

CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS



CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS RB

A **carteira de Fundos Imobiliários** apresentou uma **rentabilidade negativa de 2,2%** no mês de outubro, enquanto o **IFIX recuou 2,1%**. Em 2024, a carteira está trazendo um *dividend yield* médio de 11,6% no mês.

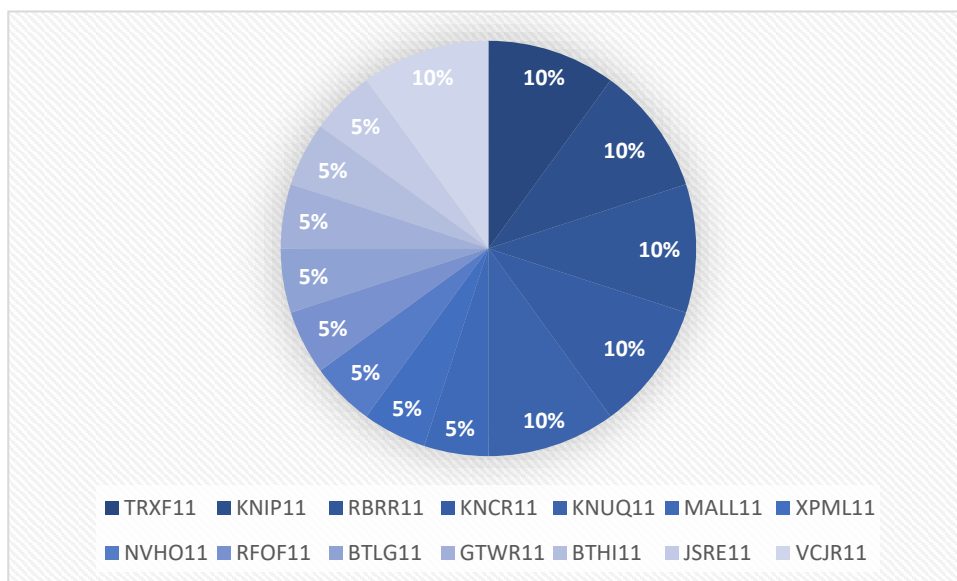
No acumulado do ano de 2024, a carteira de Fundos Imobiliários apresenta resultado negativo de 3,4% e o IFIX recua 3,2%. Desde o início, a carteira rendeu 13% e o IFIX 4%.

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

	2024	NOVEMBRO
Carteira FII	-4,9%	-2,2%
IFIX	-5,2%	-2,1%
Saldo	0,3%	-0,1%

Fonte: B3, Elaboração RB Investimentos

CARTEIRA SUGERIDA DEZEMBRO



02/dezembro/2024

MOVIMENTAÇÕES

PARA DEZEMBRO, SEGUIE A CARTEIRA SUGERIDA

NOVEMBRO	MUDANÇA	DEZEMBRO
BRCO11 – 5%	Retirada 5% / Entrada 5%	BTHI11 – 5%
MALL11 – 5%		MALL11 – 5%
RFOF11 – 5%		RFOF11 – 5%
HGFF11 – 5%	Retirada 5% / Entrada 5%	NVHO11 – 5%
JSRE11 – 5%		JSRE11 – 5%
PVBI11 – 5%	Retirada 5%	
BTLG11 – 5%		BTLG11 – 5%
XPML11 – 5%		XPML11 – 5%
KNCR11 – 7,5%		KNCR11 – 10%
TRXF11 – 10%		TRXF11 – 10%
KNIP11 – 10%		KNIP11 – 10%
RBRR11 – 10%		RBRR11 – 10%
GTWR11 – 5%		GTWR11 – 5%
VCJR11 – 5%	Aumento 5%	VCJR11 – 10%
KNUQ11 – 7,5%		KNUQ11 – 10%

MOVIMENTAÇÕES



PARA DEZEMBRO, SEGUIE A CARTEIRA SUGERIDA

Setor	%
Fofs	5%
Corporativo	10%
Shopping	10%
Urbano	10%
Logístico	5%
Recebíveis	50%
Hotéis	5%
Hospitais	5%

