



Carteira Recomendada | FIIs

Março 2021



Índice

03 Panorama de Mercado

04 Carteira Recomendada XP

06 Movimentações

07 Teses de Investimentos

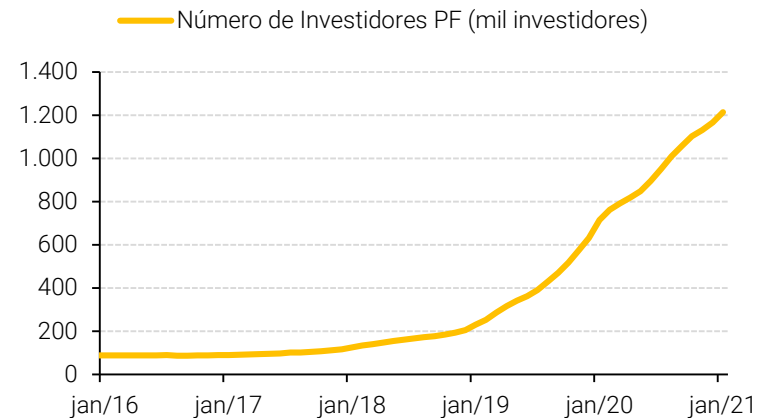
Panorama de Mercado

- O mês de fevereiro foi marcado pelo sanção presidencial da lei que garante autonomia ao Banco Central. Esta mudança tende a contribuir com o controle da inflação em um cenário marcado por incertezas fiscais. O IPCA medido em janeiro apresentou expansão de 0,25%, ficando abaixo do esperado pelos economistas da XP. Já a inflação medida pelo IPCA-15 veio levemente acima das nossas expectativas, crescendo 0,48% em fevereiro. E o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) apresentou leve retração se comparado a janeiro. Com alta de 2,53% em fevereiro o índice acumulado em 12 meses chegou a 28,94%.
- Sobre os fundos imobiliários, o IFIX apresentou performance de +0,25% em fevereiro, após a alta de 0,32% em janeiro, impulsionado positivamente pelos fundos do segmento de recebíveis. O índice XPFI, índice geral de fundos imobiliários da XP, apresentou a performance de +0,20%, enquanto o XPFT, índice de fundos imobiliários de tijolos da XP, apresentou queda de -1,28% e o XPFP, índice de fundos imobiliários de papel da XP, apresentou performance de +2,27%.
- A B3 anunciou o novo índice de fundos imobiliários, IFIX L, composto por fundos imobiliários com maior liquidez. Atualmente o IFIX possui 87 ativos em sua carteira, já o IFIX L é composto apenas por 51 ativos. O indicador foi lançado dia 22/02, indicando o desempenho médio das cotações dos FIIs mais líquidos negociados na Bolsa.

