

Carteira de Fundos Imobiliários

Fevereiro 2021

ÍNDICE

Panorama de Mercado

3

Vinci Logística

14

Carteira Sugerida de Fundos Imobiliários

5

XP Log

16

Mérito Desenvolvimento Imobiliário

8

Banestes Recebíveis Imobiliários

18

RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

10

REC Recebíveis Imobiliários

20

CHSG Renda Urbana FII

12

Malls Brasil Plural

22

Panorama de Mercado

Janeiro | O IFIX encerrou o mês com valorização de 0,32%, aos 2.879 pontos. Em 12 meses, o índice recua 6,43%.

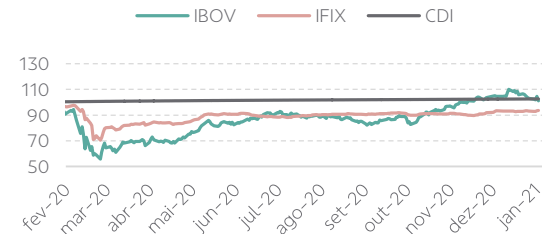
2021 começou de lado para o IFIX, com o índice negociando em torno dos 2.860 pontos e encerrando o mês com leve alta de 0,32%, aos 2.879 pontos. Na primeira reunião do Copom do ano, em 20 de janeiro, a Selic foi mantida em 2%, porém o Comitê retirou o forward guidance, ou seja, deixou de manter o compromisso de não elevar a taxa de juros diante do desconforto com a dinâmica inflacionária corrente. Como o aumento na taxa de juros tem uma correlação negativa com o desempenho dos fundos imobiliários, acreditamos que, além das incertezas com relação ao andamento das vacinas e dos riscos inerentes ao quadro fiscal doméstico (que têm pressionado a bolsa), a possibilidade da elevação na Selic em um horizonte mais curto do que o esperado acaba tendo impacto negativo sobre os FIIs. No entanto, mesmo que haja a antecipação da normalização monetária, o mercado de fundos imobiliários continua promissor em 2021, ao nosso ver. Entendemos que esse mercado está passando por um ciclo virtuoso, onde o forte apetite de investidores possibilita aos gestores a execução de novas emissões, o que gera liquidez e movimenta a negociação de ativos, consequentemente aquece o mercado e contribui para que novos contratos de aluguéis sejam negociados. Obviamente que setores mais promissores – como logística – fazem essa “roda girar” mais rápido, enquanto outros – lajes corporativas e shoppings –, mais cíclicos, aguardam uma retomada mais intensa da atividade econômica. Em linhas gerais, acreditamos que a tese para FIIs de papéis continua ancorada na maior resiliência e possibilidade de diversificação, mas sem deixar de considerar que a tendência de inflação e seus reflexos na alta da taxa de juros podem alterar a dinâmica de seus resultados.

Já os FIIs de logística refletem o aquecido mercado ao qual pertencem, onde o setor encerrou 2020 com 598 condomínios em todo o Brasil. No 4T20, esse mercado apresentou absorção líquida positiva (cresceram os espaços ocupados), com taxa de vacância de apenas 13,5%, versus 17,4% no início do ano. Olhando para frente, o cenário continua promissor, o que já está se refletindo em excessos de valorização nas cotas de determinados fundos. Lajes Corporativas e Shoppings ficaram para trás, com os impactos da pandemia recaindo mais firmemente sobre seus resultados. Quanto ao primeiro, a necessidade de redução de despesas por parte das empresas, o advento do home office e a menor demanda desaqueceram o mercado. Bons ativos em importantes regiões continuam sendo o mantra do setor. Já a retomada dos shoppings é uma questão de tempo, pois, mesmo com o eventual fim do auxílio emergencial, o que impacta as vendas, esses ambientes também geram receita com atividades de lazer. Diante do exposto, nossa carteira se mantém sendo composta por um fundo de desenvolvimento, um FOF, um híbrido, dois de logística, dois de papéis e um de shopping. São eles: **Mérito Desenvolvimento Imobiliário (MFI11)**, **RBR Alpha Multiestratégia Real Estate (RBRF11)**, **CHSG Renda Urbana (HGRU11)**, **Vinci Logística (VILG11)**, **XP Log (XPLG11)**, **Banestes Recebíveis Imobiliários (BCRI11)**, **Rec Recebíveis Imobiliários (RECR11)** e **Malls Brasil Plural (MALL11)**. Nos últimos 12 meses, nossa carteira acumulou um retorno positivo de 2,72%, versus queda de 6,43% do IFIX.

| IFIX | | |
|-----------------------|-----|--------|
| Cotação em 29/01/2021 | pts | 2.879 |
| Máxima (52 sem.) | pts | 3.078 |
| Mínima (52 sem.) | pts | 1.883 |
| Variação no mês | % | 0,32% |
| Variação em 2021 | % | 0,32% |
| Variação em 12 meses | % | -6,43% |

IBOV x IFIX x CDI

Base 100



Panorama de Mercado

A análise conjunta de determinados indicadores permite uma melhor avaliação do investimento. Abaixo, listamos alguns indicadores de mercado e os FII's que se destacaram em ambas as direções.

