



Lajes Corporativas | FIIs

Março 2021

 investimentos

Índice

03 Panorama de Mercado

05 Teses de Investimentos

05 PATC11

06 TEPP11

07 JSRE11

08 RCRB11

09 BRCR11

10 HGRE11

11 VINO11

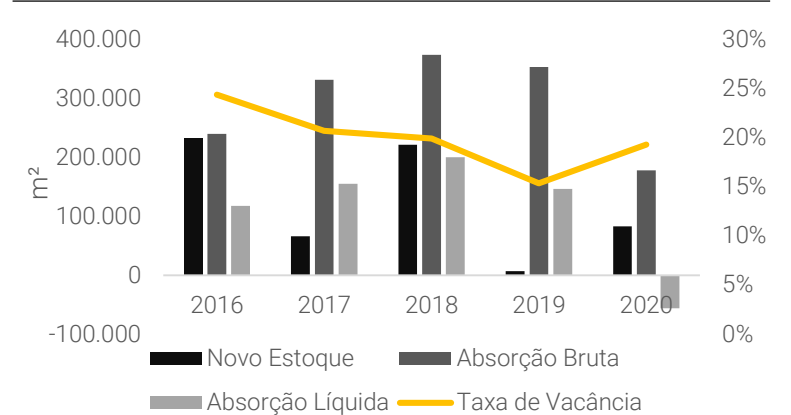
Panorama de Mercado

- A pandemia acelerou tendências já existentes nas esferas de trabalho, consumo e automação. Em relação ao mercado de trabalho, a ampliação do uso do home-office foi adiantada pelas medidas de distanciamento social. As consequências no curto prazo foram repentinas e de grande relevância, já que com as restrições de circulação, as pessoas precisaram se adaptar rapidamente ao trabalho remoto. A COVID-19 pôs em evidência a importância da dimensão física do trabalho.
- O vírus rompeu barreiras culturais e tecnológicas que impediam o trabalho remoto no passado, dando início a uma mudança estrutural no local onde o trabalho ocorre. De modo geral, acreditamos que os líderes usarão os aprendizados desse período de home-office para “reorganizar” como deve ser o trabalho. Diversas pesquisas indicam que os modelos híbridos de trabalho vieram para ficar.
- Diante desse cenário, qual será o futuro das lajes corporativas? Na nossa visão, a retomada do trabalho presencial, após vacinação em massa e superação do período crítico, trará uma necessidade para as empresas de se readequarem a um novo modo de uso dos escritórios.
- Em muitos casos, as empresas devem redimensionar a quantidade de área que ocupam e como esse espaço promove os resultados desejados para colaboração, produtividade, cultura, experiência de trabalho, além da segurança dos seus colaboradores. Embora o aumento do home office se traduza em uma redução do espaço de escritório necessário, por outro lado, pode ser necessário mais espaço colaborativo para reuniões, eventos e vídeo conferências melhores estruturadas. Dito isso, embora muitos escritórios talvez necessitem ser reestruturados, esses desafios também trarão oportunidades daqui em diante.
- No cenário pós-COVID, o potencial para reduzir os custos imobiliários pode ser significativo. Empresas que mudaram ou pretendem mudar o modelo de trabalho para remoto (total ou parcial), podem reduzir consideravelmente esses custos devido a menor necessidade de área. Além da possibilidade de espaços flexíveis, que não só reduzirem os custos, mas também permitem certa descentralização da empresa.
- Para maioria das empresas ainda é essencial se manterem nas grandes cidades, como forma de atrair jovens talentos e criar um senso de conexão com fornecedores, clientes e até mesmo empresas do seu segmento de atuação.

