



Flow Imobiliário

Mesa de Fundos Imobiliários

Junho 2021

 xp investimentos

Nosso time - Mesa de Fundos Imobiliários:

Contato da Mesa: mesa.fii@xpi.com.br



Marco Regino – Head da Mesa de Fundos Imobiliários

- E-mail: marco.regino@xpi.com.br; Bloomberg: Marco Regino



Vinicius Duarte – Estratégia, Dados e Conteúdos

- E-mail: vinicius.duarte@xpi.com.br



Fernanda Pereira – Sales & Trading Varejo

- E-mail: fernanda.pereira@xpi.com.br

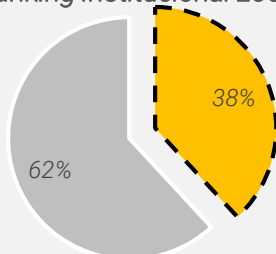


Lucas Stefanini – Sales & Trading

- E-mail: lucas.bstefanini@xpi.com.br

XP no Mercado Secundário de FII's

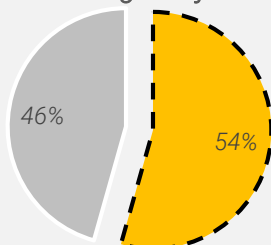
Ranking Institucional Local



■ XP ■ Outros



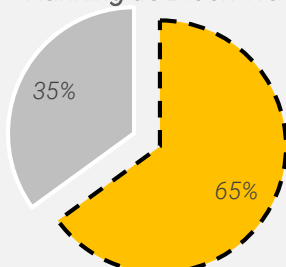
Ranking Varejo



■ XP ■ Outros



Ranking de Block Trades



■ XP ■ Outros



Escopo de Atuação

- **Concatenar universo varejo e institucional:** Utilizar a base de custódia da XP para fomentar liquidez no mercado secundário, tratando os diversos segmentos de clientes de forma igualitária, prezando relacionamento;
- **Block Trades:** Atuação dedicada para estimular 'block trades' entre investidores do Varejo e institucional, possibilitando um aumento de liquidez no mercado.
- **Relacionamento:** Assim como no Varejo, a XP hoje é a 1ª colocada em volume negociado no mercado institucional, tendo acesso a todos os players.
- **Market Maker:** a XP é a maior formadora de mercado de fundos imobiliários do Brasil. Trabalhamos com o objetivo de promover um aumento de liquidez e do número de negócios dos fundos dos nossos clientes.
- **Potencializar relatórios de Research e outros serviços agregados:** Estimular a liquidez dos FII's por meio de divulgação de informação e relatórios setoriais.

Sumário

I) Carta da Mesa de Fundos Imobiliários.....	4
II) Fluxo do mercado de FIIs: overview por tipo de player.....	8
III) Fluxo do mercado de FIIs: overview por segmento de FII.....	13
IV) Dividend Yield Setorial.....	17
V) Performance Setorial.....	23

Carta da Mesa de Fundos Imobiliários – Jun/21

Caros clientes e parceiros,

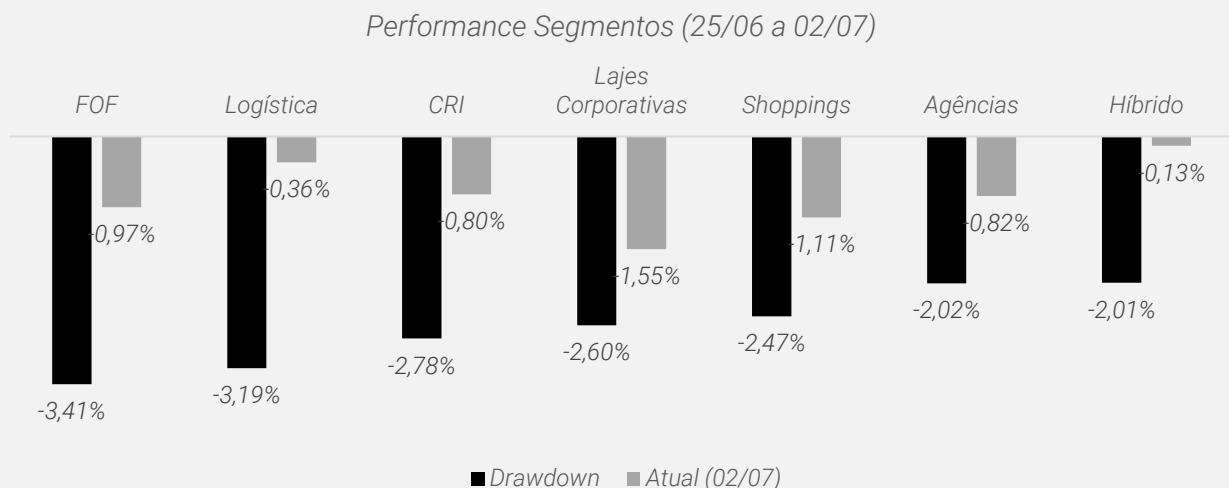
Com este relatório, esperamos fornecer um overview sobre o fluxo de negociação e descrever as nossas percepções sobre os principais acontecimentos do mercado. O report é meramente informativo, não temos a pretensão de fornecer qualquer tipo de recomendação. Ficamos a disposição para esclarecer dúvidas e para melhorar o material. Aproveitem o conteúdo.

Principais Destaque de Junho/21

O principal destaque de junho foi a proposta da reforma tributária encaminhada pelo governo ao congresso que, entre diversas medidas, elimina a isenção de imposto sobre os dividendos de FIIs recebidos pelas pessoas físicas. A proposta trouxe volatilidade para o mercado de FIIs:



Quando analisamos a performance dos segmentos de FIIs, vemos que os setores mais impactados foram o de FoFs e Logística. No entanto, observamos uma certa recuperação de todos os segmentos ao longo dos últimos dias.

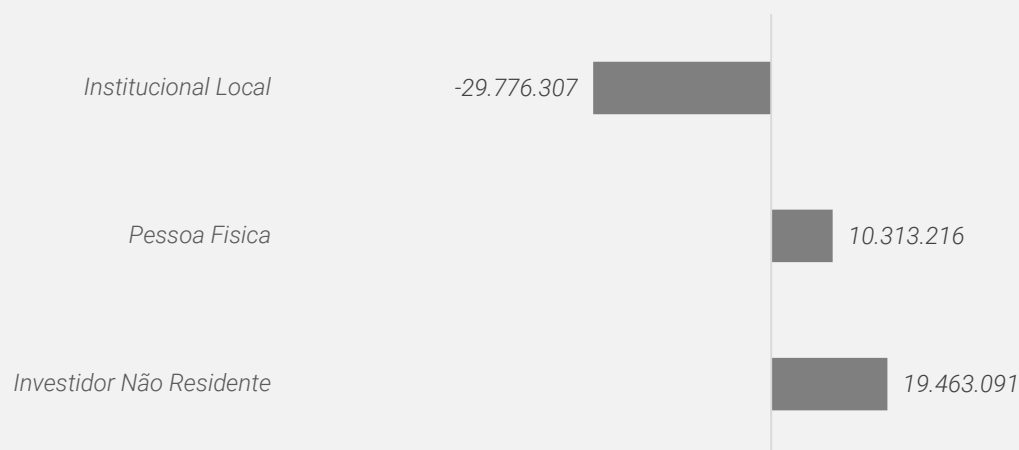


Carta da Mesa de Fundos Imobiliários – Jun/21

Principais Destaque de Junho/21

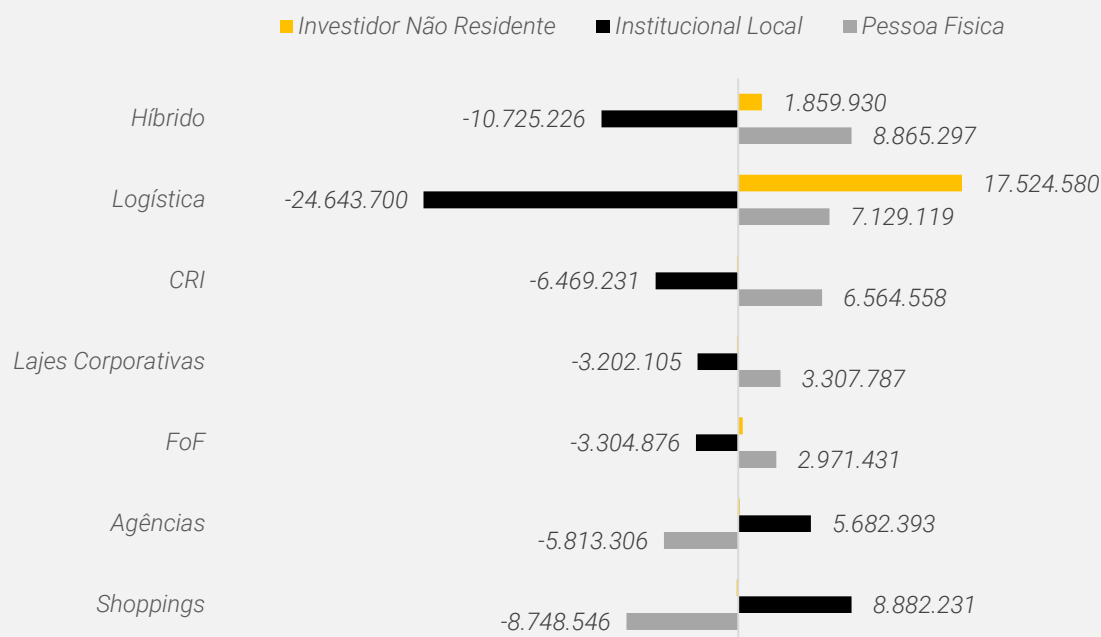
Observamos um aumento de 37% no volume negociado de FIIs, quando comparamos os 5 dias seguintes ao envio da proposta com a média de negociação do ano. Quando quebramos o fluxo por tipo de player, constatamos que o Investidor Institucional Local ficou NET vendedor ao longo dos dias 25/06 a 01/07, enquanto os Investidores Pessoa Física e Não Residente ficaram NET compradores:

Posicionamento dos Players (25/06 a 01/07)



Segregando o fluxo entre os segmentos de FIIs, vemos que o Investidor Institucional Local ficou NET comprador apenas nos segmentos de Shoppings e Agências Bancárias, ficando NET vendedor em todos os demais setores. Já o Investidor Pessoa Física ficou NET comprador em quase todos os segmentos, com exceção de Shoppings e Agências Bancárias. Em relação ao fluxo do investidor Não Residente, destacamos a forte compra de FIIs de Logística.

Posicionamento dos Players (25/06 a 01/07)

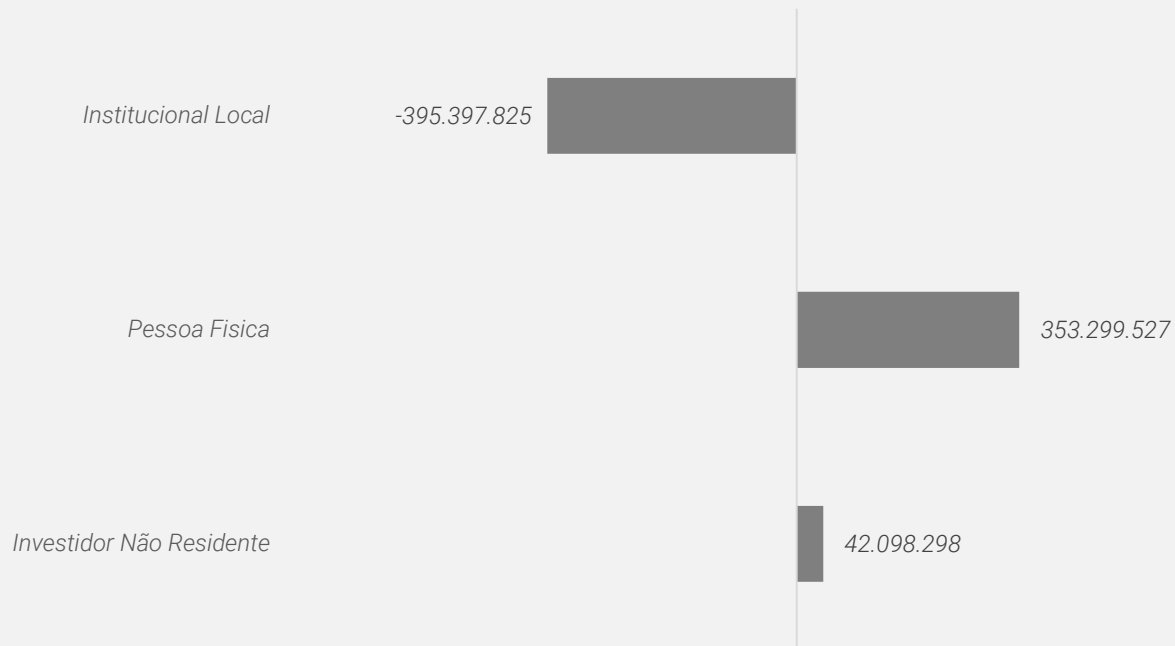


Carta da Mesa de Fundos Imobiliários – Jun/21

Principais Destaque de Junho/21

Quando analisamos o posicionamento dos players no mês de junho, observamos o mesmo comportamento apresentado no período de stress do mercado: Investidores Institucionais Locais seguem compradores em Shoppings e Agências Bancárias e os Investidores Pessoas Físicas continuam compradores na maioria dos segmentos.