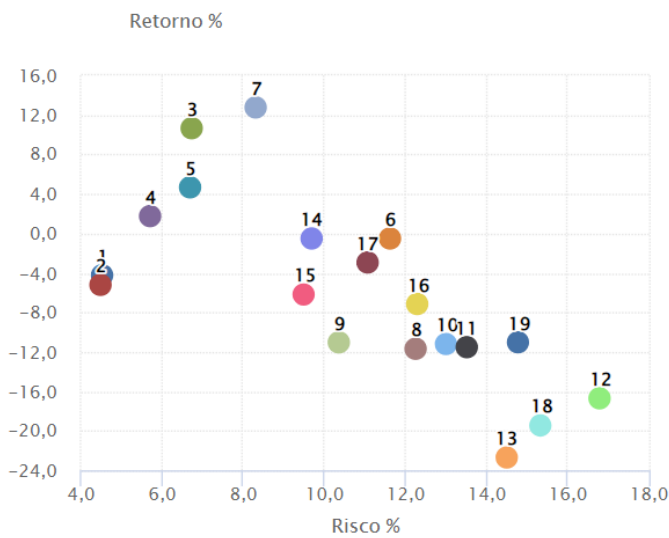
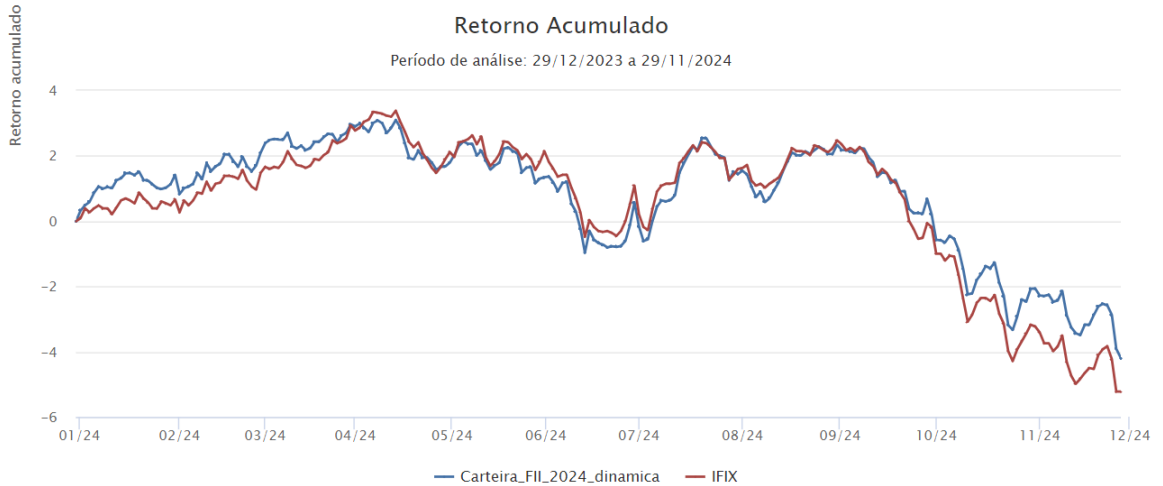
A piora no cenário econômico exigirá juros maiores por mais tempo. Para os fundos imobiliários esse quadro é negativo. Diante disso, a melhor possibilidade é diminuir ativos de tijolo e aumentar em papéis.

Acreditamos que o Copom seguirá elevando a taxa de juros no primeiro trimestre de 2025. Com alguma possibilidade de devolver quase o ciclo de corte inteiro, que partiu dos 14,25%.

A nova configuração do Copom se distingue da anterior na avaliação do quanto precisa atender o mercado financeiro. Isso não significa que eles reduzirão juros para fins políticos, ou que não buscarão convergir a inflação para a meta. Em nossa opinião, a postura é que não se deve elevar por elevar a Selic, ou seja, quando a pressão é sobre a parte fiscal e a inflação se mostra controlada, não devem apertar a política monetária.

Essa visão pode, com muitas variáveis em jogo, levar a um afrouxamento em 2026. Para atravessar 2025, a estratégia em fundos imobiliários nos parece ser de defesa. Por isso a recomendação em papéis lidos como menos arriscados. Ainda assim, introduzimos dois novos setores na carteira. Nossa leitura é que o mercado de fundos imobiliários continua amadurecendo, o que traz oportunidades mesmo em tempos conturbados.

DESEMPENHO INDIVIDUAL NO MÊS



- | | | | |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| ● 1) Carteira_FII_2024_dinamic | ● 2) IFIX | ● 3) KNCR11 | ● 4) TRXF11 |
| ● 5) KNIP11 | ● 6) RBRR11 | ● 7) KNUQ11 | ● 8) BRCO11 |
| ● 9) MALL11 | ● 10) RFOF11 | ● 11) HGFF11 | ● 12) JSRE11 |
| ● 13) PVBI11 | ● 14) BTLG11 | ● 15) XPML11 | ● 16) GTWR11 |
| ● 17) VCJR11 | ● 18) BRCR11 | ● 19) BCIA11 | |

Fonte: Comdinheiro, Elaboração RB Investimentos. Volatilidade calculada até 29/02/2024

Gustavo Cruz, Estrategista CNPI

02/dezembro/2024

DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – RECEBÍVEIS – 50%

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 comum são os certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).

VECTIS JUROS REAL (VCJR11)

O Vectis Juros Real – FII tem por objetivo ser referência no mercado quanto ao investimento em empreendimentos imobiliários, por meio de aquisição de ativos financeiros. Renda mensal isenta de Imposto de Renda para Pessoas Físicas, se atendidos os requisitos da legislação em vigor.

KINEA UNIQUE (KNUQ1)


O Kinea Unique é um fundo destinado a investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) de natureza pós-fixada e risco moderado.


DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS –
FOFs – 5%

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.



DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – CORPORATIVO – 10%

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.

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 – 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 – 5%

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 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.



DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – URBANO – 10%


TRX REAL ESTATE (TRFX11)

O TRXF11 é um fundo prioritariamente de *properties*, ou seja tijolo, que tem como filosofia de investimento comprar e desenvolver imóveis com excelentes localizações, especificações técnicas flexíveis e atuais, preço correto - independente do momento de mercado, e ótimos inquilinos. O fundo possui mais de 40 imóveis, espalhados por 13 estados e mais de 30 cidades e está concentrado no setor de varejo Big Box (Supermercados, Atacadistas e Lojas de Grande Porte).


DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS –
HOTÉIS – 5%

BTG PACTUAL HOTÉIS (BTHI11)

O BTG Hotéis busca oferecer rentabilidade aos seus cotistas através da distribuição da renda gerada com a exploração imobiliária e comercial de quartos de hotéis detidos pelo Fundo.



DESCRITIVO FUNDOS IMOBILIÁRIOS – HOSPITAIS – 5%

BRASIL PLURAL NOVO HORIZONTE (NVHO11)

O fundo tem por objeto a aquisição e a gestão patrimonial de (i) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento, podendo, inclusive, aliená-los, observando-se as formalidades estabelecidas neste Regulamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície.

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].