

CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS



CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS RB

A **carteira de Fundos Imobiliários** apresentou uma **rentabilidade positiva de 0,15%** no mês de setembro, enquanto o **IFIX** subiu **0,20%**. Em **12 meses**, a carteira trouxe um índice de *sharpe* ao mês de 2,3, e um máximo *drawdown* de 2,8%

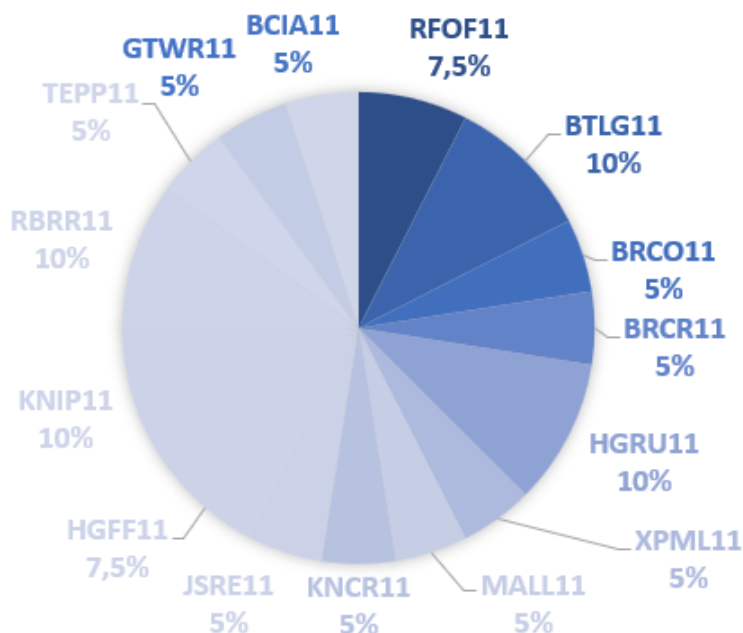
No acumulado do ano, a carteira de Fundos Imobiliários apresentou resultado positivo de 17,5% e o IFIX subiu 11,3%.

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

	2023	Setembro
Carteira FII	18,1%	0,15%
IFIX	12,3%	0,20%
Saldo	5,8%	-0,05%

Fonte: B3, Elaboração RB Investimentos

CARTEIRA SUGERIDA OUTUBRO



02/outubro/2023

MOVIMENTAÇÕES



PARA OUTUBRO, SEGUIE A CARTEIRA SUGERIDA

SETEMBRO	MUDANÇA	OUTUBRO
BRCO11 – 5%		BRCO11 – 5%
MALL11 – 5%		MALL11 – 5%
RFOF11 – 7,5%		RFOF11 – 7,5%
HGFF11 – 7,5%		HGFF11 – 7,5%
JSRE11 – 5%		JSRE11 – 5%
TEPP11 – 5%		TEPP11 – 5%
BTLG11 – 10%		BTLG11 – 10%
HGCR11 – 5%	Retirada 5%/ Entrada 5%	XPML11 – 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 OUTUBRO, SEGUIE A CARTEIRA SUGERIDA

Setor	Participação %
Fundo de Fundos	20%
Corporativo	20%
Shopping	10%
Urbano	10%
Logístico	15%
Recebíveis	25%

Para o mês de outubro, iremos realizar uma mudança na carteira recomendada. Diminuiremos o percentual alocado em recebíveis e aumentaremos em shoppings. Para isso, sairá da carteira HGCR11 e entrará XPML11.

Mesmo com a situação externa adversa, o Copom ainda está bem no começo do ciclo, o que não trará tanta desconfiança sobre os próximos passos de corte de juros em 2023. Cenário base são dois cortes de 0,5%, um quadro melhor permitiria uma aceleração para 0,75%.

Esse contexto favorece o movimento de diminuição de recebíveis na carteira. A XPML11 passou por um follow on, o que provocou um ajuste em seus preços. Antevendo esse movimento, retiramos o fundo imobiliário na metade do ano. Analisando que o movimento já foi concluído, retornaremos o ativo para a carteira, dado que é um dos fundos com maior qualidade de portfólio disponível.