Posicionamento dos Players (Junho/21)



Posicionamento dos Players (Junho/21)

■ Investidor Não Residente ■ Institucional Local ■ Pessoa Física

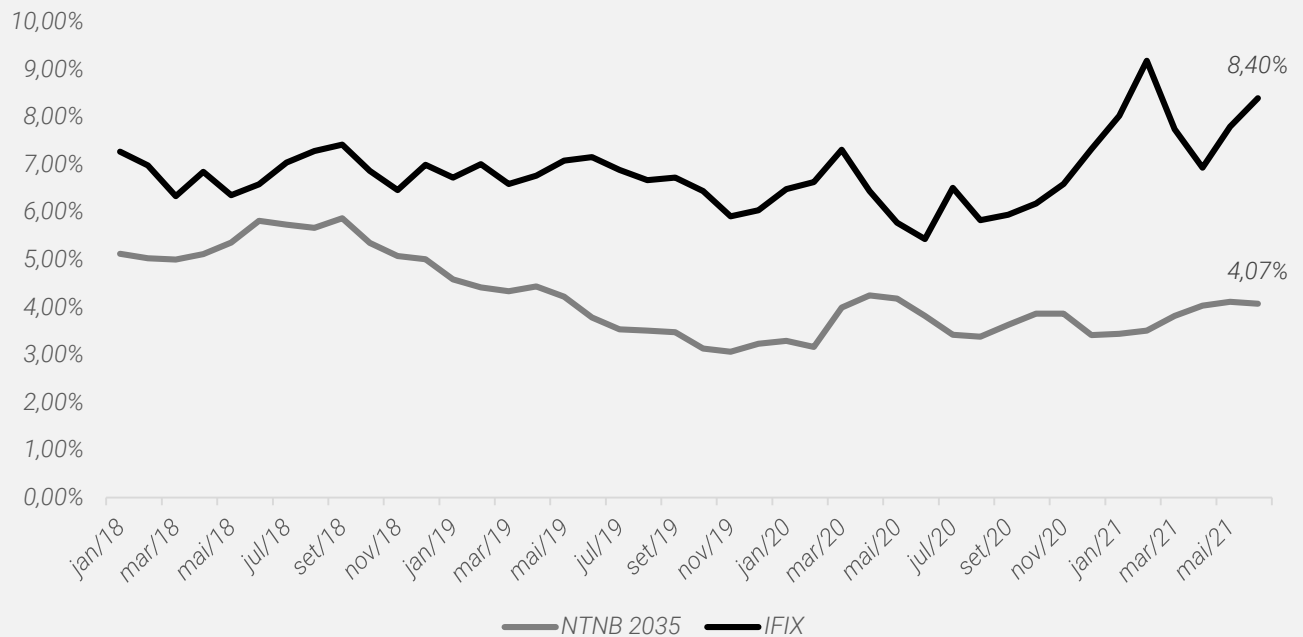


Carta da Mesa de Fundos Imobiliários – Jun/21

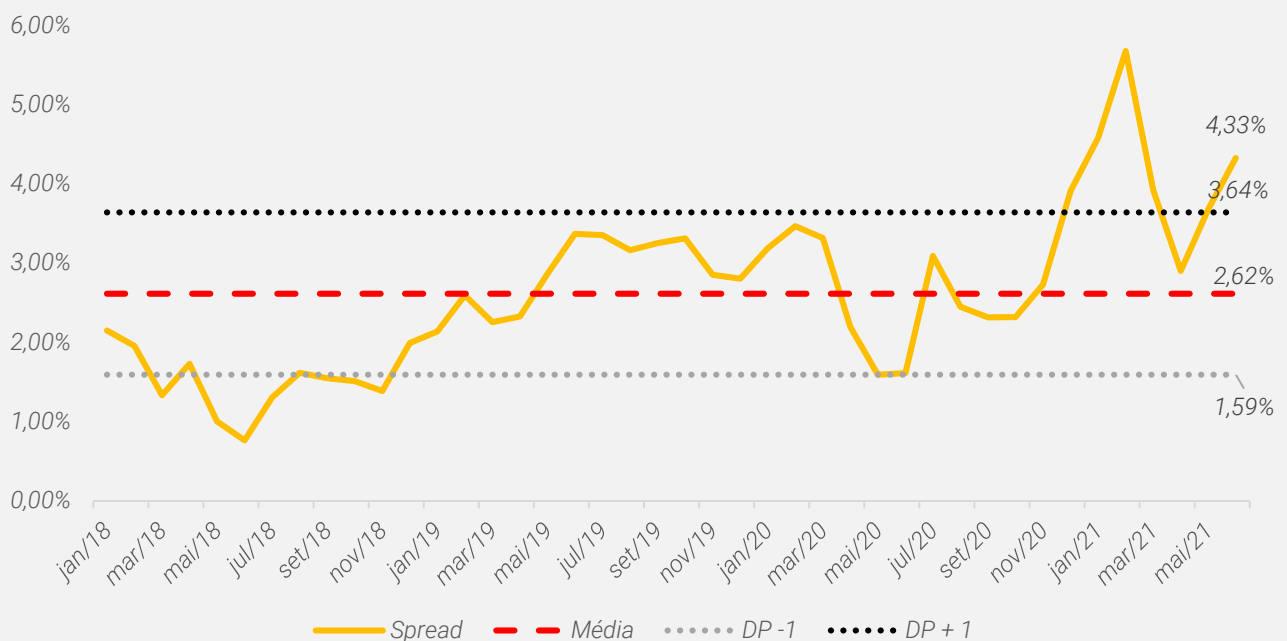
Principais Destaque de Junho/21

A desvalorização das cotas dos FII's contribuiu para aumentar o spread entre o dividend yield do IFIX e os juros reais longos (benchmark utilizado: NTN3 2035). Como podemos ver abaixo, o spread aumentou 65 bps em junho, quando comparamos com o mês de maio:

Dividend Yield IFIX vs NTN3 2035



Spread IFIX vs NTN3 2035



Fluxo do Mercado de FIIs: overview por tipo de player

Gráfico 1: Market Share – Anual

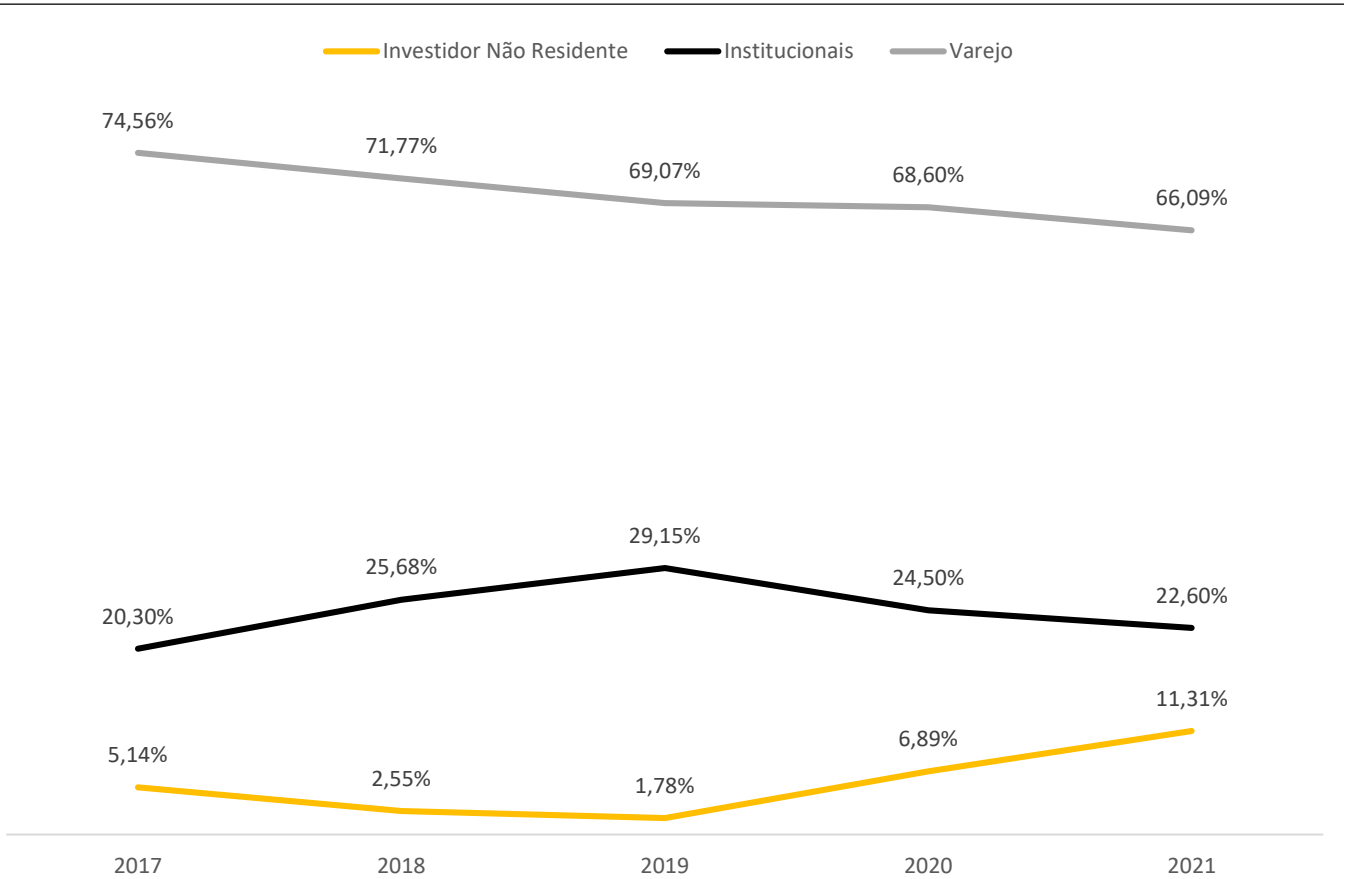
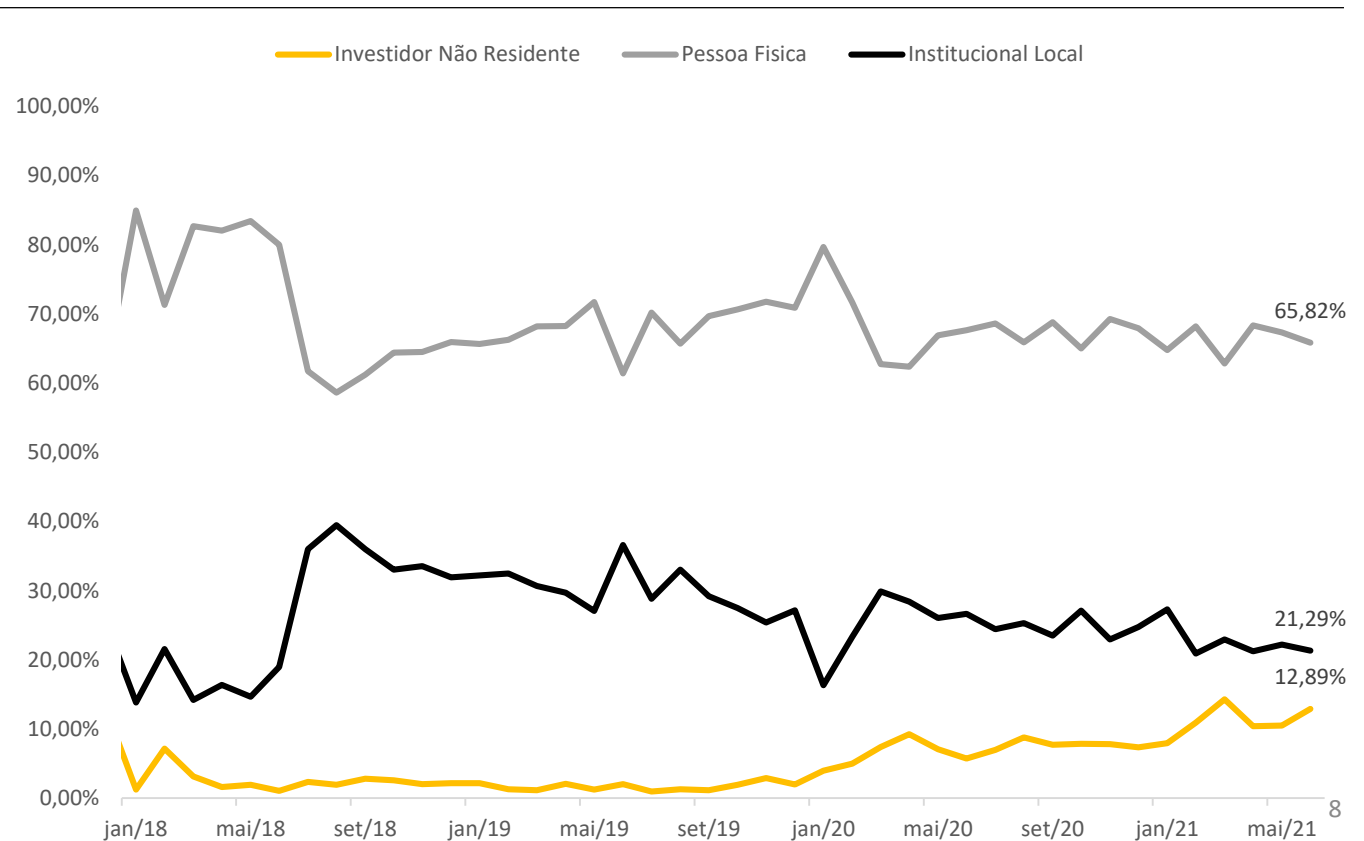


Gráfico 2: Market Share - Mensal



Fluxo do Mercado de FIIs: overview por tipo de player

Gráfico 3: Institucional Local – Volume Gross (Compras + Vendas) (em R\$ milhões)

