



# Fundos Imobiliários

## Relatório Setorial

Novembro 2024

Por **André Oliveira, CNPI-P**



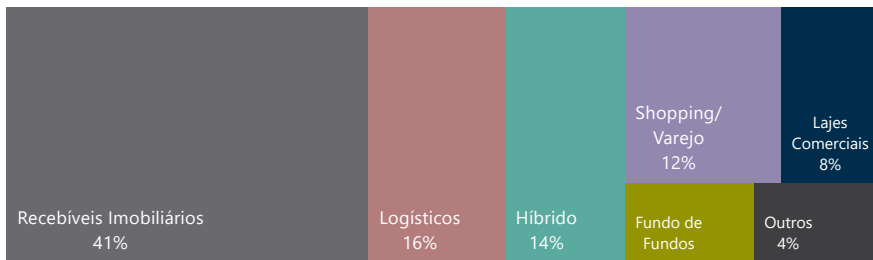
# IFIX: composição e segmentos mais representativos

Embora o segmento de recebíveis seja o mais representativo do IFIX, os maiores volumes negociados estão presentes nos segmentos de tijolo.



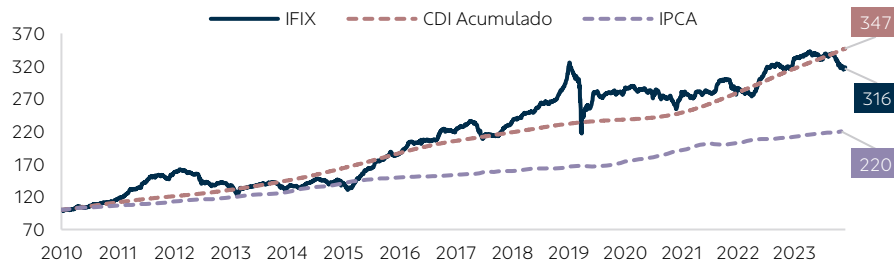
## Peso no IFIX

%



## Série histórica IFIX

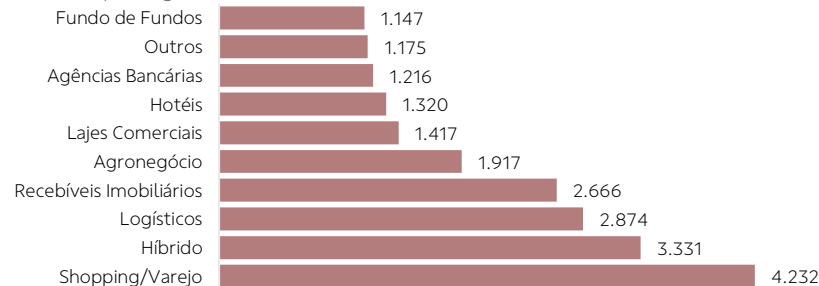
Desde dezembro de 2010 – Base 100



Fonte: BB Investimentos e Econômica | Data base: 25/11/2024

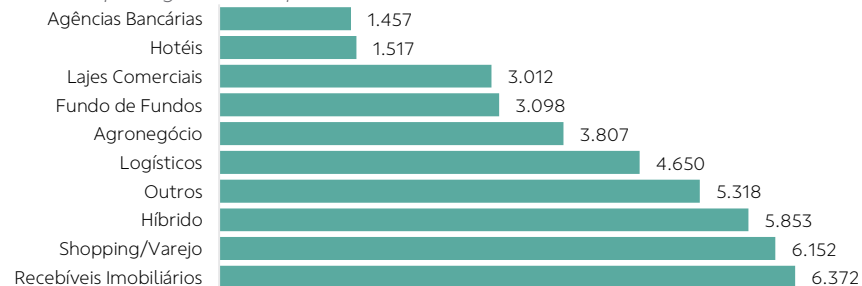
## Volume negociado por dia

Média 12m por segmento em R\$ mil



## Nº de negócios por dia

Média 12m por segmento em quantidade



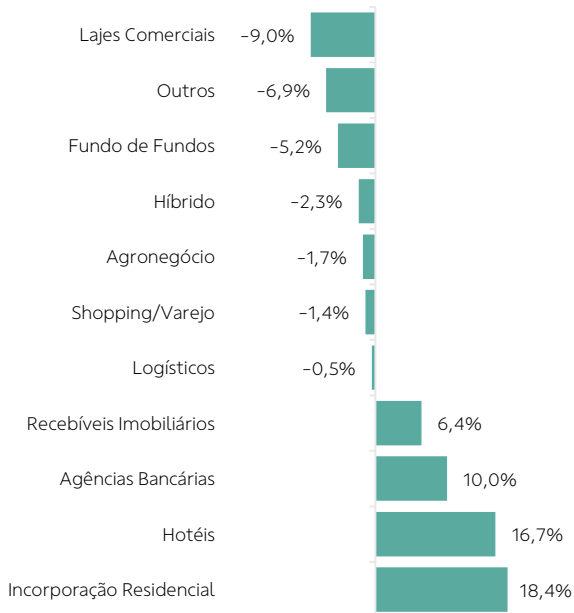
# IFIX: comparativo 12m

Fundos do IFIX seguem com bom patamar de dividendos e níveis de desconto relevantes.



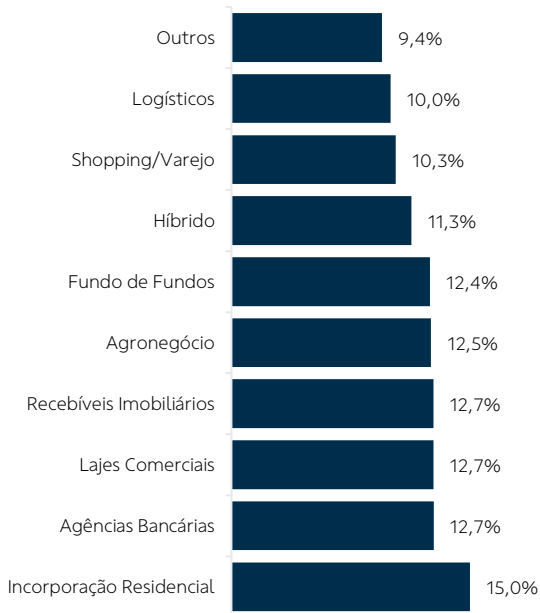
## Retorno 12m (cota+rendimento)

% 12m ponderado pelo peso do segmento no IFIX



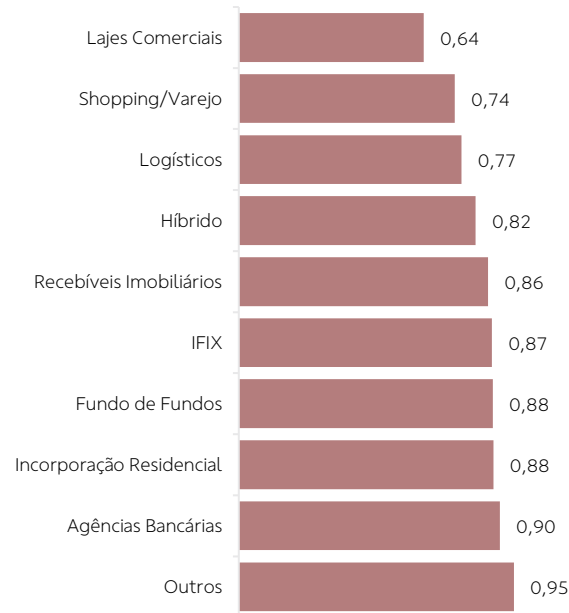
## Dividend Yield 12m<sup>1</sup>

% 12m ponderado pelo peso do segmento no IFIX



## P/VP

Média dos P/VPs de cada segmento do IFIX



Fonte: BB Investimentos e Econômica | <sup>1</sup>DY não considera amortizações e é calculado da seguinte forma: dividendos 12m dividido pelo último fechamento | Data base: 25/11/2024

