

Oportunidades em FII's: Ativos Logísticos



Dando continuidade na análise dos fundos que vem apresentando pontos de entrada relativamente atrativos, selecionamos FII's de nossa preferência do segmento de logística. Elencamos abaixo os fundos que acreditamos ter uma combinação de portfólios de alta qualidade e preços atrativos.

Desde o início da pandemia, o segmento de logística tem se beneficiado principalmente devido ao forte crescimento do e-commerce, demandando volume crescente de ativos logísticos localizados próximos às grandes regiões metropolitanas. Os ativos logísticos são marcados por menor volatilidade de preços dos aluguéis praticados devido ao ciclo construtivo relativamente curto (reduzindo o risco de desequilíbrio entre oferta e demanda) e do volume relevante de contratos atípicos e de maior duração.

Fundo		Recomendação	Volume Diário (Média 3M) (R\$ mil)	Valor de Mercado (VM) (R\$ Mil)	Cota (R\$)	VM/PL %	Performance		Dividend Yield DY 12M
Ticker	Nome						Em 1m	Em 12m	
BRCO11	Bresco Log	COMPRA	3.706	1.547.043	105	96,5%	-7,0%	-9,8%	5,3%
LVBI11	VBI Logística	COMPRA	2.774	1.223.205	104	94,2%	-5,3%	-10,0%	5,1%
PATL11	Pátria Logístico	COMPRA	1.556	409.306	82	84,5%	-8,7%		7,3%*
VILG11	Vinci Logística	COMPRA	4.776	1.695.906	113	98,8%	-3,8%	1,1%	5,5%
BTLG11	BTG Logística	COMPRA	6.673	1.537.738	111	109,5%	-1,4%	15,1%	6,6%
XPLG11	XP Log	COMPRA	6.307	2.975.425	110	100,4%	-3,0%	-6,0%	5,7%
HGLG11	CSHG Logística	NEUTRO	6.500	3.136.312	170	114,5%	4,2%	0,4%	6,5%

Destacamos as teses de 3 fundos:

BRCO11: O fundo da Bresco possui 11 propriedades com 446 mil m² de área bruta locável e baixa taxa de vacância (5,9%). Em nossa visão, o portfólio possui ativos de alta qualidade e bem localizados (próximos dos grandes centros consumidores, com destaque para a cidade de São Paulo). Ainda, o fundo possui uma carteira de clientes com baixo risco de inadimplência e com alta exposição para o e-commerce como a Mercado Livre, FM Logistics e GPA. Recentemente, o fundo anunciou nova locação para a Magazine Luiza, expansão do Bresco Bahia e Benfeitorias Whirlpool, que acreditamos que irá impactar positivamente nas distribuição de dividendos do fundo nos próximos meses. Assim, após a performance negativa de -15,1% no ano e -5,0% no mês de junho, acreditamos que o fundo está negociando em patamares atrativos ao considerar a qualidade do seu portfólio e em relação à sua média histórica.

LVBI11: O fundo VBI Logístico tem objetivo de obter renda e ganho de capital através do investimento em ativos imobiliários do segmento de galpões logísticos. Atualmente, o fundo possui investimento em 9 propriedades que somam 420 mil m² de ABL e vacância financeira de 1,4%. O portfólio do fundo conta com ativos com localização estratégica nos principais polos logísticos do país (Extrema, Guarulhos, Itapevi, Jandira, Mauá, Araucária, Betim, Simões Filho e Pirituba). Atualmente, o fundo possui 25% da sua receita imobiliário em contratos atípicos e aproximadamente 70% dos contratos →

Oportunidades em FIIs: Ativos Logísticos



são indexados em IGP-M. Possui diversos inquilinos consolidados (Ambev, DHL, Magazine Luiza, Dia%, Amazon e IBL Logística, acreditamos que os inquilinos são empresas de grande porte e que atuam em setores com impactos limitados pelos efeitos da crise do coronavírus. No início do ano o fundo passou por uma emissão de cotas e finalizou suas alocações em ativos-alvo recentemente, com isso, enxergamos uma possibilidade de upside em seu dividend yield nos próximos meses.

PATL11: O fundo possui 84% do patrimônio líquido alocado em 2 ativos imobiliários, 13% em Fundos Imobiliários e 3% 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\$ 64,3 milhões alocados em FIIs, 41% está alocado em VILG11, 25% em BTLG11, 23% em HGLG11 e 11% 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 (80%), 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.

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 Resolução CVM 20/2021, 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 sentirem 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, candelas, 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.

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





Renan Manda
Real Estate & Flls
Renan.manda@xpi.com.br

Maria Fernanda Violatti
Real Estate & Flls
Maria.violatti@xpi.com.br

Lucas Hoon
Real Estate & Flls
Lucas.hoon@xpi.com.br