

CARTEIRA DE FIIs - ABR/2024

A Carteira de Fundos Imobiliários - FIIs de abril já está no ar.

Objetivo

Identificar, através da análise fundamentalista e de múltiplos, fundos imobiliários que apresentam oportunidade de investimento de acordo com os objetivos de cada investidor, além disso, sugerimos o peso para cada ativo de forma a equilibrar o risco da carteira.

CARTEIRA VALOR

Fundos imobiliários com preços descontados em relação aos seus fundamentos em que vemos potencial de valorização no médio a longo prazo.
Carteira para investidores que buscam valorização do capital pelo investimento em ativos descontados.

CARTEIRA RENDA

Fundos imobiliários com preço justo e/ou descontado que apresentam distribuição de dividendos estável.
Carteira para investidores que buscam renda recorrente.

Comentário dos analistas

O IFIX fechou o mês de março de 2024 em alta de 1,43%, aos 3.408,15 pontos, e pela quarta vez consecutiva renova sua máxima. O 1T24 para os FIIs mostra uma classe bastante resiliente carregando a sequência positiva de 2023.

Das maiores 10 altas da história, 9 vieram dos últimos 10 meses, deixando para trás o disparate de dezembro de 2019 que, agora, figura na sétima posição quando marcou seus 3197,58 pontos, em um momento pré-pandemia, onde a taxa de juros era de 4,5%.



O mês de março foi marcado por mais um corte de 50 pontos-base na taxa Selic, confirmando nossas expectativas. Observamos um mercado de FIIs alinhado com o previsto no início do ano em relação à queda dos juros, com o IFIX valorizando 2,92% no 1T24, mesmo diante de uma NTN-B 2035 voltando a atingir patamares elevados.

Nesse contexto, seguimos otimistas em relação ao nosso posicionamento, que mescla estratégias de ganho de capital e renda recorrente conforme os objetivos definidos da Carteira Renda e Valor.

Carteira Renda

Alterações

Rebalanceamento de HGLG11 (-5%) e TRXF11 (+5%): Entendemos que existe uma assimetria de preços agora entre os fundos no quesito de carrego e potencial valorização da cota dado a projeções de distribuição de dividendo para o curto/médio prazo.

Recomendação Carteira Renda - Abril

Fundo			Peso			Dividend yield	
Ticker	Nome	Segmento	(%)	R\$/ cota	P/VP	Último (%)	DY An. (%)
HGRE11	CSHG Real Estate	Lajes Corporativas	15,0%	R\$ 129,10	0,84	0,60%	7,3%
LVBI11	VBI Logístico	Logística	12,5%	R\$ 118,30	1,01	0,76%	9,1%
BTCI11	BTG Pactual Crédito Imobiliário	Recebíveis	12,5%	R\$ 10,23	1,00	0,90%	10,8%
RBRR11	RBR High Grade	Recebíveis	15,0%	R\$ 93,80	0,98	0,90%	10,7%
TRXF11	TRX Real Estate	Renda Urbana	15%	R\$ 111,80	1,04	0,81%	9,7%
KNCR11	Kinea Rendimento Imobiliário	Recebíveis	10,0%	R\$ 101,80	1,01	0,93%	11,2%
PLCR11	Plural Recebíveis Imobiliários	Recebíveis	12,5%	R\$ 90,50	0,98	0,88%	10,6%
HGLG11	CSHG Logística	Logística	7,5%	R\$ 167,90	1,06	0,66%	7,9%