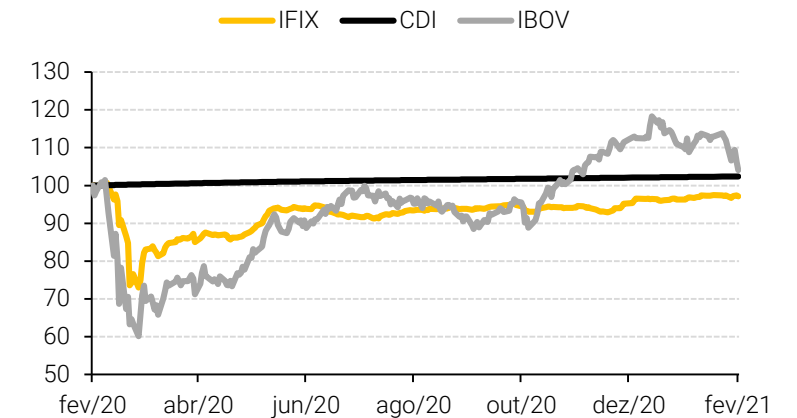
Estimativas Macroeconômicas - XP

	2021E	2022E
PIB (%)	3,4%	2,0%
SELIC (%)	3,5%	4,5%
IPCA (%)	3,9%	3,4%

Número de Investidores Pessoa Física



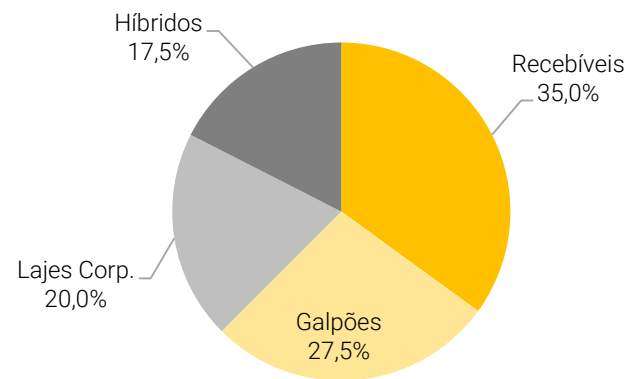
Performance IFIX vs. IBOV vs. CDI



Carteira Recomendada XP | Performance

- Em paralelo, os dados econômicos das vendas no varejo vem perdendo força se comparado aos meses anteriores. Também ficaram em destaque as discussões em torno da extensão do pagamento do auxílio emergencial, o que pode desencadear em efeitos positivos em alguns setores da economia.
- As atenções continuam voltadas para o avanço da vacinação contra a Covid-19 e para a alta dos preços de petróleo e para o pacote de estímulos. Além disso, a covid-19 continua sendo fator de preocupação, com receio de possíveis novas variantes e o alto índice de ocupação nos leitos das UTIs.
- Por fim, no âmbito dos fundos imobiliários, em geral, a perspectiva para este ano segue otimista. No entanto, as constantes mudanças relacionadas às restrições ampliam o nível de incertezas perante o desempenho a curto prazo dos fundos, principalmente nos segmentos de shoppings, onde permanecemos mais conservadores. Já que estas restrições impostas impossibilitam o funcionamento regular de alguns segmentos, impactando diretamente em sua performance
- A carteira recomendada da XP apresentou a performance de 1,5% em fevereiro, 1,2 p.p acima do IFIX, que apresentou modesta alta de 0,3%. Adicionalmente, a carteira apresentou um dividend yield médio mensal de 0,6% (7,4% de dividend yield anualizado). Com isso, a carteira acumula alta de -0,4% nos últimos doze meses (vs.-2,9% do IFIX, 2,5 p.p acima do índice)

Exposição por Segmento



Performance da Carteira (Últimos doze meses)

	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20	jan-21	fev-21	No ano	12 Meses
Carteira Recomendada	-17,6%	3,6%	1,9%	8,3%	-2,3%	2,2%	1,8%	-0,9%	0,9%	3,8%	-1,1%	1,5%	0,3%	-0,4%
Dividendos	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,7%	0,7%	1,4%	6,5%
XPFI	-15,9%	4,2%	2,5%	4,7%	-2,9%	2,5%	0,8%	-1,1%	1,2%	2,4%	0,1%	0,2%	0,3%	-3,1%
IFIX	-15,8%	4,4%	2,1%	5,6%	-2,6%	1,8%	0,5%	-1,0%	1,5%	2,2%	0,3%	0,2%	0,6%	-2,9%
CDI	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	2,4%

Carteira Recomendada XP | Racional

Mantemos os pesos da carteira recomendada, preservando a alocação em fundos imobiliários com caráter mais defensivos (fundos de recebíveis e ativos logísticos, principalmente). Acreditamos que o segmento de shopping centers deva seguir mais pressionado no curto prazo após constantes restrições em relação ao seu funcionamento, impactando em seus dividendos. Desse modo, a distribuição entre os segmentos segue com as maiores alocações em Recebíveis (35,0%), Lajes Corporativas (20,0%), Logística (27,5%) e Híbridos (17,5%).

- **Fundos de Recebíveis (35,0% da carteira):** Bom rendimento e menor risco de perda de patrimônio, são uma ótima alternativa para diversificação e mitigação de risco, principalmente em períodos de alta volatilidade do mercado. Apesar da perspectiva de uma inflação e juros menores no curto e médio prazo, continuamos vendo a relação de risco-retorno ainda atrativos nesse tipo de fundo, principalmente para os fundos que estão atrelados ao IPCA em detrimento aos de CDI.
- **Ativos logísticos (27,5% da carteira):** Menor volatilidade é justificada pelo tempo curto de construção, reduzindo o risco de execução e volatilidade nos preços. Por isso, a renda trazida por esses ativos apresenta estabilidade e um menor risco no curto prazo. Adicionalmente, esse segmento apresenta uma perspectiva muito favorável devido ao forte crescimento do e-commerce, demandando volume crescente de ativos logísticos localizados próximos às grandes regiões metropolitanas.
- **Lajes Corporativas (20,0% da carteira):** Apesar de possíveis impactos do COVID-19 nos escritórios, acreditamos que os ativos bem localizados e de alta qualidade como os ativos na Faria Lima/ Vila Olímpia devem seguir resilientes mesmo com os impactos econômicos. Assim, a combinação de *flight-to-quality* das companhias e recuperação econômica pode se tornar catalizadores da recuperação do mercado de escritórios. Temos preferência por FIs com ativos com boa localização e alta qualidade, inquilinos sólidos e gestores experientes no mercado imobiliário.
- **Híbridos (17,5% da carteira):** Fundos Imobiliários híbridos são fundos que possuem investimento em mais de uma classe de ativos. Essa característica se torna interessante dado que os fundos híbridos tendem a ter menor nível de risco dado sua diversificação de tipo de ativos e inquilinos.
- **Shopping Center (0,0% da carteira):** Retiramos nossa alocação em fundos de shopping centers após o aumento do número de casos de covid-19 no Brasil e, conseqüentemente, novas medidas de restrição de circulação de pessoas como fechamento dos shopping centers, restrição na capacidade operacional e quarentena.
- **Fundo de Fundos (0,0% da carteira):** Fundo de fundos apostam em explorar ineficiências de mercado e assimetrias de risco/retorno entre os FIs listados em bolsa, além de usar sua expertise para balancear a exposição de suas carteiras a segmentos específicos de acordo com o momento e perspectiva de cada setor.