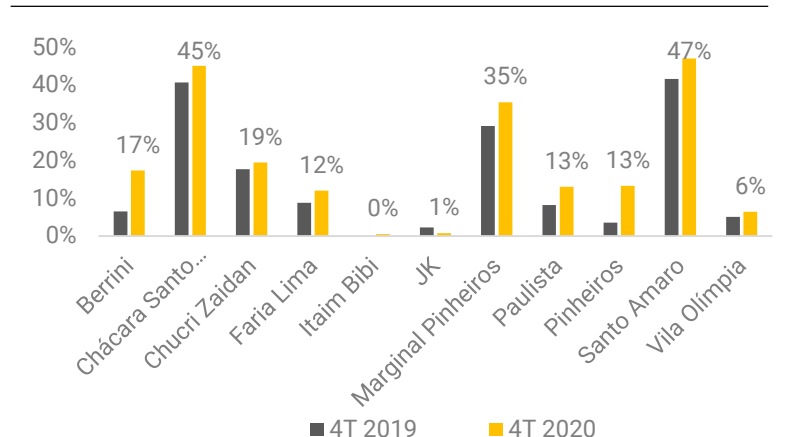
Panorama de Mercado

- O setor imobiliário não está imune a esta situação de mudanças. De acordo com a SiiLA Brasil, a vacância em escritórios de alto padrão em regiões centrais em São Paulo saltou de 15,3% no 4T19 para 19,3% no 4T20. Já os preços de aluguel, a priori se mantiveram estáveis, demonstrando a resiliência do segmento imobiliário.
- A atual pandemia e suas consequências econômicas e sociais sem dúvidas impactarão a classe dos ativos imobiliários, mesmo que na sua forma de ocupação. No entanto, uma vez superada a pandemia, acreditamos que a recuperação da ocupação tende a ser mais ágil do que em crises vividas anteriormente.
- Outro fator importante é que nas principais cidades e nos centros comerciais mais consolidados, não existiam excessos de estoque (área vaga) no setor antes do início da crise, como por exemplo na Faria Lima (uma das regiões comerciais mais premium de São Paulo), onde a taxa de vacância era de 8% pré COVID, de acordo com a SiiLA Brasil. Desse modo, acreditamos que a retomada ocorra inicialmente nessas localizações privilegiadas, até mesmo de maneira mais impulsionada do que em regiões mais periféricas.
- Em 2020 observamos que os Fundos Imobiliários do segmento de lajes corporativas foram menos impactados do que outros segmentos, no que diz respeito aos dividendos. E além disso, no cenário de retomada podem se beneficiar com as taxas de juros de longo prazo em patamares relativamente baixos se comparado ao histórico do país.
- Adicionalmente, é válido lembrar que além do contexto de home-office, a disparada dos índices de inflação desde meados de 2020 (principalmente do IGP-M), vem impactando diretamente esse segmento, pois os aluguéis são comumente corrigidos contratualmente a esse índice.
- Por fim, recentemente os números de casos de COVID aumentaram de maneira significativa. Com isso, medidas ainda mais restritivas relacionadas à circulação de pessoas e ao funcionamento de atividades comerciais, vem sendo implantadas em praticamente todo país. Tais medidas impactam novamente, possivelmente de maneira mais severa, o segmento imobiliário. Dessa maneira, entendemos que há possibilidade da retomada aos escritórios acontecer de modo gradual e dependente diretamente da vacinação da população.
- Diante desse cenário, apesar dos impactos de curto prazo e das possíveis adaptações quanto ao uso dos escritórios, acreditamos que as empresas continuarão necessitando de áreas corporativas (mesmo que em menor escala) e focando em grandes centros comerciais. Por esse motivo, acreditamos que imóveis de boa qualidade, alto padrão construtivo e localizados em núcleos comerciais, devem ter uma demanda maior e conseqüentemente menor vacância nos próximos anos.

Market Statistics - Lajes Corporativas CBD SP (anual)



Vacância por Região - CBD SP



Pátria Edifícios Corporativos (PATC11)

Sobre o Fundo

Gestão	Pátria Investimentos
Classificação	Lajes Corporativas

Recomendação

Recomendação	NEUTRA
Cota Patrimonial	87,1*
Preço Atual (R\$/cota)	71,7
Preço Alvo (R\$/cota)	74,3
% Potencial	4%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	864
Valor de Mercado (R\$ mil)	249.262
P/VP	82%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	5,0%
Dividend Yield 12M	4,5%
Dividend Yield 2021	4,9%

Performance

1 mês	0%
3 meses	4%
12 meses	17%

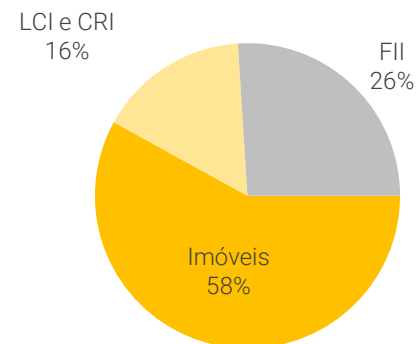
* Foi descontado o valor a ser amortizado (R\$ 14,35) na Cota Patrimonial

- O objetivo do Pátria Edifícios Corporativos é obtenção de renda e ganho de capital através da aquisição e administração do portfólio de lajes corporativas de alta qualidade (A/A+) nas maiores cidades do país.