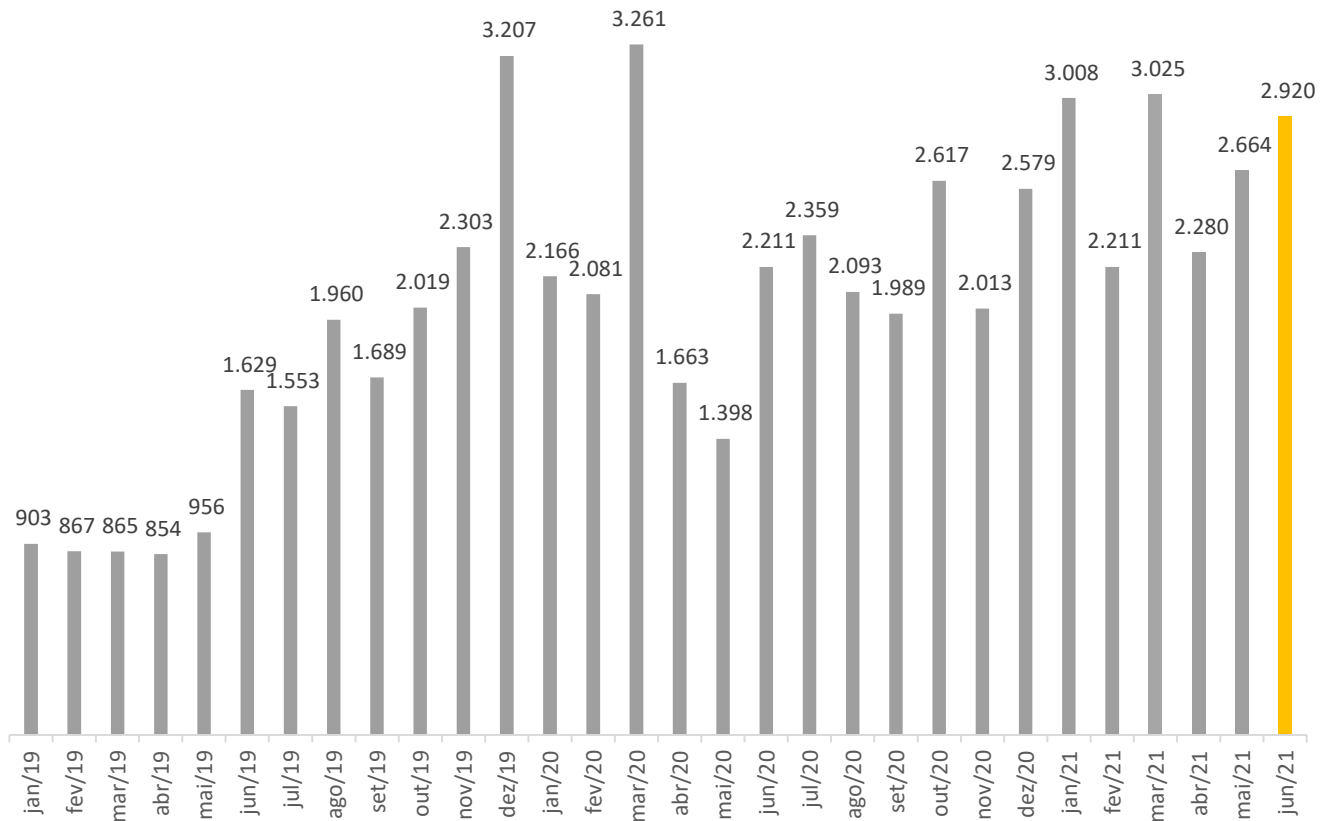
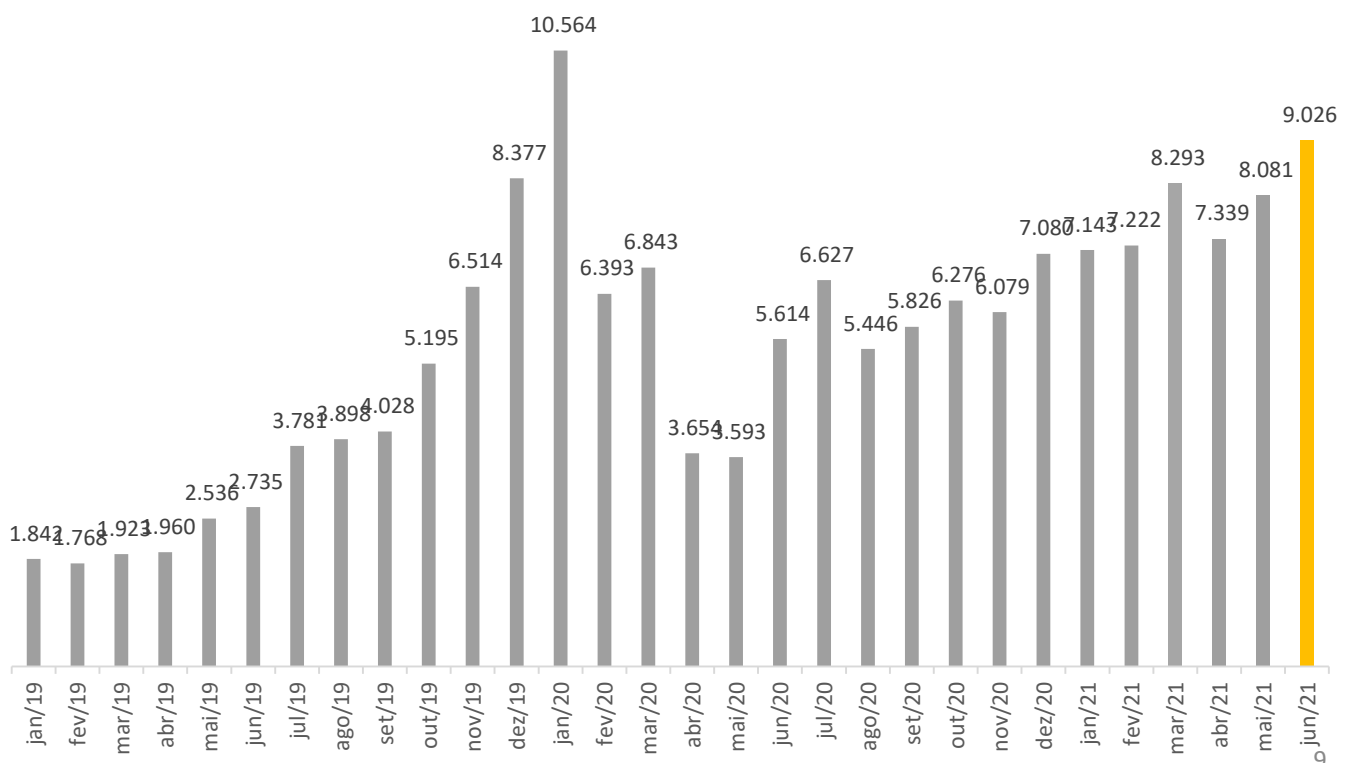
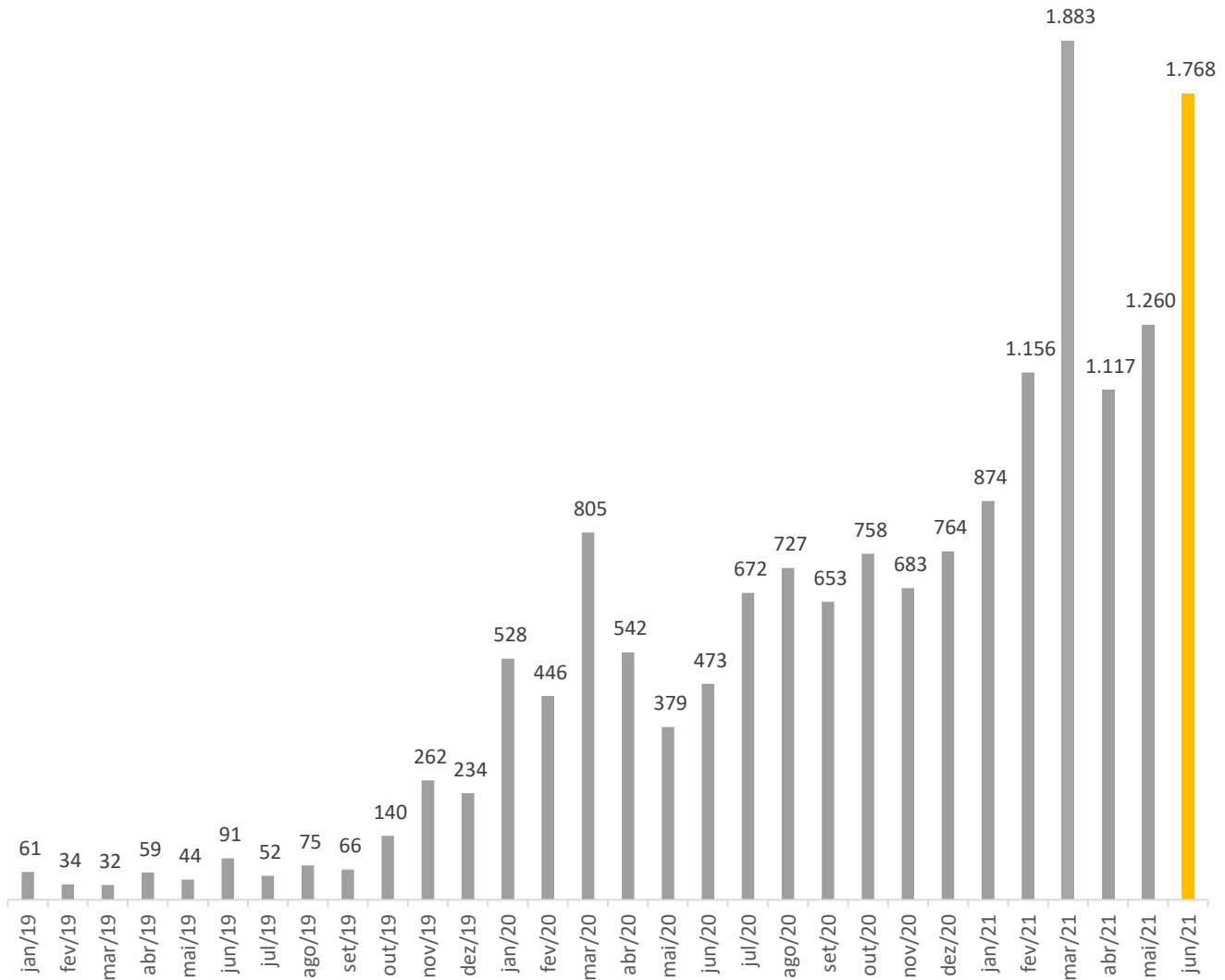


Gráfico 4: Varejo – Volume Gross (Compras + Vendas) (em R\$ milhões)



Fluxo do Mercado de FIIs: overview por tipo de player

Gráfico 5: Investidor não Residente – Volume Gross (Compras + Vendas) (em R\$ milhões)



Fluxo do Mercado de FIIs: overview por tipo de player

Gráfico 6: Institucional Local – Posicionamento Mensal NET

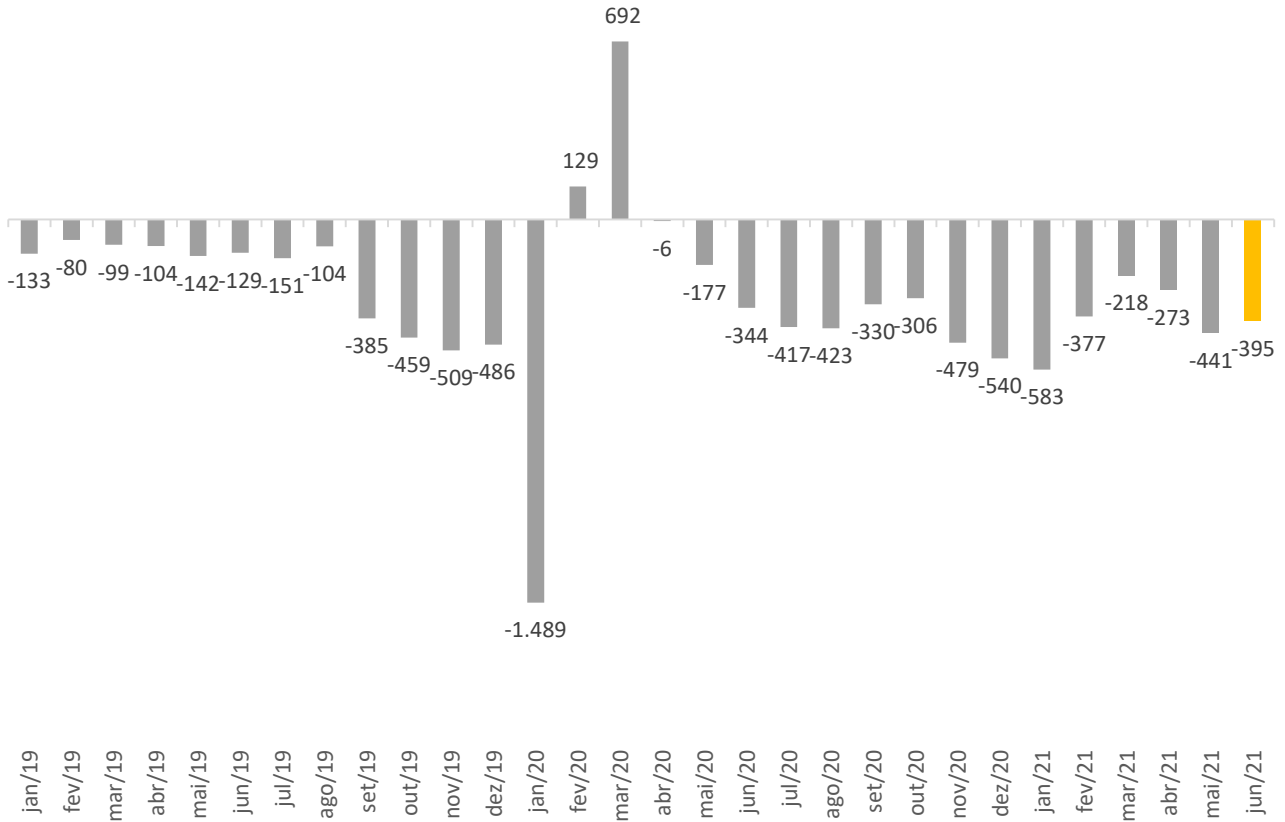
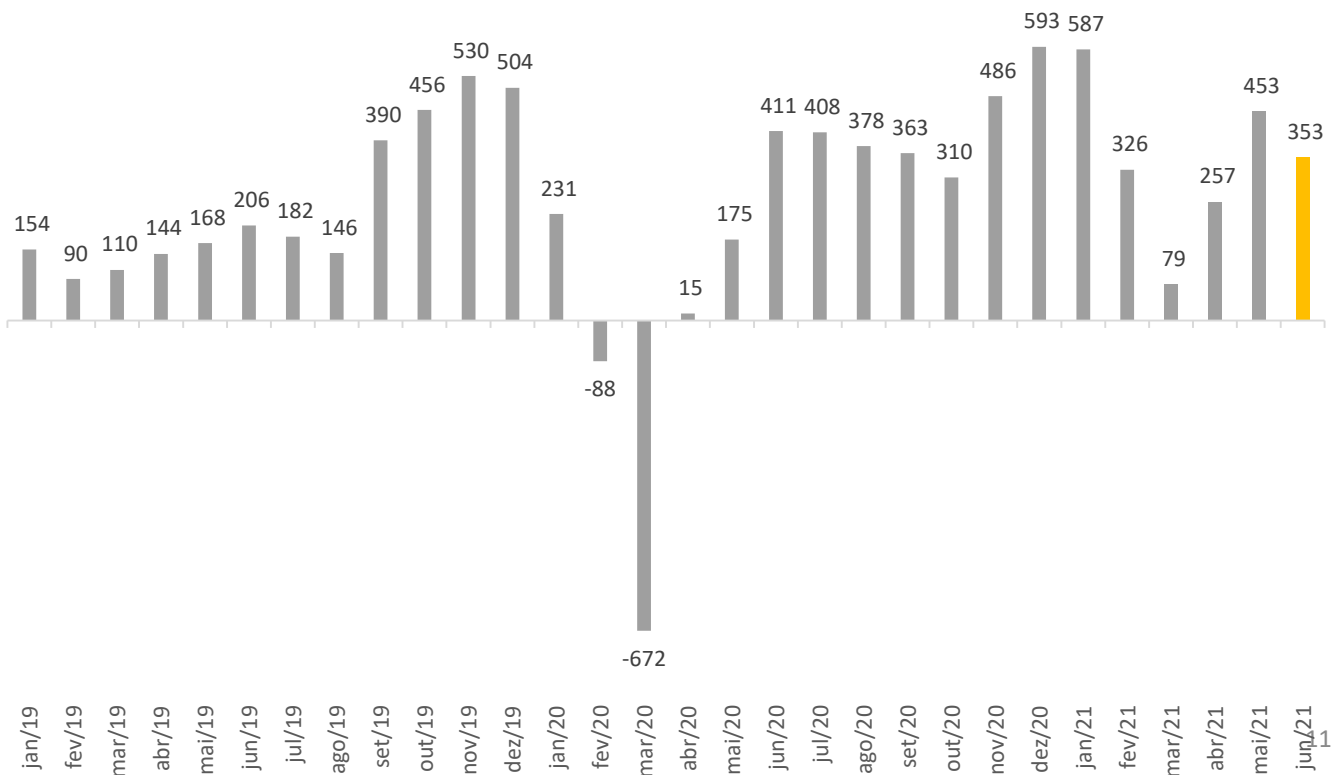
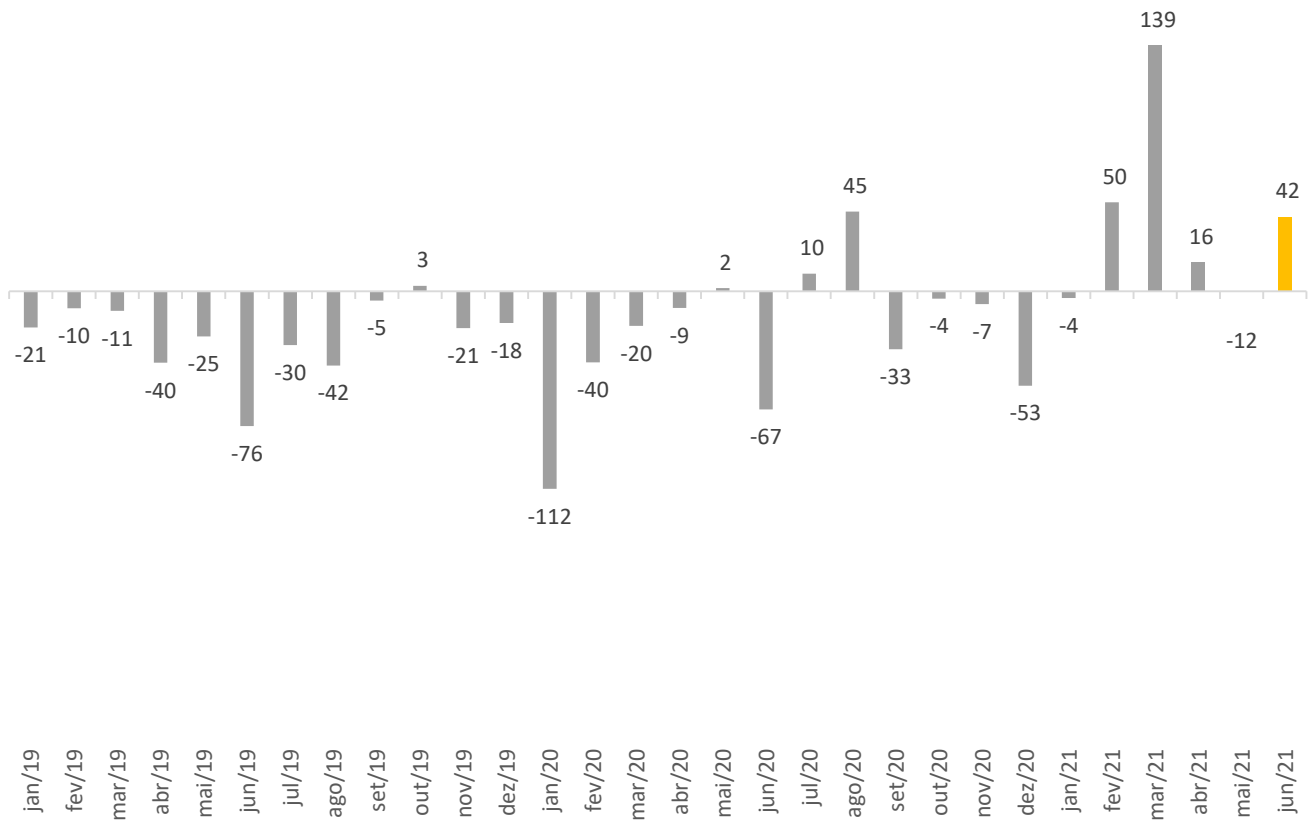