Carteira Recomendada XP | Movimentações

▲ Entradas ▲

▲ **Pátria Logística (PATL11) - 0,0% para 5,0%:** Estamos adicionando o fundo PATL11 na carteira recomendada de março. Acreditamos que o fundo possui grande potencial de retornos no médio/longo prazo dado a possível alocação do restante dos recursos levantados na última oferta. Além disso, o fundo está negociando a um dividend yield de 7,2% em 2021 (acima dos pares de mercado) e desconto sobre seu valor patrimonial (96% P/VP).

▲ **RBR Rendimento High Grade (RBRR11) - 0,0% para 5,0%:** Estamos adicionando o fundo RBRR11 em nossa carteira recomendada. O fundo possui um portfólio com baixo risco de crédito e alta diversificação tanto setorial quanto em credores e o LTV médio do portfólio é de 60%, equivalente a uma razão de garantia de 1,7x. O fundo está negociando com desconto em relação ao seu valor patrimonial (96% P/VP) e apresenta um dividend yield anualizado de 7,5% em 2021. Portanto, estamos alocando 5,0% em RBRR11.

▼ Saídas ▼

▼ **XP LOG (XPLG11) - 5,0% para 0,0%:** Estamos retirando XP LOG da carteira recomendada. Apesar de portfólio com boa diversificação geográfica e vacância abaixo do mercado, em 9,2%. O fundo está negociando com prêmio sobre o valor patrimonial (110% P/VP) e dividend yield abaixo de alguns pares de mercado (5,8% dividend yield anualizado). Assim, estamos substituindo XPLG11 por PATL11.

▼ **CSHG Recebíveis Imobiliários (HGCR11) - 5,0% para 0,0%:** Estamos retirando o fundo HGCR11 da nossa carteira recomendada. Em nossa opinião, o fundo possui uma carteira de crédito com baixo risco (LTV médio de 55,2%), grande concentração em credores com bons ratings de crédito. No entanto, retiramos a nossa alocação recomendada, por acreditarmos que alguns de seus pares possam apresentar perspectivas mais positivas de rendimentos e maiores descontos sobre o valor patrimonial.

Peso		Fundos			Valor de Mercado	Valor da Cota			Performance		Div. Yield (%)
Por Ticker	Segmento	Ticker	Rating	Nome	(R\$ milhões)	Fechamento	Patrimonial	VM/VP	No mês	Em 12m	Anualizado
15.00%	Recebíveis	KNIP11	COMPRA	Kinea Índice de Preços	5.466	116	106	110%	3,1%	8,1%	13,1%
15.00%	Recebíveis	CPTS11	RESTRITO	Capitânia Securities*	1.345	100	95	106%	0,1%	11,0%	12,6%
5.00%	Recebíveis	RBRR11	COMPRA	RBR High Grade FII	732	96	100	96%	2,5%	-1,4%	7,5%
5.00%	Ativos Logísticos	PATL11	COMPRA	Pátria Logística	462	93	97	96%	-0,5%	-	7,1%
12.50%	Ativos Logísticos	VILG11	RESTRITO	Vinci Logística*	1.329	124	114	109%	2,6%	11,2%	5,8%
10.00%	Ativos Logísticos	BTLG11	COMPRA	BTG Pactual Logística	1.532	118	101	117%	5,0%	20,3%	6,1%
10.00%	Lajes Corporativas	HGRE11	COMPRA	CHSG Real Estate	1.749	148	169	87%	-0,9%	-12,6%	5,4%
10.00%	Lajes Corporativas	PVBI11	COMPRA	VBI Prime Offices	949	98	96	101%	2,2%	-	6,0%
17.50%	Híbridos	HGRU11	COMPRA	CSHG Renda Urbana	2.356	128	118	108%	0,0%	7,8%	6,4%

Kinea Índice de Preços (KNIP11)

Sobre o Fundo

Gestão	Kinea Investimentos
Classificação	Recebíveis

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	105,9
Preço Atual (R\$/cota)	116,0
Preço Alvo (R\$/cota)	116,0
% Potencial	0%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	6.284
Valor de Mercado (R\$ mil)	5.466.219
P/VP	110%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	13,1%
Dividend Yield 12M	8,2%
Dividend Yield 2021	-