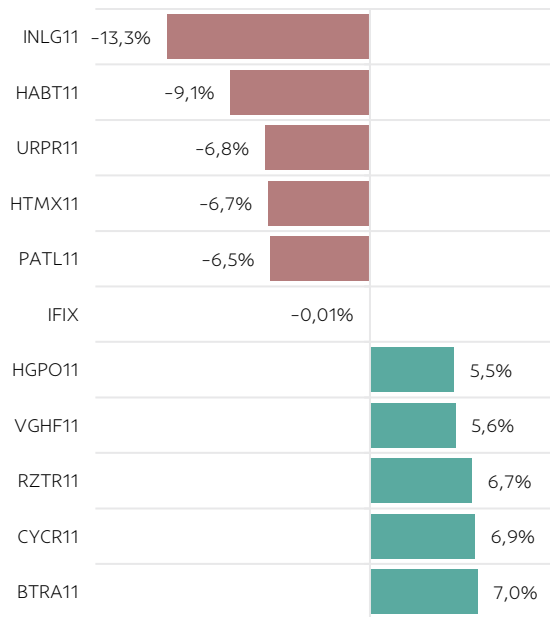
# Fundos do IFIX

Principais destaques do índice.



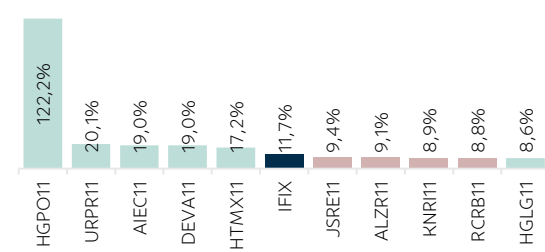
## Maiores altas e baixas últimos 30d

%



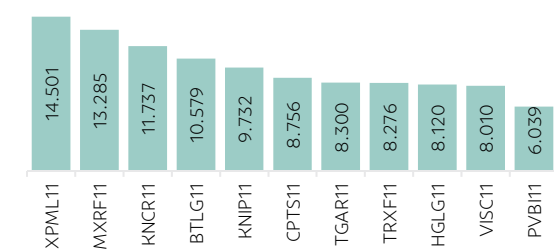
## Maiores e menores DY 12m<sup>1</sup>

% a.a.



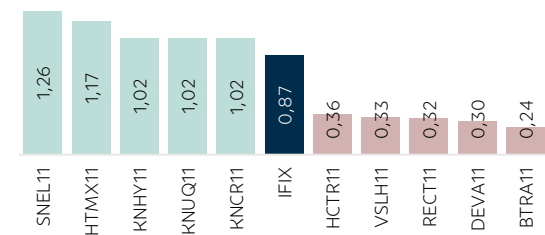
## Volume médio diário 12m

R\$ mil



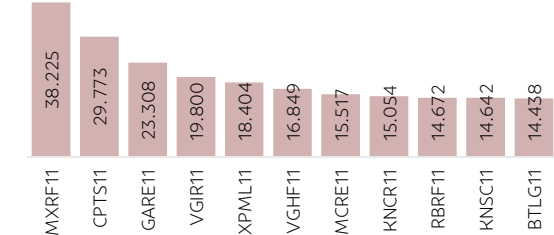
## P/VP

Vezez, com base no último fechamento



## Nº de negócios médio diário 12m

Quantidade



Fonte: BB Investimentos e Econômica | <sup>1</sup>DY não considera amortizações e é calculado da seguinte forma: dividendos 12m dividido pelo último fechamento | Data base: 25/11/2024

# Por dentro do mercado

Fatos relevantes, comunicados e prospectos de emissões.



## Últimos fatos relevantes

Data	Ticker	Resumo	link
25/11/2024	FATN11	Contratou Formador de Mercado por 12 meses	<a href="#">Clique aqui</a>
22/11/2024	TRXF11	Conclusão de aquisição de ativos do Grupo Mateus com contratos atípicos por 20 anos	<a href="#">Clique aqui</a>
19/11/2024	XPPR11	Nova locação no ITOWER (Alphaville) com redução e vacância do FII para 36% (ante 39%)	<a href="#">Clique aqui</a>
14/11/2024	ALZR11	Conclusão de aquisição com caprate de 9,36 e retomada da operação em Porto Alegre/RS	<a href="#">Clique aqui</a>
13/11/2024	BTLG11	Assinatura de Compromisso para venda de 4 ativos, lucro estimado de R\$0,81/cota	<a href="#">Clique aqui</a>
13/11/2024	XPML11	Assinatura de Compromisso para aquisição de Shops Faria Lima, potencial de +R\$0,47/cota/ano	<a href="#">Clique aqui</a>
12/11/2024	GGRC11	Conclusão de aquisição de galpão em Espírito Santo do Pinhal/SP	<a href="#">Clique aqui</a>
12/11/2024	GGRC11	Conclusão de aquisição de galpão em Espírito Santo do Pinhal/SP	<a href="#">Clique aqui</a>
12/11/2024	GGRC11	Conclusão de aquisição de galpão em Espírito Santo do Pinhal/SP	<a href="#">Clique aqui</a>
12/11/2024	ALZR11	Superadas condições precedentes para venda de galpão em Espírito Santo do Pinhal/SP	<a href="#">Clique aqui</a>
12/11/2024	TVRI11	Adiamento para votação em AGE para 13/12/2024	<a href="#">Clique aqui</a>
12/11/2024	TVRI11	Adiamento para votação em AGE para 13/12/2024	<a href="#">Clique aqui</a>
12/11/2024	SARE11	Contrato de Assessoria Financeira com a Grow Real Estate	<a href="#">Clique aqui</a>
12/11/2024	VIUR11	Vinci nos assinou CCV para venda de ativo na Vila Olímpia (SP) c/ lucro de R\$ 0,08/cota	<a href="#">Clique aqui</a>
11/11/2024	BTHF11	Adiado anúncio de dividendos	<a href="#">Clique aqui</a>
11/11/2024	BCFF11	Prorrogado prazo para envio do Preço Médio até 05/12/2024	<a href="#">Clique aqui</a>
11/11/2024	MINT11	Aprovada a liquidação do Fundo com necessidade de envio do Preço Médio até 9/12/2024	<a href="#">Clique aqui</a>
11/11/2024	HSML11	Assinou Compromisso para Venda de 25% do Shop. Uberaba (MG)	<a href="#">Clique aqui</a>
11/11/2024	BRCO11	Fundo recebe outro pedido de rescisão antecipada no Bresco Canoas	<a href="#">Clique aqui</a>
08/11/2024	XPIN11	Cotista com mais de 5% do FII convoca AGE	<a href="#">Clique aqui</a>

Fonte: BB Investimentos e Econômica | Data base: 25/11/2024

## Emissões em andamento

Valor total da oferta acima de R\$ 100 milhões

Emissão	Ticker	Fundo	Valor (R\$ milhões)
1º	-	TG Renda Urbana	450
1º	-	Tenax FI-Infra	200
1º	-	Kinea Prime Residencial I	100
1º	-	Patria Crédito Infra	100
1º	-	TG Renda Urbana	450
1º	-	Tenax FI-Infra	200
1º	-	Kinea Prime Residencial I	100
1º	-	Patria Crédito Infra	100



# FII de Recebíveis

Novembro 2024

Por **André Oliveira, CNPI-P**

# Fontes de Financiamento

O mercado de Fundos Imobiliários se tornou uma relevante fonte de captação para projetos imobiliários, compensando a pressão no *funding* do SBPE, que depende do fluxo positivo para a Poupança.



