



FII REC RENDA IMOBILIÁRIA **RECT11**

SEMANA 22
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA

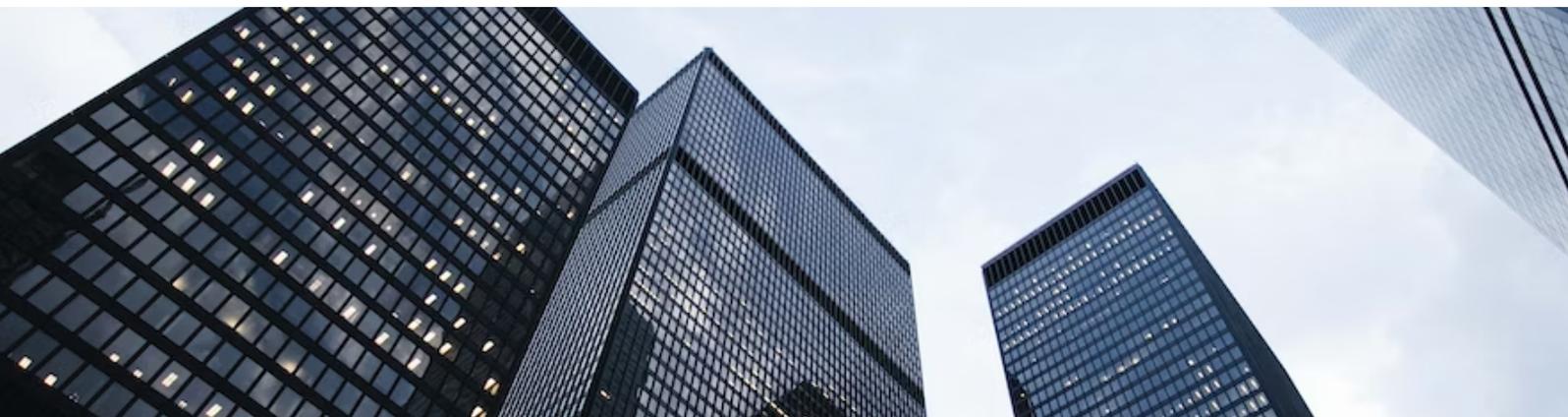


INTRODUÇÃO

O FII REC Renda Imobiliária (RECT11) é um fundo misto de gestão ativa, ou seja, ele possui o objetivo de auferir rendimentos com o investimento em ações imobiliárias, debêntures imobiliárias, CRIs, LCIs e outros ativos do segmento imobiliário. O objetivo do fundo é o investimento e a gestão ativa, preponderantemente, em ativos imobiliários de uso comercial, como por exemplo a Torre Rio Claro, em São Paulo, e o Complexo Madeira, em Alphaville, dois dos principais imóveis sob a gestão do RECT11. Um fator importante a ser destacado, é que apesar do RECT11 ser considerado um fundo híbrido, 98% do seu ativo está alocado em imóveis, totalizando R\$954 milhões, enquanto apenas 1,7% está alocado em liquidez diária e 0,2% em CRIs. Ou seja, o RECT11, apesar de em seu regulamento constar que é um fundo híbrido, patricamente todo seu patrimônio está alocado em imóveis comerciais, como lajes corporativas. Além disso, o fundo possui um patrimônio líquido de R\$786 milhões, cobrando, somadas as taxas de administração, consultoria e performance (sem cobrança), 1,17% ao ano sobre o PL.

SEGMENTO

O RECT11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como híbrido, ou seja, ele investe em títulos e valores mobiliários, além de investir também em ativos de tijolo, não possuindo uma regra específica sobre como ser investido seu patrimônio, sendo definido geralmente pelo regulamento do fundo. Os fundos híbridos apresentam algumas vantagens como um portfólio mais diversificado, além de uma maior liberdade para selecionar seus ativos de acordo com o momento econômico vivido. Além disso, com uma maior diversificação, o fundo consegue uma menor exposição a riscos, minimizando possíveis perdas que poderiam ocorrer e prejudicar a rentabilidade e a distribuição de proventos. Os recursos captados dos cotistas são geralmente utilizados para adquirir imóveis físicos, que podem variar desde escritórios, *shoppings*, galpões logísticos, até empreendimentos residenciais ou comerciais. Esses imóveis são escolhidos com base na estratégia de investimento do Fundo e nas oportunidades de mercado, de acordo com o que o gestor entende como mais lucrativo no cenário econômico. Ademais, eles também investem em ativos financeiros relacionados ao mercado de propriedades. Os mais comuns são os CRIs, que são títulos de dívida lastreados em empréstimos do setor, e as LCIs, que são títulos de crédito emitidos por instituições financeiras com lastro em financiamentos.