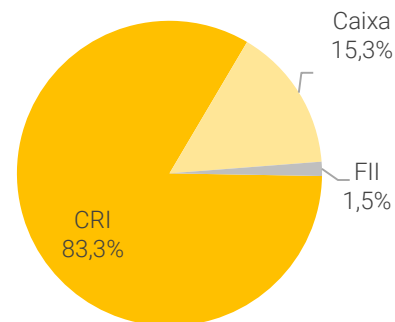
Performance

1 mês	3%
3 meses	6%
12 meses	8%

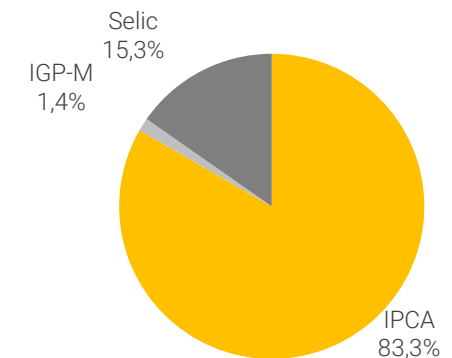
Tese de Investimento

- O fundo tem seu portfólio dedicado ao investimento em ativos de renda fixa de natureza imobiliária, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).
- Recentemente, o fundo Kinea Índice de Preços concluiu sua sétima emissão de cotas levantando o montante de R\$691 milhões, o que pode pressionar a distribuição de dividendos dado o nível de caixa ainda não alocado em CRIs e/ou outros ativos-alvos.
- No entanto, o fundo apresenta grande diversificação de portfólio com CRIs com baixo nível de risco (ativos mais *high grade*) e em grande parte indexados a IPCA (83,3% do portfólio). O fundo vem distribuindo dividendos robustos (*dividend yield* anualizado de 13,1% nos últimos meses, o que consideramos como atrativo dado o nível de risco da companhia).

Portfólio do fundo (% Alocação)



Exposição por Indexador (% Receita)



RBR High Grade (RBR11)

Sobre o Fundo

Gestão	RBR Asset
Classificação	Recebíveis

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	99,8
Preço Atual (R\$/cota)	95,8
Preço Alvo (R\$/cota)	95,8
% Potencial	0%

Informações de Mercado

Volume (R\$mil/dia)	1.775
Valor de Mercado (R\$ mil)	731.690
P/VP	96%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	7,5%
Dividend Yield 12M	6,2%
Dividend Yield 2021	-

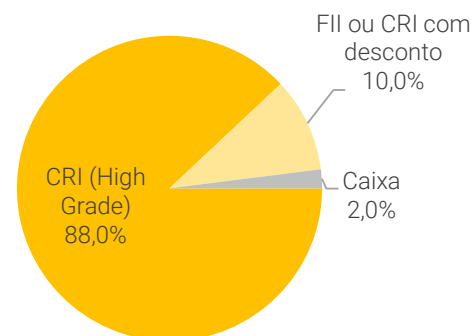
Performance

1 mês	3%
3 meses	1%
12 meses	-1%

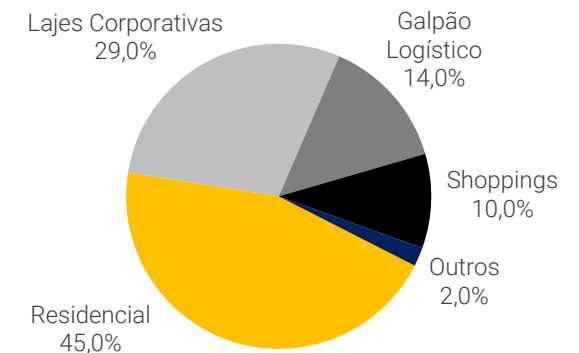
Tese de Investimento

- O fundo RBR Rendimento High Grade é um fundo imobiliário do segmento de recebíveis com objetivo de auferir rendimentos e ganho de capital na aquisição de CRIs. A estratégia de investimento do fundo é pautada em operações 100% focadas em imobiliários com garantias reais e fluxo de recebíveis sólidos.
- O fundo possui um portfólio com baixo risco de crédito e alta diversificação tanto setorial quanto em credores. O LTV médio do portfólio é de 60%, equivalente a uma razão de garantia de 1,7x. Além disso, 70% das garantias estão em ativos localizados em São Paulo.
- Adicionalmente, o portfólio está atualmente alocado em 88% na estratégia core, 10% em alocações táticas e 2% em ativos de alta liquidez. O fundo possui um portfólio com baixo risco dado sua diversificação setorial, sua exposição tanto em índices de inflação (52% do portfólio) e CDI (48% do portfólio), locatários com risco de crédito saudável e estrutura de garantias sólidas com ativos em ótimas localizações.
- Além disso, o fundo está negociando com um pequeno desconto em relação ao seu valor patrimonial (96% P/VP) e um dividend yield anualizado de 7,5% em 2021.

Portfólio do fundo (% Alocação)



Exposição por Setor (% da Carteira de CRIs)



Pátria Logística (PATL11)

Sobre o Fundo

Gestão	Pátria Investimentos
Classificação	Ativos Logísticos

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	96,9
Preço Atual (R\$/cota)	92,5
Preço Alvo (R\$/cota)	108,2
% Potencial	17%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	-
Valor de Mercado (R\$ mil)	461.717
P/VP	96%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	7,1%
Dividend Yield 12M	-
Dividend Yield 2021	7,2%