Gráfico 7: Varejo – Posicionamento Mensal NET



Fluxo do Mercado de FIIs: overview por tipo de player

Gráfico 8: Investidor Não Residente – Posicionamento Mensal NET



Fluxo do Mercado de FIIs: overview por segmento de FII

Gráfico 9: CRI – Posicionamento NET em Junho/21

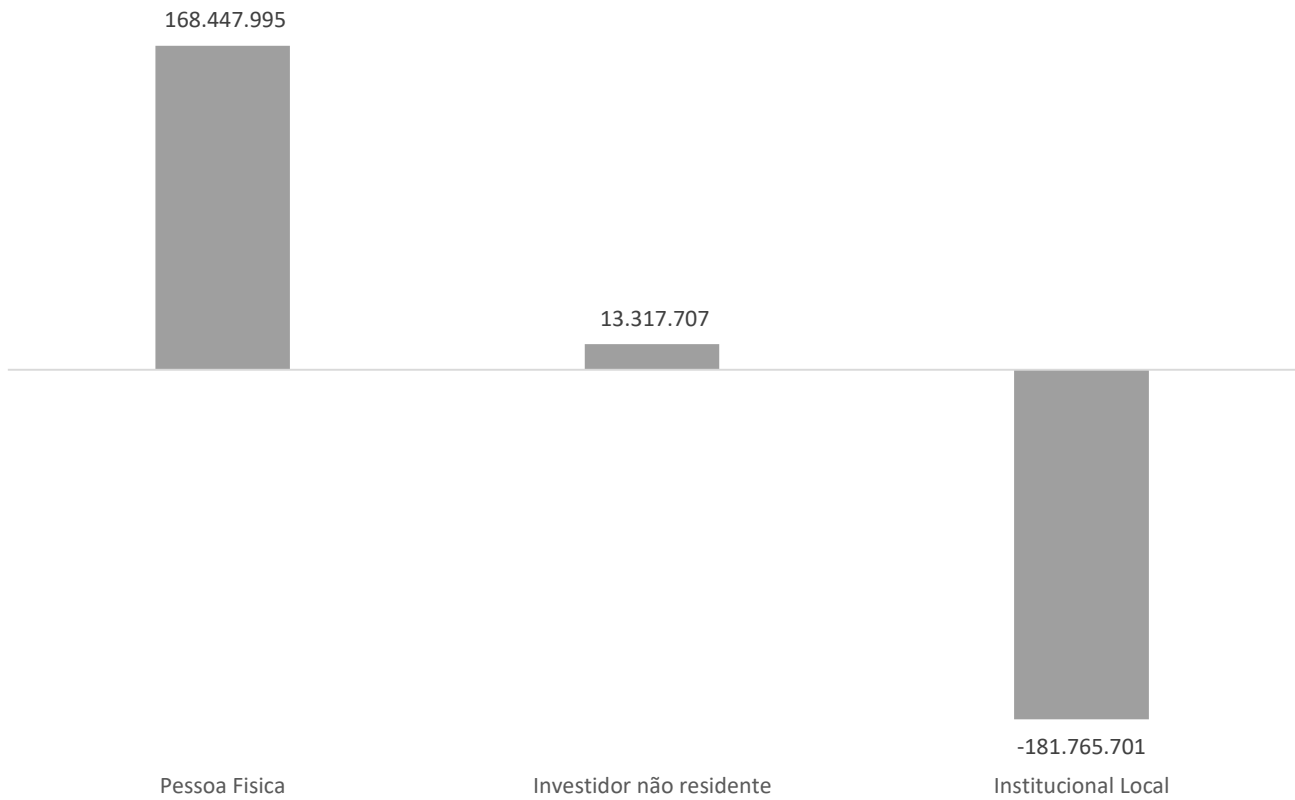
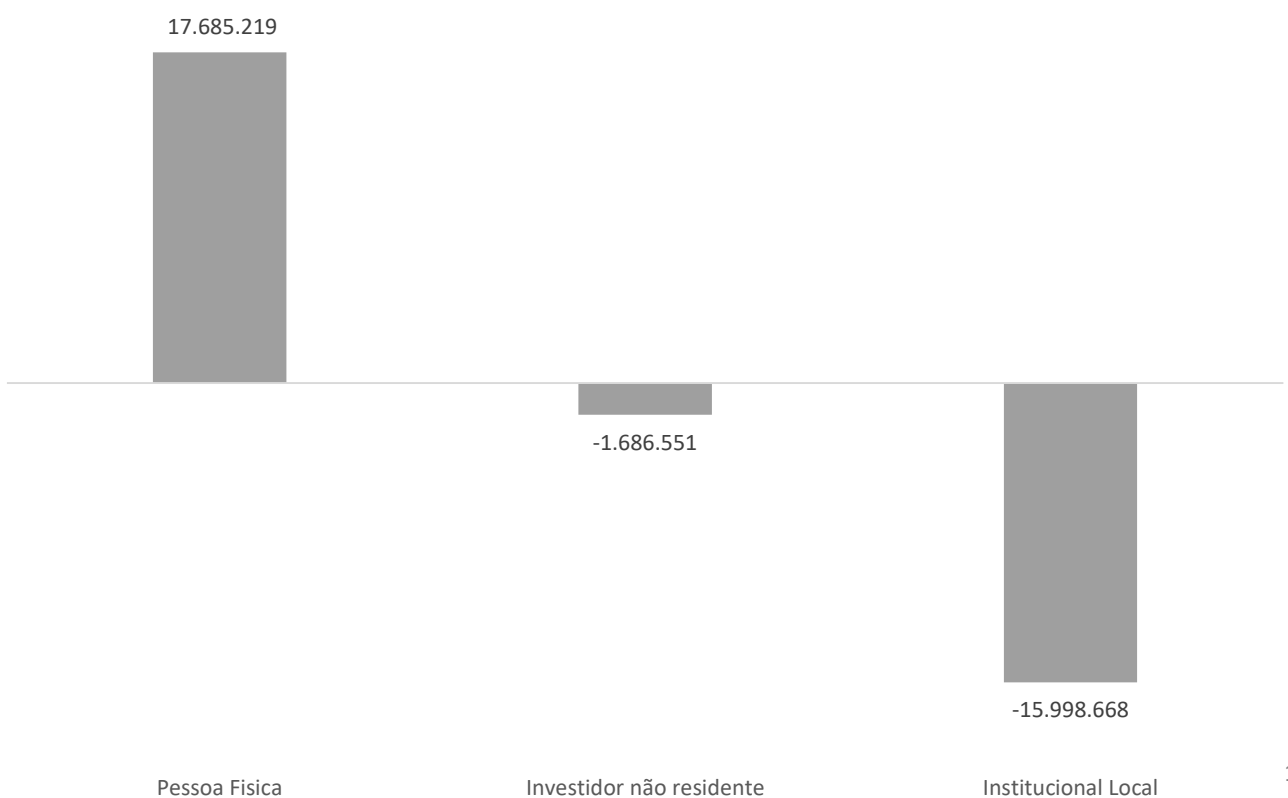


Gráfico 10: FoF – Posicionamento NET em Junho/21



Fluxo do Mercado de FIIs: overview por segmento de FII

Gráfico 11: Shoppings – Posicionamento NET em Junho/21

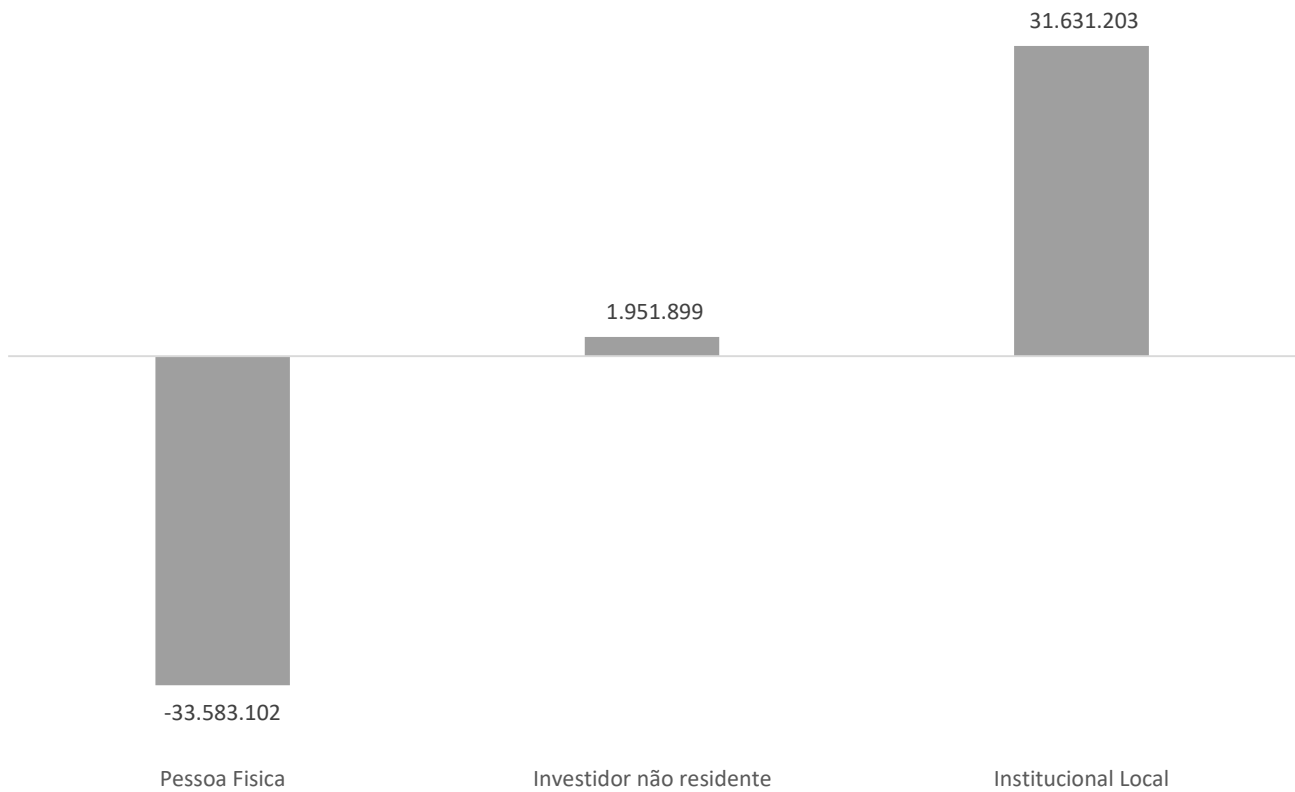
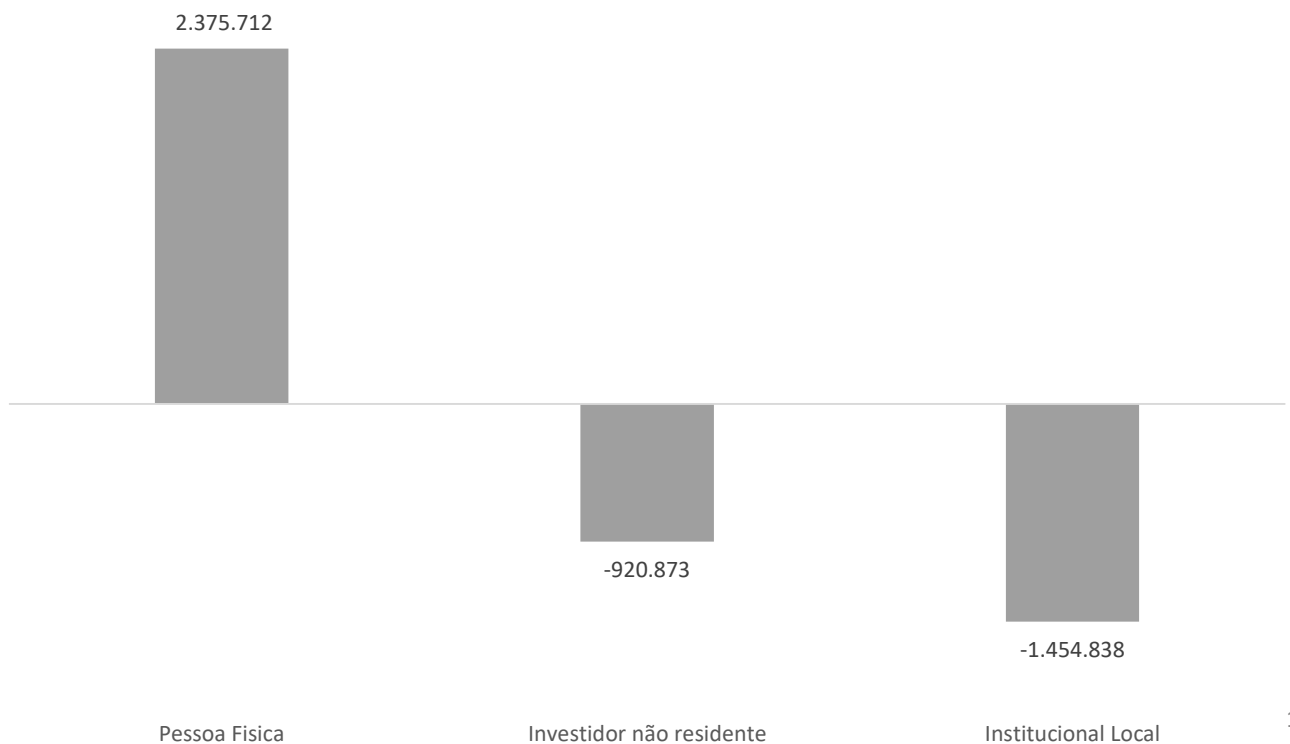