Liquidez (média diária em 12 meses)

R\$ milhares

| Maiores | | | Menores | | |
|----------------|--------|-------|----------------------|--------|-----|
| XP Logística | XPLG11 | 7.945 | C Square Faria Lima | FLMA11 | 208 |
| CSHG Logística | HGLG11 | 7.379 | Hotel Maxinvest | HTMX11 | 340 |
| Maxi Renda | MXRF11 | 6.512 | Rio Negro | RNGO11 | 369 |
| XP Malls | XPML11 | 6.009 | Ourinvest Logística | OULG11 | 386 |
| CSHG Renda Urb | HGRU11 | 5.999 | Industrial do Brasil | FIIB11 | 403 |

Dividend Yield (Dividendo/Valor Médio da Cota)

% em 12 meses

| Maiores | | | Menores | | |
|----------------|--------|-------|---------------------|--------|------|
| XP Corp Macaé | XPCM11 | 17,84 | Hotel Maxinvest | HTMX11 | 0,77 |
| Hectare CE FII | HCTR11 | 16,07 | XP Malls | XPML11 | 2,29 |
| REC Rec Imob | RECR11 | 11,09 | General Shopping | FIGS11 | 2,37 |
| Habitat II FII | HABT11 | 10,84 | C Square Faria Lima | FLMA11 | 2,45 |
| VBI CRI | CVBI11 | 9,92 | Hedge Brasil Shop | HGBS11 | 2,49 |

Retorno Total

% em 12 meses

| Maiores | | | Menores | | |
|------------------|--------|-------|----------------------|--------|--------|
| Hectare CE FII | HCTR11 | 62,01 | Bradesco C Imob At | BCIA11 | -34,37 |
| Iridium Rec Imob | IRDM11 | 48,70 | Pátria Edif Corp | PATC11 | -30,08 |
| Habitat II FII | HABT11 | 22,22 | Brasil Plural Ab FoF | BPFF11 | -29,22 |
| REC Rec Imob | RECR11 | 21,94 | Hotel Maxinvest | HTMX11 | -27,69 |
| SP Downtown | SPTW11 | 18,01 | Rio Negro | RNGO11 | -27,37 |

Preço sobre Valor Patrimonial (P/VPA)

Veze

| Maiores | | | Menores | | |
|--------------------|--------|------|---------------------|--------|------|
| Iridium Rec Imob | IRDM11 | 1,39 | Rio Negro | RNGO11 | 0,70 |
| Hectare CE FII | HCTR11 | 1,29 | General Shopping | FIGS11 | 0,71 |
| SP Downtown | SPTW11 | 1,25 | Santander Pap Im | SADI11 | 0,77 |
| Habitat II FII | HABT11 | 1,24 | XP Corp Macaé | XPCM11 | 0,78 |
| Alianza Trust R Im | ALZR11 | 1,24 | Ourinvest Logística | OULG11 | 0,81 |

Carteira Sugerida de Fundos Imobiliários

A carteira é atualmente composta por 8 ativos com exposição aos setores de lajes corporativas (por meio dos FOFs), logística, imóveis comerciais, residenciais, recebíveis imobiliários e shoppings.

| Carteira | | | Taxa de Adm. + Gestão (% a.a.) | IFIX (%) | Idade (anos) | Cota R\$ | | | Prêmio P/VPA | Vol. Médio Diário 3m R\$ mil | Retorno ¹ (%) | | | Dividend Yield (%) | | |
|--------------|-----------------|--------|--------------------------------|----------|--------------|----------|-------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------------|---------|----------|--------------------|---------|----------|
| Ativo | Segmento | Ticker | | | | Última* | Mínimo 12 m | Máximo 12 m | | | Mês | 6 meses | 12 meses | Mês | 6 meses | 12 meses |
| FII Merito I | Desenvolvimento | MFII11 | 2,00% | 0,48% | 7,4 | 133,29 | 78,12 | 136,74 | 1,10 | 991,2 | -1,3% | 18,1% | 9,5% | 0,8% | 4,6% | 9,2% |
| FII Rbralpha | FOF | RBRF11 | 1,00% | 1,40% | 3,4 | 98,02 | 68,02 | 114,84 | 1,03 | 4341,5 | 1,2% | 2,3% | -14,4% | 0,9% | 4,2% | 8,1% |
| FII CSHG Urb | Híbrido | HGRU11 | 0,70% | 2,61% | 2,8 | 128,68 | 84,45 | 129,99 | 1,09 | 7160,7 | 0,1% | 5,9% | 5,9% | 0,6% | 3,2% | 6,4% |
| FII Vincilog | Logística | VILG11 | 0,95% | 1,91% | 4,7 | 121,00 | 79,91 | 130,23 | 1,07 | 5939,3 | -3,1% | 5,1% | -0,1% | 0,5% | 2,7% | 5,7% |
| FII Xp Log | Logística | XPLG11 | 0,95% | 3,48% | 2,7 | 121,30 | 81,42 | 132,39 | 1,11 | 8864,3 | -1,7% | -0,9% | -2,2% | 0,5% | 2,9% | 5,8% |
| FII Bees Cri | Papéis | BCRI11 | 1,00% | 0,57% | 5,8 | 118,44 | 76,24 | 118,44 | 1,12 | 1952,4 | 2,4% | 15,4% | 12,9% | 1,0% | 4,7% | 9,1% |
| FII Rec Rece | Papéis | RECR11 | 1,20% | 1,63% | 3,5 | 109,20 | 62,20 | 111,94 | 1,15 | 4776,4 | 4,2% | 26,0% | 21,9% | 1,5% | 6,6% | 11,1% |
| FII Malls Bp | Shoppings | MALL11 | 0,50% | 0,88% | 3,2 | 105,41 | 58,01 | 116,27 | 1,00 | 2543,9 | 0,6% | 26,1% | -6,6% | 0,6% | 2,4% | 4,3% |