## Cenário

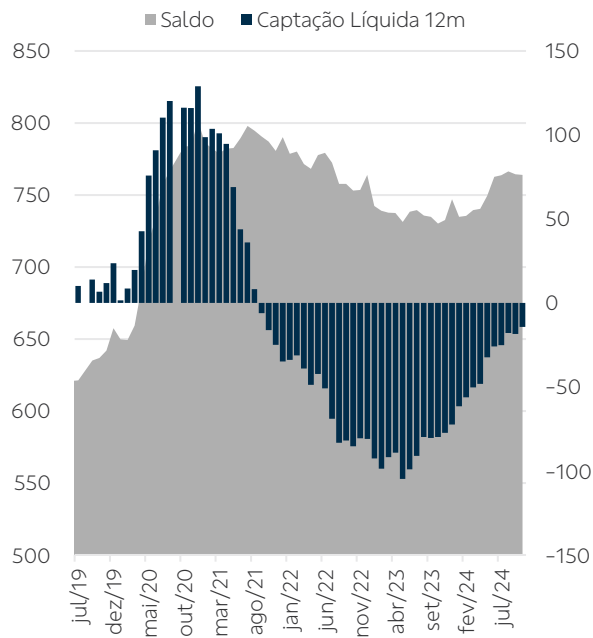
De modo geral, os projetos imobiliários são financiados com recursos vindos da Poupança (SBPE). No entanto, nos últimos anos, temos visto uma combinação que envolve uma maior quantidade de projetos a serem financiados, com maior necessidade de recursos (projetos mais caros), combinados com um maior volume saques do que aplicações na poupança.

Assim, muito projetos acabam sendo financiados por meio da estruturação de CRIs (Certificado de Recebíveis Imobiliário), que não teriam apelo para serem adquiridos por investidores Pessoa Física em razão da complexibilidade, mas que são atrativos para investimento pelos FII's.

Fonte: BB-BI, Abecip e Anbima | \*dados mais recentes

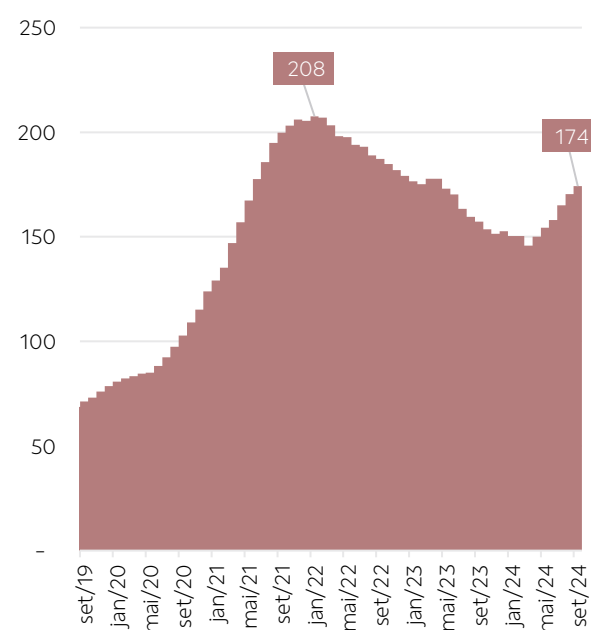
## Saldo SBPE e Captação Líquida 12m

R\$ bilhões



## Financiamentos via SBPE

R\$ bilhões



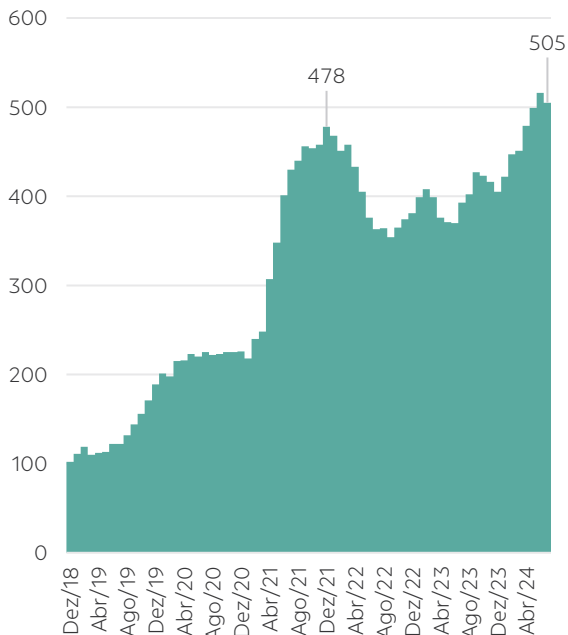
# Fontes de Financiamento

Ainda que os CRIs mais complexos sejam endereçados ao investidor institucionais ou fundos, observamos um amadurecimento do investidor PF, que aumentou significativamente a posição no instrumento durante a pandemia, momento em que a renda variável navegava em incertezas e a inflação acelerava.



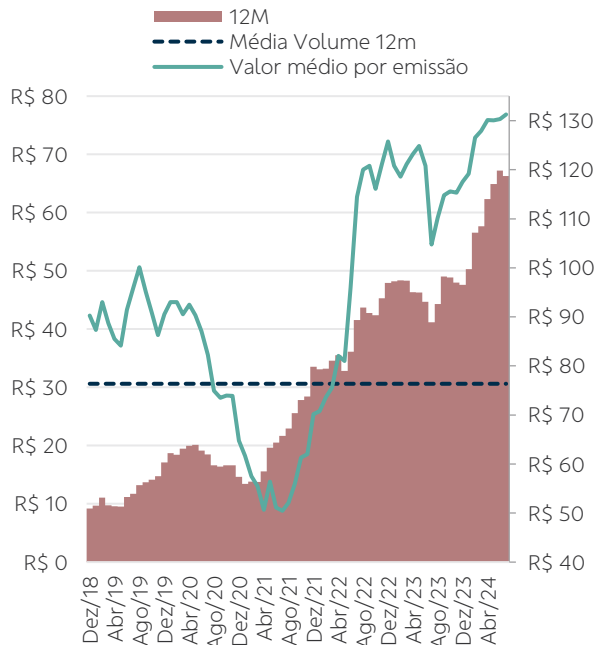
## Quantidade de Emissões de CRI

Unidades em 12m



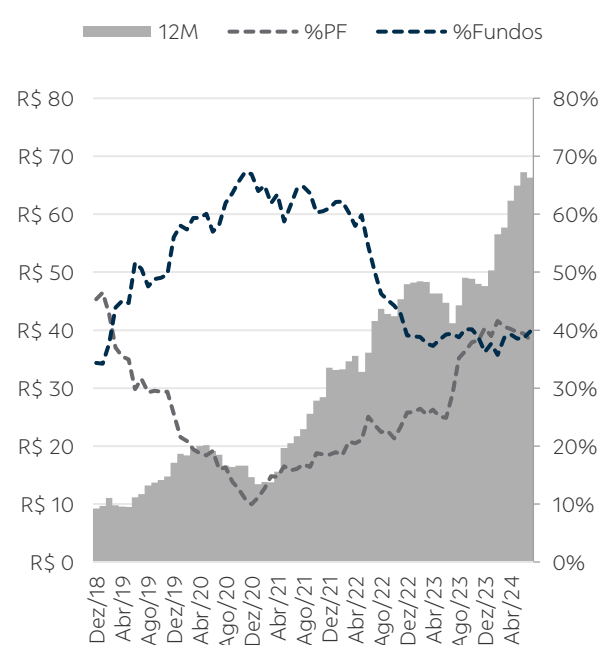
## Volume de Emissões de CRI

R\$ bilhões em 12m (esquerda) e R\$ milhões (direita)



