

# CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS



## CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS RB

A **carteira de Fundos Imobiliários** apresentou rentabilidade de 4,87% no mês de abril, enquanto o **IFIX** subiu 3,52%. A carteira trouxe um índice de sharpe ao mês de 3,05 e máximo drawdown de 0,21%.

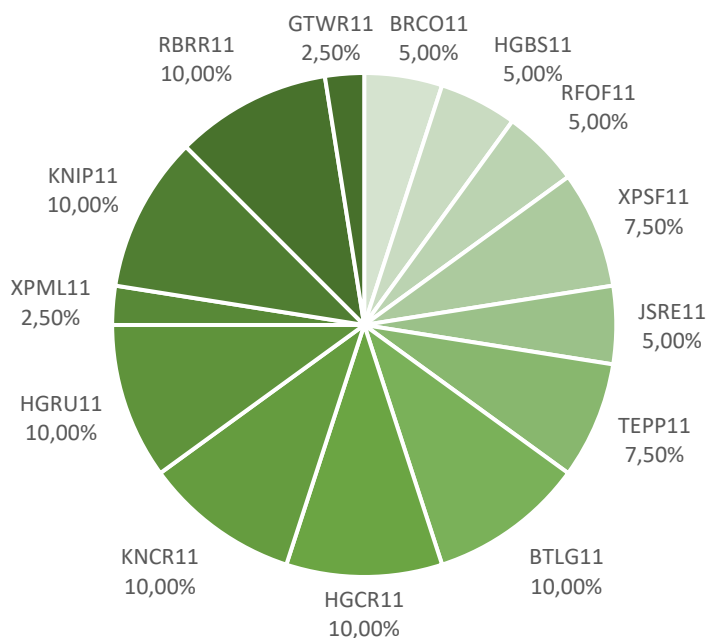
No acumulado do ano, a carteira de Fundos Imobiliários apresentou resultado positivo de 4,18% e o **IFIX** caiu -0,31%.

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

	2023	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro
Carteira FII	4,18%	4,89%	0,48%	0,50%	-1,64%
IFIX	-0,31%	3,55%	-1,71%	-0,46%	-1,60%
Saldo	4,49%	1,34%	2,18%	0,96%	-0,04%

Fonte: B3, Elaboração RB Investimentos

### CARTEIRA SUGERIDA MAIO



# MOVIMENTAÇÕES



## PARA MAIO, SEGUIE A CARTEIRA SUGERIDA

ABRIL	MUDANÇA	MAIO
5% - BRCO11		BRCO11 – 5%
5% - HGBS11		HGBS11 – 5%
5% - RFOF11		RFOF11 – 5%
7,5% - XPSF11		XPSF11 – 7,5%
5% - JSRE11		JSRE11 – 5%
7,5% - TEPP11		TEPP11 – 7,5%
10% - BTLG11		BTLG11 – 10%
10% - HGCR11		HGCR11 – 10%
10% - KNCR11		KNCR11 – 10%
10% - HGRU11		HGRU11 – 10%
5% - XPML11	Redução 2,5%	XPML11 – 2,5%
10% - KNIP11		KNIP11 – 10%
10% - RBRR11		RBRR11 – 10%
	Entrada 2,5%	GTWR11 – 2,5%

# MOVIMENTAÇÕES

## PARA MAIO, SEGUE A CARTEIRA SUGERIDA

Setor	Participação %
Fundo de Fundos	12,5%
Corporativo	15%
Shopping	7,5%
Urbano	10%
Logístico	15%
Recebíveis	40%

Para o mês de maio, reduziremos exposição ao segmento de Shopping por meio da diminuição da participação de 5% para 2,5% em XPML11. Por outro lado, aumentaremos a exposição em lajes corporativas, por meio da participação em GTWR11. Assim, reduzimos a participação em Shopping para 7,5% e aumentamos para 15% a alocação em fundos de lajes corporativas.

Vemos fundos de lajes corporativas em níveis atrativos com um potencial de absorção da vacância presente nesse setor, apesar dos cenários de juros elevados. O cenário permite uma elevação dos preços médios de aluguéis, tendência que pode beneficiar o ativo em questão.

O fundo de investimento imobiliário Green Towers, GTWR11, possui um único imóvel, que é classificado como AAA, atualmente locado para a sede do Banco do Brasil com objetivo de gerar renda através dos aluguéis desse ativo.