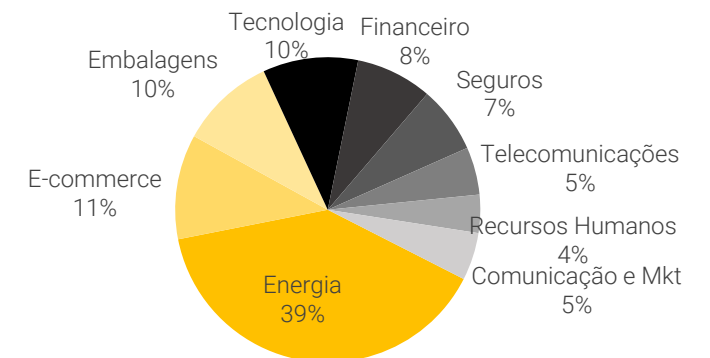
Tese de Investimento

- O fundo possui um portfólio com ativos de alto padrão construtivo e bem localizados no eixo Faria Lima, Vila Olímpia e Chucrri Zaidan (Sky Corporate, Central Vila Olímpia, Vila Olímpia Corporate, Icon Faria Lima, The One e RM Square).
- Devido a dificuldade de alocação dos recursos levantados em emissões e mantidos em caixa, recentemente o fundo informou amortização de aproximadamente R\$ 50 milhões, mantidos em investimentos financeiros. A intenção da amortização é de reduzir o valor em caixa que vinha causando impactos negativos na distribuição de rendimentos. A previsão é que sejam distribuídos R\$ 14,35 por cota no dia 26/03/21.
- Com essa amortização o portfólio do fundo que antes tinha apenas 50% alocado em ativos-alvo, passa a ter em torno de 60% em nossas estimativas. Além disso, seu patrimônio líquido passa a ter nova composição das demais alocações, com aproximadamente 26% alocados em FII's e 16% mantidos em caixa. Adicionalmente, o fundo permanece com volume de recursos financeiros suficientes para potencialmente serem alocados em ativos-alvo e assim seguir sua estratégia a fim de maximizar os rendimentos atuais.
- Para nossas estimativas utilizamos como referência o Preço Alvo calculado em relação ao valor de mercado da cota pós amortização do caixa citado acima.
- Na nossa visão, a conclusão da amortização é positiva, no entanto ressaltamos o recente aumento na taxa de vacância do fundo devido às saídas dos inquilinos anunciadas nos últimos meses. Ademais, acreditamos que os dividendos devam permanecer pressionados a curto prazo devido ao elevado valor ainda mantido em caixa. Desse modo, mantemos a recomendação NEUTRA para o papel com preço-alvo de R\$ 74,3/cota e dividend yield anualizado de 4,9% em 2021.

Portfólio do fundo (% Alocação)



Exposição por Setor do inquilino (% Receita)



Tellus Properties (TEPP11)

Sobre o Fundo

Gestão	Tellus
Classificação	Lajes Corporativas

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	94,9
Preço Atual (R\$/cota)	82,3
Preço Alvo (R\$/cota)	95,7
% Potencial	16%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	852
Valor de Mercado (R\$ mil)	347.257
P/VP	87%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	6,6%
Dividend Yield 12M	8,1%
Dividend Yield 2021	5,8%

Performance

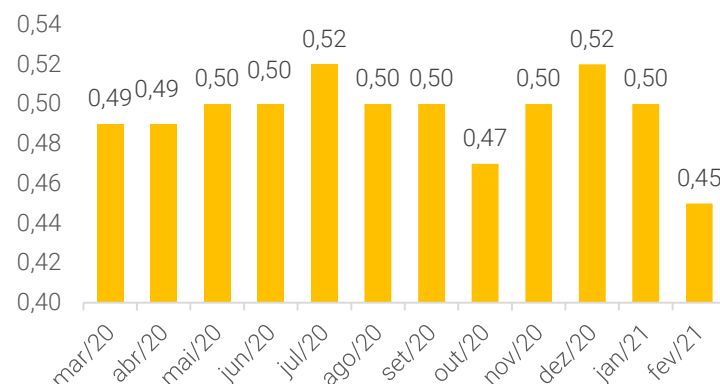
1 mês	-6%
3 meses	-7%
12 meses	-

- O fundo imobiliário Tellus Properties (TEPP11) tem como objetivo auferir resultado por meio da gestão ativa de empreendimentos comerciais do segmento de escritórios e lajes corporativas.