## Distribuição das ofertas por detentor

R\$ bilhões e %



Fonte: BB-BI, Abecip e Anbima | \*dados mais recentes



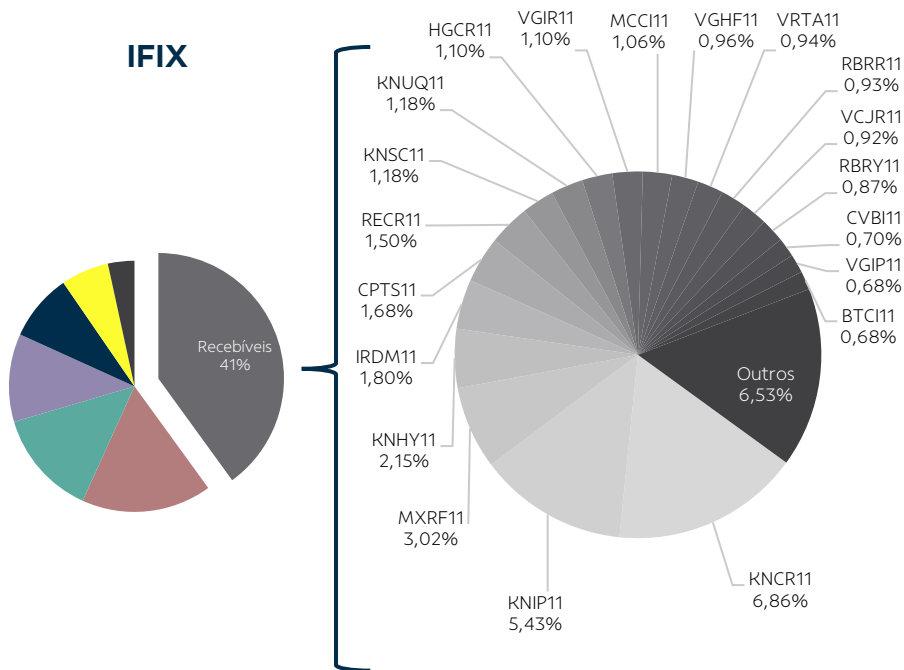
# Recebíveis

Na última composição divulgada do IFIX, PLCR11, NCHB11 e MCHY deram lugar ao KNUQ11, MANA11 e KIVO11. Em nossas mais recentes Carteiras Recomendadas de FIIs, selecionamos CVBI11, VGIP11, VGIR11, VRTA11 e XPCI11 na Carteira Renda, e RBRR11 e RECR11 na Carteira Ganho de Capital.



## IFIX: composição do segmento de Recebíveis

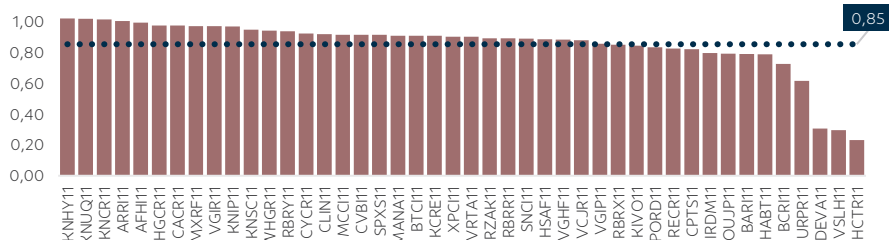
Os 20 mais representativos FIIs de Recebíveis do IFIX



Fonte: BB-BI e Econômica | Data Base: 19/11/2024

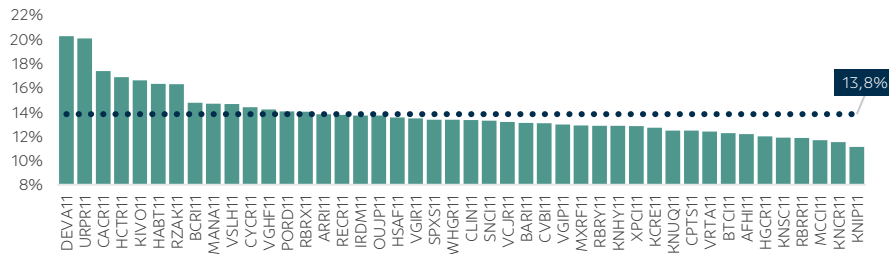
## Preço por Valor Patrimonial (P/VP)

Em vezes (indicador apontava 0,93 de média em nossa última leitura em julho/24)



## Dividend Yield 12m (DY)

% (indicador apontava 12,3% de média em nossa última leitura em julho/24)



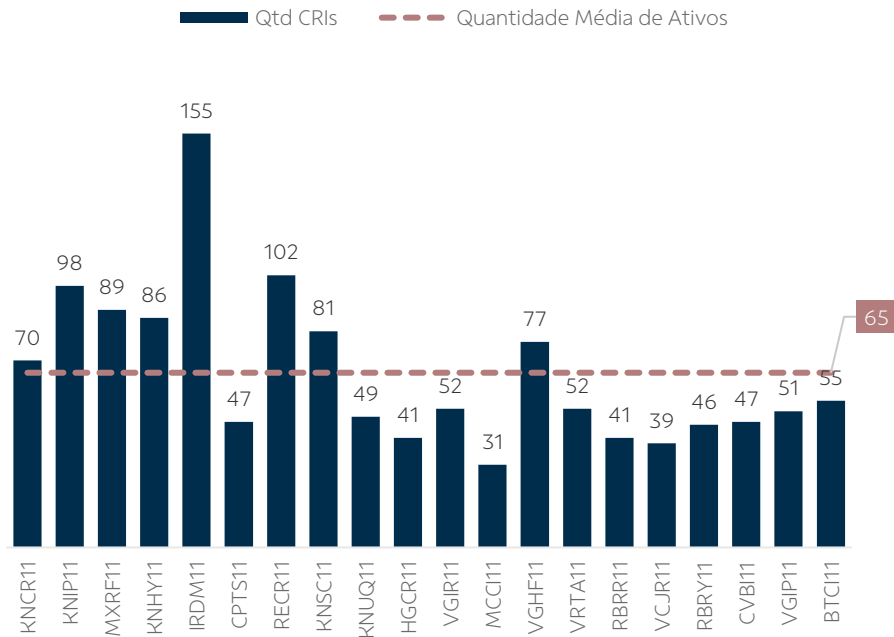
# Recebíveis

Uma “foto” dos 20 maiores FILs de Recebíveis do IFIX.