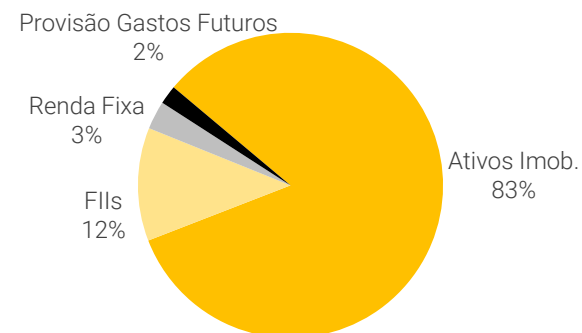
Performance

1 mês	1%
3 meses	2%
12 meses	-

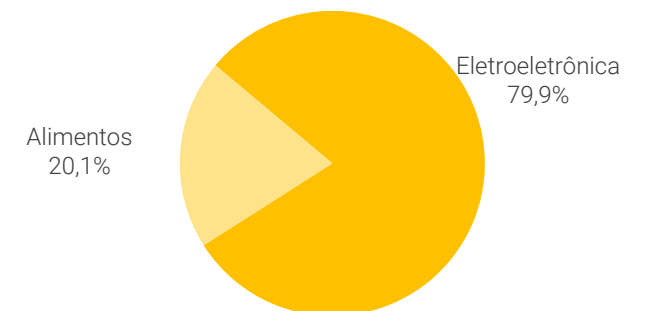
Tese de Investimento

- O fundo possui 84% do patrimônio líquido alocado em 2 ativos imobiliários, 12% em Fundos Imobiliários e 4% alocado em Renda Fixa. Em relação à diversificação do portfólio de imóveis, um ativo está localizado em Itatiaia – RJ e outro em Ribeirão das Neves – MG. Já a carteira de FIIs segue o racional de alocação em fundos de multiativos, sendo que dos R\$58,3 milhões alocados em FIIs, 35% está alocado em VILG11, 27% em BTLG11, 26% em HGLG11 e 12% em LVBI11.
- Recentemente, os esforços do fundo estavam concentrados em diminuir o percentual do PL alocado em renda fixa, visando aumentar a sua rentabilidade no curto prazo. Desse modo, nos últimos meses, foram realizados investimentos em outros Fundos Imobiliários, diminuindo o valor alocado em renda fixa.
- Em geral, os imóveis do fundo são de alto padrão construtivo, possuem elevada taxa de ocupação e seus contratos são majoritariamente atípicos, o que traz maior segurança em períodos de incertezas. Apenas 4% desses contratos vencem em 2021, a maior parte dos vencimentos está concentrada a partir de 2024. Enxergamos um possível *upside*, uma vez que seus recursos estiverem alocados em ativos-alvo a médio prazo. Além disso, o fundo está negociando com desconto sobre o valor patrimonial (96%P/VP) e, em nossas estimativas, deve gerar um dividend yield de 7,2% em 2021.

Portfólio do fundo (% Alocação)



Exposição por Setor (% da Carteira de CRIs)



BTG Logística (BTLG11)

Sobre o Fundo

Gestão	BTG Pactual
Classificação	Ativos Logísticos

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	101,2
Preço Atual (R\$/cota)	118,0
Preço Alvo (R\$/cota)	126,1
% Potencial	7%

Informações de Mercado

Volume (R\$mil/dia)	4.125
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.532.171
P/VP	117%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	6,1%
Dividend Yield 12M	6,0%
Dividend Yield 2021	6,7%

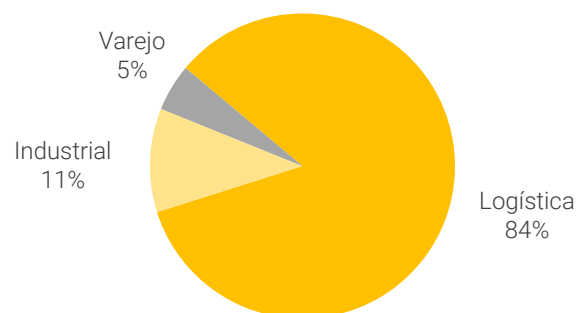
Performance

1 mês	8%
3 meses	8%
12 meses	20%

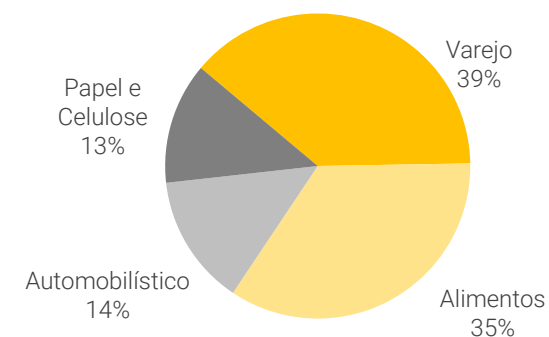
Tese de Investimento

- O fundo BTG Pactual Logística possui um portfólio com boa diversificação de ativos, em geral, voltados para logística, industrial e varejo. Em relação à seu portfolio, o fundo possui 84% de seus imóveis voltados para logística, 11% em imóveis para industrial e 5% para varejo. O fundo é composto por 12 imóveis com total de 368 mil m², sendo que em relação à receita, 85% está localizados no estado de São Paulo, 12% no Ceará, 2% no Rio de Janeiro e 1% em Santa Catarina.
- O fundo passou por algumas emissões de cotas recentemente e assim se tornou um fundo robusto, com Patrimônio líquido em torno de R\$1,5 bi.
- Possui ativos de boa qualidade e bem localizados. A maior parte dos contratos do fundo são atípicos, 61% e o setor de atuação de seus inquilinos é relativamente diversificado, 39% varejo, 35% alimentício, 14% automobilístico e 13% em papel e celulose.
- Como a maior concentração de vencimentos dos contratos se dá a partir de 2024, há uma maior segurança em relação ao fluxo de receita a ser recebido. Acreditamos que o fundo possui um portfólio sólido e com capacidade de manter seus inquilinos a longo prazo. Em nossas estimativas, o *dividend yield* se mantém em patamares de 6,7% em 2021.