PORTFÓLIO

Sêu portfólio é composto por 98% alocado em imóveis e 2% com certa diversificação em renda fixa e CRIs.

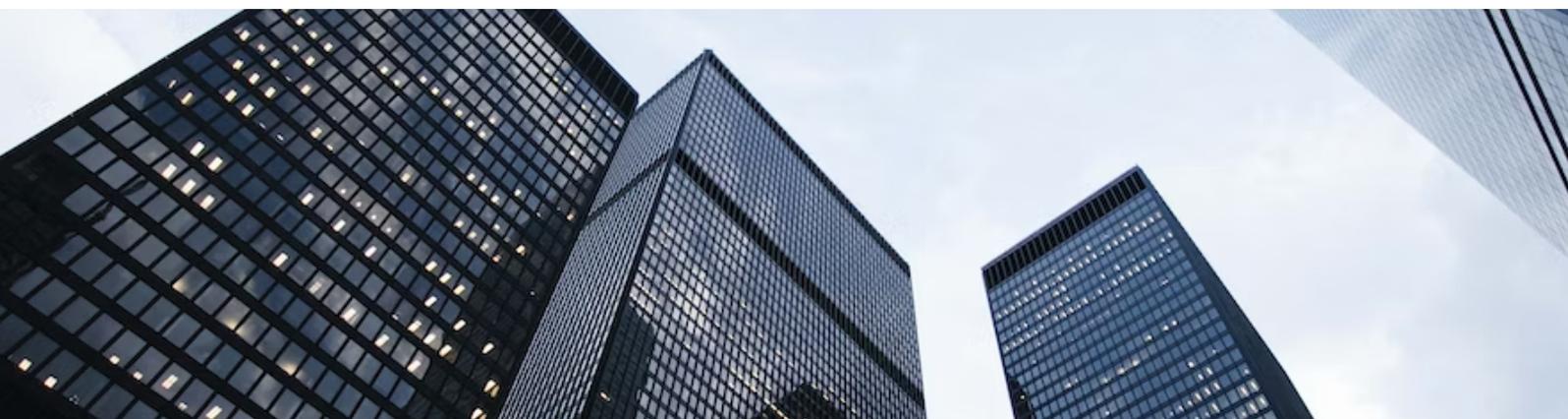
Possui um total de 9 imóveis com ranting de no mínimo (A) e 1 CRI em carteira.

Os ativos possuem inquilinos como, Habibs, Afya, BM Varejo, Vivo e entre outros.

Ativo	Localização	Estado	Classe ⁹
Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	AA
Evolution Corporate	Alphaville	SP	AAA
Canopus	Alphaville	SP	AA
Parque Cidade	Brasília	DF	AAA
Parque Ana Costa	Santos	SP	AA
Complexo Madeira	Alphaville	SP	A
Corporate Emiliano	Curitiba	PR	A
Av. Europa, 884	São Paulo	SP	A
Torre Rio Claro - Cidade Matarazzo	São Paulo	SP	AAA
Total			

CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliários)

Ativo	Valor Atual	Lastro
CRI VIC 3	R\$ 1.031.233	Nota Comercial
Total	R\$ 1.031.233	

