



TOP PICKS • Fundos Imobiliários (FIIs) • 08/2024

Carteira recomendada de FIIs (ago/2024)

Felipe Miranda

Analista Chefe
CNPI

Caio Nabuco de Araujo

Analista responsável
CNPI

Sumário

Descrição.....	2
Desempenho de julho e recomendação para agosto.....	4
Disclaimer.....	7

Carteira recomenda de FIs (ago/2024)

Descrição

Neste documento, consolidamos a lista de ideias de fundos imobiliários (FIs) para o mês, de forma a elaborar uma seleção de ativos com base na série Renda Imobiliária da Empiricus Research.

A seleção consiste em cinco ativos de diferentes setores/estratégias de atuação, com objetivo de gerar uma diversificação mínima para a alocação. Diante do tamanho do portfólio, indicamos pesos equivalentes para cada FI (20% dos recursos para cada).

É possível investir diretamente na Empiricus TOP5 FIs pelo BTG Investimentos (Investir > Renda Variável > Carteiras Recomendadas).

O roteiro de um filme, com suas reviravoltas e intensidade emocional, é uma obra que captura a essência das grandes narrativas. As maiores produtoras americanas dominam essa habilidade, criando histórias que nos envolvem e emocionam. O mês de julho no mercado de capitais refletiu um pouco desse padrão dramático.

Após um primeiro semestre conturbado no ambiente político e econômico, tivemos sinalizações favoráveis do governo em relação ao comprometimento com as contas públicas. Mais recentemente, também tivemos o início da temporada de resultados corporativos. Com isso, os principais índices locais tiveram um bom desempenho em julho, com destaque para o Ibovespa, que registrou alta de 3%.

No caso dos fundos imobiliários, houve um susto para os cotistas logo no início do mês, com rumores de alteração na estrutura tributária dos FIs e Fiags. Felizmente, após reavaliação dos parlamentares, as mudanças foram praticamente removidas do texto do Projeto de Lei Complementar 68/2024. Dessa forma, nada muda para FIs de papel (CRI) e Fiags, que não estão sujeitos à cobrança de CBS e IBS. Para os fundos de

títulos, os gestores terão a opção de se tornarem contribuintes, caso pertinente (eventuais créditos tributários).

Com isso, o Índice de Fundos Imobiliários (Ifix) terminou o mês com uma leve alta de 0,5%.

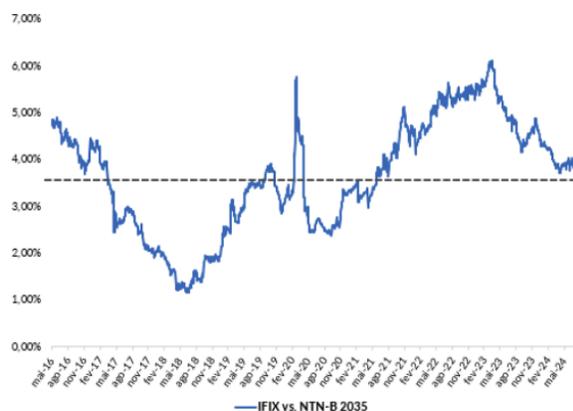
No contexto internacional, as eleições presidenciais dos Estados Unidos começaram a dominar o noticiário, após o atentado contra o ex-presidente Donald Trump e a troca de candidatos no partido Democrata. Enquanto isso, as apostas do mercado para corte dos juros americanos se concentram em setembro, após sinalizações favoráveis do Federal Reserve em relação ao controle da inflação – o início de um ciclo de queda é essencial para o fluxo de capital global, especialmente para países emergentes.

De forma geral, o mês de julho trouxe um fio de esperança para um final feliz em 2024. Com os ativos domésticos descontados, há possibilidade de geração de valor para investidores no ambiente local.

Infelizmente, este desfecho positivo não é tão previsível quanto nos filmes da Disney. Temos desafios concretos para cumprir com o arcabouço fiscal. Nesta semana, o Banco Central divulgou que a relação dívida bruta sobre PIB subiu 1,1 ponto percentual em apenas um mês e está agora em 77,8% do PIB.

Não à toa, os juros de longo prazo permanecem em patamar elevado, dificultando a captação de recursos da renda variável. Conforme exposto abaixo, a taxa prefixada do título público com vencimento em 2035 está próxima da máxima dos últimos cinco anos.