Portfólio do Fundo (%)



Exposição por Setor (% Receita)



VBI Prime Properties (PVBI11)

Sobre o Fundo

Gestão	VBI Real Estate
Classificação	Lajes Corporativas

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	96,5
Preço Atual (R\$/cota)	97,6
Preço Alvo (R\$/cota)	114,6
% Potencial	17%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	-
Valor de Mercado (R\$ mil)	948.964
P/VP	101%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	6,0%
Dividend Yield 12M	-
Dividend Yield 2021	5,5%

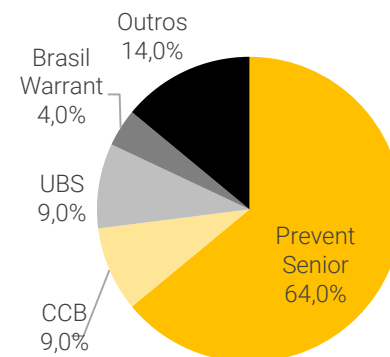
Performance

1 mês	4%
3 meses	2%
12 meses	-

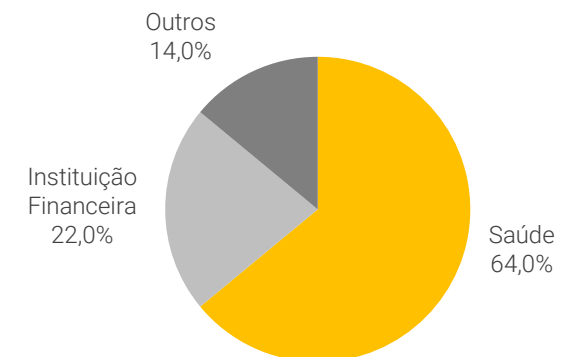
Tese de Investimento

- O fundo possui dos ativos com qualidade ímpar e localização privilegiada na cidade de São Paulo (Ed. Faria Lima 4440 e Ed. Park Tower). Ainda, seus inquilinos são companhias de grande porte (por exemplo, CCB, UBS, Prevent Senior, entre outros) que suportariam um aumento de aluguel cobrado.
- Assim, acreditamos que o fundo está bem posicionado para a retomada do mercado de escritórios, eventual aumento do aluguel, reajuste de IGP-M nos contratos de aluguel (100% dos contratos indexados ao IGP-M). Estimamos que o fundo distribuirá aproximadamente 5,5% de dividend yield em 2021, acima dos pares de mercados com ativos similares.
- No final de 2020, o fundo adquiriu aproximadamente R\$30 milhões em cotas do fundo HAAA11 (Hedge AAA FII), que atualmente possui investimento no empreendimento WT Morumbi, prédio corporativo de alto padrão, 100% locado e localizado na cidade de São Paulo. Em nossa visão, a alocação está em linha com a qualidade dos ativos do fundo e poderá impactar positivamente a distribuição de dividendos do PVBI. No entanto, mesmo com a alocação, o fundo ainda possui aproximadamente R\$138 milhões em caixa, o que pode, de um lado, pressionar a distribuição de dividendos do fundo, mas também deverá aumentar a rentabilidade do fundo após a alocação em ativos-alvos.

Exposição por Inquilino (% Receita)



Exposição por Setor (% Receita)



CSHG Real Estate (HGRE11)

Sobre o Fundo

Gestão	CSHG
Classificação	Lajes Corporativas

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	169,3
Preço Atual (R\$/cota)	148,0
Preço Alvo (R\$/cota)	176,8
% Potencial	19%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	3.595
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.748.911
P/VP	87%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	5,4%
Dividend Yield 12M	4,5%
Dividend Yield 2021	7,3%

