

CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS



CARTEIRA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS RB

A **carteira de Fundos Imobiliários** apresentou uma **rentabilidade positiva de 1,18%** no mês de janeiro, enquanto o **IFIX** subiu **0,67%**. Em **2024**, a carteira está trazendo um *dividend yield* médio de **9,2%** no mês.

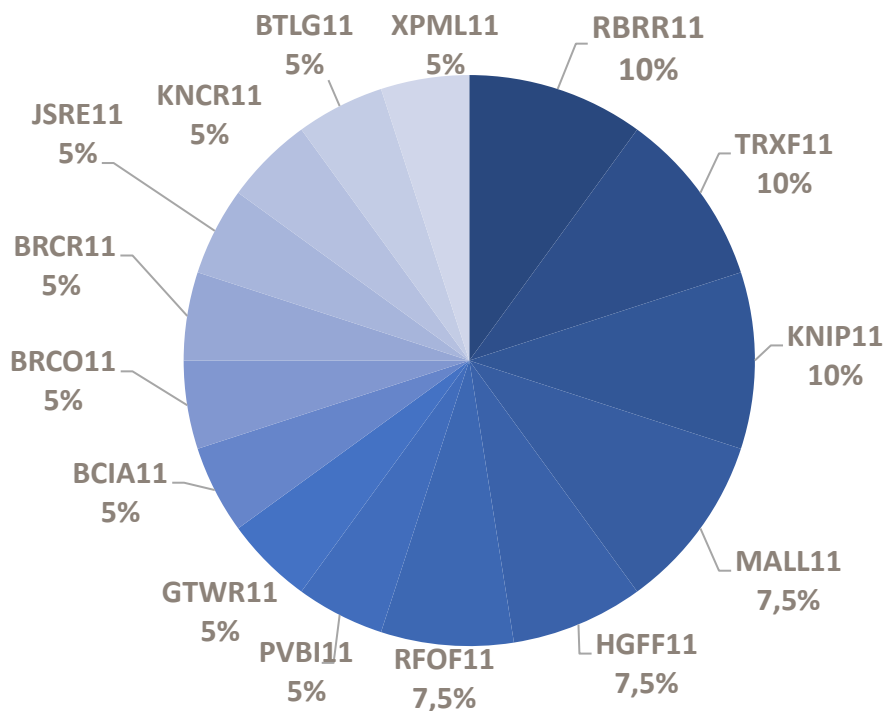
No acumulado do ano de 2023, a carteira de Fundos Imobiliários apresentou resultado positivo de **18,1%** e o **IFIX** subiu **11,5%**. Desde o início, a carteira rendeu **21,5%** e o **Ifix** **10,9%**.

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

	2023	Janeiro
Carteira FII	18,1%	1,18%
IFIX	11,5%	0,67%
Saldo	2,3%	0,51%

Fonte: B3, Elaboração RB Investimentos

CARTEIRA SUGERIDA FEVEREIRO



01/fevereiro/2024

MOVIMENTAÇÕES



PARA FEVEREIRO, SEGUIE A CARTEIRA SUGERIDA

JANEIRO	MUDANÇA	FEVEREIRO
BRCO11 – 5%		BRCO11 – 5%
MALL11 – 5%	Aumento 2,5%	MALL11 – 7,5%
RFOF11 – 7,5%		RFOF11 – 7,5%
HGFF11 – 7,5%		HGFF11 – 7,5%
JSRE11 – 5%		JSRE11 – 5%
PVBI11 – 5%		PVBI11 – 5%
BTLG11 – 10%	Diminuição 5%	BTLG11 – 5%
XPML11 – 5%	Aumento 2,5%	XPML11 – 7,5%
KNCR11 – 5%		KNCR11 – 5%
HGRU11 – 10%	Retirada 10% / Entrada 10%	TRXF11 – 10%
BRCR11 – 5%		BRCR11 – 5%
KNIP11 – 10%		KNIP11 – 10%
RBRR11 – 10%		RBRR11 – 10%
GTWR11 – 5%		GTWR11 – 5%
BCIA11 – 5%		BCIA11 – 5%

MOVIMENTAÇÕES

PARA FEVEREIRO, SEGUIE A CARTEIRA SUGERIDA

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

Para o mês de fevereiro, faremos uma troca no percentual alocado em logística por shoppings. Novamente, o setor de shoppings deve entregar uma temporada de balanços favorável, o que elevará as atenções ao setor. Também estamos vendo os fundos se movimentando, buscando realizar novas aquisições de ativos.

O setor de logística enfrentará as consequências da Reforma Tributária. A promessa do final de guerra fiscal, entre os Estados, pode resultar em uma reorganização de centros de distribuição logísticos. Favorecendo a proximidade a grandes centros urbanos, em detrimento de regiões fronteiriças de Estados que oferecem benefícios fiscais.

Também realizaremos uma troca de ativos dentro de um mesmo setor. A ideia é diversificar mais a quantidade de gestoras na carteira recomendada.