Desempenho Carteira Renda - Março

Carteira Valor

Alterações

SEM MUDANÇAS

Recomendação Carteira Valor – Abril

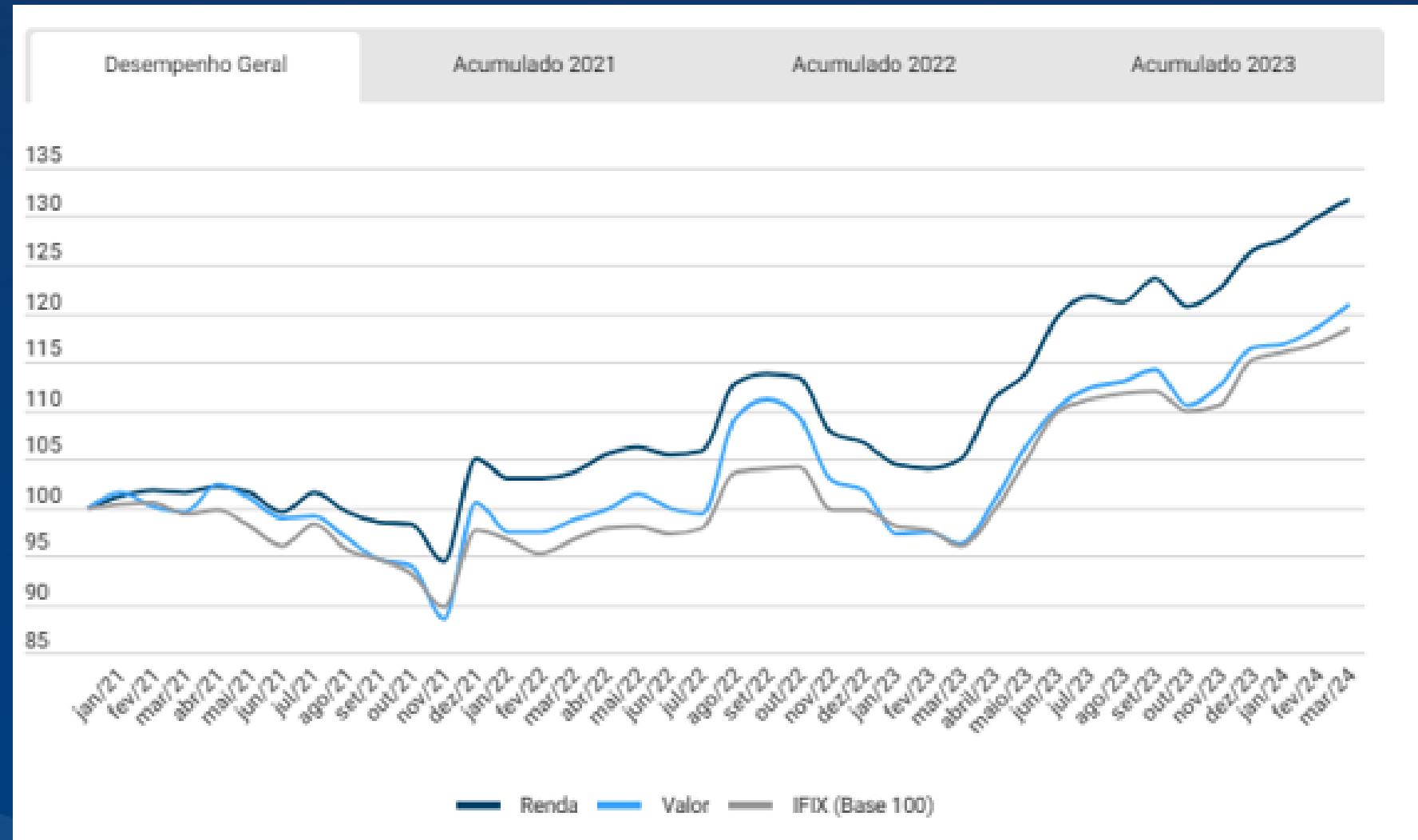
Fundo			Peso		Dividend yield		
Ticker	Nome	Segmento	(%)	R\$/ cota	P/VP	Último (%)	DY An. (%)
HGRE11	CSHG Real Estate	Lajes Corporativas	15,0%	R\$ 129,10	0,84	0,60%	7,3%
VCJR11	Vectis Juro Real	Recebíveis	7,5%	R\$ 93,75	0,97	1,10%	13,2%
RBRF11	RBR Alpha Multiestratégia	Fundo de Fundos	17,5%	R\$ 8,39	0,94	0,66%	7,9%
RBRR11	RBR Recebíveis	Recebíveis	12,5%	R\$ 93,80	0,98	0,90%	10,7%
KNIP11	Kinea Índices de Preços	Recebíveis	12,5%	R\$ 97,05	0,99	1,08%	13,0%
BTCI11	BTG Pactual Crédito Imobiliário	Recebíveis	12,5%	R\$ 10,23	1,00	0,90%	10,8%
VILG11	Vinci Logística	Logística	7,5%	R\$ 93,09	0,82	0,62%	7,5%
MALL11	Genial Gestão	Shoppings	15,0%	R\$ 118,57	0,99	0,78%	9,3%

