

CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS



CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS RB

A **carteira de Fundos Imobiliários** apresentou uma **rentabilidade de 2,4%** no mês de julho, enquanto o **IFIX** subiu **1,1%**. A carteira trouxe um índice de *sharpe* ao mês de 1,19 e um máximo *drawdown* de 0,69%.

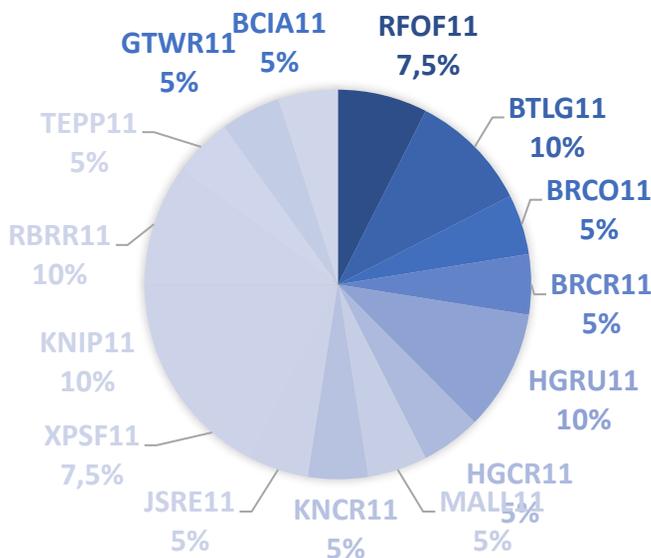
No acumulado do ano, a carteira de Fundos Imobiliários apresentou resultado positivo de 17,1% e o IFIX subiu para 11,5%.

A visão em torno dos Fundos Imobiliários será sempre de **longo prazo**, com atualizações mensais sobre os ativos apontados.

	2023	Julho	Junho	Maior	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro
Carteira FII	17,1%	2,4%	5,2%	4,5%	4,8%	0,4%	0,5%	-1,7%
IFIX	11,5%	1,3%	4,7%	5,4%	3,5%	-1,7%	-0,4%	-1,6%
Saldo	5,6%	1,1%	0,5%	-0,9%	1,3%	2,1%	0,9%	-0,1%

Fonte: B3, Elaboração RB Investimentos

CARTEIRA SUGERIDA AGOSTO



MOVIMENTAÇÕES



PARA AGOSTO, SEGUIE A CARTEIRA SUGERIDA

JULHO	MUDANÇA	AGOSTO
BRCO11 – 5%		BRCO11 – 5%
MALL11 – 5%		MALL11 – 5%
RFOF11 – 7,5%		RFOF11 – 7,5%
XPSF11 – 7,5%		XPSF11 – 7,5%
JSRE11 – 5%		JSRE11 – 5%
TEPP11 – 5%		TEPP11 – 5%
BTLG11 – 10%		BTLG11 – 10%
HGCR11 – 5%		HGCR11 – 5%
KNCR11 – 5%		KNCR11 – 5%
HGRU11 – 10%		HGRU11 – 10%
BRCR11 – 5%		BRCR11 – 5%
KNIP11 – 10%		KNIP11 – 10%
RBRR11 – 10%		RBRR11 – 10%
GTWR11 – 5%		GTWR11 – 5%
BCIA – 5%		BCIA – 5%

MOVIMENTAÇÕES

PARA AGOSTO, SEGUE A CARTEIRA SUGERIDA

Setor	Participação %
Fundo de Fundos	20%
Corporativo	20%
Shopping	5%
Urbano	10%
Logístico	15%
Recebíveis	30%

Para o mês de agosto, optamos por manter a carteira com a mesma composição. Acreditamos que durante o segundo semestre, o grande tema será a redução da taxa Selic, o que deverá reduzir a atratividade do setor de Recebíveis e elevar a dos demais.

O setor de Fundo de Fundos e o de Corporativo nos parecem os mais descontados, o que justifica nossa maior concentração nos mesmos. Reavaliaremos, nos próximos meses, a possibilidade de reduzir ainda mais Recebíveis e elevar os demais.