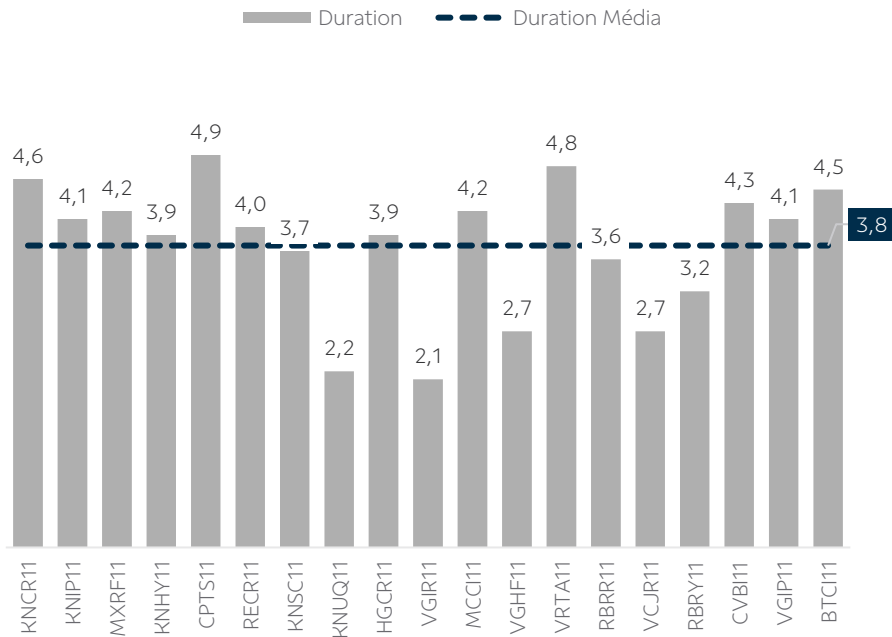
## Quantidade de Ativos

Apenas da parcela investida em CRIs



## Duration

Em anos



Fonte: BB-BI, Relatório Gerencial dos FILs (último divulgado)

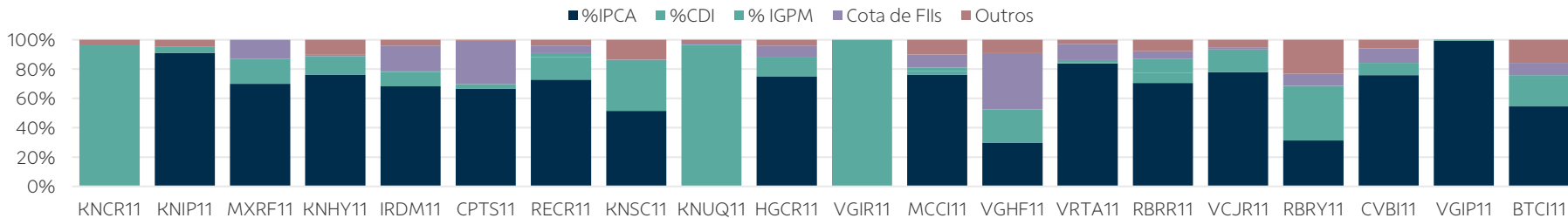
# Recebíveis

Dentre os 20 maiores FILs de Recebíveis do IFIX, a maioria dos fundos possuem maior exposição a títulos indexados à Inflação, sendo o IPCA o principal indexador e o IGP-M como alternativa.



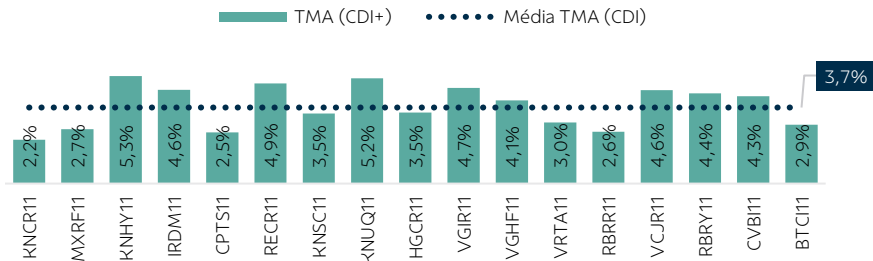
## Indexação dos ativos

Considera apenas os investimentos em títulos de renda fixa - % de participação



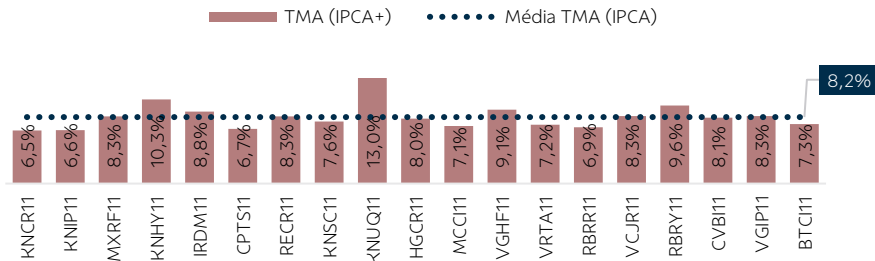
## Taxa Média de Aquisição (CDI+)

a.a.



## Taxa Média de Aquisição (IPCA+)

a.a.



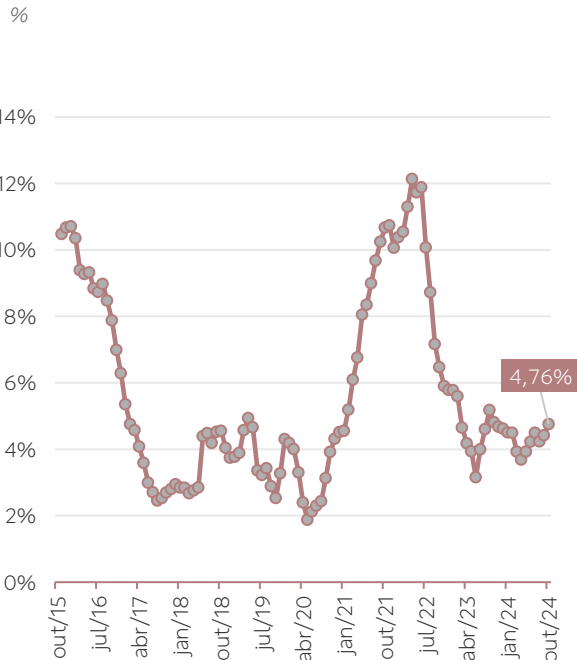
Fonte: BB-BI, Relatório Gerencial dos FILs (último divulgado)

# Indicadores de Mercado

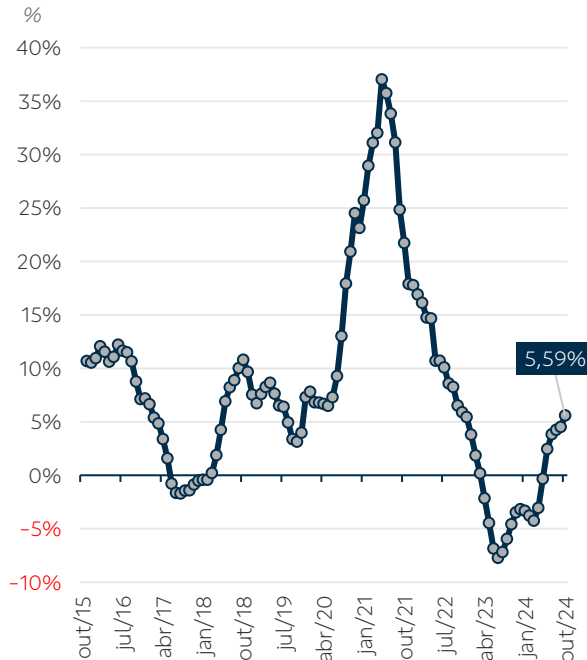
O IPCA segue desancorado do centro da meta de 3% para 2024 e 2025, enquanto o IPGP-M ganha força após alta do dólar, se aproximando de 6% ao final de 2024. Esses movimentos, em conjunto com outros fatores macro, refletiram na retomada do ciclo de elevação de juros por parte do Banco Central brasileiro.