Desempenho Carteira Valor – Março

Fundo	Peso	Acompanhamento			Rentabilidade		
Ticker	(%)	Preço 01/03/24	Preço 01/03/24	Dividendos	DY (%)	Div+ Cota	%
HGRE11	15,0%	R\$ 129,65	R\$ 129,10	R\$ 0,78	0,60%	R\$ 0,23	0,2%
VCJR11	7,5%	R\$ 93,94	R\$ 93,75	R\$ 1,03	1,10%	R\$ 0,84	0,9%
RBRF11	17,5%	R\$ 8,150	R\$ 8,39	R\$ 0,055	0,66%	R\$ 0,30	3,6%
RBRR11	12,5%	R\$ 90,50	R\$ 93,80	R\$ 0,84	0,90%	R\$ 4,14	4,6%
KNIP11	12,5%	R\$ 96,84	R\$ 97,05	R\$ 1,05	1,08%	R\$ 1,26	1,3%
BTCI11	12,5%	R\$ 10,15	R\$ 10,23	R\$ 0,092	0,90%	R\$ 0,17	1,7%
VILG11	7,5%	R\$ 90,24	R\$ 93,09	R\$ 0,580	0,62%	R\$ 3,43	3,8%
MALL11	15,0%	R\$ 118,91	R\$ 118,57	R\$ 0,92	0,78%	R\$ 0,58	0,5%
Variação carteira recomendada							2,03%
Variação Ipx							1,43%

Desempenho acumulado da carteira recomendada vs Ifix

A carteira recomendada tem como objetivo obter desempenho superior ao Ifix, mas com menos volatilidade. Segue abaixo o desempenho das duas modalidades comparadas ao Ifix.



Disclaimer

1. DISCLAIMER GERAL

Este relatório foi produzido pelo departamento de Research da Genial para a BRB Investimentos. Este relatório não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer outra pessoa, no todo ou em parte, para qualquer propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Genial. A Genial e a BRB Investimentos não aceitam qualquer responsabilidade pelas ações de terceiros a esse respeito.

Este relatório de Research destina-se à distribuição somente em circunstâncias permitidas pela lei aplicável. Este relatório de Research não leva em consideração os objetivos específicos de investimento, situação financeira ou as necessidades específicas de qualquer indivíduo em especial, mesmo quando enviado a um único destinatário. Este relatório de Research não se propõe a ser uma declaração completa ou resumo dos valores mobiliários, mercados ou desenvolvimentos aqui referidos. Nem a Genial nem qualquer um de seus conselheiros, diretores, funcionários ou representantes terá qualquer responsabilidade decorrente de qualquer erro, imprecisão ou imperfeição de fato ou opinião contida neste relatório, ou será responsabilizado por quaisquer perdas ou danos que possam surgir a partir da utilização deste relatório de Research.

A Genial e a BRB Investimentos poderá contar com barreiras de informação, tais como "chinese walls", para controlar o fluxo de informações dentro de suas áreas, unidades, divisões, grupos ou afiliadas.

O desempenho passado não é necessariamente um indicador de resultados futuros e nenhuma representação ou garantia, expressa ou implícita, é feita pela Genial em relação ao desempenho futuro. Rendimentos de aplicações podem variar. O preço ou valor dos investimentos aos quais este relatório de Research se refere, direta ou indiretamente, podem cair ou subir contra o interesse dos investidores. Qualquer recomendação ou opinião contida neste relatório de pesquisa pode se tornar desatualizada em consequência de alterações no ambiente em que o emitente dos valores mobiliários sob análise atua, além de alterações nas estimativas e previsões, premissas e metodologia de avaliação aqui utilizadas.