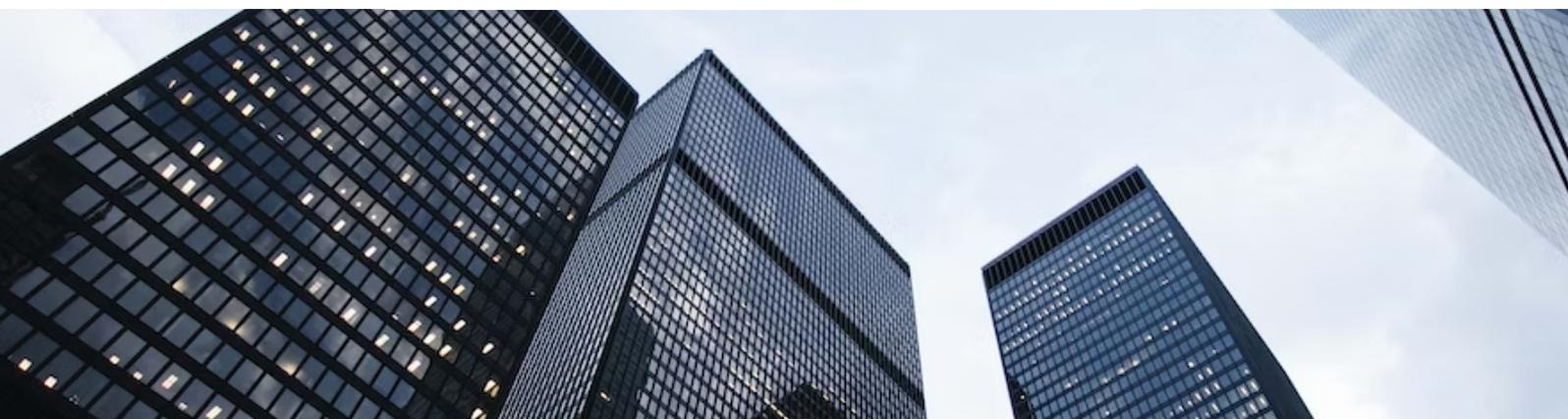


GESTÃO

A REC Real Estate Capital é uma gestora de investimentos imobiliários fundada no Brasil. Sua história remonta ao início dos anos 2000, quando foi estabelecida por profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário. Ao longo dos anos, a REC se destacou por sua abordagem estratégica na gestão de ativos imobiliários, focando em oportunidades de investimento, desenvolvimento e gestão de projetos em diversas áreas, como residencial, comercial e corporativa. A empresa tem buscado consistentemente oportunidades de investimento sólidas e inovadoras, ganhando reconhecimento no mercado pela sua expertise e comprometimento com a excelência na gestão de ativos imobiliários.

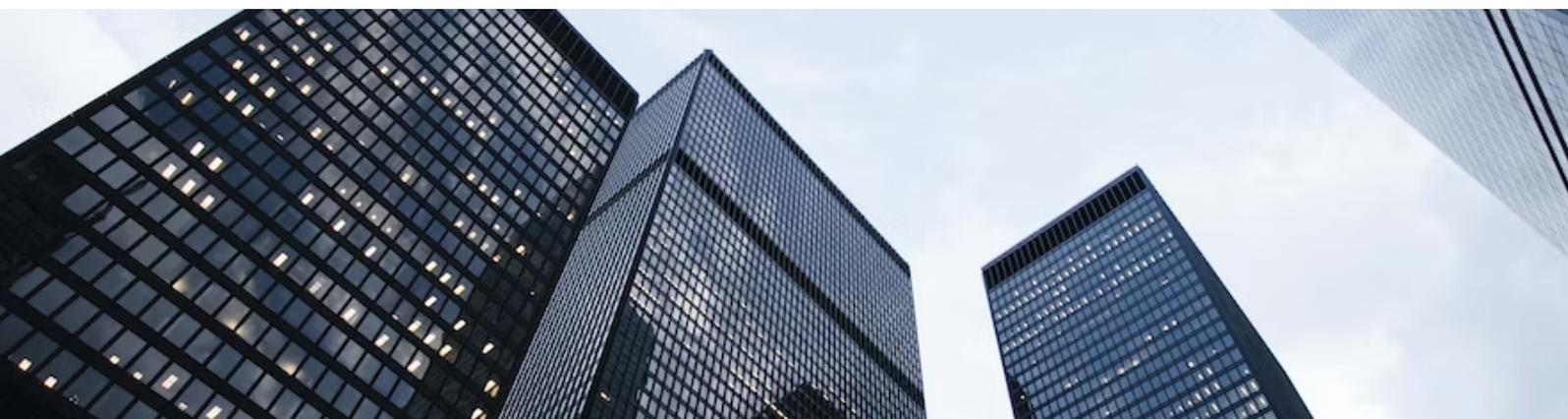
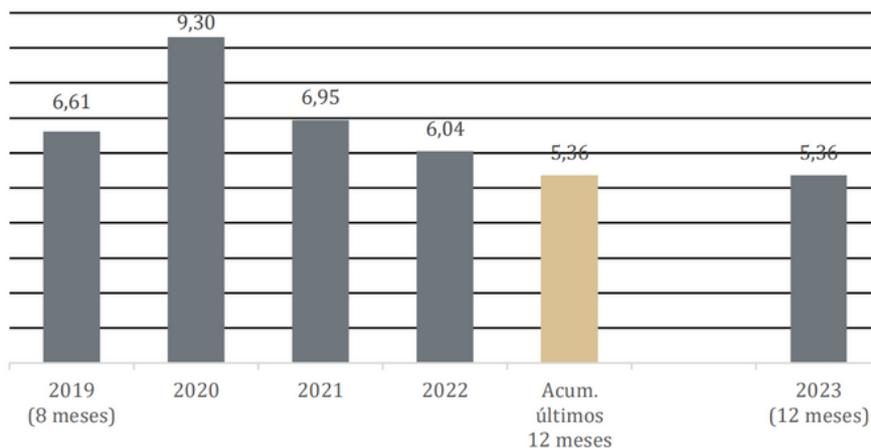
A REC também se destaca pela sua capacidade de adaptação às demandas do mercado e pelas parcerias estratégicas que estabelece para maximizar seus investimentos. Além disso, a gestora tem um foco considerável na gestão ativa de seus ativos, procurando otimizar o desempenho dos imóveis sob sua administração.

