Carteira de Fundos Imobiliários RB

RB Investimentos

Carteira de Fundos Imobiliários RB

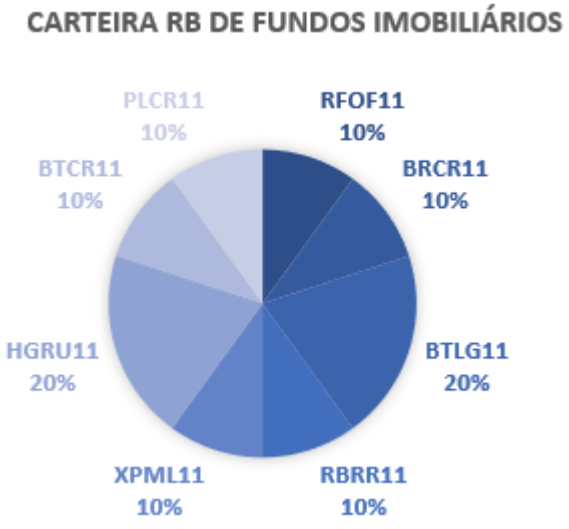
No mês de março, a Carteira RB de Fundos Imobiliários recuou 1,48%, enquanto o IFIX recuou 1,38%. A visão em torno dos ativos será sempre de **longo prazo**, com atualizações mensais sobre os papéis apontados. Em caso de evento extraordinário, podemos fazer alterações antes do prazo.

Estamos otimistas em 2021 com fundos imobiliários, como discutido no detalhe dentro do relatório "Cenário 2021".

Segue o desempenho de cada papel no mês de março:

Ativo	Variação (mês)	Dividend Yield
RFOF11	-1,89%	9,21%
BRCR11	-5,11%	7,03%
BTLG11	-2,27%	6,27%
RBRR11	4,76%	7,51%
XPML11	-2,25%	2,87%
HGRU11	-2,69%	6,63%

Segue a carteira sugerida para abril:



Março		Abril
RFOF11		RFOF11
BRCR11	Redução de 10%	BRCR11
BTLG11		BTLG11
RBRR11	Redução de 10%	RBRR11
XPML11		XPML11
HGRU11		HGRU11
	Entrada com 10%	BTCR11
	Entrada com 10%	PLCR11

Movimentações:

Compreendemos que abril seguirá com o noticiário tomado pela situação crítica da pandemia no Brasil. Com isso em mente, elevamos e aumentamos as opções de fundos de recebíveis em nossa carteira, categoria que acreditamos que performará melhor durante esse período. Entendemos que a carteira segue equilibrada, se beneficiando de um momento futuro de retomada da atividade.

Gustavo Cruz, Estrategista CNPI

Segmento Logístico – 20%

BTLG11 - BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O setor logístico foi o segmento que mais conseguiu se adaptar ao cenário da pandemia, mantendo o distanciamento e seguindo com as operações. Com o aquecimento do comercio de e-commerce houve uma queda na taxa de vacância. 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 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 portfolio preparado para o cenário. O fundo poderá se beneficiar com a perspectiva da retomada da economia.

Segmento de Recebíveis – 30%

RBRR11 - RBR RENDIMENTOS HIGH GRADE

A queda da taxa de juros, o aumento de crédito e a fragilidade gerada pela pandemia instigou uma visão de uma possível pressão inflacionária. Com isso em mente, investidores elevaram a procura por ativos do segmento de recebíveis, proporcionando assim uma maior liquidez neste mercado. Mas como o atual cenário prevê possível retomada da alta de juros e aumento da inflação, os ativos mais procurados são indexados a CDI e inflação.

Este segmento requer uma expertise aprofundada na seleção de melhores ativos disponíveis neste mercado que sempre deve observar uma possível renegociação no ativo. Assim, o fundo RBRR vem em linha com esta visão selecionando ativos high grade, tendo um portfolio diversificado com ativos indexado ao CDI e inflação, tornando o portfólio mais defensivo, mas seu ponto forte é possuir ativos de forte originação, ou seja, criados dentro da RBR.

PLCR11 - PLURAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS Estamos adicionando esse fundo, como mais uma alternativa, para aproveitar o racional do segmento de recebíveis exposto acima. A ideia é possuir um portfólio diversificado, cerca de 20 ativos, metade em high grade e metade em high yield. O fundo conta com uma estrutura de rating proprietário, avaliando 9 parâmetros nas categorias fatores qualitativos, quantitativos e estrutura de crédito/garantias.

BTCR11 – BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO Outra alternativa no segmento de recebíveis, o BTCR11 idealiza manter uma gestão mais ativa, com no mínimo 60% das operações com rating A+ e sem alocação em Séries Junior dos créditos emitidos. Uma mentalidade para garantir maior segurança ao cotista quanto a risco de crédito.

Segmento Urbano – 20%

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 RFOF tem as características para completar a carteira RB Investimentos. O fundo possui uma natureza mais conservadora, preferindo mais rendimentos que ganhos. Teve um dividend yield de R$ 0,63 e valor patrimonial de R$ 95,32 no fechamento de janeiro. Em 2020 entregou yield anualizado a mercado de 9,91%.

BRCR11 - BTG PACTUAL IMOB CORPORATE OFFICE FUND

O segmento corporativo, apesar do impacto negativo com o surgimento da pandemia no ano passado, obteve muita qualidade com o ingresso de ativos triplo A que estavam fora de negociação, pois pertenciam a grandes players, como Bookfield, BR Properties entre outros. Isso cria uma grande oportunidade para os fundos obterem um portfólio mais robusto e de qualidade. Como a retomada, teremos a volta aos escritórios e com os ajustes de custos efetuados pelas companhias durante a pandemia, esse é um setor que tende a diminuir o percentual de vacância durante o ano de 2021.

Neste cenário, vemos a BRCR como um fundo mais alinhado com esta visão. Ano passado o portfolio do fundo era em torno de 60% em triplo A e hoje está por volta de 70%. Tem baixa vacância financeira devido a renda mínima garantida. Além de possuir uma boa liquidez no mercado pois é o fundo que mais aparecer nas carteiras de FoFs.

Segmento Shopping – 10%

XPML11 - XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Apesar de ter sido o setor que mais sofreu com a pandemia, acredita-se que o pior já tenha passado. Devemos observar nos próximos meses a reabertura da economia de forma definitiva, o que envolve shoppings funcionando de forma tradicional, sem horário limitado. O que naturalmente resultará em uma melhor performance.

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.

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 maio 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 Instrução CVM 598/18 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].