



Fundos Imobiliários

Relatório de Alocação

Fevereiro de 2021



Panorama e Performance

De acordo com o último relatório Focus do Banco Central, os economistas estimam o IPCA de 3,5%, taxa Selic de 3,5% e uma alta do PIB de 3,5% para 2021. O destaque do mês foi para a retirada do forward guidance pelo Copom, o que levou os economistas da XP a anteciparem o ciclo de alta de juros de agosto (cenário anterior) para maio com um aumento de 0,25 p.p na taxa Selic.

A inflação continuou nos holofotes durante o mês de janeiro. O IPCA fechou 2020 com alta de 4,52% e IGP-M apresentou alta de 2,58% em janeiro/2021 (acumulando alta de 25,71% nos últimos doze meses). De acordo com os economistas da XP, a inflação deve seguir pressionada no curto prazo, mas arrefecer a partir do segundo trimestre de 2021.

Sobre os fundos imobiliários, o IFIX apresentou performance de +0,32% em janeiro, após a alta de 2,19% em dezembro. O índice XPFI, índice geral de fundos imobiliários da XP, apresentou a performance de 0,12%, enquanto o XPFT, índice de fundos imobiliários de tijolos da XP, apresentou queda de -0,49% e o XPFP, índice de fundos imobiliários de papel da XP, apresentou performance de 1,08%.

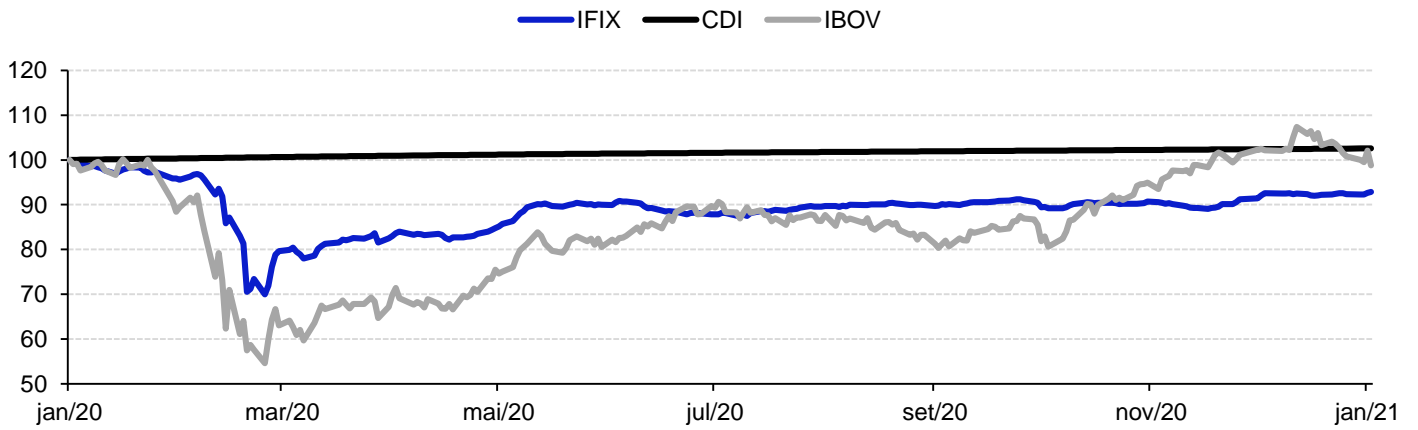
De acordo com o boletim de fundos imobiliários, o número de investidores pessoa física de fundos imobiliários continuou em ritmo de crescimento e fechou o ano com 1,2 milhões de investidores, crescimento de 3,2% contra o mês de novembro e crescimento de 84% em relação ao ano de 2019.

Apesar do início da vacinação contra a covid-19, o mês foi marcado pela aceleração do número de casos do coronavírus pelo território nacional e aumento da ocupação das UTIs. Consequentemente, os estados e municípios decretaram novas rodadas de restrição de circulação de pessoas e fechamento dos shopping centers, destaque para Manaus/AM e Belo Horizonte/MG, que encerraram as atividades por tempo indeterminado e a cidade de São Paulo, que regrediu para “Fase Laranja” durante os dias da semana e “Fase Vermelha” durante os finais de semana.

Como ressaltamos nos últimos meses, continuamos conservadores em relação aos fundos imobiliários do segmento de shopping centers. Em nossa visão, novas restrições de funcionamento (seja fechamento total ou diminuição do horário de funcionamento) pode levar a um ritmo mais lento de recuperação nas vendas e aluguéis dos lojistas, o que pode impactar a distribuição de dividendos dos fundos imobiliários do segmento

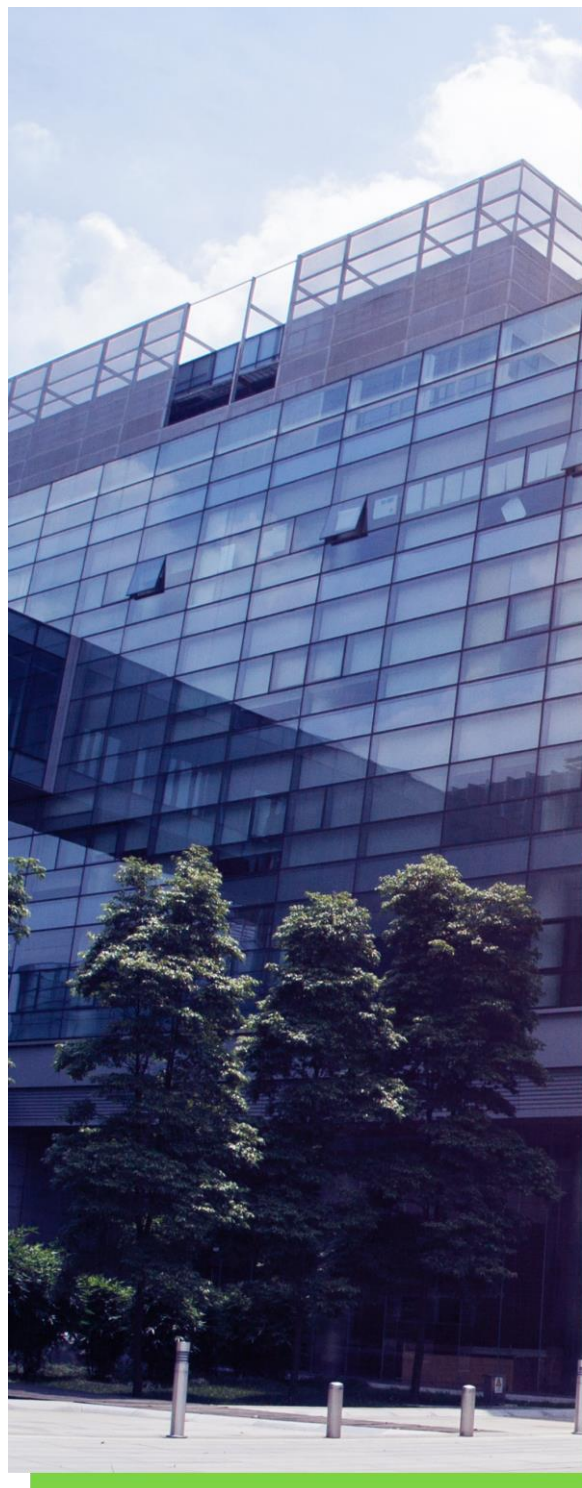
Panorama e Performance

PERFORMANCE 12 MESES – IBOV X IFIX X CDI ACUMULADO



Visão dos fundos por Segmento

- **Lajes Corporativas:** 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 FIIs com ativos com boa localização e alta qualidade, inquilinos sólidos e gestores experientes no mercado imobiliário.
- **Ativos logísticos:** 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.
- **Shopping Center:** Estamos mais conservadores em relação aos fundos de shopping centers após o aumento do número de casos de covid-19 no Brasil e, consequentemente, novas medidas de restrição de circulação de pessoas como fechamento dos shopping centers, restrição na capacidade operacional e quarentena.
- **Recebíveis:** 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.
- **Fundo de Fundos:** Fundo de fundos apostam em explorar ineficiências de mercado e assimetrias de risco/retorno entre os FIIs 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.



Top 5 - FIIs

Fundos				Valor de Mercado	Valor da Cota (R\$/cota)			Performance		Div Yield 12m*
Ticker	Recomendação	Nome	Segmento	(R\$ milhões)	Preço de Fechamento	Cota Patrimonial	VM/VP	No mês	Em 12m	%
KNIP11	COMPRA ▲	Kinea Índice de Preços	Recebíveis	4,617	114	108	106%	-0.6%	6.0%	14.2%
BTLG11	COMPRA ▲	BTG Pactual Logística	Logística	1,466	113	101	112%	1.8%	14.2%	6.4%
CPTS11	COMPRA ▲	Capitânia Securities	Recebíveis	1,372	102	94	108%	-1.1%	6.5%	11.8%
PVBI11	COMPRA ▲	VBI Prime Offices	Lajes Corporativas	933	96	97	99%	-0.4%	-	5.9%
HGRU11	COMPRA ▲	CSHG Renda Urbana	Híbrido	2,369	129	118	109%	0.1%	5.9%	6.7%

- Kinea Índice de Preços (KNIP11):** Recentemente, o fundo Kinea Índice de Preços concluiu sua sétima emissão de cotas levantando o montante de R\$691 milhões, o que pode pressionar o preço da cota no curto prazo. No entanto, o fundo apresenta grande diversificação de portfólio com CRIs com baixo nível de risco (ativos high-grade) e em grande parte indexados a IPCA (92,9% do portfólio). O fundo vem distribuindo dividendos robustos (dividend yield anualizado de 14% em dezembro e 10% em novembro, o que consideramos como bastante atrativo dado o nível de risco da companhia).
- CSHG Renda Urbana (HGRU11):** CSHG Renda Urbana é um fundo imobiliário híbrido com alocações em ativos de varejo e educacional. Em nossa opinião, o fundo possui um portfólio com ativos resilientes, grande 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 para os inquilinos do setor de educação (em razão da pandemia) começará a ser revertido gradualmente nos próximos meses, o que deve impactar positivamente a distribuição de dividendos nos próximos meses (dividend yield estimado de 6,5% para 2021).
- Capitânia Securities (CPTS11):** O Capitânia Securities é um fundo imobiliário do segmento de recebíveis com o objetivo de proporcionar rentabilidade por meio do investimento em ativos de origem imobiliária como CRIs e cotas de outros fundos imobiliários. Atualmente, o portfólio do fundo conta com 63,1% em CRIs, 36,1% alocado em outras cotas de fundos imobiliários e o restante em ativos de renda fixa com alta liquidez. Sobre seu portfólio de CRIs, ela possui grande diversificação de segmentos e também um mix saudável de ativos com maior risco e retorno (high yield) e de menor risco (high grade). Como seu portfólio possui maior concentração em IPCA e IGP-M, a alta nos índices de preços, IPCA e principalmente o IGP-M, impactou positivamente os rendimentos do fundo.

Top 5 - FIIs

- **VBI Prime Offices (PVBI11):** 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 5,5% de dividend yield em 2021, acima dos pares de mercados com ativos similares. Ainda, a alocação dos recursos em caixa pode gerar valor adicional ao fundo.
- **BTG Pactual Logística (BTLG11):** O Fundo BTG Pactual Logística tem por objeto obter renda e ganho de capital através de operações imobiliárias no segmento de logística. Em novembro de 2020 o fundo fez sua 9ª emissão de novas cotas, captando R\$ 600 milhões, sendo que R\$ 515 milhões foram alocados nos ativos de São Bernardo do Campo e Jundiaí. O restante, R\$ 85 milhões ainda está em vias de ser alocado, o que pode levar a um possível aumento nos rendimentos no médio prazo. Acreditamos que o fundo possui um portfólio sólido e com capacidade de manter seus inquilinos a longo prazo.

Glossário

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 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

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\$

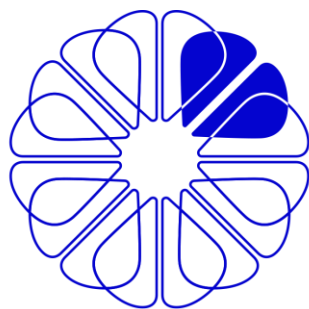
Disclaimer



Este relatório de análise foi elaborado pela Clear Corretora ("Clear"), que é uma marca da XP Investimentos CCTVM S.A. ("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 Clear não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório. Os analistas indicados no relatório estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários. 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 Clear, podendo também ser divulgado no site da InfoMoney. 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 InfoMoney ou Clear. 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 Clear 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 Clear. 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 Clear 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 do Grupo XP. O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da Clear e InfoMoney. 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. A Ouvidoria da Clear 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 771 5454. SAC. 0800 774 0402. O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da Clear: <https://www.clear.com.br/site/custos> A Clear 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 Clear. 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 Clear. 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 Clear. 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 Clear. 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.

Lucas Hoon, CNPI

Renan Manda, CNPI



clear
CORRETORA

www.clear.com.br