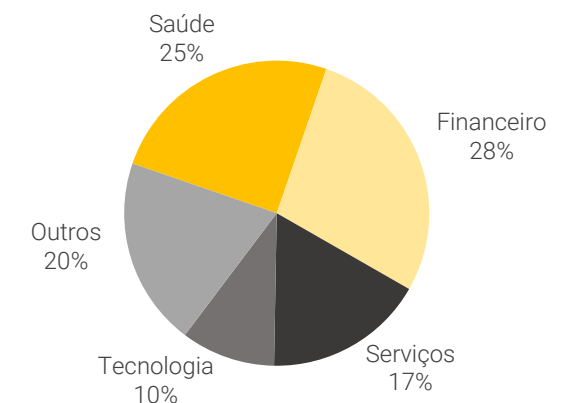
Tese de Investimento

- O fundo conta com 4 imóveis em seu portfólio que somam aproximadamente 25.572 m² de área. Os ativos são Ed. Torre Sul, Cond. São Luiz, Ed. Passarelli e Ed. Timbaúba, todos localizados na cidade de São Paulo. O Ed Torre Sul fica localizado na Berrini e possui classificação B, o Cond. São Luiz se encontra no Itaim Bibi e possui classificação B, o Ed. Passarelli fica na região de Pinheiros e classificação B e o Ed. Timbaúba localizado no Centro com classificação B. Atualmente, a vacância física do fundo se encontra em 19% e aluguel médio de R\$ 73/m².
- Apesar da boa localização dos ativos, eles possuem qualidade relativamente inferior a outros ativos em suas respectivas regiões. No entanto, entendemos que há potencial de melhora na sua qualidade via retrofit, estratégia adotada pela gestão nos últimos meses, principalmente no Ed. Passarelli e Cond. São Luiz.
- Mesmo que as obras de retrofit ainda estejam em andamento, acreditamos que as reformas e melhorias possam impactar a atratividade dos imóveis no médio e longo prazo e diminuir a vacância tanto no Ed. Passarelli (20% da ABL do fundo) como Cond São Luiz (7% da ABL do fundo). Além disso, há a possibilidade de repasse da correção por meio do IGP-M no valor dos aluguéis nas revisionais, já que, alguns estão defasados em relação às regiões onde se localizam.
- Por esses motivos, alteramos a recomendação de neutro para COMPRA para o TEPP11 e preço-alvo de R\$95,7/cota e estimamos um dividend yield de 5,8% em 2021.

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Exposição por Setor do inquilino (% Receita)



JS Real Estate (JSRE11)

Sobre o Fundo

Gestão	Banco J. Safra S.A.
Classificação	Híbrido

Recomendação

Recomendação	NEUTRA
Cota Patrimonial	113,8
Preço Atual (R\$/cota)	91,8
Preço Alvo (R\$/cota)	99,1
% Potencial	8%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	3.088
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.906.233
P/VP	81%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	6,9%
Dividend Yield 12M	6,6%
Dividend Yield 2021	6,3%

Performance

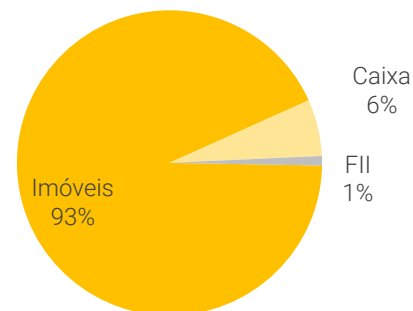
1 mês	-6%
3 meses	-3%
12 meses	10%

- O objetivo do JSRE11 é distribuir renda mensal aos cotistas através do recebimento de receitas como aluguéis, rendimentos e ganho de capital.

