

Carteira de Fundos Imobiliários RB





Carteira de Fundos Imobiliários RB

No mês de janeiro, a Carteira RB de Fundos Imobiliários recuou 1,74% enquanto o IFIX teve queda de 1,60%. A carteira apresentou um dividend yield médio de 12,6%. A carteira registrou um índice Sharpe de -1,91 e um máximo drawdown de 2,49%.

A visão em torno dos ativos será sempre de longo prazo, com atualizações mensais sobre os papéis apontados. Em caso de evento extraordinário, podemos fazer alterações antes do prazo.

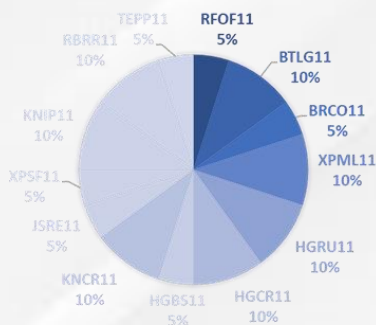
Segue o desempenho de cada papel no mês de janeiro:

Ativo	Variação Mês	Participação	Dividend Yield
RFOF11	0,88%	5,0%	12,22%
BTLG11	-5,01%	10,0%	9,44%
BRCO11	-1,51%	5,0%	8,11%
XPML11	1,26%	10,0%	11,13%
HGRU11	-1,21%	10,0%	20,48%
HGCR11	1,44%	10,0%	14,18%
HGBS11	-2,51%	5,0%	9,23%
KNCR11	1,70%	10,0%	14,56%
JSRE11	-11,25%	10,0%	9,21%
XPSF11	-3,32%	5,0%	12,74%
KNIP11	-0,64%	10,0%	12,55%
RBRR11	-0,41%	10,0%	13,21%

Setor	%
Fofs	10%
Corporativo	10%
Shopping	15%
Urbano	10%
Logístico	15%
Recebíveis	40%

Para fevereiro, segue a carteira sugerida:

CARTEIRA RB DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS



Janeiro		Fevereiro		
5%	BRCO11	BRCO11	5%	
5%	HGBS11	HGBS11	5%	
5%	RFOF11	RFOF11	5%	
5%	XPSF11	XPSF11	5%	
10%	BTLG11	BTLG11	10%	
10%	HGCR11	HGCR11	10%	
10%	JSRE11	Redução 5%	JSRE11	5%
10%	KNCR11	KNCR11	10%	
10%	HGRU11	HGRU11	10%	
10%	XPML11	XPML11	10%	
10%	KNIP11	KNIP11	10%	
10%	RBRR11	RBRR11	10%	
	Entrada	TEPP11	5%	

Movimentações:

Para o mês de fevereiro, realizaremos a adição de um ativo. Decidimos diminuir a participação em JSRE11 e iniciar posição no TEPP11, fundo que investe em lajes corporativas, assim, manteremos a concentração nesse segmento, que vem se fortalecendo em meio a recuperação dos efeitos da pandemia. Decidimos diminuir a alocação em JSRE11 por acreditar em oportunidades de melhores resultados no TEPP11, fundo que possui um índice de vacância dos imóveis menor e pode representar melhores resultados ao longo de 2023.

Em meio aos juros altos e incertezas quanto ao cenário fiscal, decidimos manter a concentração de 40% em recebíveis.



Carteira de FII - Risco x Retorno



Segmento Corporativo – 10%

JSRE11 - JS Real Estate

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.



TEPP11 – TELLUS PROPERTIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.

Segmento Shopping – 15%

XPML11 - XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O setor de shoppings está se destacando em 2022. Destaques para o maior fluxo de pessoas em seus estabelecimentos, vendas maiores nas lojas e um repasse de inflação aos lojistas.

O fundo XP Malls tem um portfólio bem diversificado, com ativos de alta qualidade que são dominantes em seus bairros ou cidades. Mesmo que com alto grau de alavancagem, entendemos que isso é feito de forma estruturada e equilibrada.

As cotas estão sendo negociadas acima do valor patrimonial possibilitando uma nova captação.

HGBS11 - HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O Fundo Imobiliário Hedge Brasil Shopping foi constituído em janeiro de 2006 e tem como objetivo auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em shopping centers. Sua política de investimentos determina shopping centers construídos ou em operação com pelo menos 15.000m², localizados em regiões com área de influencia e com mínimo de 500 mil habitantes.

Segmento Urbano – 10%

HGRU11 - CSHG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 portfolio 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.



FoFs – 10%

RFOF11 – RB CAPITAL FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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.

XPSF11 – SELECTION FDO DE FUNDOS INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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.

Segmento de Recebíveis – 40%

HGCR11 – CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

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.

KNCR11 – KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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.

KNIP11 – KINEA Índices de Preços

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.

RBR11 - RBR Rendimento High Grade

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



Segmento Logístico – 15%

BTLG11 - BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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, Femsa 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.

BRCO11 – BRESKO LOGÍSTICA

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.



Disclaimer:

Este material foi elaborado pela RB Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“RB Investimentos”) de acordo com todas as exigências previstas na Instrução CVM nº 598, de 3 de julho de 2018 (“ICVM 598”) e é fornecido de forma informativa, 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 e clientes 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 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 21 e 22 da ICVM 598, 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 ICVM 598 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].