Spread entre o yield (12 meses) do IFIX e a taxa prefixada da NTN-B 2035



Média (linha preta) e mediana (linha cinza). Fonte: Empiricus e Bloomberg

Dividend Yield IFIX (UDM) e taxa prefixada NTN-B 2035



Desta forma, continuamos com postura diligente para alocação de recursos em fundos imobiliários para o restante do ano. Conforme pontuado na última edição mensal, o posicionamento em crédito segue prioritário para as carteiras recomendadas, diante de uma relação risco vs retorno mais adequada.

Enquanto isso, mantemos a lupa em mãos para encontrar oportunidades de entrada em fundos de tijolos de qualidade. Os casos mais recentes são as recomendações de compra no Bresco Logística (BRCO11) e Alianza Trust Renda Imobiliária (ALZR11).

Desempenho de julho e recomendação para agosto

Nossa composição registrou alta de 0,99%, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (Ifix) teve performance de 0,52% no período.

2024	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Desde o Início
Empiricus	-0,27%	1,27%	2,41%	-1,53%	0,57%	-0,39%	0,99%						9,93%
IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%						6,63%
CDI	0,97%	0,80%	0,83%	0,89%	0,83%	0,79%	0,91%						8,11%
2023											Nov	Dez	2023
Empiricus											2,66%	3,92%	6,69%
IFIX											0,66%	4,25%	4,93%
CDI											0,92%	0,89%	1,82%

Para agosto, sugerimos a venda integral do TRX Real Estate (TRXF11) e compra das cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária (ALZR11).

Dito isso, a carteira top picks de fundos imobiliários (FII) para agosto ficará da seguinte forma:

Top Picks - Fundos Imobiliários (ago/24)		
Ticker	Nome	Peso

ALZR11	Alianza Trust Renda Imob.	20%
BCFF11	BTG Fundo de Fundos	20%
BRCO11	Bresco Logística	20%
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários	20%
RBRR11	RBR High Grade	20%

Considerando o último provento pago por cada fundo (anualizado), o dividend yield médio da carteira é de 9,95%.

Analista Chefe

Felipe Miranda, CNPI

Analista responsável pela estratégia

Caio Nabuco de Araujo, CNPI

Disclaimer

A Empiricus Research é uma Casa de Análise que produz e entrega publicações e relatórios periódicos, regularmente constituída e credenciada perante CVM e APIMEC. Todos os nossos profissionais cumprem as regras, diretrizes e procedimentos internos estabelecidos pela Comissão de Valores Mobiliários, em especial sua Resolução 20 e seu Ofício-Circular CVM/SIN 13/20, e pela APIMEC, bem como pelas Políticas Internas estabelecidas pelos Departamentos Jurídico e de Compliance da Empiricus. A responsabilidade pelos relatórios que contenham análises de valores mobiliários é atribuída a Rodolfo Cirne Amstalden, profissional certificado e credenciado perante a APIMEC. Nossas funções são desempenhadas com absoluta independência, e sempre comprometidas na busca por informações idôneas e fidedignas visando fomentar o debate e a educação financeira de nossos destinatários. O conteúdo da Empiricus Research não representa quaisquer ofertas de negociação de valores mobiliários e/ou outros instrumentos financeiros. Embora a Empiricus Research forneça sugestões pontuais de investimento, fundamentadas pela avaliação criteriosa de analistas certificados, não se pode antecipar o comportamento dos mercados com exatidão. Padrões, histórico e análise de retornos passados não garantem rentabilidade futura. Todo investimento financeiro, em maior ou menor grau, embute riscos, que podem ser mitigados, mas não eliminados. A Empiricus Research alerta para que nunca sejam alocados em renda variável aqueles recursos destinados às despesas imediatas ou de emergência, bem como valores que comprometam o patrimônio do assinante. Os destinatários dos relatórios devem, portanto, desenvolver as suas próprias avaliações.

A Empiricus Research faz parte do grupo Empiricus, pertencendo ao Grupo BTG Pactual, motivo pelo qual existe potencial conflito de interesses em suas manifestações sobre o Grupo. A união de forças para a criação do grupo Empiricus objetiva propiciar uma melhor experiência ao investidor pessoa física. Toda relação dentro do grupo é pautada na transparência e na independência, respeitando a completa segregação entre as atividades de análise de valores mobiliários e de administração de carteiras de valores mobiliários, visando à preservação da imparcialidade da Empiricus Research. Todo o material está protegido pela Lei de Direitos Autorais e é de uso exclusivo de seu destinatário, sendo vedada a sua reprodução ou distribuição, seja no todo ou em parte, sem prévia e expressa autorização da Empiricus Research, sob pena de sanções nas esferas cível e criminal.