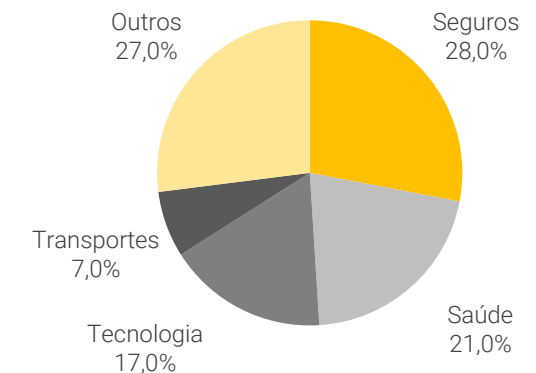
Tese de Investimento

- O JS Real Estate (JSRE11) é um fundo imobiliário híbrido com gestão ativa, destinado à investidores em geral, podendo alocar seus recursos em ativos imobiliários como imóveis, cotas de outros FIIs, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).
- O fundo possui portfolio com alta qualidade e boa performance em seus ativos. Recentemente, o fundo concluiu a compra das torres Marble e Ebony, do condomínio Rochaverá, onde detém 40% de participação. Com essa aquisição, a vacância financeira do fundo é de 7,8%, já que os novos ativos contam com renda mínima garantida de até R\$ 40 milhões como complemento ao aluguel mensal pago pelos atuais locatários, com cap rate anual de 7,25% pelos próximos 36 meses após a conclusão da aquisição.
- De modo geral, o fundo possui boa diversificação setorial e acreditamos que os inquilinos do fundo são consolidados em seus segmentos. Por ser um fundo com alocação tanto em ativos imobiliários físicos quanto em renda fixa, acreditamos que o fundo possui risco reduzido.
- Apesar da boa qualidade de seus ativos, entendemos que aqueles que apresentam maiores taxas de vacância estão localizações mais desafiadoras no momento.
- Por fim, também vemos poucos catalizadores no curto prazo para o preço da cota. Apesar do fundo estar negociando com desconto em relação ao seu valor patrimonial (81% P/VP), mantemos a recomendação NEUTRA para o papel, com preço alvo de R\$ 99,1 e um dividend yield estimado de 6,3% em 2021.

Portfólio do fundo (% Alocação)



Exposição por Setor do inquilino (% Receita)



Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11)

Sobre o Fundo

Gestão	Rio Bravo
Classificação	Lajes Corporativas

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	197,7
Preço Atual (R\$/cota)	155,8
Preço Alvo (R\$/cota)	178,9
% Potencial	15%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	1.003
Valor de Mercado (R\$ mil)	575.047
P/VP	79%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	6,2%
Dividend Yield 12M	8,3%
Dividend Yield 2021	5,1%

Performance

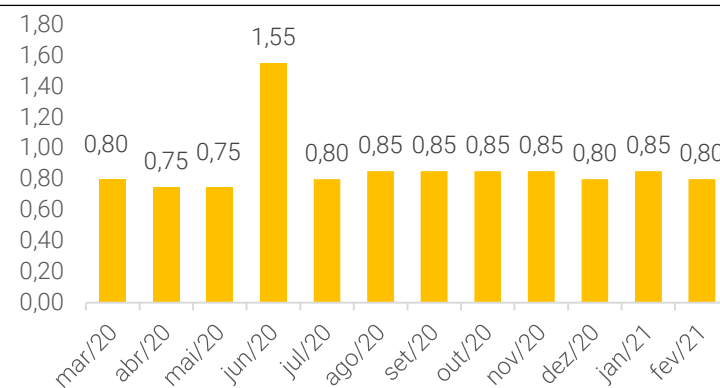
1 mês	0%
3 meses	-7%
12 meses	32%

- O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza comercial. (lajes ou conjuntos, vagas de garagens e direitos sobre empreendimentos imobiliários destinadas à atividade comercial).