Vale acompanhar a discussão da Reforma Tributária no Senado, dado que diversos fundos imobiliários serão impactados pelo texto final. Um exemplo seria o setor Logístico, cujos incentivos fiscais em determinadas regiões podem ser revertidos.

O setor de Shoppings foi uma de nossas principais teses em 2022, mas para 2023 vemos o varejo mais contraído. O que pode seguir surpreendendo são eventos nos locais, ou cinema. Mesmo com a queda da Selic, ainda enxergamos um resto de 2023 com orçamentos familiares apertados e inadimplência elevada.

Por fim, o segmento de Urbanos pode ter oportunidades interessantes com o novo Plano Diretor de São Paulo, destravando oportunidades imobiliárias em áreas importantes da cidade.

DESEMPENHO INDIVIDUAL NO MÊS

PAPEL	VOLATILIDADE	VARIAÇÃO	PARTICIPAÇÃO
BRCO11	9,7%	3,5%	5%
BRCR11	17,1%	2,2%	5%
RFOF11	24,4%	5,6%	7,5%
XPSF11	10,2%	5,0%	7,5%
JSRE11	15,6%	0,4%	5%
TEPP11	22,1%	0,9%	5%
BTLG11	8,9%	4,3%	10%
HGCR11	6,2%	1,5%	5%
KNCR11	10,2%	1,3%	5%
HGRU11	7,6%	0,5%	10%
MALL11	9,1%	-1,7%	5%
KNIP11	10%	-0,7%	10%
RBRR11	9,5%	1,5%	10%
GTWR11	17,1%	4,4%	5%
BCIA11	20,4%	8,6%	5%
CARTEIRA	4,6%	2,4%	
IFIX	3,3%	1,3%	

Fonte: Comdinheiro, Elaboração RB Investimentos. Volatilidade calculada até 30/06/2023

Gustavo Cruz, Estrategista CNPI

01/agosto/2023



DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – RECEBÍVEIS – 30%

CSHG Recebíveis Imobiliários (HGCR11)

Destinado a investidores em geral, o Fundo Imobiliário CSHG Recebíveis Imobiliários foi constituído em agosto de 2009 com o objetivo de investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de CRIs, desde que atendam aos critérios definidos em sua política de investimentos.

Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR11)

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); e (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”). Seu objetivo é gerar rentabilidade equivalente a 100% da taxa DI.

Kinea Índices de Preços (KNIP11)

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”). Porém, diferente do KNCR11, este veículo busca recebíveis vinculados ao IPCA e outros índices.

RBR Rendimento High Grade (RBRR11)

É um fundo imobiliário do tipo papel, constituído em 2018. Dentre os títulos permitidos, os mais comuns são os certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).

DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – FOFs – 20%

RB Capital Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário (RFOF11)

Os fundos de fundos de investimentos imobiliários possibilitam a diversificação da carteira em diversos segmentos. Uma oportunidade usualmente buscada, são os fundos com o valor negociado descontado, perante ao pares, que rentabilizam acima da taxa de juros.

O fundo RFOF11 tem as características para completar a carteira RB Investimentos. O fundo possui uma natureza mais conservadora, preferindo mais rendimentos que ganhos.

Selection FDO de Fundos de Investimento Imobiliário (XPSF11)

Fundo de fundos como o XPSF11 possuem o perfil de ser bem diversificado pelo motivo de formar uma carteira composta por diversos FIIs.

O Fundo Imobiliário XP Selection foi constituído em julho de 2018 com o objeto realizar investimentos imobiliários dando prioridade à aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), e, complementarmente, a aquisição dos demais ativos alvo descritos em seu regulamento.

Bradesco Carteira Imobiliária Ativa (BCIA11) – Fundo de Fundos (BCIA11)

O Bradesco Carteira Imobiliária Ativa é um fundo que investe em cotas de fundos de investimento imobiliário, podendo também comprar CRI, LCI e LH.

