

O Momento do Mercado de FII's

MOMENTO ATUAL (20/03/2020)

Escrevemos esse texto na manhã de 20/3. Como o mercado está muito volátil, é importante contextualizar o momento do mercado de FII's:

- IFIX sobe agora 7,5% no dia, cai 20% no mês e 25% no ano (IFIX = Índice de Fundos Imobiliários, composto aproximadamente 80% por fundos de "tijolo"/imóveis e 20% por fundos de CRIs/renda fixa com lastro imobiliário);
- RBRR11, nosso fundo de CRIs High Grade, composto por papéis com baixo risco de crédito, sobe 6% no dia, cai 23% no mês e 25% no ano;
- RBRP11, nosso fundo de "tijolo", que compra imóveis diretamente ou via FII's, sobe 7% no dia, cai 16% no mês e 23% no ano;
- RBRF11, nosso fundo multiestratégia/FoF, sobre 9% no dia, cai 20% no mês e 30% no ano; e
- A volatilidade nunca esteve tão alta e mostra claramente movimentos pautado pelo pânico e não por racionalidade.

A visão da RBR é que os números acima não condizem com o fundamento imobiliário dos nossos portfolios e também, em geral, dos fundos imobiliários que integram o IFIX. Instalou-se no mercado um enorme medo, fruto do susto e imprevisibilidade com o avanço do vírus e dos seus efeitos na economia no curto e médio prazo. O temor de crise de crédito/recessão, ao nosso ver, potencializam o impacto negativo nos mercados.

NOSSA ESTRATÉGIA

Nesses dias temos trabalhado muito, mais do que em dias normais, via Home Office e com utilização intensiva das plataformas de comunicação digital. Revalidamos nossas teses de investimento e aprofundamos a análise de risco de todos nossos ativos. Estamos muito confortáveis com nosso portfólio. As decisões de gestão nesses últimos dias foram pautadas com algumas premissas:

- Definir uma estratégia clara de gestão: aproveitar as oportunidades, porém aumentando o risco sem pressa;
- Disciplina na execução da estratégia; e
- Foco, como sempre, no fundamento imobiliário, com um horizonte de 12 a 36 meses.

Nos preços atuais dos fundos, identificamos diversas oportunidades de investimento com retorno de 20% a 25% a.a. num horizonte de 3 anos. Encontramos já retornos esperados parecidos com o que investimos em 2015/2016, com diversos fundos sendo negociados abaixo do custo de reposição. Estamos responsavelmente, sem pressa, comprando FII's para os portfólios do RBRF11 e RBRP11.

NOSSOS FUNDOS

Especificamente sobre cada um dos nossos fundos, adotamos as seguintes estratégias:

- No RBRF11, temos 30% em Renda Fixa (FII's de CRIs e CRIs diretamente). Estamos aos poucos vendendo renda fixa e comprando FII's de "tijolo" em todos os segmentos, com o maior foco nos fundos de lajes corporativas.
- No RBRP11, temos aproximadamente R\$ 200 milhões de caixa e aproveitaremos para comprar FII's listados, o que certamente será muito bom para o fundo daqui a alguns meses. Com a depreciação das cotações, o tijolo indireto (via FII's) ficou atrativo e o fundo irá aproveitar tal momento.
- Muitos fundos de CRIs listados se encontram com desconto entre 10% e 20% sobre o Patrimônio Líquido. É como se comprar uma nota de R\$ 100 por R\$ 80. Não vislumbramos nenhum default para nossos fundos de crédito imobiliário (RBRR11 e RBRP11).

O Momento do Mercado de FIIs

RECADO FINAL: CANAL ABERTO

Sugerimos fortemente que os investidores não façam mudanças bruscas no seu portfólio. A hora é de cautela, aumentando posições aos poucos, com disciplina e estratégia. Os fundos da RBR, assim como boa parte do mercado, estão bastante baratos quando analisados os fundamentos. Temos convicção que nossa gestão ativa se provará de muito sucesso ao longo dos próximos meses (12 a 36 meses).

Estamos à disposição, mais do que nunca, para conversar com os investidores. Conte conosco! Nossos contatos diretos:

- RBR – 011 40839144 ou ri@rbrasset.com.br
- Bruno Franciulli, nosso sócio responsável pela área de Relações com Investidores - 011 999313303