Gráfico 12: Lajes Corporativas – Posicionamento NET em Junho/21



Fluxo do Mercado de FIIs: overview por segmento de FII

Gráfico 13: Agências – Posicionamento NET em Junho/21

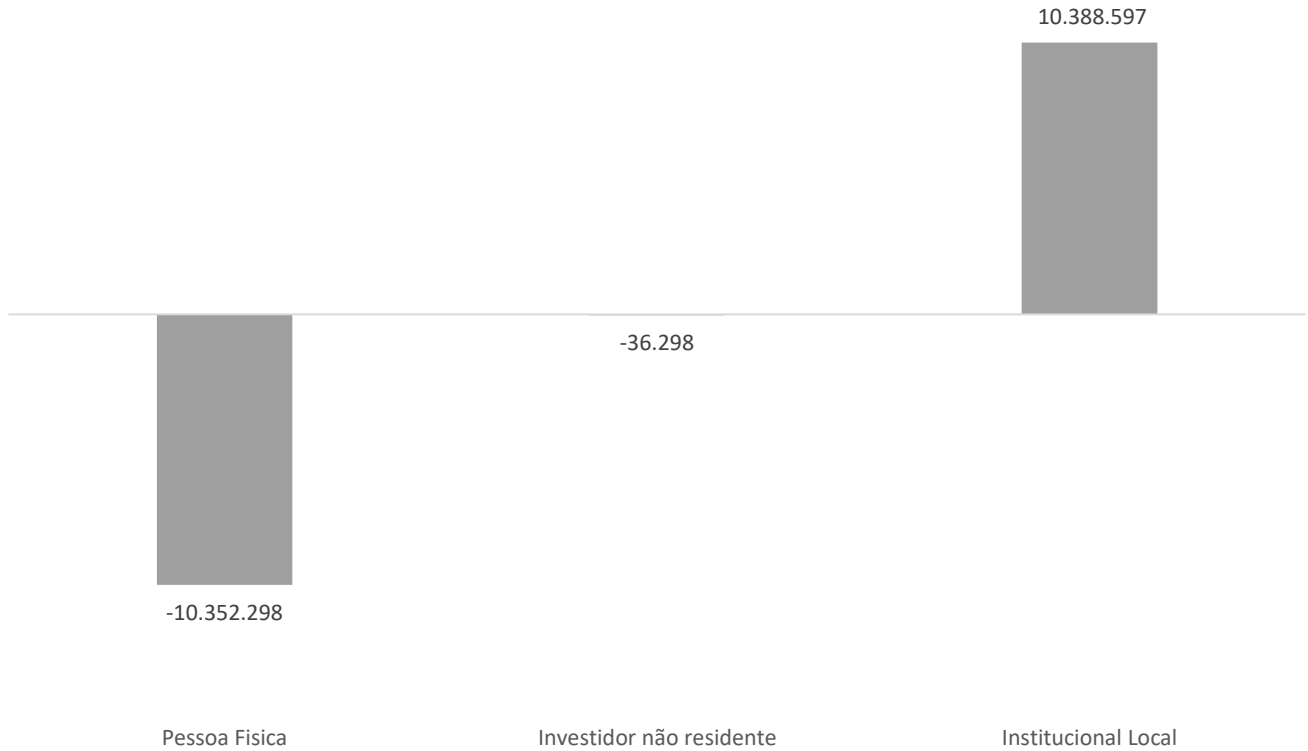
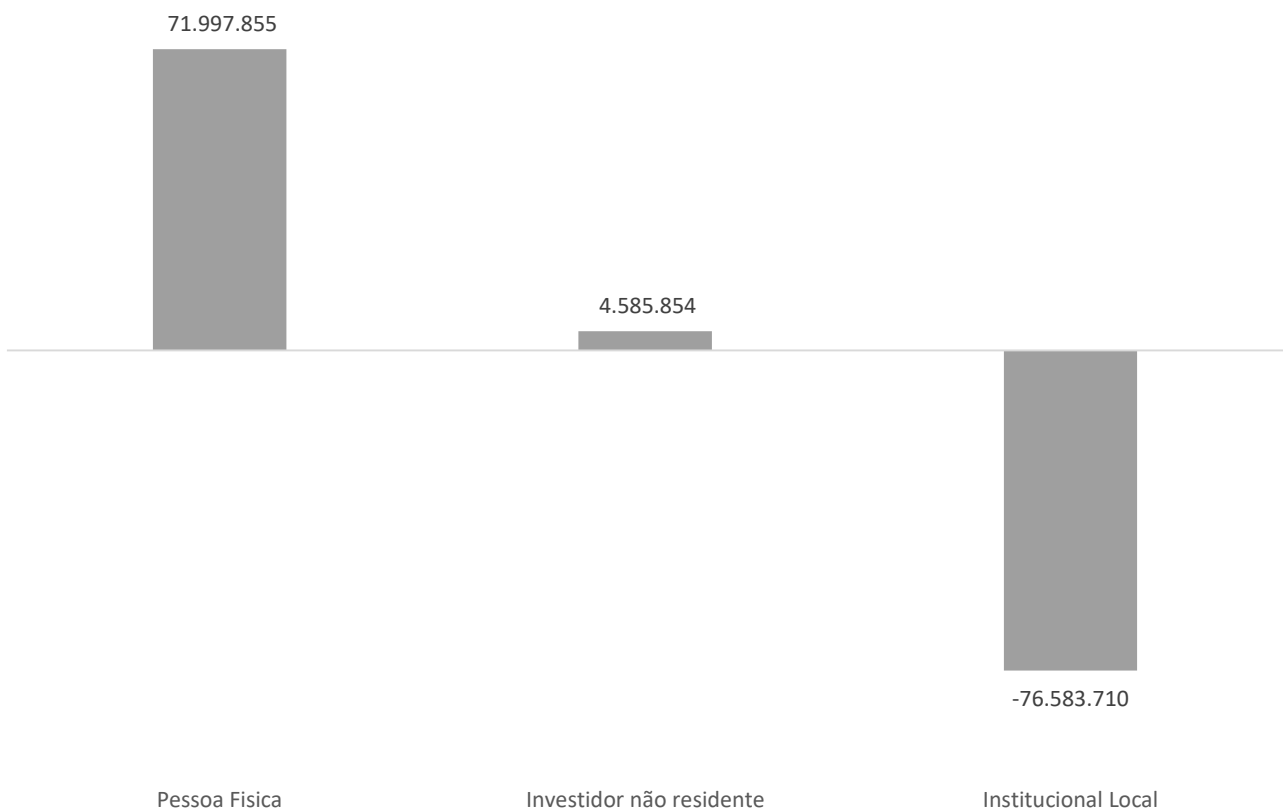
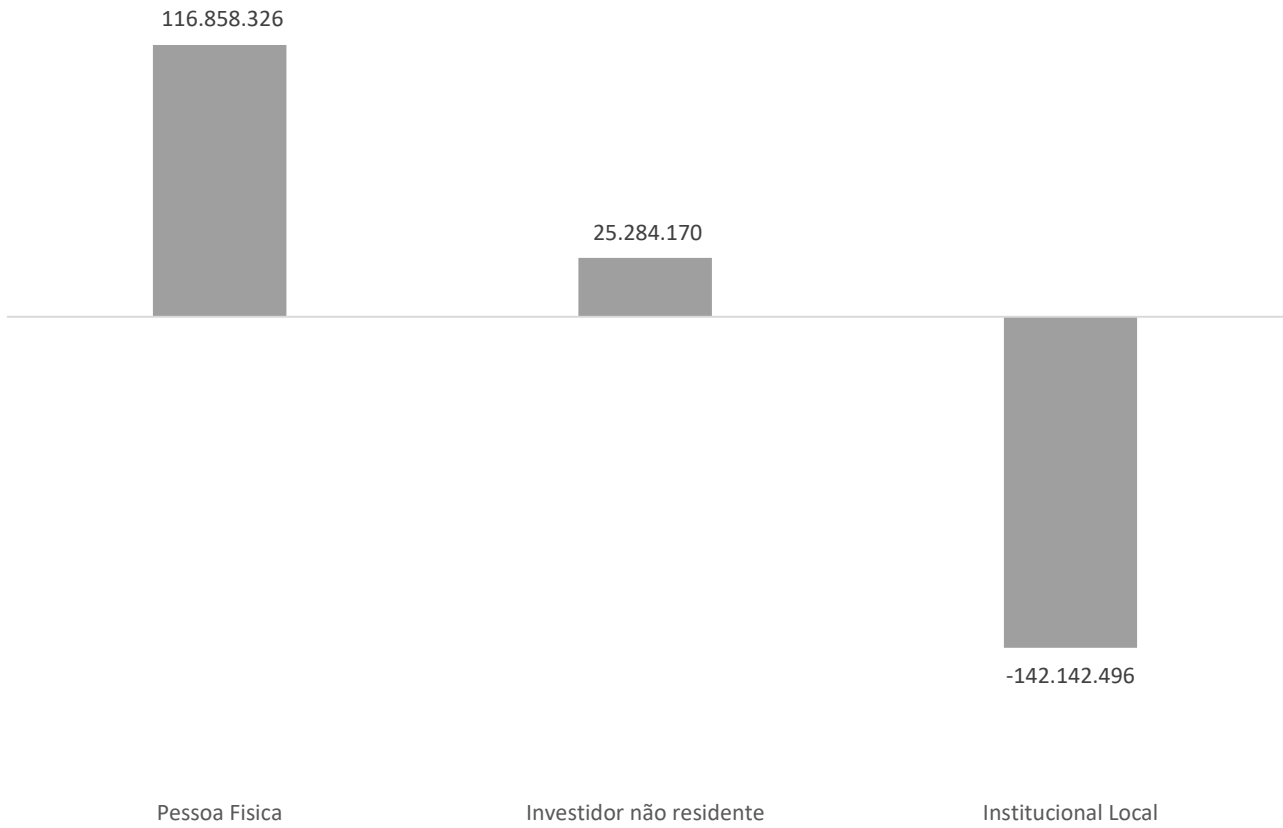