Entre os riscos de investir neste fundo, estão aqueles inerentes ao setor imobiliário e relacionados às instituições emitentes dos ativos imobiliários, assim como o fato de que o administrador não pode ser responsabilizado por depreciação dos ativos ou prejuízos sofridos pelos cotistas.

DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – CORPORATIVO – 20%

JS Real Estate (JSRE11)

O Fundo Imobiliário JS Real Estate Multigestão foi constituído em fevereiro de 2011 e tem por objeto o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos ativos alvo. O fundo é administrado pelo Banco J. Safra S.A com foco em lajes corporativas. Sua política básica é realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando auferir rendimentos oriundos das cotas de outros FIIs, ganho de capital nas negociações de cotas de FIIs e rendimentos dos CRIs, LCIs e LHs que venha a adquirir. Dentre os ativos do fundo estão o Rochaverá Corporate Towers - Torres Ebony e Marble, Tower Bridge Corporate, Edifício Paulista, Edifício WTNU III e o Edifício Praia de Botafogo.

Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário (TEPP11)

O Tellus Properties Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo do tipo tijolo constituído em novembro de 2016 e gerido pela Tellus Investimentos Imobiliários, os investimentos são feitos em propriedades comerciais dos segmentos de escritório. O portfólio do fundo consiste em ativos localizados em São Paulo: Ed. Passarelli em Pinheiros, Ed. Torre Sul na Berrini, Ed. Fujitsu e Ed. Timbaúba no bairro da Bela Vista e Cond. São Luiz no Itaim Bibi. A estratégia dos gestores é reduzir custos operacionais, realizar reformas e melhorias na administração predial, podendo gerar valorizações dos aluguéis

O nível de vacância física do fundo está em 7,5%, o que torna o investimento atrativo.

Green Towers Fundo de Investimento Imobiliário (GTWR11)

Fundo constituído em novembro de 2015, é do segmento de lajes corporativas com objetivo de proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da renda recorrente através dos aluguéis dos ativos.

O fundo é gerido pela Votorantim Asset Management e possui um imóvel localizado em Brasília, o Edifício Green Towers, com área bruta locável de 89.154,29 m² e atualmente locado para a sede do Banco do Brasil, além disso, o imóvel é classificado como AAA.



DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – CORPORATIVO – 20%

BTG Pactual Corporate Office (BRCR11)

O BTG Pactual Corporate Office foi constituído em maio de 2007 e é um fundo do tipo tijolo que investe principalmente em lajes corporativas. O fundo tem como objetivo construir ou comprar ativos para gerenciar e alugar, obtendo rendas por meio de aluguéis, além disso buscam gerar ganhos de capitais através da venda de imóveis.

Possui 9 ativos distribuídos no Rio de Janeiro e em São Paulo. Alguns desses ativos são: Edifício Transatlântico, Condomínio Parque da Cidade, Edifício Montreal e Condomínio Morumbi Corporate.



DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – SHOPPING – 5%

Malls Brasil Plural (MALL11)

O Malls Brasil Plural é um fundo imobiliário do tipo tijolo do segmento de tijolo, cujo objetivo é a obtenção de renda por meio de aluguéis e gestão, além de ganhos de capital, através da operação de compra e venda de ativos.

Possui 9 ativos em 5 estados, esses ativos são: Shopping Tacaruna, Shopping Taboão, Tacaruna, Suzano Shopping, Campinas Shopping e entre outros, totalizando mais de 1450 lojas em operação e 294.000 m² de área bruta locável total consolidada.


DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS –
LOGÍSTICO – 15%

BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário (BTLG11)

Com o aquecimento do comércio de e-commerce houve uma queda na taxa de vacância. Compreendemos, que o país passa por um momento de expansão de Centros de Distribuição relevante. O que aumentará a demanda por ativos dos fundos de logística.

O fundo BTLG que é focado neste segmento, tem uma concentração do portfólio no Sudeste e possui inquilinos como Ceratti, Magna, Femsas e BRF.