DESEMPENHO INDIVIDUAL NO MÊS

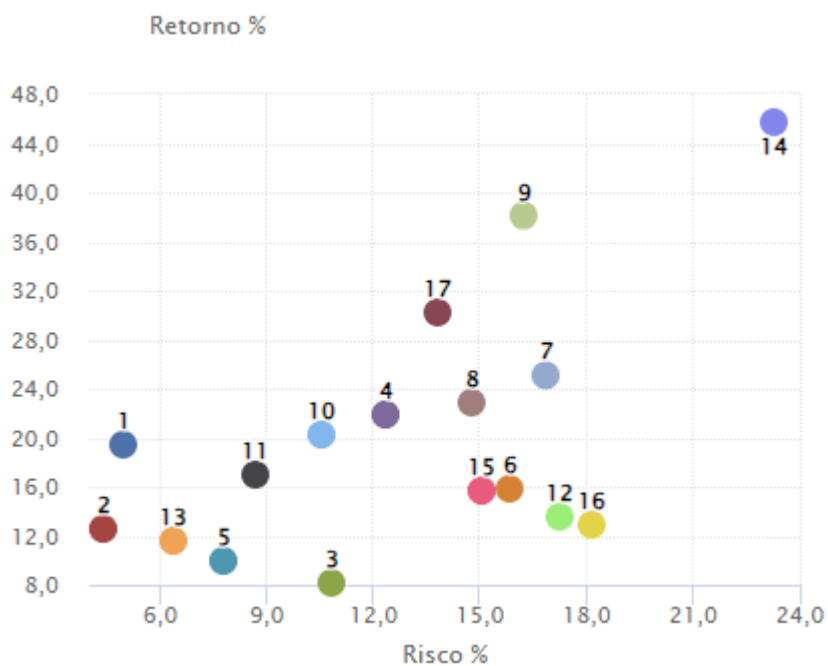
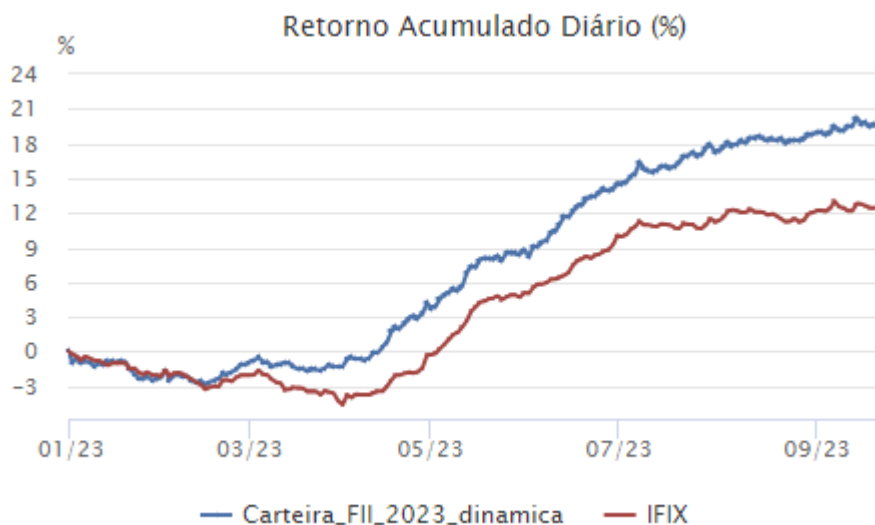
PAPEL	VOLATILIDADE	VARIAÇÃO	PARTICIPAÇÃO
BRCO11	17,83%	-1,0%	5%
BRCR11	17,7%	-2,0%	5%
RFOF11	6,56%	-1,3%	7,5%
HGFF11	14,9%	-2,0%	7,5%
JSRE11	10,9%	-1,8%	5%
TEPP11	15,23%	3,5%	5%
BTLG11	6,06%	-1,4%	10%
HGCR11	7,62%	1,4%	5%
KNCR11	5,38%	1,3%	5%
HGRU11	21,11%	5,1%	10%
MALL11	12,58%	0,3%	5%
KNIP11	4,98%	1,1%	10%
RBRR11	13,32%	-0,5%	10%
GTWR11	10,69%	-3,4%	5%
BCIA11	8,17%	0,7%	5%
CARTEIRA	4,71%	0,15%	
IFIX	3,3%	0,20%	

Fonte: Comdinheiro, Elaboração RB Investimentos. Volatilidade calculada até 28/09/2023

Gustavo Cruz, Estrategista CNPI

02/outubro/2023

DESEMPENHO INDIVIDUAL NO MÊS



- 1) Carteira_FII_2023_dinamic
- 2) IFIX
- 3) BTLG11
- 4) HGRU11
- 5) KNIP11
- 6) RBRR11
- 7) RFOF11
- 8) XPSF11
- 9) BRCO11
- 10) MALL11
- 11) HGCR11
- 12) JSRE11
- 13) KNCR11
- 14) TEPP11
- 15) gtwr11
- 16) BRCR11
- 17) BCIA11


Fonte: Comdinheiro, Elaboração RB Investimentos. Volatilidade calculada até 28/09/2023

Gustavo Cruz, Estrategista CNPI

02/outubro/2023



Experiência investida em você.



DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – RECEBÍVEIS – 25%

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.

CSHG Imobiliário FOF FI (HGFF11)

Fundo de fundos do Credit Suisse, com mais de 9 mil cotistas, transaciona um volume médio diário de R\$ 540 mil. O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos (conforme definidos no artigo 6º do Regulamento), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos.

Bradesco Carteira Imobiliária Ativa – 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 – 10%

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 1.450 lojas em operação e 294.000 m² de área bruta locável total consolidada.

XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário (XPML11)

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 – 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].