Gráfico 14: Híbridos – Posicionamento NET em Junho/21



Fluxo do Mercado de FIIs: overview por segmento de FII

Gráfico 15: Logística – Posicionamento NET em Junho/21



Dividend Yield Setorial: Fundos de Shoppings

Gráfico 16: Dividend Yield contra NTNB 2035

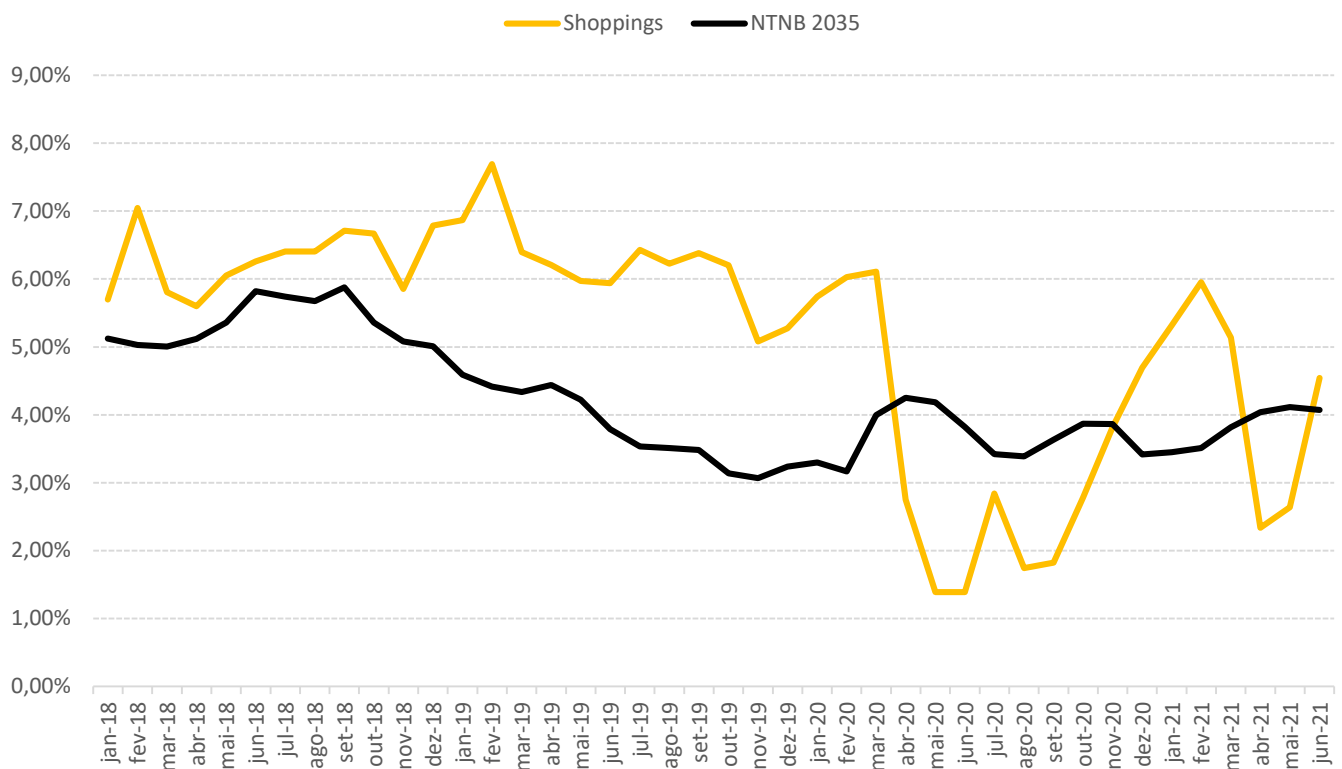
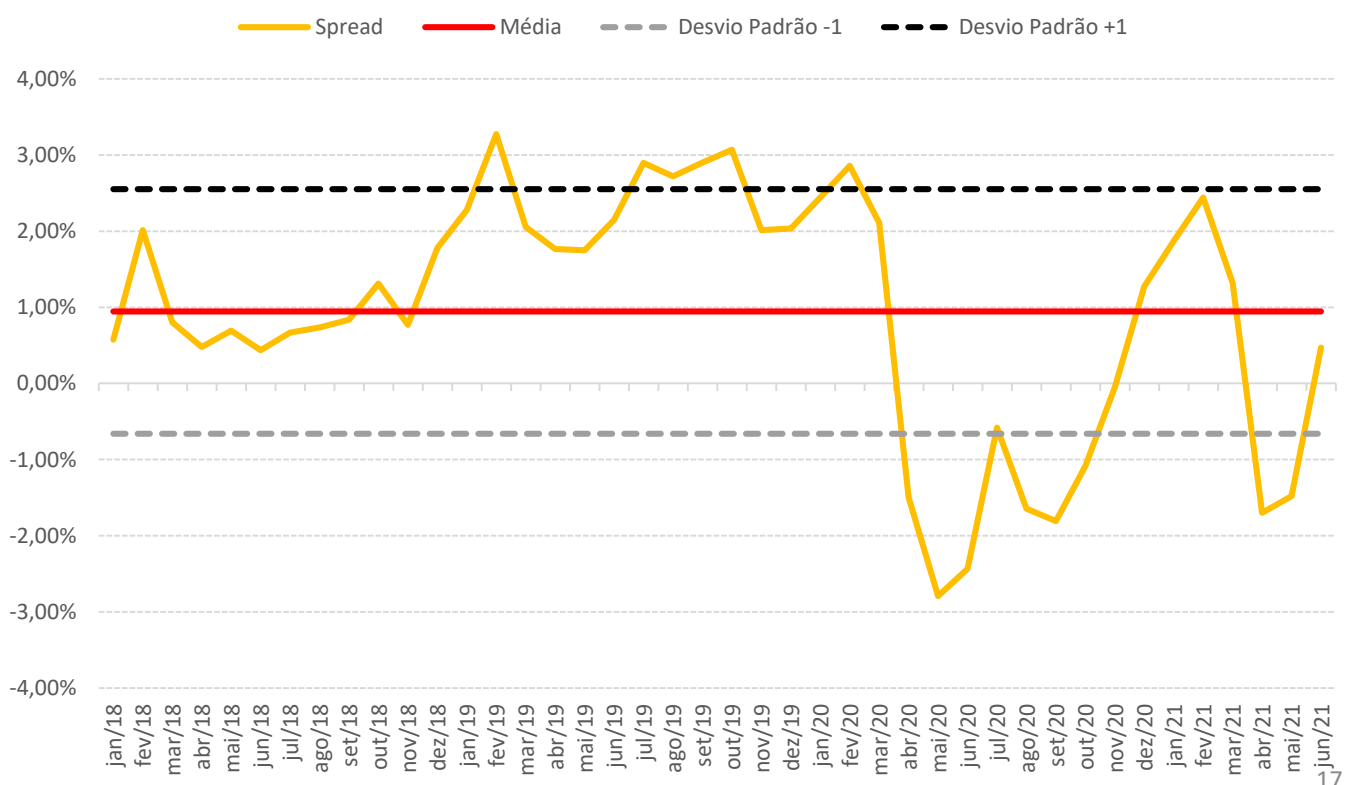


Gráfico 17: Prêmio de Risco (Spread para NTNB 2035)



Dividend Yield Setorial: Fundos de Lajes Corporativas

Gráfico 18: Dividend Yield contra NTN2035

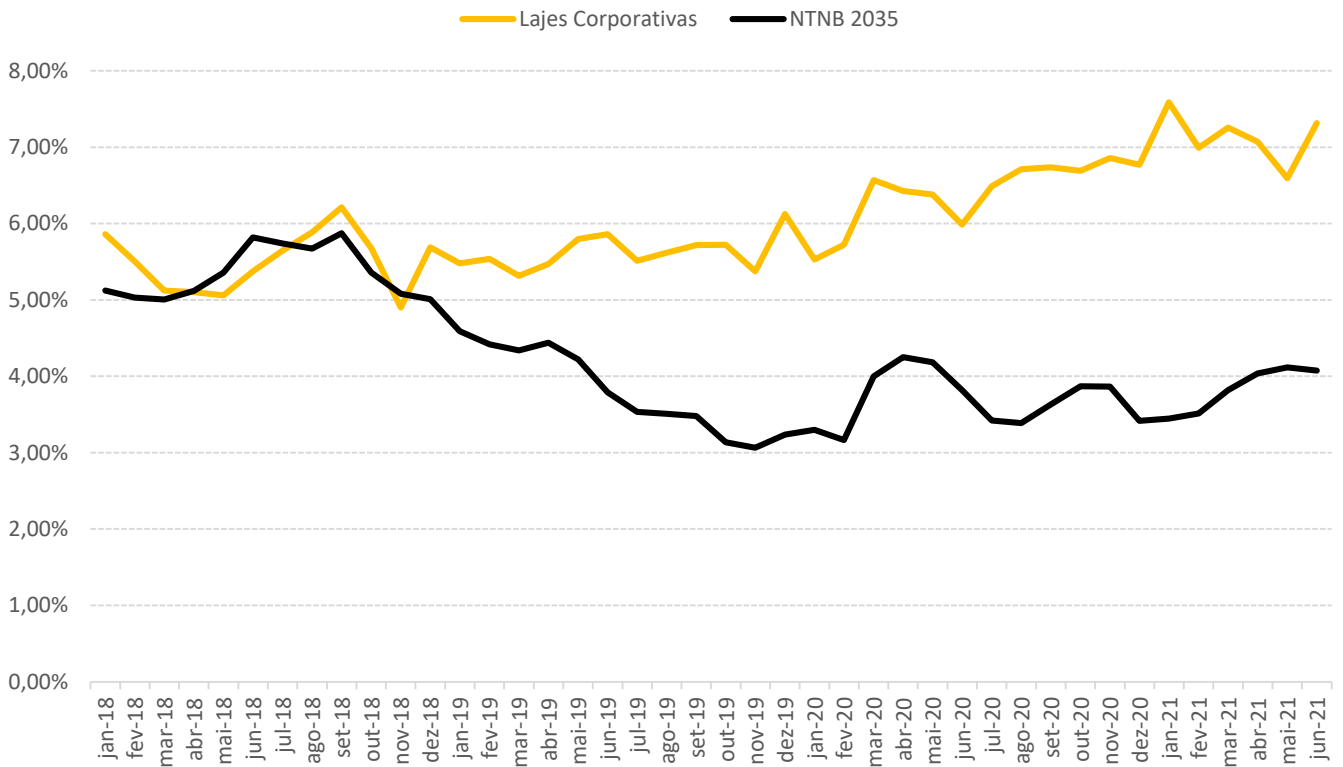
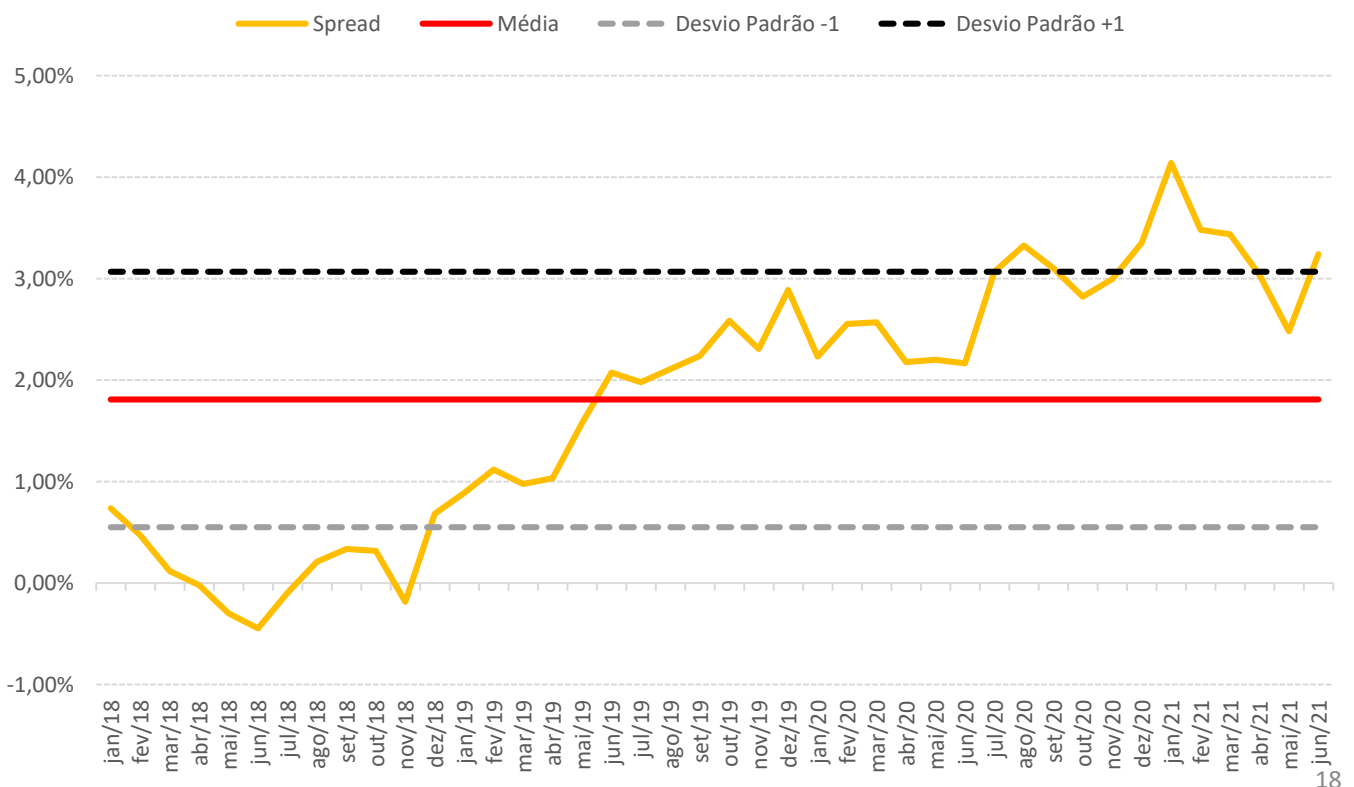


Gráfico 19: Prêmio de Risco (Spread para NTN2035)