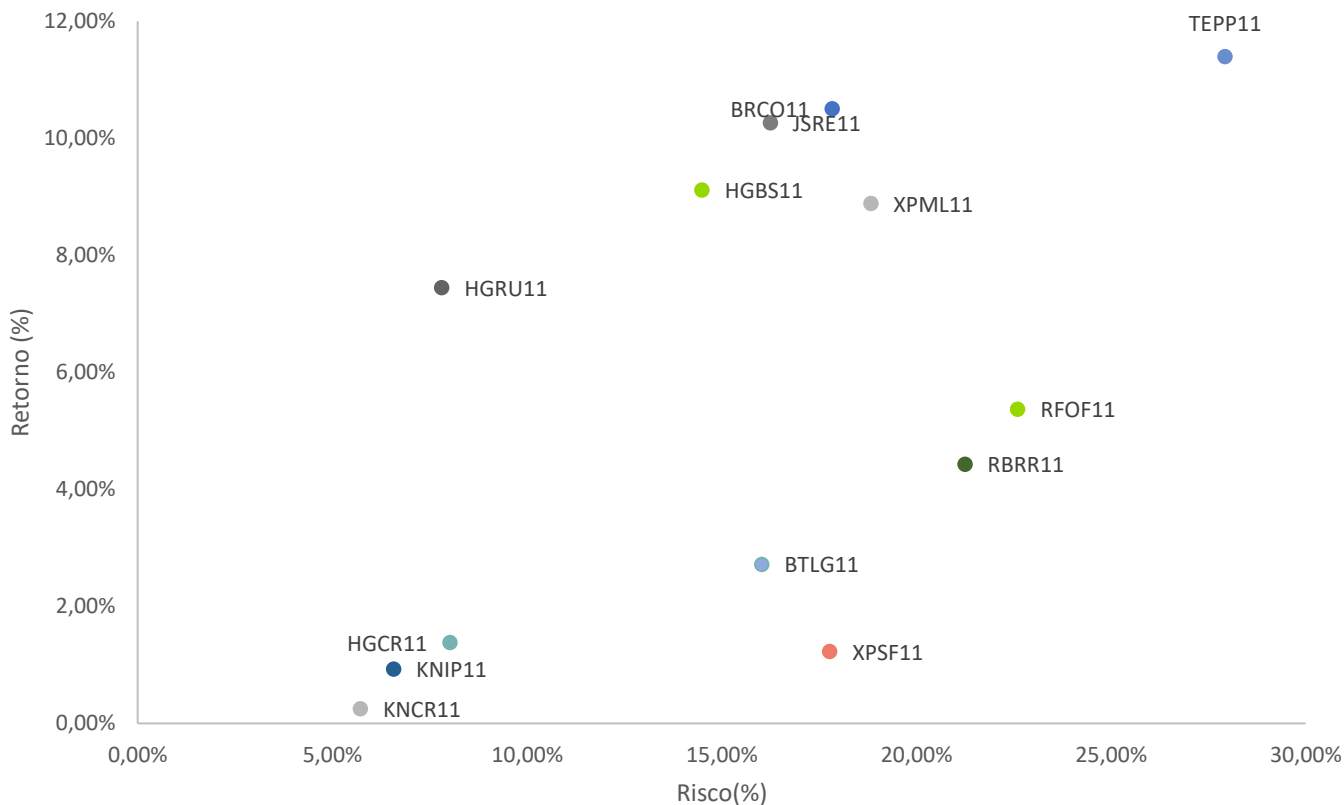
## DESEMPENHO INDIVIDUAL NO MÊS

PAPEL	VOLATILIDADE	VARIAÇÃO	PARTICIPAÇÃO
BRCO11	17,84%	10,51%	5%
HGBS11	14,49%	9,12%	5%
RFOF11	22,60%	5,37%	5%
XPSF11	17,77%	1,23%	7,5%
JSRE11	16,25%	10,27%	5%
TEPP11	27,93%	11,40%	7,5%
BTLG11	16,03%	2,72%	10%
HGCR11	8,02%	1,38%	10%
KNCR11	5,72%	0,25%	10%
HGRU11	7,81%	7,45%	10%
XPML11	18,83%	8,89%	5%
KNIP11	6,57%	0,93%	10%
RBRR11	21,25%	4,43%	10%
<b>CARTEIRA</b>	<b>4,84%</b>	<b>4,89%</b>	
<b>IFIX</b>	<b>4,74%</b>	<b>3,55%</b>	

Fonte: Comdinheiro, Elaboração RB Investimentos. Volatilidade calculada até 28/04/2023

# DESEMPENHO INDIVIDUAL NO MÊS

Carteira de FII - Risco x Retorno



Fonte: Comdinheiro, Elaboração RB Investimentos. Volatilidade calculada até 28/04

## DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – CORPORATIVO – 15%

### 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 m<sup>2</sup> e atualmente locado para a sede do Banco do Brasil, além disso, o imóvel é classificado como AAA.

## DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – SHOPPING – 7,5%

### XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (XPML11)

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.


### Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11)

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.






## 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.



## DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – FOFs – 12,5%

### **RB Capital Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário (HGRU11)**


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.



## DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – RECEBÍVEIS – 40%

### **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 – 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, 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 m<sup>2</sup>, com cerca de 400 mil m<sup>2</sup> 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.

## 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 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](mailto:gustavo.cruz@rbinvestimentos.com)].