Carteira de Fundos Imobiliários RB

RB Investimentos

Carteira de Fundos Imobiliários RB

No mês de julho, a Carteira RB de Fundos Imobiliários avançou 0,79%, enquanto o IFIX subiu 0,66%. Em 2022, a Carteira RB está neutra e o IFIX sobe 0,33%. Apresentando um dividend yield médio de 12,8%.

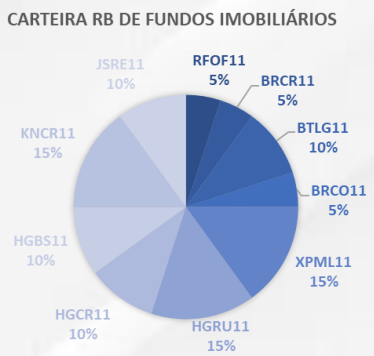
A visão em torno dos ativos será sempre de longo prazo, com atualizações mensais sobre os papéis apontados. Em caso de evento extraordinário, podemos fazer alterações antes do prazo.

Segue o desempenho de cada papel no mês de julho:

	2022	Julho	Junho	Maio	Abril	Março	Fevereiro	Janeiro	2021
Carteira RB	0,00%	0,79%	-1,74%	0,52%	1,37%	1,77%	-2,10%	-0,54%	-2,21%
IFIX	0,33%	0,66%	-0,88%	0,26%	1,19%	1,42%	-1,29%	-0,99%	-2,78%
Saldo	-0,33%	0,13%	-0,86%	0,26%	0,18%	0,35%	-0,82%	0,45%	0,58%

Ativo	Variação Mês	Participação	Dividend Yield
RFOF11	-0,68%	5%	11,83%
BRCR11	-7,41%	5%	10,11%
BTLG11	1,00%	10%	9,97%
BRCO11	2,27%	5%	9,33%
XPML11	1,73%	15%	8,69%
HGRU11	1,75%	15%	12,06%
HGCR11	-0,82%	10%	13,97%
PLCR11	-0,58%	10%	16,94%
KNCR11	2,60%	10%	24,59%
JSRE11	1,31%	10%	7,78%
RBRY11	3,91%	5%	16,39%

Para agosto, segue a carteira sugerida:



Julho			Agosto	
5%	BRCO11		BRCO11	5%
5%	BRCR11		BRCR11	5%
5%	RBRY11	Retirada 5%		
5%	RFOF11		RFOF11	5%
10%	BTLG11		BTLG11	10%
10%	HGCR11		HGCR11	10%
10%	JSRE11		JSRE11	10%
10%	KNCR11	Aumento 5%	KNCR11	15%
10%	PLCR11	Retirada 10% / Entrada 10%	HGBS11	10%
15%	HGRU11		HGRU11	15%
15%	XPML11		XPML11	15%

Movimentações:

Para o mês de agosto, realizaremos trocas bom base em momentos técnicos e para aumentar exposições em setores. Acreditamos que o setor de shoppings seguirá desempenhando acima do esperado, com base em um aumento de circulação das pessoas, melhora no mercado de trabalho e incentivos ao consumo do governo. Em outra frente, seguimos acreditando em um período longo de juros altos, o que justifica um peso grande de recebíveis na carteira.

Gustavo Cruz, Estrategista CNPI **01/agosto/2022**

RB Investimentos

Segmento Logístico – 15%

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 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.

BRCO11 – BRESCO 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.

Segmento de Recebíveis – 25%

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.

Gustavo Cruz, Estrategista CNPI **01/agosto/2022**

Segmento Shopping – 25%

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.

HGBS11 - HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O Fundo Imobiliário Hedge Brasil Shopping foi constituído em dezembro 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 – 15%

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.

Gustavo Cruz, Estrategista CNPI

01/agosto/2022

FoFs – 5%

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.

Segmento Corporativo – 15%

BRCR11 - BTG PACTUAL IMOB CORPORATE OFFICE FUND

O segmento corporativo, apesar do impacto negativo com a pandemia, 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 aparece nas carteiras de FoFs.

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.

Gustavo Cruz, Estrategista CNPI **01/agosto/2022**

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].

Gustavo Cruz, Estrategista CNPI **01/agosto/2022**