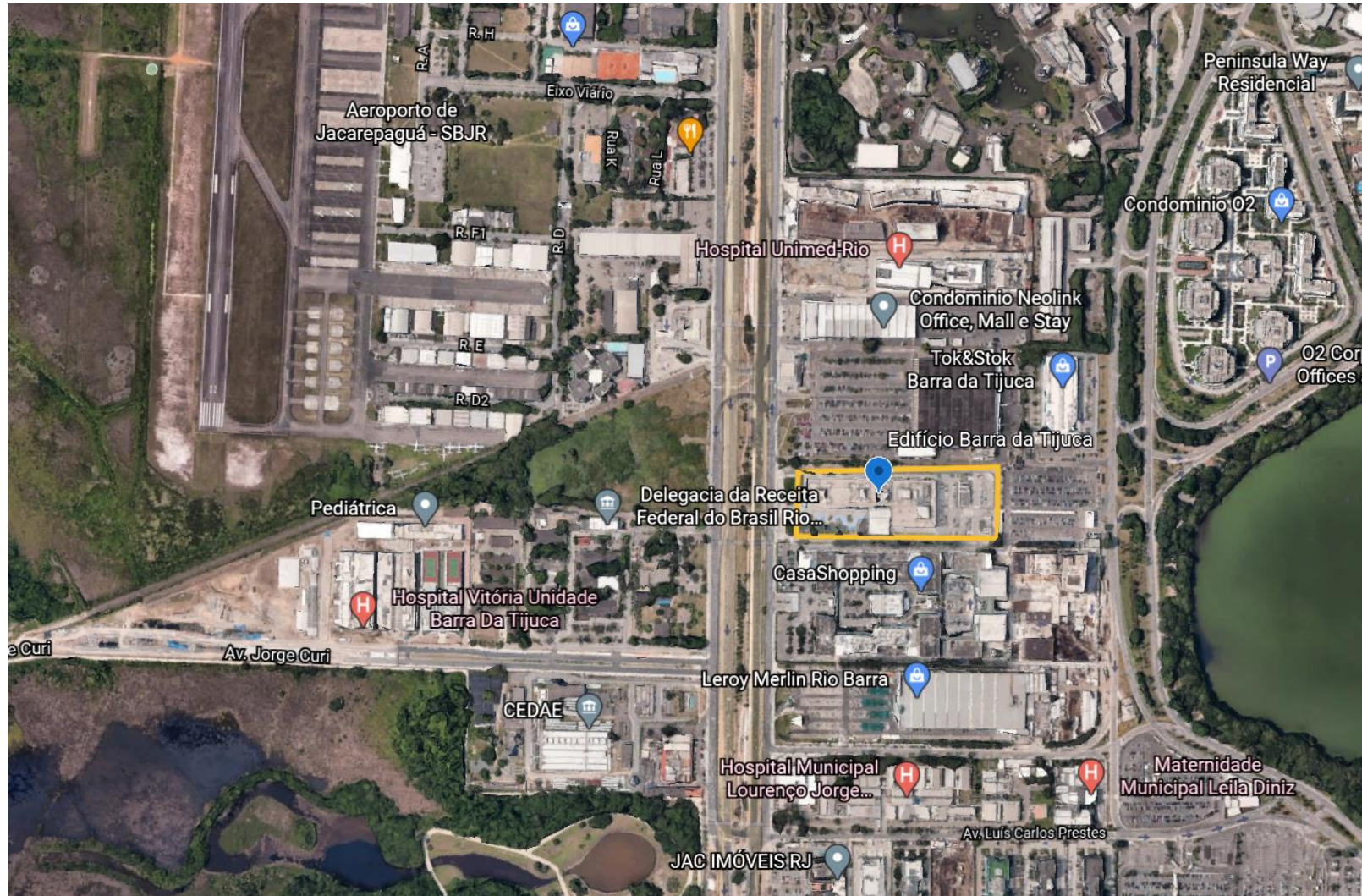
O prédio conta com a gestão profissional da CBRE, possui 788 vagas demarcadas, com proporção de 1 vaga de garagem para cada 29 m<sup>2</sup> de área locável do imóvel, lajes com tamanho a partir de 7000 m<sup>2</sup>, pé-direito de 4,50m no térreo e 2,70m nos andares, torre de transmissão anexa ao prédio para transmissão e backbone, cafeteria no térreo, sistema de ar condicionado central, segurança predial CFTV, com controle de acesso com catracas e portão de acesso, e monitoramento em sala de segurança, gerador de energia que atende 100% do imóvel e sistema completo de combate a incêndio.

# Excelente localização – Barra da Tijuca

---



# Mapa do entorno



# Térreo

---

Metragem: ½ do andar = 1.791,27 m<sup>2</sup> (Locação parcial disponível)

Estado do andar: piso elevado, forro, luminárias e ar-condicionado (Open Space)



Interior do Imóvel



Interior do imóvel



Interior do imóvel



**RECT11**

**Canopus - Alphaville**

# Canopus Corporate

---

Imóvel de alto padrão construtivo, classe A, com excelente localização em Alphaville/SP. O imóvel está próximo a grandes centros comerciais, com destaque para o Shopping Iguatemi Alphaville, além da proximidade com a Universidade Mackenzie, com o Hospital Albert Einstein, além de outros serviços, como supermercados, agências bancárias, restaurantes, hotéis, dentre outros.

O imóvel possui ótimo acesso para veículos, estando a poucos metros da Rodovia Castelo Branco, o que facilita o fluxo de ida e vinda da cidade de São Paulo. Além disso, o imóvel pode ser acessado facilmente de transporte público, tendo vários pontos de ônibus em regiões próximas ao prédio.

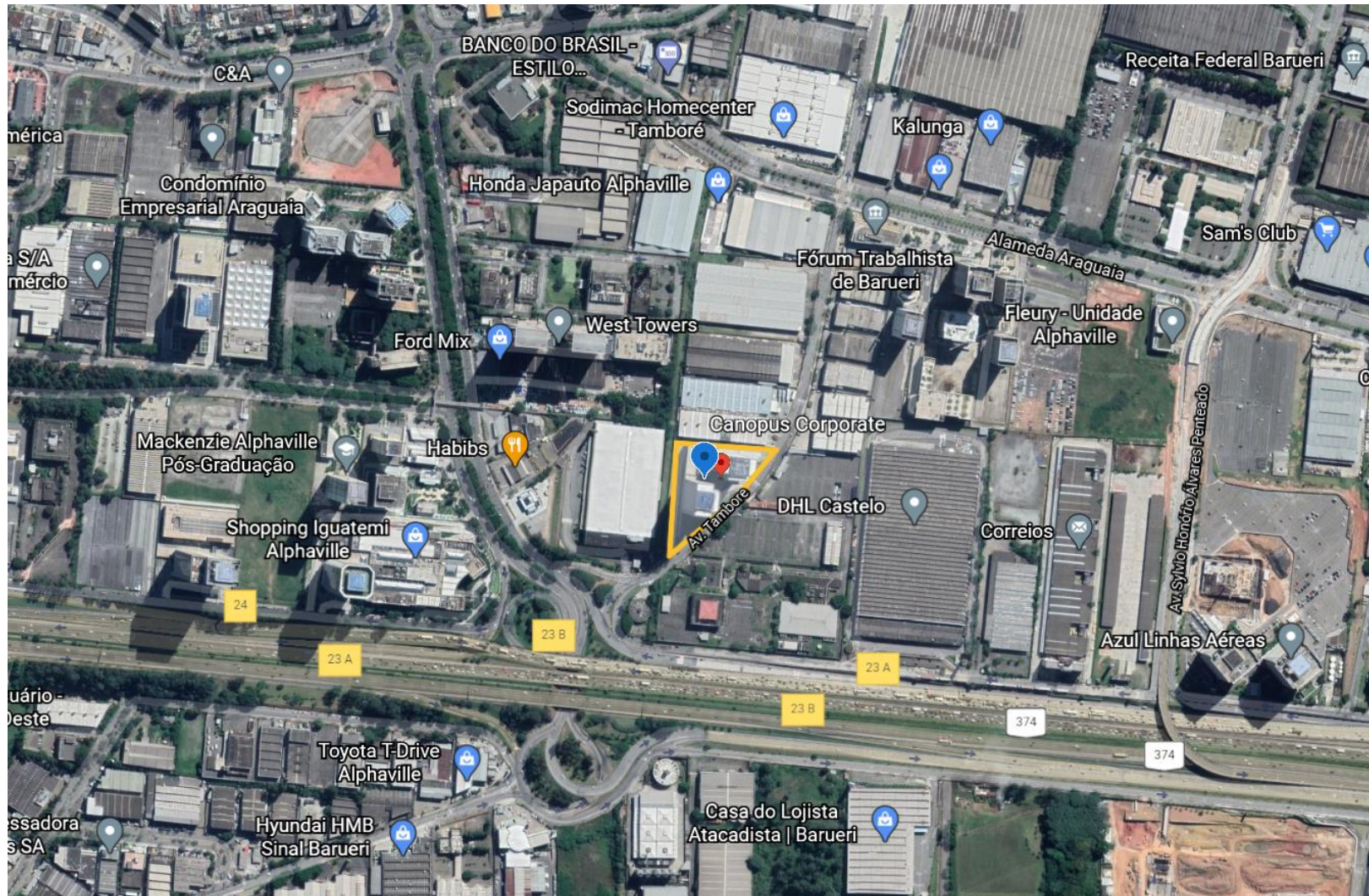
O prédio conta com a gestão profissional da RC Reis, possui 660 vagas de estacionamento para os andares adquiridos pelo Fundo, com proporção de 1 vaga de garagem para cada 38 m<sup>2</sup> da área comprada pelo Fundo, pé-direito de 5m no térreo e 3m nos demais pavimentos, lajes com tamanho padrão de 1137,22 m<sup>2</sup> e diversas lanchonetes, cafés, restaurantes, salão de beleza e espaço de apoio empresarial, todos estes no térreo. O imóvel ainda conta com heliponto, segurança predial com CFTV, circuito de TV e catracas de controle de acesso, ar-condicionado central com controle VAV, entrada de energia em alta tensão, com quadros de energia individuais, abastecimento hidráulico a partir de rede pública e com reservatório para consumo e combate a incêndio, gerador com 4 horas de autonomia que atende o prédio como um todo e sistema de combate a incêndio com hidrantes e extintores, além de alarme de incêndio e detectores de fumaça.

# Excelente localização – Próximo a Rod. Pres. Castello Branco

---



# Mapa do entorno



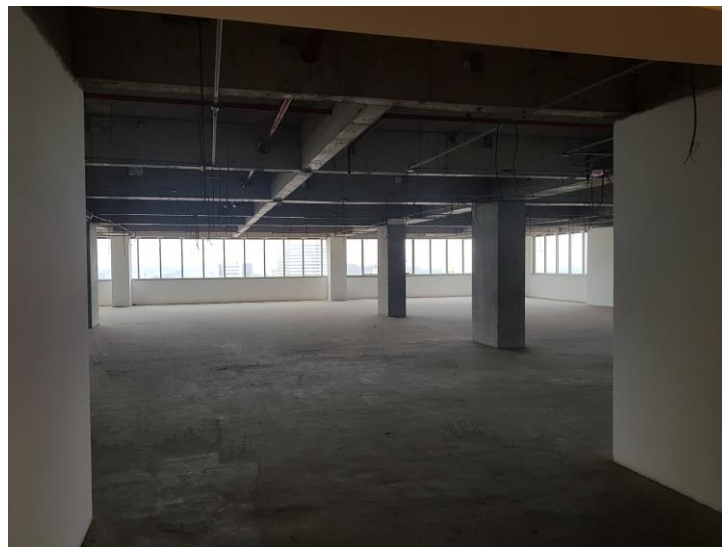
# 9º e 10º Andares – Torre Sul

---

Metragem: 1.137,22 m<sup>2</sup> por andar  
Estado dos andares: Core and Shell



Interior do imóvel



Interior do imóvel



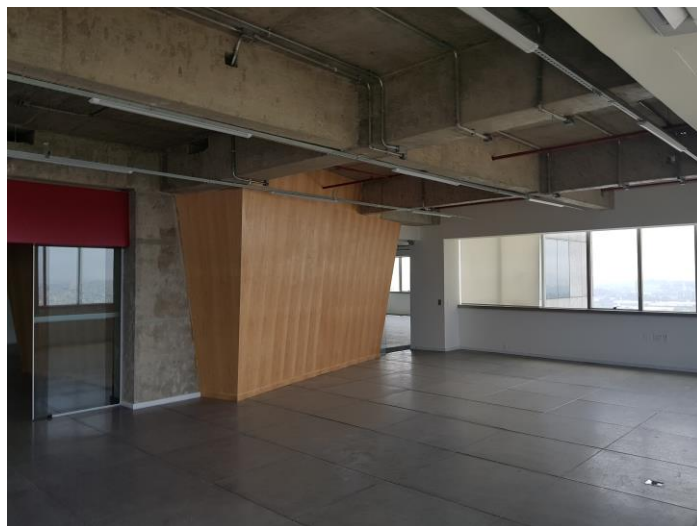
Interior do imóvel

# 19º Andar – Torre Sul

---

Metragem: 1.137,22 m<sup>2</sup>

Estado do andar: Piso elevado, luminárias e ar-condicionado



Interior do imóvel



Interior do imóvel



Interior do imóvel

# 8º Andar (1/2 andar) – Torre Norte

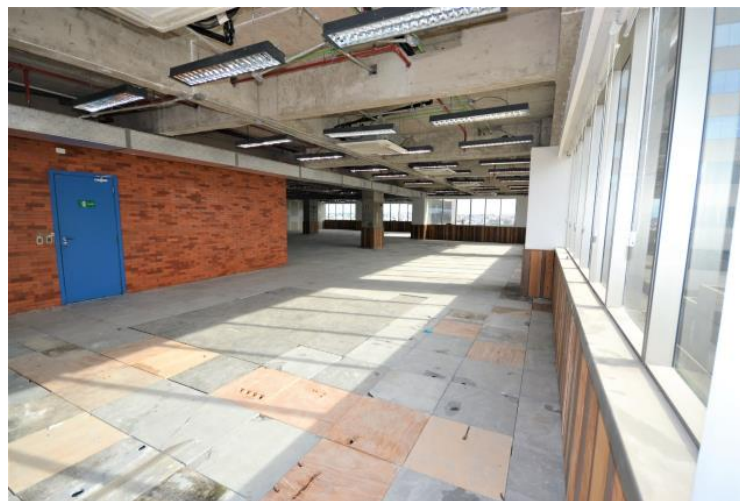
---

Metragem: 568,61 m<sup>2</sup>

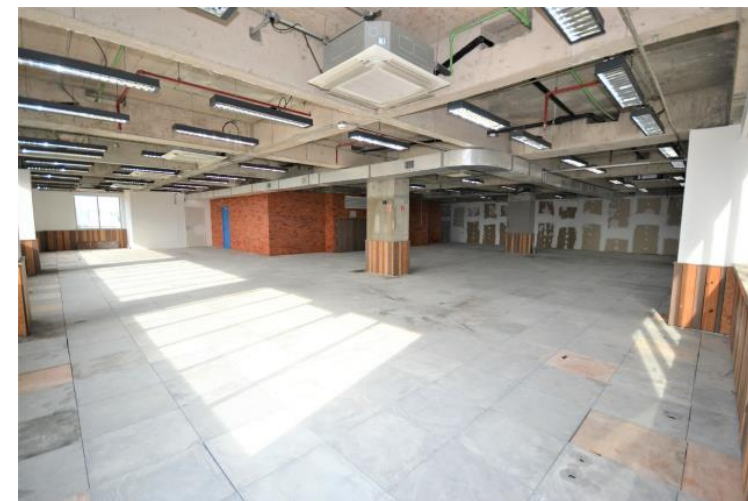
Estado do andar: Piso elevado, luminárias e ar-condicionado



Interior do imóvel



Interior do imóvel



Interior do imóvel

# 16º Andar (1/2 andar) – Torre Norte

---

Metragem: 568,61 m<sup>2</sup>

Estado do andar: Piso elevado, luminárias e ar-condicionado



Interior do imóvel



Interior do imóvel



Interior do imóvel

# 10º Andar – Torre Norte

---

Metragem: 1.137,22 m<sup>2</sup>

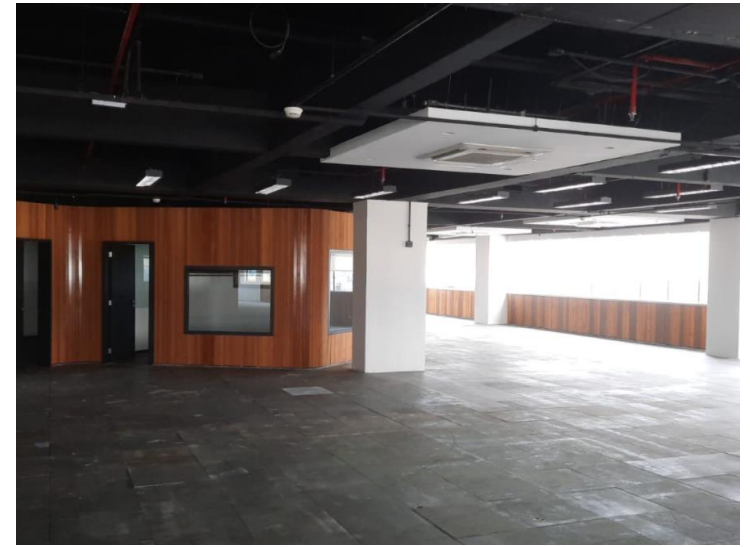
Estado dos andares: Piso elevado, divisórias em madeira, luminárias e ar-condicionado



Interior do imóvel



Interior do imóvel



Interior do imóvel

# 23º Andar – Torre Norte

---

Metragem: 1.137,22 m<sup>2</sup>

Estado do andar: Core and Shell



Entrada do imóvel



Interior do imóvel



Interior do imóvel



**RECT11**

**Evolution Corp. - Alphaville**

# Condomínio Evolution Corporate

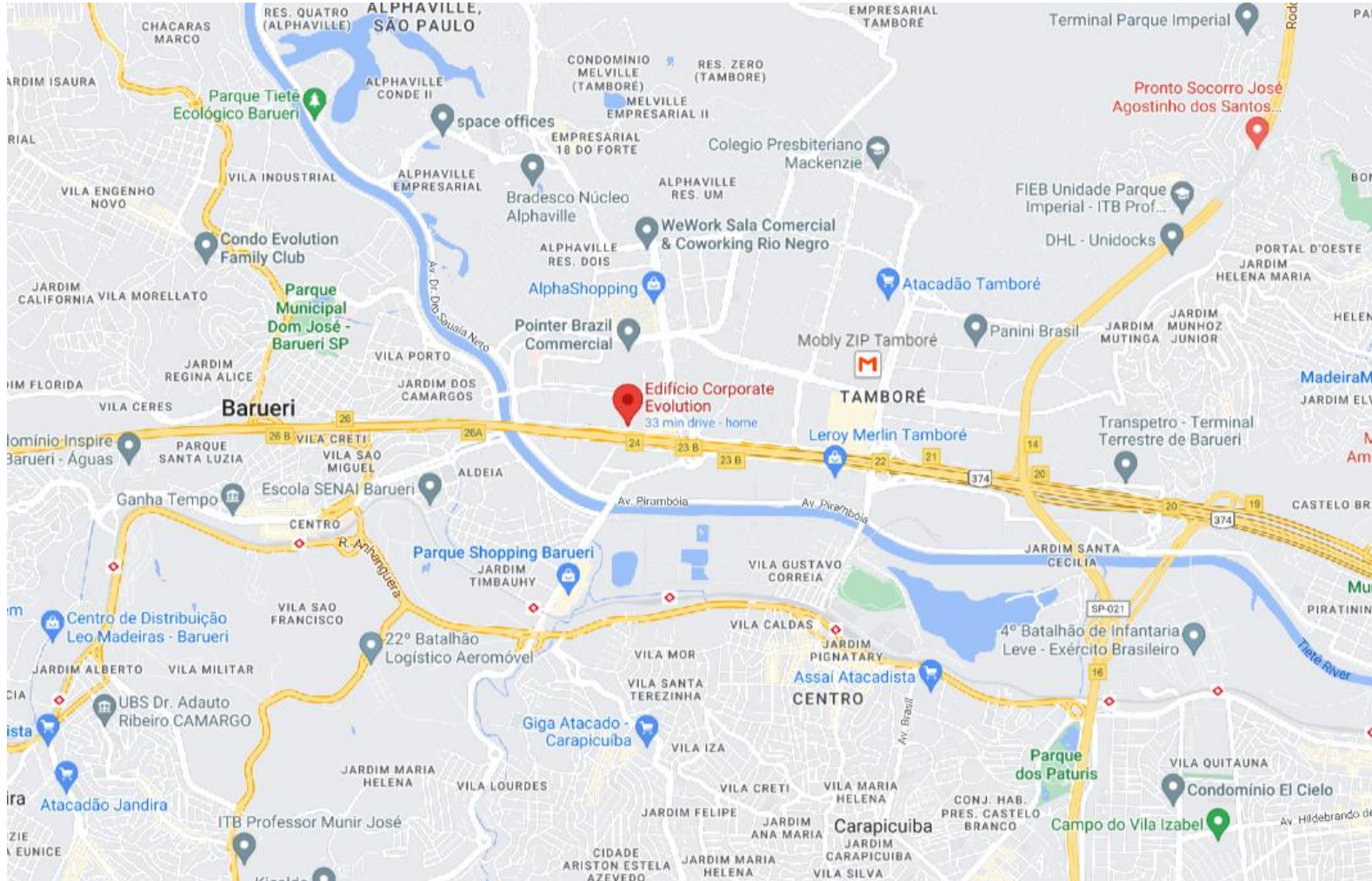
---

Imóvel de alto padrão construtivo, classe A+, com excelente localização em Alphaville/SP. O imóvel está próximo a grandes centros comerciais, com destaque para o Shopping Iguatemi Alphaville, além da proximidade com a Universidade Mackenzie, com o Hospital Albert Einstein, além de outros serviços, como supermercados, agências bancárias, restaurantes, hotéis, dentre outros.

O imóvel possui ótimo acesso para veículos, estando a poucos metros da Rodovia Castelo Branco, o que facilita o fluxo de ida e vinda à cidade de São Paulo. Além disso, o imóvel pode ser acessado facilmente de transporte público, tendo vários pontos de ônibus em regiões próximas ao prédio.

O prédio conta com a gestão profissional da JLL, 576 vagas de estacionamento para os andares adquiridos pelo Fundo (proporção de 1 vaga de garagem para cada 26 m<sup>2</sup> da área locável), lajes com área locável padrão de 1.756,24 m<sup>2</sup>, certificado LEED Gold, gerador para área comum e privativa, centro de convenções (com auditório para 190 pessoas), elevadores com antecipação de chamada, heliponto, segurança predial 24h, CFTV, catracas de controle de acesso, ar-condicionado central, entrada de energia em alta tensão, com quadros de energia individuais, abastecimento hidráulico a partir de rede pública com reservatório para consumo e combate a incêndio, e sistema de combate a incêndio com hidrantes e extintores com alarme de incêndio e detectores de fumaça.

# Excelente localização – Próximo a Rod. Pres. Castello Branco



# Mapa do entorno



## 2º Andar – Conjuntos 201 e 202

---

Metragem: 878,12 m<sup>2</sup>

Estado do andar: piso elevado, infraestrutura de SPK e A/C instaladas



Interior do imóvel



Interior do imóvel



Interior do imóvel