## IPCA 12m



## IGP-M 12m



## Projeções Focus

Boletim Focus 22/11/2024

Indicador	2024	2025	2026
SELIC (% a.a.)	11,75	12,25	10,00
IPCA (% a.a.)	4,63	4,34	3,70
IGPM (% a.a.)	5,98	4,08	4,00

## Projeções Equipe Econômica do BB

Market Update 22/11/2024

Indicador	2024	2025	2026
SELIC (% a.a.)	11,75	13,25	10,50
IPCA (% a.a.)	4,65	4,27	3,63
IGPM (% a.a.)	6,21	4,03	4,00

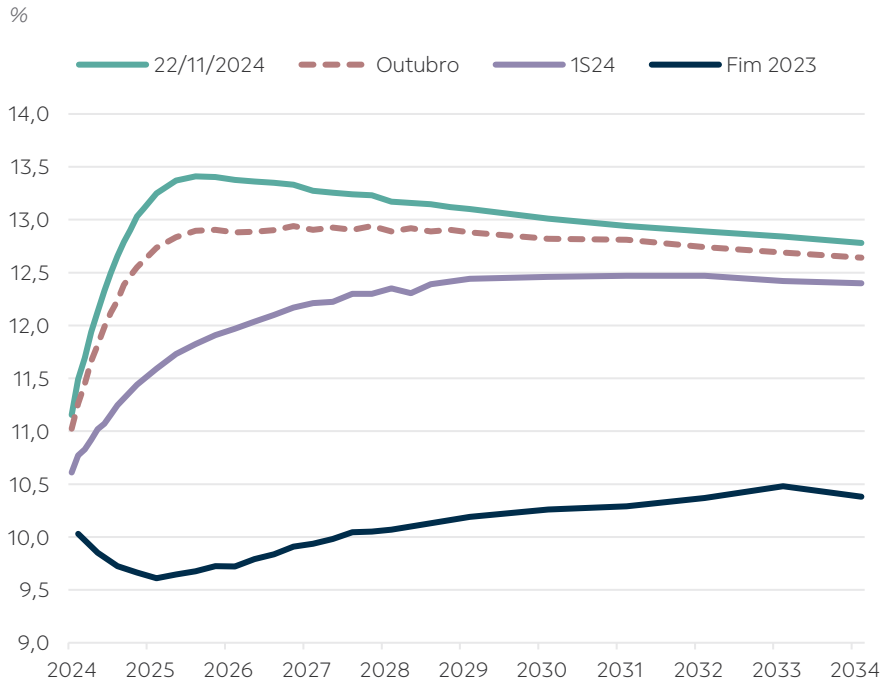
Fonte: BB-BI, Tesouraria BB, Econômica e Banco Central | Data base: 22/11/2024

# Indicadores de Mercado

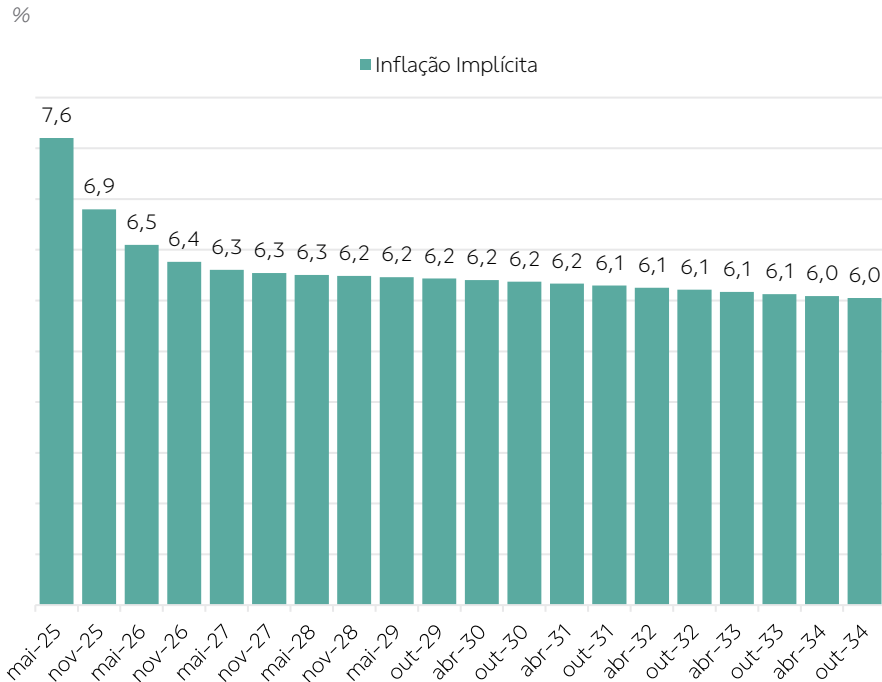
Embora os economistas projetem uma inflação em torno de 4% para 2025 (Focus), a curva de juros (mercado) negocia em patamares mais elevados, se traduzindo em uma inflação implícita em torno de 6% para os próximos anos.



## Curva de Juros



## Inflação Implícita



Fonte: BB-BI, Tesouraria BB, Anbima, Economática e Banco Central | Data base: 22/11/2024

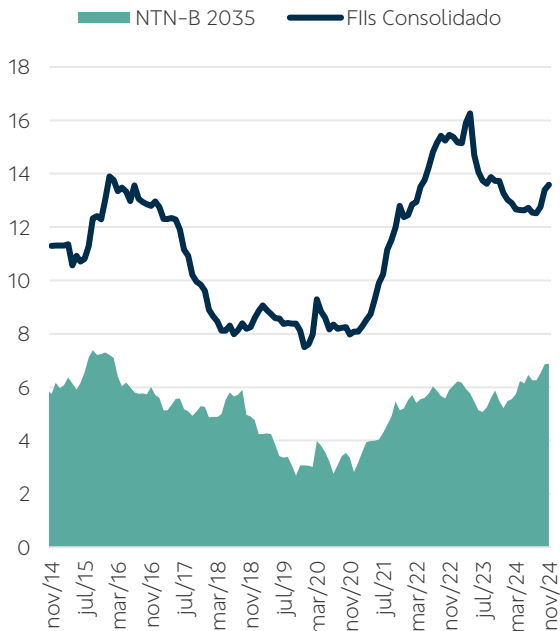
# Spread e correlações

DY médio dos FII's do IFIX se aproxima de 14% a.a., refletindo em um spread sobre a NTN-B35 acima da média histórica. Na análise de Preço sobre Valor Patrimonial, o segmento está no menor patamar dos últimos 10 anos e bem abaixo da média histórica.