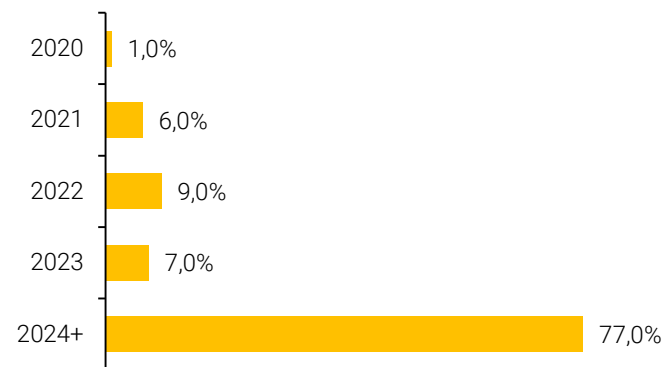
Performance

1 mês	-1%
3 meses	0%
12 meses	-13%

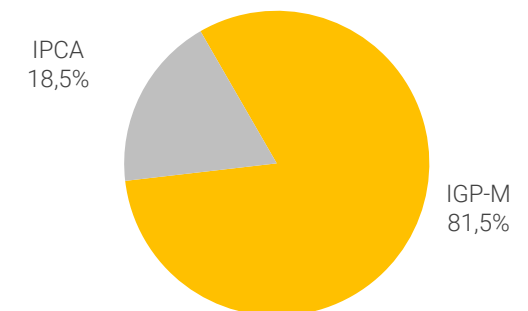
Tese de Investimento

- O CSHG Real Estate é um fundo imobiliário do segmento de lajes corporativas com mais de 200 mil m² de ABL e valor de mercado de aproximadamente R\$1,8 bilhão.
- O fundo continua com sua estratégia de reciclagem de portfólio, principalmente de investimentos em lajes individuais, monousuários e ativos fora de São Paulo, o que pode gerar valor para o fundo. Ainda, o fundo informou que houve uma melhora na dinâmica comercial em Janeiro, com aumento do número de visitas e processos de locação ganhando ritmo.
- O fundo permanece com o desafio na locação das áreas de maior vacância como o Ed. Torre Martiniano e Paulista Star, que pressionam sua rentabilidade. Após a fraca performance nos últimos meses, o fundo vem negociando com desconto ao valor patrimonial (87% P/VP), que acreditamos ser um ponto de entrada para o papel.

Vencimento dos Contratos (% Receita)



Exposição por Indexador (% Receita)



CSHG Renda Urbana (HGRU11)

Sobre o Fundo

Gestão	CSHG
Classificação	Híbrido

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	118,1
Preço Atual (R\$/cota)	128,0
Preço Alvo (R\$/cota)	143,8
% Potencial	12%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	5.960
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.356.027
P/VP	108%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	6,4%
Dividend Yield 12M	6,3%
Dividend Yield 2021	6,4%

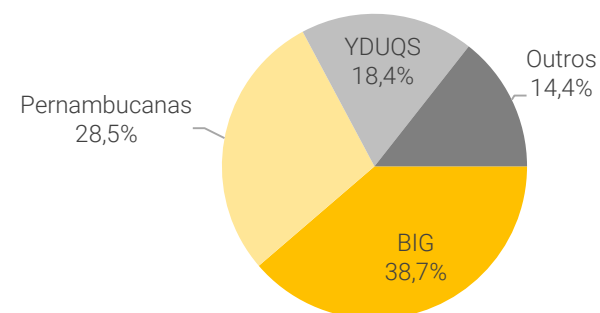
Performance

1 mês	0%
3 meses	2%
12 meses	8%

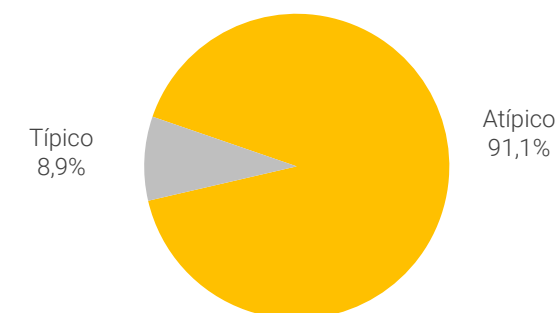
Tese de Investimento

- CSHG Renda Urbana é um fundo imobiliário híbrido com alocações em ativos de varejo (tanto supermercados, quanto varejo discricionário) e educacional. Em nossa opinião, o fundo possui um portfólio com ativos resilientes (grande parte em São Paulo), alta concentração em contratos atípicos (92,7% da receita contratada), inquilinos com boa qualidade de crédito (Lojas Big, Pernambucanas, YDUQS).
- Adicionalmente, o aluguel diferido nos últimos meses (a partir de abril/20) para os inquilinos do setor de educação (em razão da pandemia) continua a ser revertido gradualmente até abril/21, o que deve impactar positivamente a distribuição de dividendos nos próximos meses.
- O fundo ainda possui aproximadamente R\$341 milhões (16% do PL do fundo) ainda não alocados em ativos alvos, o que pode pressionar a rentabilidade no curto prazo. Continuamos com recomendação de compra e estimamos um dividend yield de aproximadamente 6,4% para 2021.

Exposição por Inquilino (% Receita)



Atipicidade dos Contratos (% Receita)



ABL: Área Bruta Locável

Cap Rate: Lucro operacional em termos anuais / valor de mercado

Cota: Valor da cota negociado em bolsa ajustado por proventos

CVM 400: Oferta de valores imobiliários, com prospecto e registro obrigatório na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Não há restrição quanto ao número de clientes que podem subscrever. O investidor não precisa necessariamente ser qualificado para investir no ativo, a não ser que haja uma exigência da emissão.

CVM 476: Oferta pública, mas com esforços restritos, destinada a investidores profissionais. Será permitida a procura de, no máximo, 75 investidores profissionais e os valores mobiliários ofertados deverão ser subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 investidores profissionais.