2. DECLARAÇÕES DO ANALISTA

O analista de investimento declara que as opiniões contidas nesse relatório refletem exclusivamente suas opiniões pessoais sobre a companhia e seus valores mobiliários e foram elaborados de forma independente e autônoma, inclusive em relação a GENIAL e a BRB Investimentos.

A remuneração dos analistas está, direta ou indiretamente, influenciada pelas receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela GENIAL.

Além disso, o analista certifica que nenhuma parte de sua remuneração foi, é ou será direta ou indiretamente relacionada com as recomendações ou opiniões específicas expressas neste relatório de Research.

A remuneração do analista não se baseia nas receitas de outras empresas de grupo, mas pode, no entanto, derivar de receitas oriundas dos negócios e operações financeiras da GENIAL, suas afiliadas e/ou subsidiárias como um todo. A remuneração paga aos analistas é de responsabilidade exclusiva da GENIAL.

O analista declara que é responsável pelo conteúdo deste relatório e atende às exigências da Resolução CVM nº 20/2021.

O analista declara que pode ser diretamente, em nome próprio, titular de valores mobiliários objeto do presente relatório.

Salvo disposição em contrário, os indivíduos listados na capa deste relatório são analistas devidamente credenciados.

3. DECLARAÇÕES DA EMPRESA

A BRB Investimentos, controladoras e/ou subsidiárias têm interesses financeiros e comerciais relevantes em relação aos emissores ou aos valores mobiliários objetos da análise.

4. DISCLOSURES ADICIONAIS

(i) Este documento foi preparado pelo Research da Genial para a BRB Investimentos e é publicado com o único propósito de fornecer informações sobre as empresas e seus valores mobiliários.

(ii) As informações contidas neste documento são fornecidas apenas para fins informativos e não constituem uma oferta para comprar ou vender, e não devem ser interpretadas como uma solicitação para adquirir quaisquer valores mobiliários em qualquer jurisdição. As opiniões aqui expressas, no que diz respeito à compra, venda ou detenção de valores mobiliários, ou com relação à ponderação de tais valores mobiliários numa carteira real ou hipotética, são baseadas em uma análise cuidadosa feita pelos analistas que elaboraram este relatório e não devem ser interpretadas por investidores como recomendações para qualquer decisão de investimento. A decisão final do investidor deve ser tomada levando em consideração todos os riscos e as taxas envolvidas. Este relatório é baseado em informações obtidas de fontes públicas primárias ou secundárias, ou diretamente das empresas, e é combinado com estimativas e cálculos elaborados pela GENIAL. Este relatório não pretende ser uma declaração completa de todos os fatos relevantes relacionados a qualquer estratégia da empresa, indústria, segurança ou mercado mencionados. As informações foram obtidas de fontes consideradas confiáveis; a GENIAL não faz nenhuma representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações. As informações, opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento são baseadas em dados atuais e estão sujeitas a alterações. Os preços e a disponibilidade dos instrumentos financeiros são meramente indicativos e sujeitos a alterações sem aviso prévio. A GENIAL não está obrigada a atualizar ou revisar este documento, ou a avisar sobre quaisquer alterações em tais dados.

(iii) Os valores mobiliários discutidos neste relatório, bem como as opiniões e recomendações contidas neste documento, podem não ser apropriados para todo tipo de investidor. Este relatório não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou as necessidades específicas de um determinado investidor. Os investidores que desejam comprar, vender ou investir em títulos que são abrangidos por este relatório devem procurar aconselhamento financeiro independente que leve as características individuais e necessidades em consideração, antes de tomar qualquer decisão de investimento em relação aos valores mobiliários em questão. Cada investidor deve tomar decisões de investimento independentes depois de analisar cuidadosamente os riscos, taxas e comissões envolvidas. Se um instrumento financeiro for denominado numa moeda diferente da moeda do investidor, mudanças nas taxas de câmbio podem afetar adversamente o preço ou valor, ou da renda derivada do instrumento financeiro e o leitor deste relatório assume todos os riscos cambiais. Resultados com instrumentos financeiros podem variar e, portanto, o preço ou valor podem aumentar ou diminuir, direta ou indiretamente. As informações, opiniões e recomendações contidas neste relatório não constituem e não devem ser interpretadas como uma promessa ou garantia de um retorno especial em qualquer investimento. O desempenho passado não necessariamente indica resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, expressa ou implícita, é aqui feita sobre o desempenho futuro. Portanto, a GENIAL, suas empresas afiliadas, e os analistas envolvidos neste relatório não assumem qualquer responsabilidade por qualquer perda direta, indireta ou decorrente do uso das informações contidas no presente, e qualquer pessoa que use este relatório se compromete a indenizar irrevogavelmente a GENIAL e suas afiliadas por quaisquer reclamações e demandas.