Ao longo do tempo, a REC Real Estate Capital solidificou sua presença como uma das principais gestoras de investimentos imobiliários no Brasil, conquistando a confiança de investidores e se consolidando como uma referência no setor, tanto pela qualidade de seus empreendimentos quanto pela sua visão estratégica e habilidade na gestão de ativos imobiliários.



HISTÓRICO E COMPARATIVO

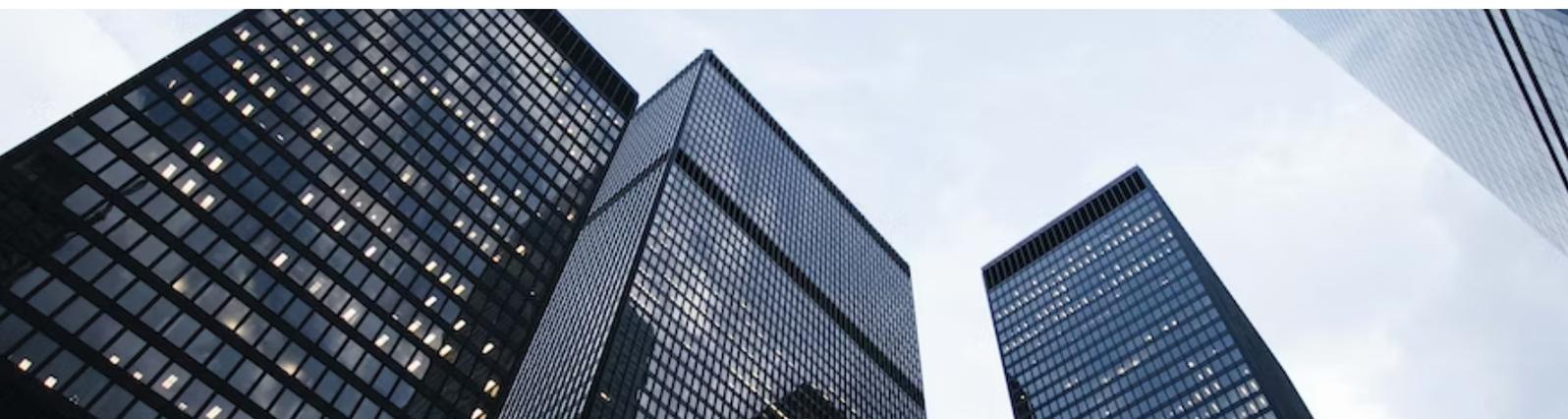
O RECT11 está listado em bolsa desde o ano de 2019, permitindo um bom histórico para análise de seu desempenho, já que este passou tanto por momentos de alta, quanto de crise econômica, com a pandemia da COVID-19. O fundo vem apresentando nos últimos anos uma performance extremamente negativa, o que fez com que seu preço caísse mais de 60% nos últimos 4 anos, quando atingiu sua máxima histórica. Além disso, seus dividendos também vem caindo a cada ano, o que leva a um questionamento sobre a qualidade da gestão e dos ativos do fundo.



CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa forma, o RECT11 é um fundo com uma certa diversificação de portfólio, trazendo uma carteira de lajes corporativas e com um P/VP de apenas 0,47. Os níveis do P/VP estão realmente bem descontados, porém é válido colocar em pauta que existe algum motivo que o mercado não quer pagar pelo fundo. Sendo assim, podemos observar que o RECT11 possa ser uma oportunidade com mais risco, porém preferimos a alocação em fiis de Lajes que possuam uma diversificação maior e com mais qualidade.

Preço da cota	R\$ 42,84
VP Cota	R\$ 92,07
Dividend Yield	12,21%
P/VP	0,46



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