O fundo tem um desenvolvimento implícito principalmente no ativo de São Bernardo do Campo, que possui um grande potencial construtivo. Isso ocorre pois tem aproximadamente 1MM m², com cerca de 400 mil m² disponíveis para construção. O fundo teve um crescimento de R\$ 300 MM para R\$ 1,31 BI com a captação durante a pandemia e com isso já montou seu portfólio preparado para o cenário. O fundo poderá se beneficiar com a perspectiva da retomada da economia.

BRESCO Logística (BRCO11)

O Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário de renda com gestão ativa, pertencente ao segmento de atuação logística (fundo de tijolo). O Fundo tem por objeto a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial.

O fundo está em um momento de entrada interessante, pois projeta um aumento do dividendo nos próximos meses, além de estar com o valor da cota próximo do patrimonial, chamando atenção para um fundo de qualidade. O fundo entregará expansão em breve, o que também melhorará o noticiário.


DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS –
URBANO – 10%

CSHG Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário (HGRU11)

Este é um segmento com uma amplitude maior em investimentos, que se destacou no ano passado devido a esta pulverização em ativos. A diversificação no portfólio vai desde supermercados, farmácia, laboratório, escolas, universidades, entre outros.

Assim, pode se vislumbrar investimentos em ativos de necessidade básicas e bem posicionados com referência em determinado bairro ou cidade, além de possuir uma importância estratégica para os stakeholders daquele ativo.

O fundo HGRU é uma das opções de investimentos mais atrativas com portfólio composto por 60% em varejo como Sam'sClub (atacadista) e BIG (supermercado - antigo Walmart), setor essencial que foi menos atingido na pandemia. O fundo tem por volta de 88% de contratos atípicos, ou seja, durante o contrato não é permitido renegociação, o protegendo em uma crise.

DISCLAIMER

Este material foi elaborado pela RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“RB Investimentos”) de acordo com as exigências previstas na Resolução CVM nº 20, de 25 de fevereiro de 2021 (“RCVM 20”), e possui caráter informativo, de forma que possa auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo uma oferta, recomendação ou solicitação de compra ou venda de nenhum título ou valor mobiliário contido nesse relatório.

A RB Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelos investidores, clientes ou não, com base no presente material e as decisões de investimentos e estratégias devem ser feitas pelo próprio leitor.

O conteúdo desse relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor, não podendo ser copiado, reproduzido ou distribuído, no todo ou em parte, a terceiros, sem prévia autorização da RB Investimentos.

Todas as informações utilizadas nesse documento foram redigidas com base em informações públicas e que a RB Investimentos e o analista de valores mobiliários entendam ser confiáveis, mas podem não ser precisas e completas e se referem à data de sua divulgação, estando portanto sujeitas a alterações, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação no sentido de atualização ou revisão com respeito a tal mudança.

O analista de valores mobiliários responsável pelo conteúdo deste material certifica que: (i) as informações contidas neste material refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à RB Investimentos; (ii) se estiver em situação que possa afetar a imparcialidade do material ou que possa configurar conflito de interesses, nos termos dos artigos 20 a 22 da RCVM 20, tal informação será informada no próprio material; e (iii) sua remuneração não está direta ou indiretamente relacionada às informações ou opiniões objeto deste material.

A RB Investimentos e o analista de valores mobiliários responsável pelo conteúdo deste material são credenciados junto à Associação dos Analistas e Profissionais de Investimento do Mercado de Capitais (“APIMEC”), em cumprimento a todas as disposições contidas na CVM nº 20/2021 e nas políticas elaboradas pela APIMEC, em especial o Código de Conduta da Apimec para o Analista de Valores Mobiliários.

Para mais informações, consulte a Resolução CVM 20/2021 e o Código de Conduta da Apimec para o Analista de Valores Mobiliários. Em caso de quaisquer dúvidas ou informações adicionais, pedimos entrar em contato com o analista responsável ou pelo e-mail [gustavo.cruz@rbinvestimentos.com].