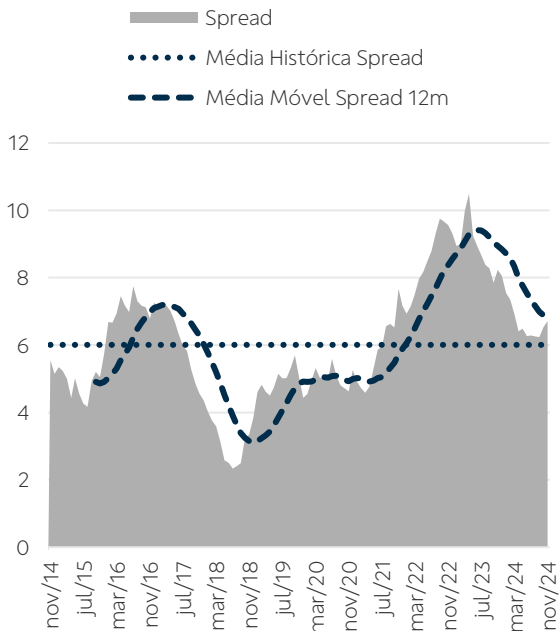
## DY 12m vs. NTN-B 35

% a.a.



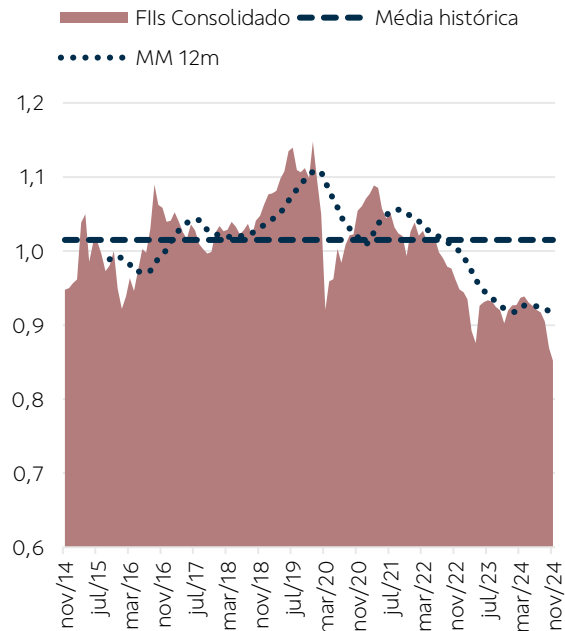
## Spread DY 12m vs. NTN-B35

% a.a.



## Preço / Valor Patrimonial

Média dos FII's | Em vezes



Fonte: BB-BI e RG dos FII de Recebíveis do IFIX | Data base: 22/11/2024

# Por dentro do mercado de shoppings



## Últimos fatos relevantes

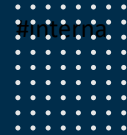
Data	Ticker	Resumo	link
11/10/2024	VGIR11	Prospecto Definitivo – 9º emissão de cotas no valor de R\$ 400 milhões	<a href="#">Clique aqui</a>
10/10/2024	VGIR11	Valora CRI aprova 9º emissão em AGE	<a href="#">Clique aqui</a>
24/09/2024	RNDP11	Mudanças na precificação dos ativos do fundo – marcação negativa de 18% na cota patrimonial	<a href="#">Clique aqui</a>
16/09/2024	KNHY11	AGE: Proposta para realizar a 6º emissão de cotas	<a href="#">Clique aqui</a>
14/08/2024	LIFE11	Prospecto Definitivo – 6º emissão de cotas no valor de R\$ 250 milhões	<a href="#">Clique aqui</a>
13/08/2024	KNSC11	Prospecto Definitivo – 5º emissão de cotas no valor de R\$ 500 milhões	<a href="#">Clique aqui</a>
09/08/2024	LIFE11	Prospecto Preliminar 6º emissão – R\$ 250 milhões	<a href="#">Clique aqui</a>
08/08/2024	CVBI11	Aprovada redução da taxa de adm para 1,00% a.a. (1,05% antes)	<a href="#">Clique aqui</a>
31/07/2024	HGCR11	Aprovada 10º emissão de cotas	<a href="#">Clique aqui</a>
25/07/2024	LIFE11	Prospecto Preliminar 6º emissão – R\$ 250 milhões	<a href="#">Clique aqui</a>
02/07/2024	HGCR11	Transferência da gestão para o Pátria e administração à Genial	<a href="#">Clique aqui</a>
02/07/2024	HSAF11	Originação e aquisição de CRI a CDI+5% com prazo de 2 anos e boas garantias	<a href="#">Clique aqui</a>
10/06/2024	MXRF11	Prospecto Definitivo – 10º emissão de cotas no valor de R\$ 800 milhões	<a href="#">Clique aqui</a>
07/06/2024	KCRE11	Desdobramento na razão de 1:10 no fechamento de 13/06	<a href="#">Clique aqui</a>
31/05/2024	HSAF11	Fundo recebeu pré-pagamento de um CRI do portfólio com lucro de R\$ 0,30 por cota	<a href="#">Clique aqui</a>
24/05/2024	MXRF11	Prorrogada data de AGE – de 04/07 para 07/07 – Aprovar a 10º emissão	<a href="#">Clique aqui</a>
20/05/2024	KNCR11	Prospecto Definitivo – 10º emissão de cotas no valor de R\$ 1 bilhão	<a href="#">Clique aqui</a>
15/05/2024	CACR11	Prospecto Definitivo – 6º emissão de cotas no valor de R\$ 120 milhões	<a href="#">Clique aqui</a>
10/05/2024	HSAF11	Cancelamento da 4ª emissão de cotas	<a href="#">Clique aqui</a>
06/05/2024	WHGR11	Aprovada 3º emissão de cotas – R\$ 200 milhões	<a href="#">Clique aqui</a>

Fonte: BB Investimentos e Econômica | Data base: 25/11/2024

## Últimas emissões

Valor total da oferta acima de R\$ 250 milhões

Ano	Emissão	Ticker	Fundo	Valor (R\$ milhões)
2024	1º	VCSC11	Vectis Securities	350
2024	9ª	VGIR11	Valora CRI CDI	400
2024	6ª	HREC11	Hedge Recebíveis Imobiliários	150
2024	5ª	KNSC11	Kinea Securities	500
2024	8ª	VGIR11	Valora CRI CDI	400
2024	4ª	CYCR11	Cyrela Crédito	180
2024	4ª	EXES11	Exes	200
2024	1ª	KFEN11	Kinea Fênix	240
2023	4ª	RZAK11	Riza Akin	300
2019	3ª	VGIR11	Valora CRI CDI	150



# Siga os conteúdos do **BB Investimentos** nas redes sociais.

Clique em cada ícone para acessar.



Playlist  
BB | Economia e Mercado



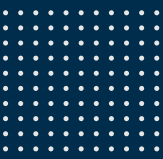
Canal Podcast  
BB | Empreendedorismo  
e Negócios



[investalk.bb.com.br](https://investalk.bb.com.br)



LinkedIn  
BB Banco de Investimento S.A.