DESEMPENHO INDIVIDUAL NO MÊS

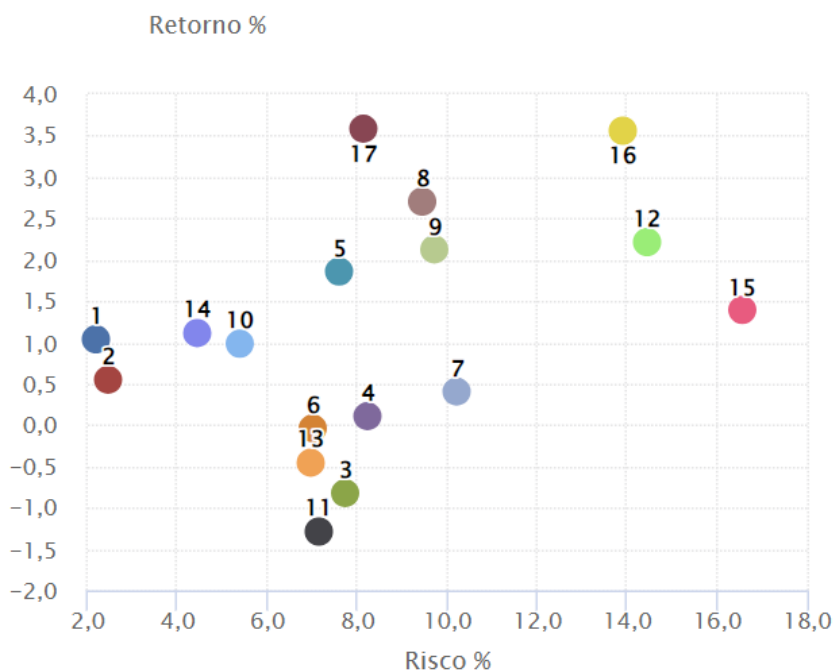
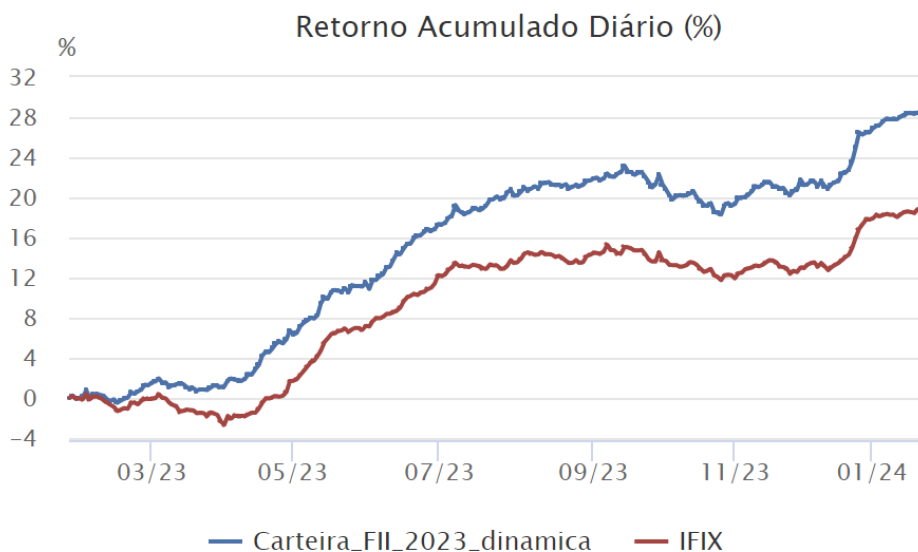
PAPEL	VOLATILIDADE	VARIAÇÃO	PARTICIPAÇÃO	DIVIDEND YIELD
BRCO11	9,72%	1,31%	5%	8,08%
MALL11	5,39%	0,76%	5%	8,11%
RFOF11	10,23%	0,27%	7,5%	11,20%
HGFF11	9,47%	3,16%	7,5%	8,90%
JSRE11	14,47%	1,85%	5%	7,32%
PVBI11	4,45%	0,98%	5%	7,78%
BTLG11	7,76%	-0,54%	10%	8,89%
XPML11	7,17%	-1,20%	5%	8,72%
KNCR11	6,97%	-0,09%	5%	12,99%
HGRU11	8,26%	0,36%	10%	8,82%
BRCR11	13,49%	4,04%	5%	8,78%
KNIP11	7,61%	1,91%	10%	9,87%
RBRR11	7,04%	-0,09%	10%	10,96%
GTWR11	16,59%	1,39%	5%	10,78%
BCIA11	8,14%	4,72%	5%	9,19%
CARTEIRA	2,20%	1,13%		
IFIX	2,46%	0,48%		

Fonte: Comdinheiro, Elaboração RB Investimentos. Volatilidade calculada até 29/01/2024

Gustavo Cruz, Estrategista CNPI

01/fevereiro/2024

DESEMPENHO INDIVIDUAL NO MÊS




- 1) carteira_fii_012024
- 2) IFIX
- 3) BTLG11
- 4) HGRU11
- 5) KNIP11
- 6) RBRR11
- 7) RFOF11
- 8) HGFF11
- 9) BRCO11
- 10) MALL11
- 11) XPML11
- 12) JSRE11
- 13) KNCR11
- 14) PVBI11
- 15) gtwr11
- 16) BRCR11
- 17) BCIA11

Fonte: Comdinheiro, Elaboração RB Investimentos. Volatilidade calculada até 29/01/2024

Gustavo Cruz, Estrategista CNPI

01/fevereiro/2024



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.


VBI Prime Properties (PVBI11)

O PVBI11 é um fundo listado na B3 com o objetivo de obtenção de renda e ganho de capital através de um portfólio diversificado com foco na obtenção de renda e ganho de capital através de um portfólio diversificado de ativos no segmento corporativo. O portfólio do VBI Prime Properties conta com ativos triple A, certificações LEED Gold Core&Shell e localização prime na cidade de São Paulo. O fundo é um dos únicos rotulados como ESG no Brasil. São 5 edifícios comerciais com 27 locatários e 53.000 m² de ABL.

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 – 15%

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 – 10%

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.

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%

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).

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].