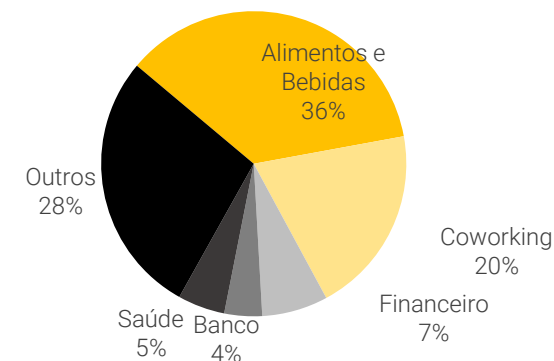
Tese de Investimento

- O fundo possui portfólio composto por 10 ativos, localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Sua maior concentração é em lajes de alto padrão construtivo em São Paulo (92,9% dos imóveis).
- O Fundo tem exposição de praticamente 82,3% de seu ABL em ativos diversificados no eixo Paulista/Faria Lima/Vila Olímpia/Berrini, que são regiões consolidadas no mercado corporativo de São Paulo e apresentam baixos índices de vacância. No entanto, os 2 ativos localizados no Rio de Janeiro apresentam alto índice de vacância atualmente e, mesmo que representem apenas 7,1% do portfólio, na nossa visão, a redução desses espaços vagos pode ser desafiadora no contexto atual.
- Além disso, o fundo possui em sua maioria inquilinos consolidados em seus segmentos de atuação e bem diversificados. Como o maior percentual de concentração da receita mensal em um inquilino é de 17,2%, visto que este é renomado em seu setor, o fundo apresenta baixo risco de inadimplência dos locatários.
- No final de 2020 o fundo passou pela sua 8ª emissão de cotas. Como parte da alocação desses recursos, recentemente o fundo aumentou sua participação no ativo Girassol 555 através da aquisição de aproximadamente 2 mil m² de ABL, atualmente locado para empresa de coworking. Além disso, o edifício Alameda Santos está em processo de retrofit, com previsão de conclusão no 2º semestre de 2021.
- Por esses motivos, revisamos a recomendação para COMPRA e o preço-alvo de R\$178,9/cota e estimamos um dividend yield de 5,1% em 2021.

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Exposição por Setor (% Receita)



BC Fund (BRCR11)

Sobre o Fundo

Gestão	BTG Pactual
Classificação	Lajes Corporativas

Recomendação

Recomendação	NEUTRA
Cota Patrimonial	107,5
Preço Atual (R\$/cota)	81,5
Preço Alvo (R\$/cota)	84,1
% Potencial	3%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	5.476
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.172.079
P/VP	76%

Dividend Yields

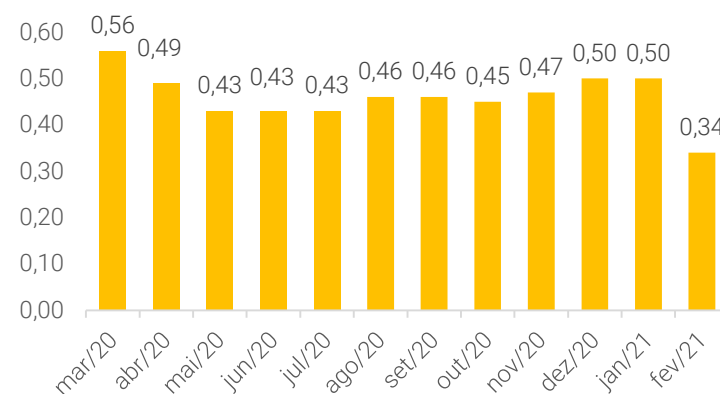
Dividend Yield Anualizado	7,1%
Dividend Yield 12M	6,7%
Dividend Yield 2021	5,9%