Dividend Yield: média dos proventos distribuídos no período multiplicado por 12 períodos e dividido pelo valor de mercado

Dividend Yield Projetado: Estimativa realizada com base nas receitas recorrentes e premissas definidas pela XP

Follow-On (FON): São as novas ofertas subsequentes ao IPO

Lucro Operacional: Receita total obtida com a propriedade menos despesas operacionais

Patrimônio Líquido (PL): Ativos Totais menos Passivos Totais

Patrimônio Líquido (PL)/Cota: Patrimônio Líquido dividido pelo total de cotas emitidas

Performance: Variação da cota acrescida dos proventos obtidos no período dividido pelo valor da cota

Peso no IFIX: Participação do fundo no IFIX (índice de fundos imobiliários)

Rendimentos: Proventos distribuídos por cota em R\$

TIR: Taxa interna de retorno

Vacância Anunciada: Taxa de vacância informada pelo administrador (física ou financeira), considerando saídas ou locações anunciadas por fatos relevantes

Vacância Financeira: Proporção da receita potencial que a área vaga teria na receita do fundo considerando o último aluguel pago

Vacância Física: Proporção que a área vaga representa em relação ao ABL total do empreendimento

Valor de Mercado (VM): Número total de cotas x valor da cota negociado em bolsa

VM/PL: Valor de mercado/Patrimônio Líquido

Volume Diário: Média diária do volume em R\$

Disclaimer

Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Instrução CVM nº 598, de 3 de maio de 2018, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório.

Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor.

O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(es) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos.

O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Instrução CVM nº 598/18 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista credenciado a ser mencionado no relatório.

Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos.

O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por agentes autônomos de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a ICVM nº 497/2011, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários – ANCORD. O agente autônomo de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais.

Os produtos apresentados neste relatório podem não ser adequados para todos os tipos de cliente. Antes de qualquer decisão, os clientes deverão realizar o processo de suitability e confirmar se os produtos apresentados são indicados para o seu perfil de investidor. Este material não sugere qualquer alteração de carteira, mas somente orientação sobre produtos adequados a determinado perfil de investidor.

A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos.

SAC: 0800 77 20202. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710.

O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: www.xpi.com.br.

A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo.

A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas.

O investimento em ações é indicado para investidores de perfil moderado e agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. Ação é uma fração do capital de uma empresa que é negociada no mercado. É um título de renda variável, ou seja, um investimento no qual a rentabilidade não é preestabelecida, varia conforme as cotações de mercado. O investimento em ações é um investimento de alto risco e os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita neste material em relação a desempenhos. As condições de mercado, o cenário macroeconômico, os eventos específicos da empresa e do setor podem afetar o desempenho do investimento, podendo resultar até mesmo em significativas perdas patrimoniais. A duração recomendada para o investimento é de médio-longo prazo. Não há quaisquer garantias sobre o patrimônio do cliente neste tipo de produto.

O investimento em opções é preferencialmente indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. No mercado de opções, são negociados direitos de compra ou venda de um bem por preço fixado em data futura, devendo o adquirente do direito negociado pagar um prêmio ao vendedor tal como num acordo seguro. As operações com esses derivativos são consideradas de risco muito alto por apresentarem altas relações de risco e retorno e algumas posições apresentarem a possibilidade de perdas superiores ao capital investido. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto.

O investimento em termos é indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. São contratos para compra ou a venda de uma determinada quantidade de ações, a um preço fixado, para liquidação em prazo determinado. O prazo do contrato a Termo é livremente escolhido pelos investidores, obedecendo o prazo mínimo de 16 dias e máximo de 999 dias corridos. O preço será o valor da ação adicionado de uma parcela correspondente aos juros – que são fixados livremente em mercado, em função do prazo do contrato. Toda transação a termo requer um depósito de garantia. Essas garantias são prestadas em duas formas: cobertura ou margem.

O investimento em Mercados Futuros embute riscos de perdas patrimoniais significativos, e por isso é indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. Commodity é um objeto ou determinante de preço de um contrato futuro ou outro instrumento derivativo, podendo consubstanciar um índice, uma taxa, um valor mobiliário ou produto físico. É um investimento de risco muito alto, que contempla a possibilidade de oscilação de preço devido à utilização de alavancagem financeira. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto. As condições de mercado, mudanças climáticas e o cenário macroeconômico podem afetar o desempenho do investimento.

Em atendimento à Instrução CVM nº 598, de 3 de maio de 2018, informamos que a XP Investimentos CCTVM S.A. e/ou suas afiliadas ("XP Investimentos" ou "XP") mantém relacionamento comercial com as sociedades Vinci Logística FII inclusive prestando serviços de assessoria com interesses financeiros e comerciais relevantes. Assim, o leitor deve ter ciência de tal informação e fazer sua própria análise e julgamento sobre eventual existência de conflito de interesses ou sobre a imparcialidade deste relatório. Cabe ressaltar que, opiniões emitidas anteriormente sobre a sociedade não estão abarcadas pelo posicionamento vigente, a cobertura da companhia emissora está suspensa por ora, mas o que foi publicado até então não perde sua validade ou eficácia. A XP Investimentos, expressamente, se limita e reserva o direito de recusar-se a atender qualquer solicitação baseada no conteúdo de informações especulativas sobre o relacionamento comercial com a referida sociedade.

ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.



Renan Manda, CNPI

Lucas Hoon, CNPI

Maria Fernanda Violatti