Dividend Yield Setorial: Fundos de Agências

Gráfico 20: Dividend Yield contra NTN2035

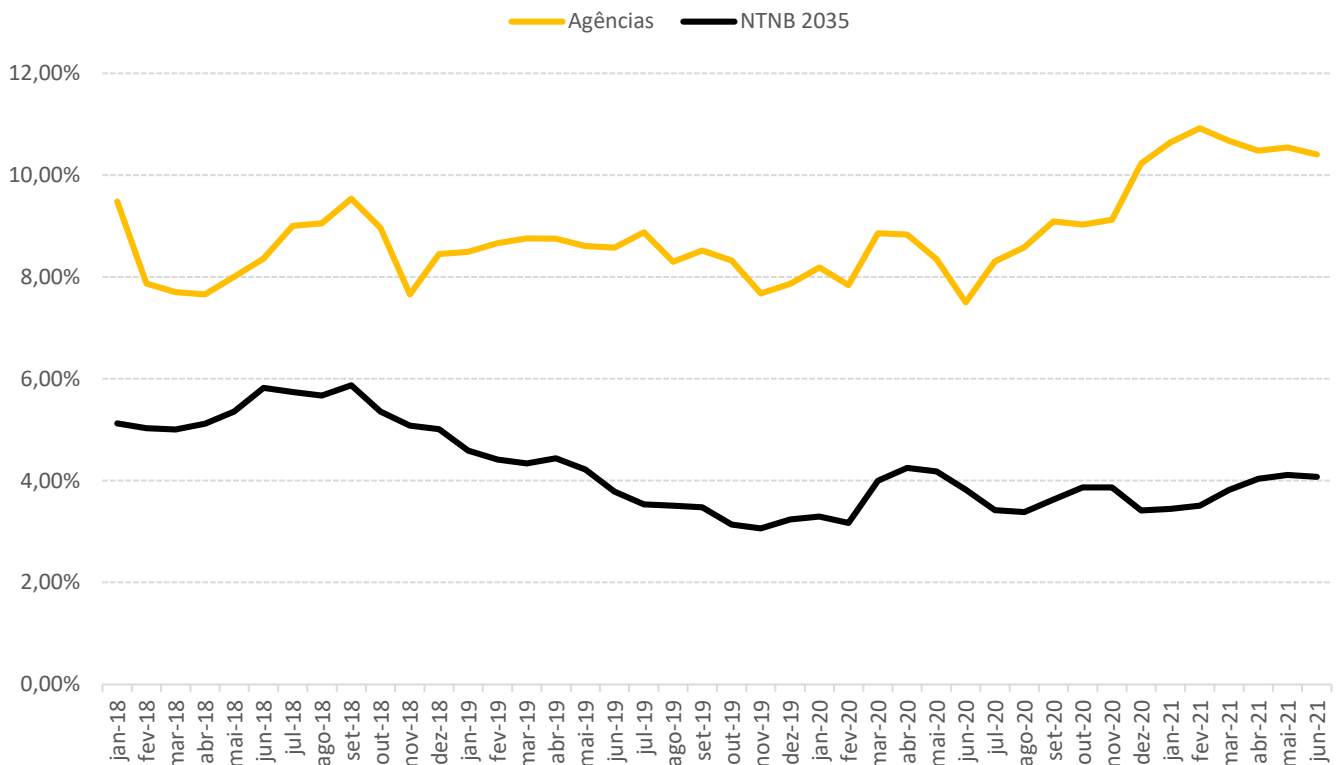
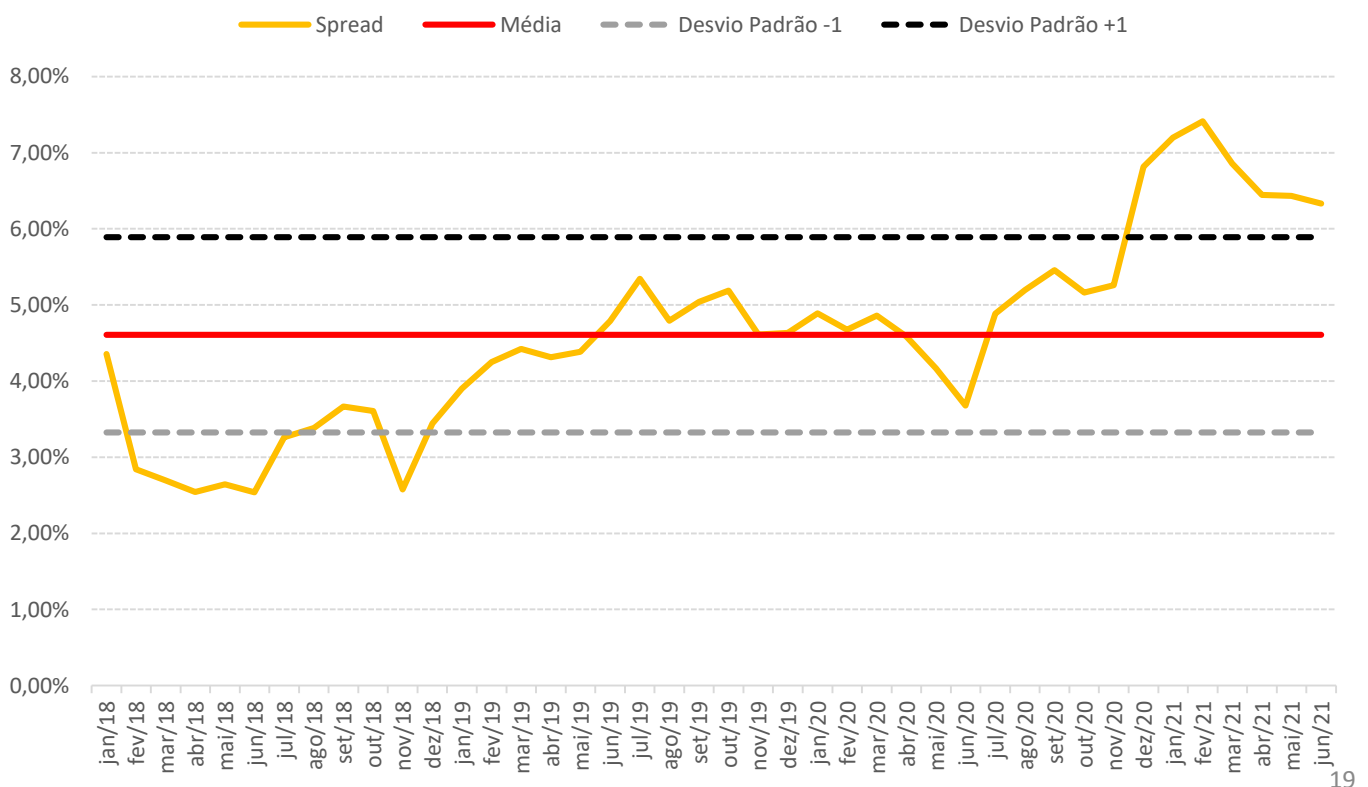


Gráfico 21: Prêmio de Risco (Spread para NTN2035)



Dividend Yield Setorial: Fundos Híbridos

Gráfico 22: Dividend Yield contra NTNB 2035

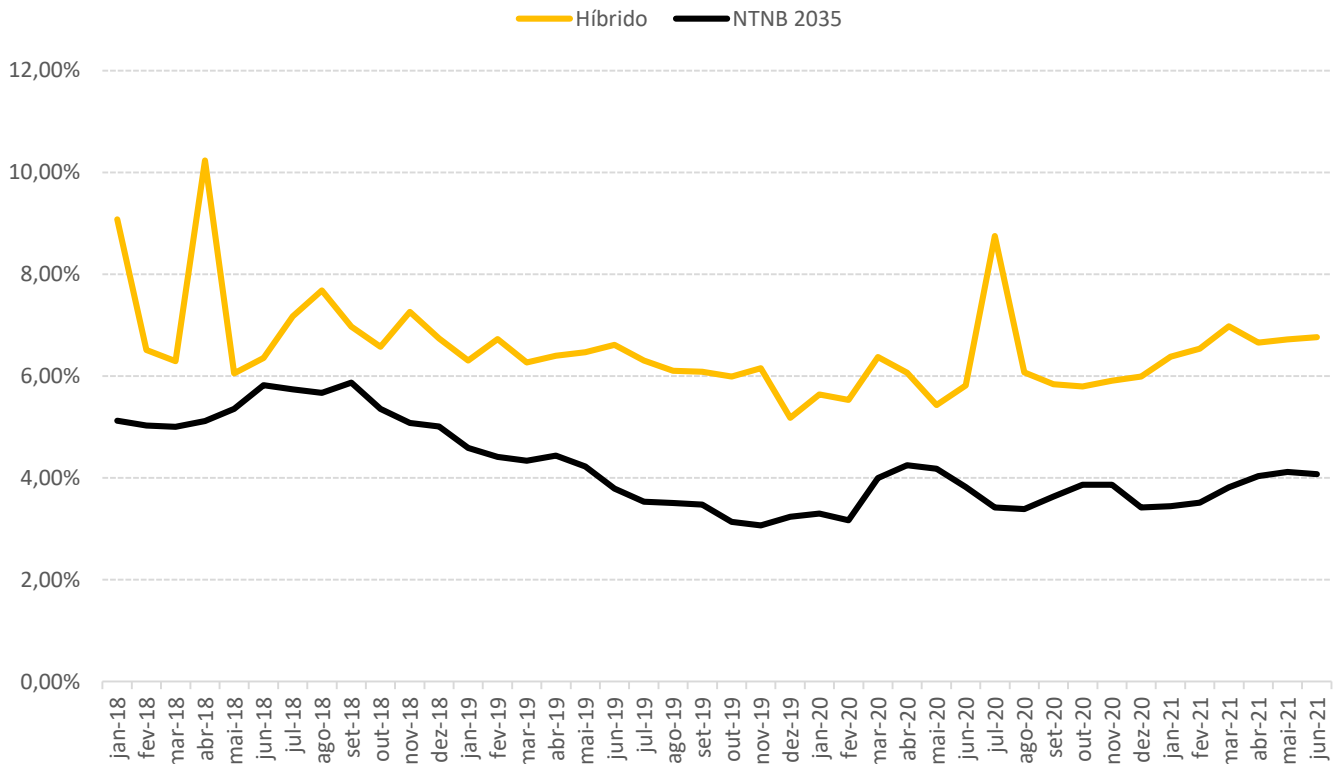
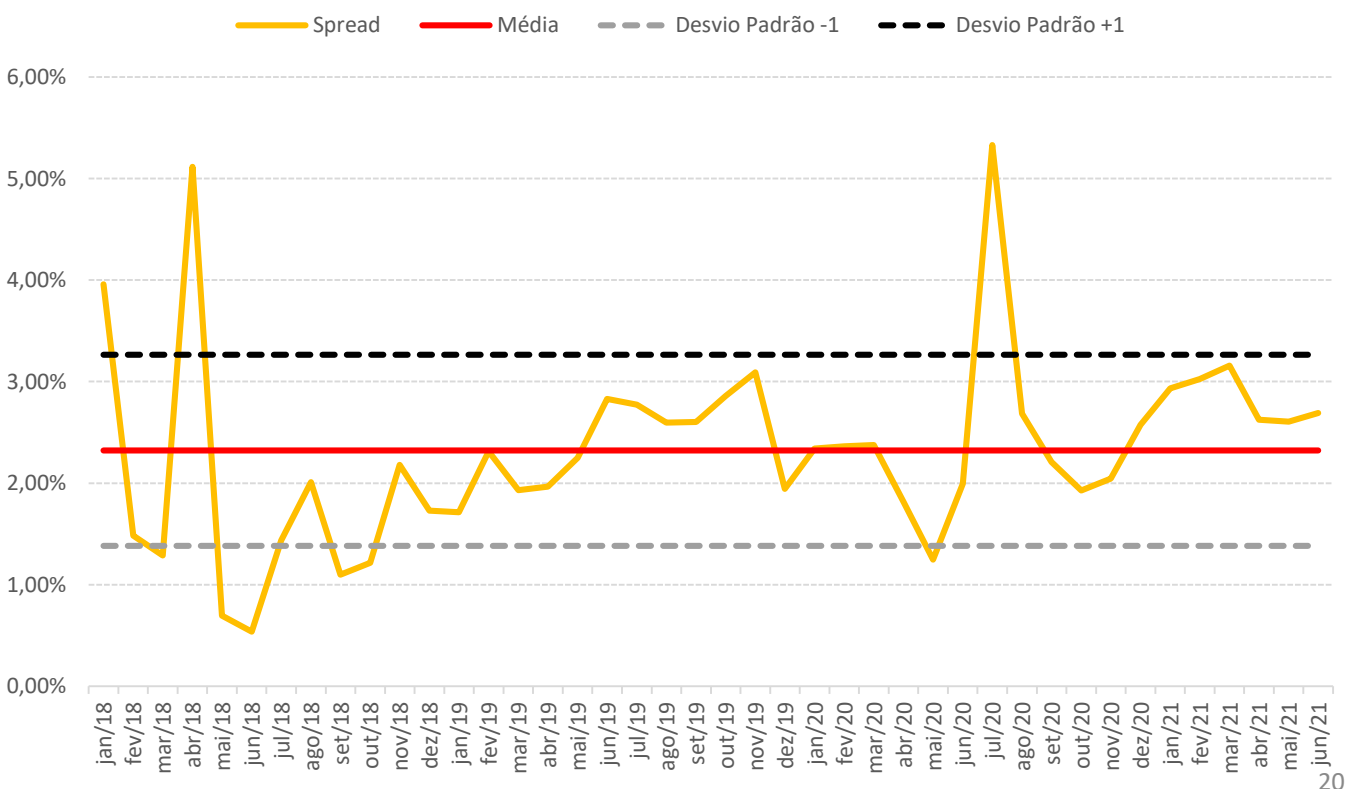


Gráfico 23: Prêmio de Risco (Spread para NTNB 2035)



Dividend Yield Setorial: Fundos de Logística

Gráfico 24: Dividend Yield contra NTN2035

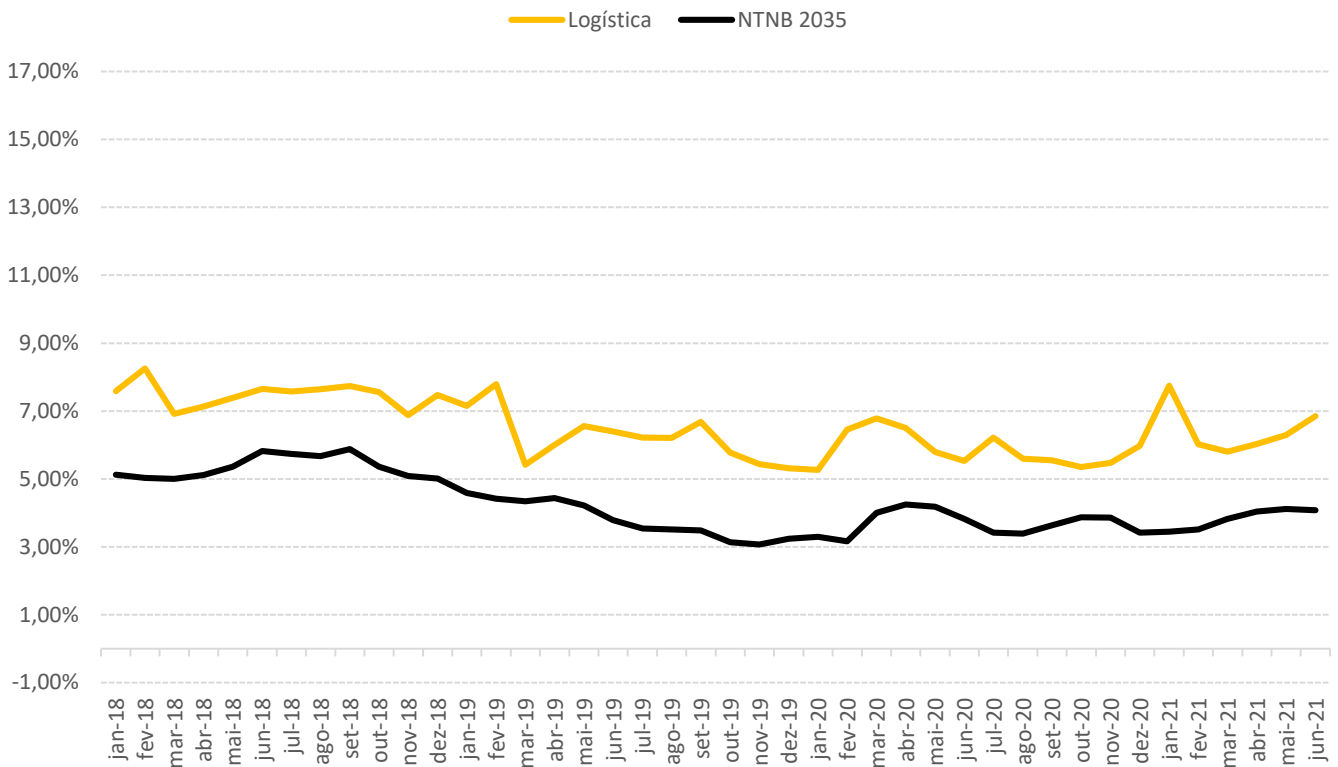
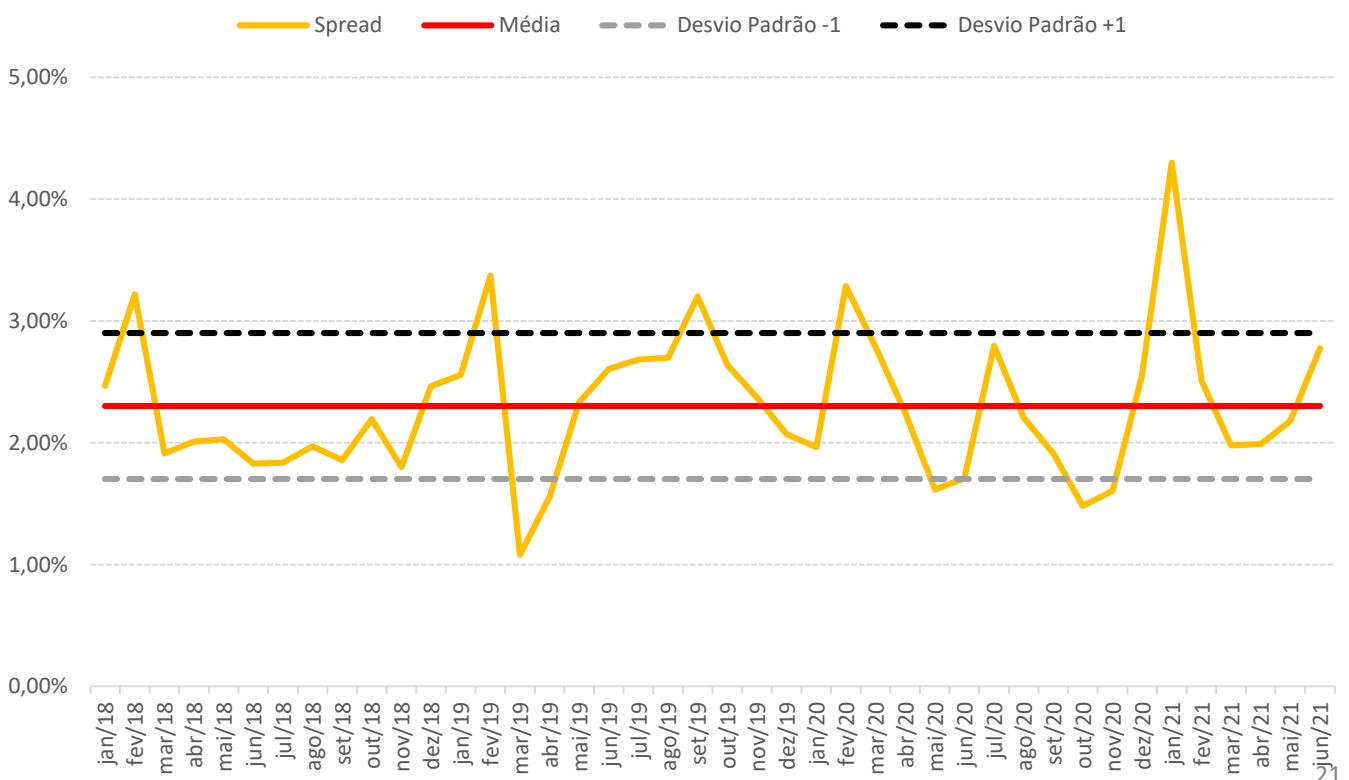


Gráfico 25: Prêmio de Risco (Spread para NTN2035)



Dividend Yield Setorial: Fundos de Papel

Gráfico 26: Dividend Yield Setorial: Fundos de CRI

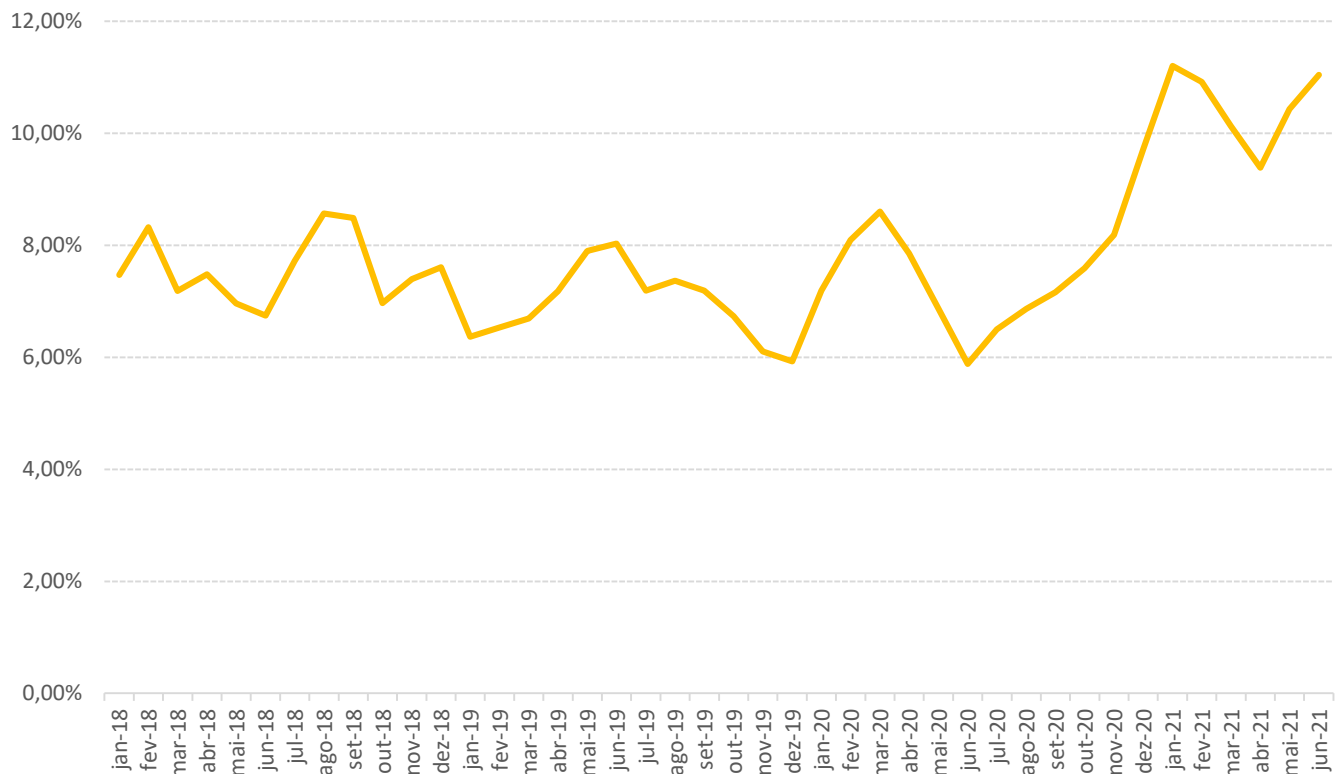
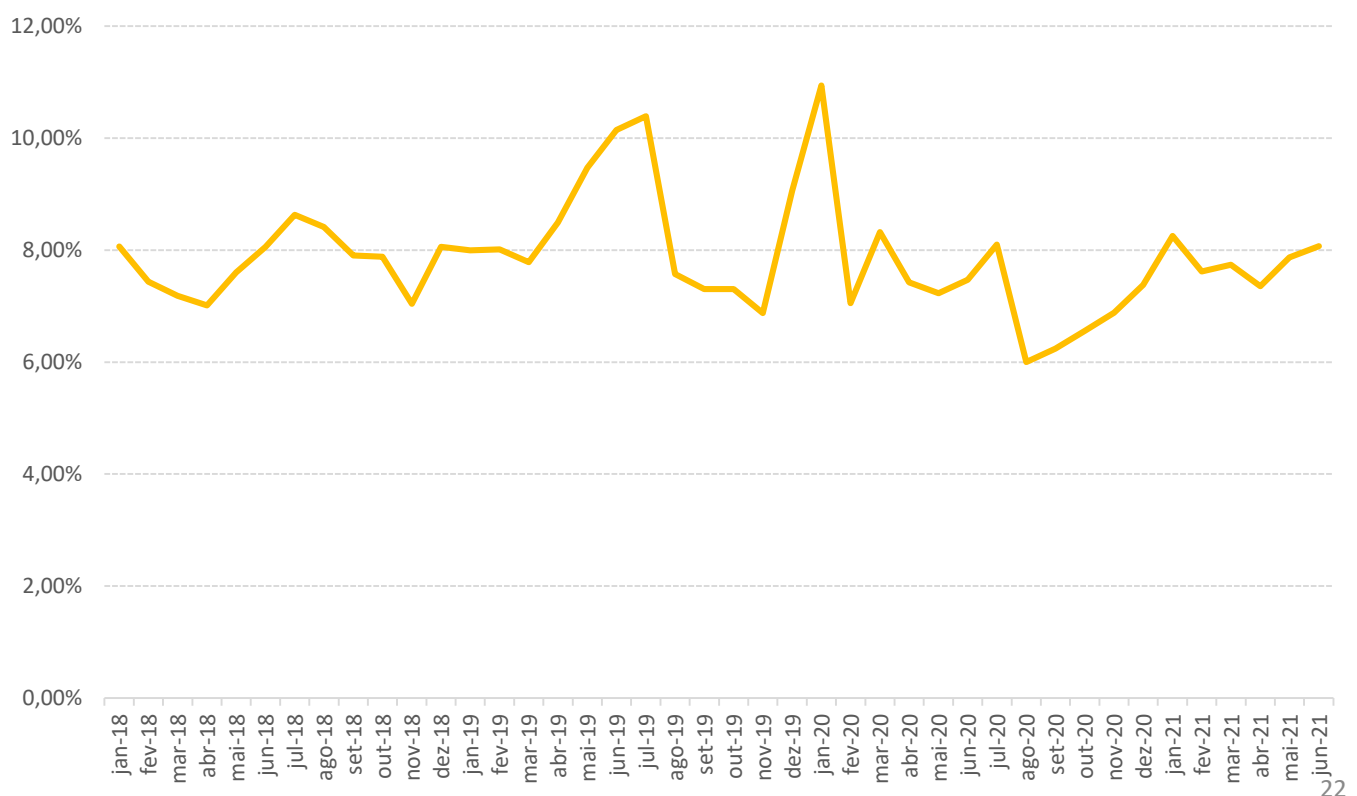
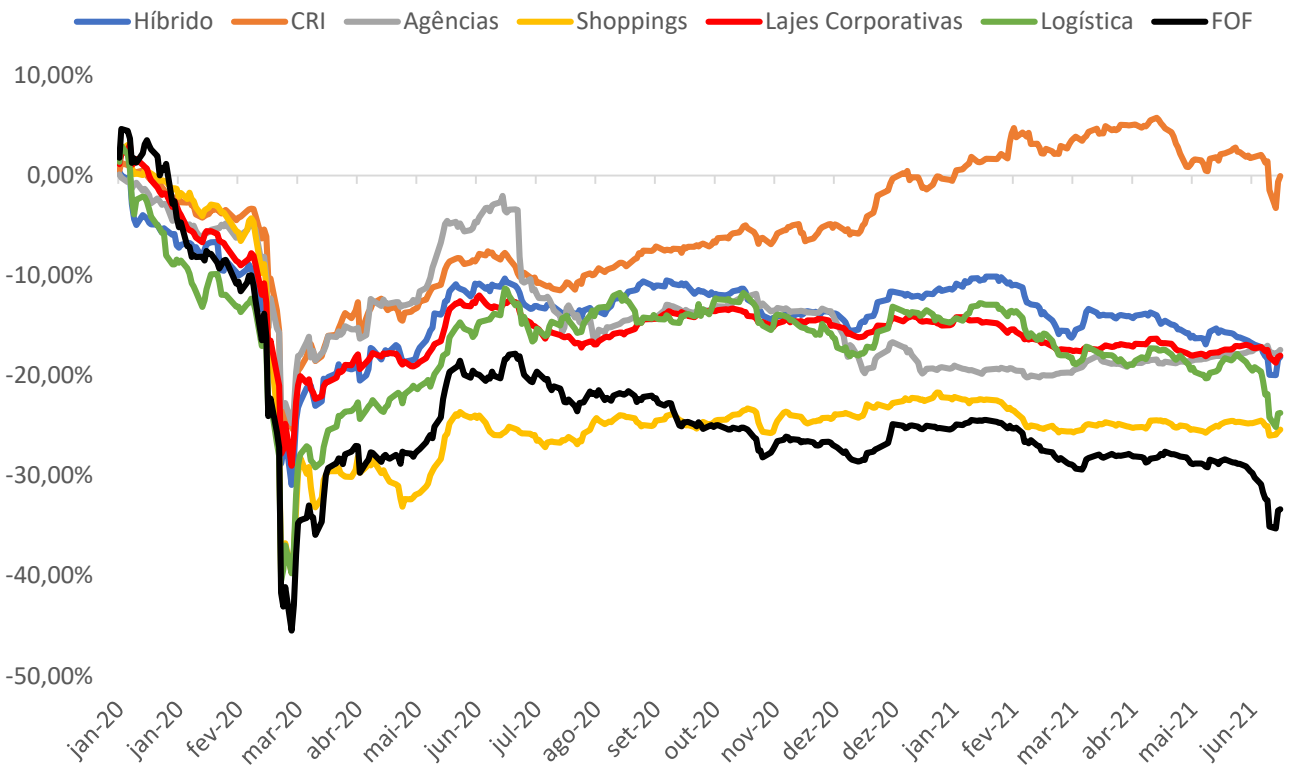


Gráfico 27: Dividend Yield Setorial: FoF



Performance Setorial: 2020 - 2021

Gráfico 28: Retorno Acumulado dos Segmentos de FIIs (2020 – 2021)



Disclaimer

1. Este material foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S/A (“XP Investimentos” ou “XP”) e não deve ser considerado um relatório de análise para os fins do artigo 1º da Instrução CVM nº 483, de 6 de julho de 2010. 2. Este material tem caráter meramente informativo, não constitui e nem deve ser interpretado como sendo material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro, investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Os prazos, taxas e condições aqui contidas são meramente indicativas. 3. As informações contidas neste relatório foram consideradas razoáveis na data em que ele foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. A XP Investimentos não dá nenhuma segurança ou garantia, seja de forma expressa ou implícita, sobre a integridade, confiabilidade ou exatidão dessas informações. Este relatório também não tem a intenção de ser uma relação completa ou resumida dos mercados ou desdobramentos nele abordados. 4. Os instrumentos financeiros discutidos neste material podem não ser adequados para todos os investidores. Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades específicas de qualquer investidor. Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento. 5. A XP Investimentos não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas e se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material ou seu conteúdo. 6. 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. 7. 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. 8. Para maiores informações sobre produtos, tabelas de custos operacionais e política de cobrança, favor acessar o nosso site: www.xpi.com.br. 9. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITALIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO VALOR TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. 10. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.