# Disclaimer

## Informações relevantes.



Este é um relatório público e foi produzido pelo BB-Banco de Investimento S.A. ("BB-BI"). As informações e opiniões aqui contidas foram consolidadas ou elaboradas com base em informações obtidas de fontes, a princípio, fidedignas e de boa-fé. Embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não sejam incertas ou equivocadas, no momento de sua publicação, o BB-BI não garante que tais dados sejam totalmente isentos de distorções e não se compromete com a veracidade dessas informações. Todas as opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento referem-se à data presente e derivam do julgamento de nossos analistas de valores mobiliários ("analistas"), podendo ser alteradas a qualquer momento sem aviso prévio, em função de mudanças que possam afetar as projeções da empresa, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação no sentido de atualização ou revisão com respeito a tal mudança. Os analistas podem interagir com outras áreas do Conglomerado do Banco do Brasil S.A. ("Grupo") com a finalidade de somente colherem informações abrangentes de mercado que contribuam para que a área de análise de valores mobiliários, a quem compete exclusivamente a atribuição de seleção dos valores mobiliários para análise, eleja o rol seu de ativos de cobertura. Quaisquer divergências de dados neste relatório podem ser resultado de diferentes formas de apresentação, cálculo e/ou ajustes, como também podem trazer divergência ou contrariedade às opiniões expressas por outras áreas do Grupo.

Este material tem por finalidade apenas informar e servir como instrumento que auxilie a tomada de decisão de investimento. Não é, e não deve ser interpretado como material promocional, recomendação, oferta ou solicitação de oferta para comprar ou vender quaisquer títulos e valores mobiliários ou outros instrumentos financeiros. É recomendada a leitura dos prospectos, regulamentos, editais e demais documentos descritivos dos ativos antes de investir, com especial atenção ao detalhamento do risco do investimento. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao capital investido. Os investidores não devem considerar este relatório como único critério de decisão de alocação, não devendo ser compreendido como o único parâmetro para o exercício do seu julgamento, uma vez que as estratégias e instrumentos abordados podem não ser adequados e elegíveis para determinadas categorias de investidores. Antecedendo a qualquer deliberação, os investidores devem avaliar minuciosamente a aderência dos valores mobiliários aos seus objetivos de investimento e níveis de tolerância de risco ("Suitability"). A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. O BB-BI não garante o lucro e não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas nesse material. É vedada a reprodução, distribuição ou publicação deste material, integral ou parcialmente, para qualquer finalidade.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM nº 20, de 25 de fevereiro de 2021, o BB-BI declara a todos que utilizam seus relatórios de análise, que identifica as seguintes situações com potencial de afetar a imparcialidade dos relatórios ou de configurar conflito de interesses:

1 - A instituição pode ser remunerada por serviços prestados ou possuir relações comerciais com a(s) empresa(s) analisada(s) neste relatório ou com pessoa natural ou jurídica, fundo ou universalidade de direitos, que atue representando o mesmo interesse dessa(s) empresa(s); o Grupo pode ser remunerado por serviços prestados ou possuir relações comerciais com a(s) empresa(s) analisada(s) neste relatório, ou com pessoa natural ou jurídica, fundo ou universalidade de direitos, que atue representando o mesmo interesse dessa(s) empresa(s).

2 - A instituição pode possuir participação acionária direta ou indireta, igual ou superior a 1% do capital social da(s) empresa(s) analisada(s), e poderá adquirir, alienar ou intermediar valores mobiliários da(s) empresa(s) no mercado; o Grupo pode possuir participação acionária direta ou indireta, igual ou superior a 1% do capital social da(s) empresa(s) analisada(s), e poderá adquirir, alienar e intermediar valores mobiliários da(s) empresa(s) no mercado.

3 - O Banco do Brasil S.A. detém indiretamente 5% ou mais, por meio de suas subsidiárias, de participação acionária no capital da Cielo S.A., companhia brasileira listada na bolsa de valores e que pode deter, direta ou indiretamente, participações societárias em outras companhias cobertas pelo BB-BI.

# Disclaimer

Informações relevantes: analistas de valores mobiliários.



## Declarações dos Analistas

O(s) analista(s) envolvido(s) na elaboração deste relatório declara(m) que:

- As recomendações contidas neste relatório refletem exclusivamente suas opiniões pessoais sobre a companhia e seus valores mobiliários e foram elaboradas de forma independente e autônoma, inclusive em relação ao BB-Banco de Investimento S.A e demais empresas do Grupo.
- Sua remuneração é integralmente vinculada às políticas salariais do Banco do Brasil S.A. e não recebem remuneração adicional por serviços prestados para a(s) companhia(s) emissora(s) objeto do relatório de análise ou pessoas a ela(s) ligadas.

O(s) analista(s) declara(m), ainda, em relação à(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório:

Analistas	Itens			
	1	2	3	4
André Oliveira	X	-	-	-
-	-	-	-	-

1 – O(s) analista(s), seus cônjuges ou companheiros, detêm, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros, ações e/ou outros valores mobiliários de emissão da(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório.

2 – O(s) analista(s), seus cônjuges ou companheiros, possuem, direta ou indiretamente, qualquer interesse financeiro em relação à(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório.

3 – O(s) analista(s) tem vínculo com pessoa natural que trabalha para a(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório.

4 – O(s) analista(s), seus cônjuges ou companheiros, estão, direta ou indiretamente envolvidos na aquisição, alienação ou intermediação de valores mobiliários da(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório.

**RATING:** “RATING” é uma opinião sobre os fundamentos econômico-financeiros e diversos riscos a que uma empresa, instituição financeira ou captação de recursos de terceiros, possa estar sujeita dentro de um contexto específico, que pode ser modificada conforme estes riscos se alterem. “O investidor não deve considerar em hipótese alguma o “RATING” como recomendação de Investimento.

# Disclaimer

Mercado de Capitais | Equipe de Research



## Diretor Presidente BB-BI

Geraldo Morete Júnior

[analises@bb.com.br](mailto:analises@bb.com.br)

## Diretor Executivo BB-BI

Kleuvânio Dias

[analises@bb.com.br](mailto:analises@bb.com.br)

## Gerentes da Equipe de Pesquisa

Victor Penna

[victor.penna@bb.com.br](mailto:victor.penna@bb.com.br)

Wesley Bernabé, CFA

[wesley.bernabe@bb.com.br](mailto:wesley.bernabe@bb.com.br)

## Renda Variável

### Agronegócios, Alimentos e Bebidas

Georgia Jorge

[georgiadaj@bb.com.br](mailto:georgiadaj@bb.com.br)

### Bancos

Rafael Reis

[rafael.reis@bb.com.br](mailto:rafael.reis@bb.com.br)

### Imobiliário

Felipe Mesquita

[felipemesquita@bb.com.br](mailto:felipemesquita@bb.com.br)

### Óleo e Gás

Daniel Cobucci

[cobucci@bb.com.br](mailto:cobucci@bb.com.br)

### Serviços Financeiros e Saúde

William Bertan

[williambertan@bb.com.br](mailto:williambertan@bb.com.br)

### Sid. e Min, Papel e Celulose

Mary Silva

[mary.silva@bb.com.br](mailto:mary.silva@bb.com.br)

### Transporte e Logística

Luan Calimério, CFA

[luan.calimerio@bb.com.br](mailto:luan.calimerio@bb.com.br)

### Utilities

Rafael Dias

[rafaeldias@bb.com.br](mailto:rafaeldias@bb.com.br)

### Varejo

Andréa Aznar

[andrea.aznar@bb.com.br](mailto:andrea.aznar@bb.com.br)

### Fundos Imobiliários

André Oliveira

[andre.oliveira@bb.com.br](mailto:andre.oliveira@bb.com.br)

## Renda Fixa

Viviane Silva

[viviane.silva@bb.com.br](mailto:viviane.silva@bb.com.br)

Melina Constantino

[mconstantino@bb.com.br](mailto:mconstantino@bb.com.br)

Fernando Cunha Filho

[fernandocunha@bb.com.br](mailto:fernandocunha@bb.com.br)