Performance

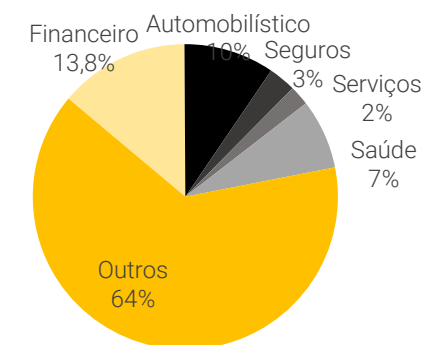
1 mês	-7%
3 meses	-5%
12 meses	4%

- O objetivo do BC Fund é investir em escritórios comerciais de laje corporativa com renda, estrategicamente localizados nas principais cidades do Brasil. Dentre os ativos-alvo investidos estão imóveis comerciais ou direitos relativos a esses imóveis, seja prontos ou em fase final de construção.
- **Tese de Investimento**
- O portfólio do BC Fund é composto atualmente por 14 imóveis de escritórios localizados em São Paulo e Rio de Janeiro. O perfil do portfolio é concentrado em edifícios comerciais corporativos de alta qualidade (Classe AAA e A). Os imóveis são locados por diversas empresas nacionais e multinacionais consolidadas, tais como, Gerdau, Volkswagen, LinkedIn, CNN e Petrobrás, entre outras.
- Apesar da boa localização e qualidade dos ativos, atualmente 20,5% destes encontram-se vagos. Sendo assim, o fundo continua com o desafio de locação das áreas vagas, com destaque para o CENESP que possui vacância de 53%, região onde ainda existem desafios para novas locações. Em nossa visão, além do CENESP, o Edifício Montreal, localizado no Rio de Janeiro, pode ser um desafio para a gestão dado o momento atual.
- Apesar do ambiente desafiador para locação dos ativos com alta vacância, o fundo a negocia com dividend yield atrativo (5,9% em 2021). Por outro lado, também vemos poucos catalizadores no curto prazo para o preço da cota. Por esses motivos, alteramos a recomendação de compra para NEUTRA com preço alvo de R\$84,1/cota.

Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Exposição por Setor do inquilino (% da Receita)



CSHG Real Estate (HGRE11)

Sobre o Fundo

Gestão	CSHG
Classificação	Lajes Corporativas

Recomendação

Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	169,2
Preço Atual (R\$/cota)	139,7
Preço Alvo (R\$/cota)	156,7
% Potencial	12%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	3.434
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.650.942
P/VP	83%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	5,8%
Dividend Yield 12M	6,1%
Dividend Yield 2021	4,7%

Performance

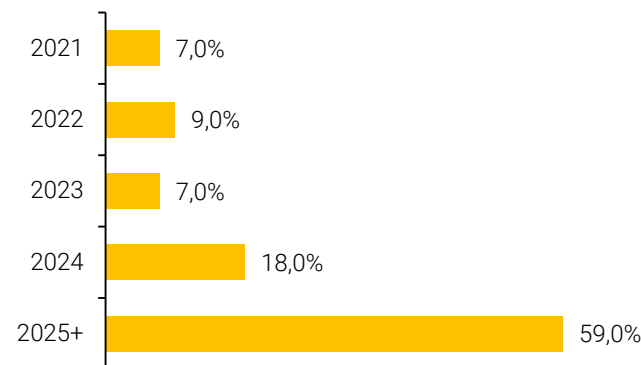
1 mês	-6%
3 meses	-5%
12 meses	13%

- O CSHG Real Estate FII tem como objetivo a aquisição para exploração comercial de empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento.

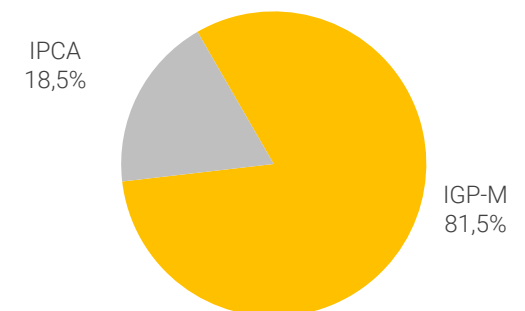
Tese de Investimento

- O fundo do segmento de lajes corporativas possui em torno de 205 mil m² de ABL e valor de mercado de aproximadamente R\$1,7 bilhão. Permanece ainda, com a 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.
- O fundo encerrou o mês de fevereiro com 22,7% de vacância física. Dessa forma, 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 (83% P/VP).
- Ainda, recentemente o fundo adquiriu 2 unidades no Ed. Berrini One, onde já possui participação. Uma das unidades encontra-se vaga e a outra locada para FIAT Automóveis. Essa aquisição vai de encontro a estratégia de aumentar sua representatividade nos ativos de seu portfólio.
- Por fim, o fundo informou sobre possíveis novas locações no Ed. Berrini One e Torre Jatobá (CBOP), que atualmente estão em vias de negociação.
- Acreditamos que a distribuição de dividendos deve continuar pressionada em 2021 devido a vacância em alguns ativos e inadimplências diferimentos de inquilinos. No entanto, vemos a vacância como uma oportunidade para a gestora expandir seus rendimentos no médio e longo prazo. Reiteramos nossa recomendação de COMPRA com preço-alvo de R\$156,7/cota e dividend yield de 4,7% para 2021.