(iv) Os preços neste relatório são considerados confiáveis a partir da data em que este relatório foi emitido e são derivados de um ou mais dos seguintes: (i) fontes expressamente especificadas junto aos dados relevantes; (ii) preço cotado no principal mercado regulamentado para o ativo em questão; (iii) outras fontes públicas consideradas confiáveis; ou (iv) dados de propriedade da GENIAL ou disponíveis para a GENIAL.

(v) Nenhuma garantia expressa ou implícita é fornecida em relação à exatidão, integridade ou confiabilidade das informações aqui contidas, exceto com relação às informações relativas à GENIAL, suas subsidiárias e afiliadas. Em todos os casos, os investidores deverão realizar sua própria investigação e análise de tais informações antes de tomar ou deixar de tomar qualquer ação em relação a títulos ou mercados que são analisados neste relatório.

(vi) A GENIAL e a BRB Investimentos não fazem declarações neste documento de que os investidores vão obter lucros. A GENIAL e a BRB Investimentos não vão compartilhar com os investidores os lucros de investimento, nem aceita qualquer responsabilidade por eventuais perdas de investimento. Os investimentos envolvem riscos e os investidores devem exercer prudência na tomada de suas decisões de investimento. A GENIAL e a BRB Investimentos não aceitam deveres fiduciários em nome dos destinatários deste relatório. Este relatório não deve ser considerado como substituto para o exercício de julgamento independente do destinatário. As opiniões, estimativas e projeções aqui expressas refletem a opinião atual do analista responsável pelo conteúdo deste relatório a partir da data em que foi emitido e são, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressas por outras áreas de negócios da GENIAL e da BRB Investimentos, como resultado da utilização de diferentes critérios e hipóteses. As informações, opiniões e recomendações contidas neste relatório não constituem e não devem ser interpretadas como uma promessa ou garantia de um retorno especial em qualquer investimento.

(vii) Uma vez que as opiniões pessoais dos analistas podem diferir umas das outras, a GENIAL e a BRB Investimentos, suas subsidiárias e afiliadas podem ter publicado ou podem vir a publicar outros relatórios que não apresentem uniformidade e/ou cheguem a conclusões diferentes daquelas aqui contidas. Quaisquer opiniões, estimativas e projeções não devem ser interpretadas como uma garantia de que os assuntos nelas referidas de fato ocorrerá. O preço e a disponibilidade dos instrumentos financeiros são meramente indicativos e sujeitos a alterações sem aviso prévio. Resultado com instrumentos financeiros podem variar e, portanto, o preço ou valor podem aumentar ou diminuir, direta ou indiretamente.

(viii) Este documento não pode ser: (a) fotocopiado ou duplicado de qualquer forma, no todo ou em parte, e/ou (b) distribuído sem o prévio consentimento por escrito da GENIAL e da BRB Investimentos. A GENIAL e a BRB Investimentos não aceitam qualquer responsabilidade pelas ações de terceiros a esse respeito.

(ix) Nem a GENIAL e a BRB Investimentos ou quaisquer de suas afiliadas ou seus respectivos diretores, funcionários ou agentes, aceitam qualquer responsabilidade por qualquer perda ou dano resultante do uso de toda ou qualquer parte deste relatório.

(x) BRB Investimentos é a plataforma de negociações criada a partir da parceria entre o BRB - Banco de Brasília, BRB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (DTVM) e a Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários.