



Resumo do relatório gerencial do fundo **RECT11**



Informações gerais do fundo



- **Nome do fundo:** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII REC RENDA IMOBILIÁRIA
- **CNPJ do fundo:** 32.274.163/0001-59
- **Data de funcionamento:** 24/04/2019
- **Público alvo:** Investidores em Geral
- **Código ISIN:** BRRECTCTF000
- **Quantidade de cotas emitidas:** 8.543.493,00
- **Segmento de atuação:** Híbrido
- **Tipo de gestão:** Ativa
- **Administrador:** BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.
- **Prazo de duração:** Indeterminado
- **Encerramento do exercício social:** 31/12/2024

Imóveis para renda (acabados)



Imóvel	Área (m2)	% Vacância	% Inadimplência	% Receitas do FII	Setor dos inquilinos
Edifício Barra da Tijuca (Rio de Janeiro/RJ)	23.209,70	5,59%	0,00%	23,75%	Telefonia, Educação, Construção
Condomínio Evolution Corporate (Barueri/SP)	14.929,14	0,00%	0,00%	17,20%	Serviços Financeiros
Parque Cidade Corporate (Brasília/DF)	5.294,01	0,00%	0,00%	9,66%	Órgão Governamental, Advocacia, Automotivo
Canopus Corporate Alphaville (Barueri/SP)	26.173,81	21,72%	0,00%	14,66%	Informações de Crédito, Agricultura, Tecnologia, Contact Center
Ed. Pq Dona Ana Costa (Santos/SP)	7.008,24	18,79%	0,00%	7,61%	Transporte e Logística, Outros Serviços Empresariais, Logística, Serviços Financeiros
Complexo Madeira (Barueri/SP)	4.402,60	0,00%	0,00%	8,59%	Tecnologia
Corporate Emiliano (Curitiba/PR)	5.934,62	0,00%	0,00%	6,10%	Saúde, Serviços Financeiros
Av. Europa, 884 (São Paulo/SP)	1.962,60	0,00%	0,00%	5,08%	Comércio de Viagens, Outros Serviços
Cidade Matarazzo (São Paulo/SP)	2.427,00	0,00%	0,00%	6,25%	Construção Civil

O portfólio do RECT11 é composto por 9 imóveis comerciais corporativos, localizados em importantes centros urbanos como São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília e Curitiba. Os imóveis possuem boa diversificação setorial dos inquilinos, como serviços financeiros, tecnologia, saúde e órgãos governamentais. A inadimplência reportada é zero em todos os ativos, e a vacância é concentrada em dois imóveis, sendo o Canopus Corporate Alphaville (21,72%) o principal ponto de atenção.

Distribuição dos contratos de locação dos imóveis

Prazo de vencimento	% Receitas do Imóvel	% Receitas do FII
Até 3 meses	4,25%	4,20%
De 3 meses e 1 dia a 6 meses	1,38%	1,37%
De 6 meses e 1 dia a 9 meses	0,61%	0,60%
De 9 meses e 1 dia a 12 meses	4,63%	4,58%
De 12 meses e 1 dia a 15 meses	4,22%	4,17%
De 15 meses e 1 dia a 18 meses	0,00%	0,00%
De 18 meses e 1 dia a 21 meses	5,56%	5,50%
De 21 meses e 1 dia a 24 meses	14,98%	14,82%
De 24 meses e 1 dia a 27 meses	2,42%	2,40%
De 27 meses e 1 dia a 30 meses	5,34%	5,29%
De 30 meses e 1 dia a 33 meses	8,56%	8,47%
De 33 meses e 1 dia a 36 meses	2,71%	2,68%
Acima de 36 meses	45,35%	44,85%
Prazo indeterminado	0,00%	0,00%

A maior parte das receitas do RECT11 está atrelada a contratos de longo prazo: quase 45% da receita do fundo vem de contratos com vencimento superior a 36 meses. Esse perfil de vencimento garante estabilidade e previsibilidade no fluxo de caixa, reduzindo riscos de vacância ou renegociações em massa no curto prazo.

Indexador	% Receitas do Imóvel	% Receitas do FII
IGP-M	39,25%	38,82%
INPC	0,00%	0,00%
IPCA	60,27%	59,61%
INCC	0,00%	0,00%

Os contratos de locação do RECT11 são majoritariamente indexados ao IPCA (59,61%), com uma parte relevante atrelada ao IGP-M (38,82%). Essa distribuição oferece proteção inflacionária eficiente, alinhando os reajustes contratuais com os principais índices do país.

Resultados trimestrais



Indicador	Contábil (R\$)	Financeiro (R\$)
Receitas de aluguéis	16.838.953,78	17.098.679,74
Despesas de manutenção	-415.796,93	-414.328,92
Ajuste ao valor justo	-8.704.263,53	-
Outras despesas/receitas	-5.665.670,76	-5.582.516,61
Resultado líquido dos ativos imobiliários	2.274.058,55	11.322.894,93
Receita de juros	35.273,32	35.273,32
Taxa de administração	-105.337	-113.601,25
Resultado líquido trimestral	-34.027,24	9.002.465,09

O fundo encerrou o trimestre com um resultado financeiro positivo de R\$ 9,0 milhões, impulsionado por receitas de aluguéis (R\$ 17,09 milhões) e controle nas despesas de manutenção (R\$ -414 mil). O resultado contábil, por outro lado, ficou negativo em R\$ 34 mil, impactado por um ajuste ao valor justo de R\$ -8,7 milhões. Ainda assim, o caixa gerado pelo fundo se manteve sólido, garantindo a capacidade de distribuir rendimentos com consistência.

Conclusões e insights



- **Foco em renda:** O RECT11 mantém foco em ativos que proporcionam fluxo de caixa estável e previsível. A estratégia de investir em lajes corporativas ocupadas por inquilinos resilientes reforça a geração contínua de receita. A inadimplência zerada e contratos longos reforçam esse objetivo.



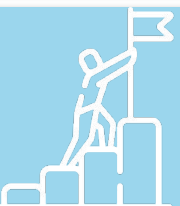
- **Gestão ativa:** A equipe de gestão do RECT11 demonstra atuação ativa na negociação de contratos e realocação de espaços vagos. A baixa vacância em boa parte do portfólio mostra eficiência operacional. A gestão também acompanha oportunidades pontuais de reciclagem de ativos para maximizar o retorno.



- **Impacto no resultado contábil:** O resultado contábil do trimestre foi impactado negativamente por ajustes ao valor justo dos ativos, que não afetam o caixa, mas reduzem temporariamente o lucro contábil. O resultado financeiro, que serve de base para distribuição, segue saudável.



- **Liquidez e solidez financeira:** O fundo conta com um portfólio bem locado, baixa vacância e receita diversificada. A manutenção de resultados financeiros positivos permite ao RECT11 honrar suas distribuições mesmo em cenários macroeconômicos mais desafiadores.



- **Perspectivas e oportunidades para o futuro:** Com a perspectiva de estabilização da taxa de juros e uma retomada gradual da economia, há espaço para valorização dos ativos e redução da vacância. A boa localização dos imóveis e a diversificação de setores dos inquilinos colocam o RECT11 em posição favorável para aproveitar oportunidades de crescimento e valorização patrimonial.



funds
explorer