Vencimento dos Contratos (% Receita)



Exposição por Indexador (% Receita)



Vinci Offices (VINO11)

Sobre o Fundo

Gestão	Vinci Partners
Classificação	Lajes Corporativas

Recomendação

Recomendação	NEUTRA
Cota Patrimonial	60,5
Preço Atual (R\$/cota)	60,8
Preço Alvo (R\$/cota)	60,9
% Potencial	0%

Informações de Mercado

Volume (R\$/mil/dia)	2.459
Valor de Mercado (R\$ mil)	770.318
P/VP	100%

Dividend Yields

Dividend Yield Anualizado	8,9%
Dividend Yield 12M	11,1%
Dividend Yield 2021	10,1%

Performance

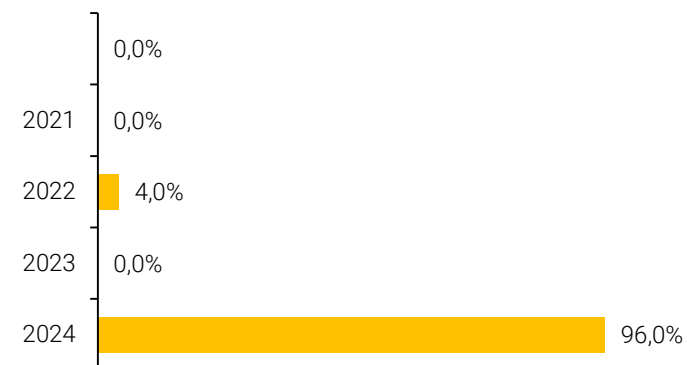
1 mês	-3%
3 meses	6%
12 meses	62%

- O fundo tem como objetivo obter renda e ganho de capital através da exploração de lajes corporativas. O fundo possui a estratégia de investir, preferencialmente, em ativos performados com arquitetura diferenciada e com classe A.

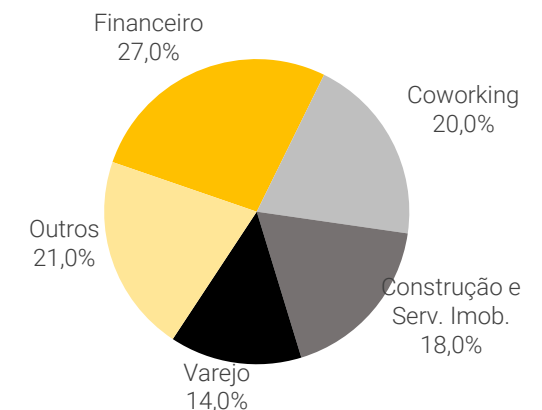
Tese de Investimento

- O Vinci Offices possui em seu portfólio 9 imóveis, que totalizam pouco mais de 48 mil m² de ABL. Sendo que destes, 57% está localizado em São Paulo e o restante no Rio de Janeiro (43%).
- Atualmente 48% da sua receita de aluguel está atrelada a contratos atípicos, reduzindo o risco de renegociações com locatários. Ainda, o fundo possui somente 4% da receita em contratos com vencimento antes de 2025. Em relação aos contratos típicos do portfólio do Fundo, o aluguel médio/m² apresenta um desconto de 21% em relação a média de mercado, possibilitando um upside nos rendimentos no futuro caso futuras negociações fiquem em linha com valores praticados no mercado. Já a vacância física do fundo é de 25,9%, sendo que, apenas um de seus ativos está vago no momento.
- Adicionalmente, o fundo possui inquilinos de grande porte como Vinci Partners, Vitacon, Renner e C&A. Dessa forma, possui exposição a diversos setores da economia, apesar da maior concentração no setor financeiro (27% da receita) e de coworking (20%).
- Recentemente o fundo concluiu a aquisição da totalidade do Ed. Cardeal Corporate, localizado na região de Pinheiros em São Paulo. O ativo está 100% locado para Camicado e passará a ter impacto sobre os rendimentos do fundo a partir de março/21.
- Apesar do elevado percentual em contratos atípicos trazer menos riscos ao fundo, acreditamos que o contexto da renovação de contrato possa ser diferente, apresentando certos desafios em manter os valores de aluguel nos mesmos patamares.
- Por esses motivos, temos a recomendação NEUTRA e revisamos o preço-alvo de R\$60,9/cota E estimamos dividend yield de 10,1% em 2021.

Vencimento dos Contratos (% Receita)



Exposição por Setor do inquilino (% 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

Maria Fernanda Violatti

Lucas Hoon, CNPI