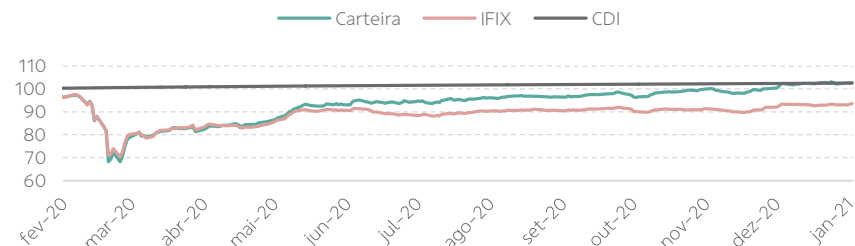
Carteira Sugerida de Fundos Imobiliários

Performance da Carteira Recomendada | Em 12 meses, a carteira apresenta um desempenho que supera o IFIX em 9,15 p.p., com uma valorização acumulada de 2,72%.

| Período | Carteira | CDI | % CDI | IFIX | Diferença IFIX |
|----------|----------|-------|---------|--------|----------------|
| Mês | 0,30% | 0,16% | 191,90% | 0,32% | -0,02 p.p. |
| 6 Meses | 9,20% | 0,94% | 977,90% | 5,35% | 3,85 p.p. |
| 12 Meses | 2,72% | 2,53% | 107,66% | -6,43% | 9,15 p.p. |
| 2021 | 0,30% | 0,16% | 191,90% | 0,32% | -0,02 p.p. |

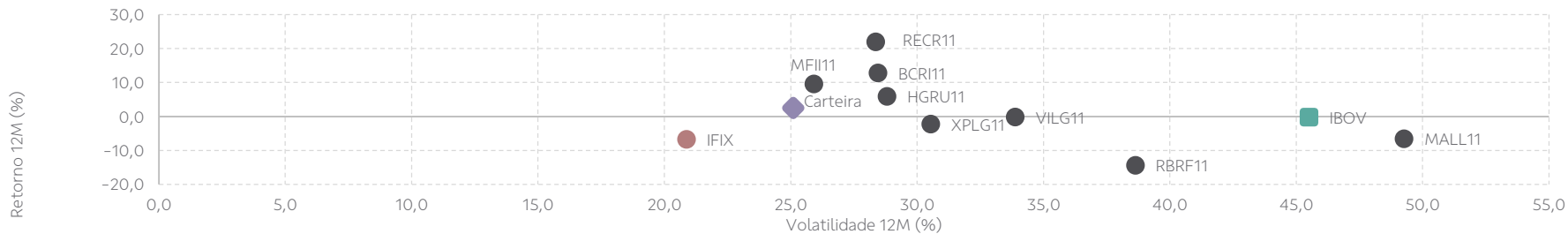
Carteira x IFIX x CDI

Base 100



Risco e Retorno em 12 meses

%



Fundos Imobiliários Seleccionados

Fevereiro 2021

Mérito Desenvolvimento Imobiliário

Desenvolvimento

O Mérito Desenvolvimento Imobiliário objetiva a aquisição de participações em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.



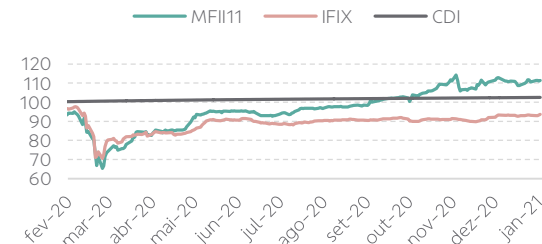
O fundo tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos de incorporação imobiliária desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.

Para atender às necessidades de liquidez, o fundo poderá alocar parte dos recursos em títulos ou valores mobiliários.

| | MFI11 |
|-----------------------|---------------------------|
| Data de Lançamento | Mar/13 |
| Segmento | Desenvolvimento |
| Gestor | Mérito Investimentos |
| Administrador | Planner Corretora Valores |
| Taxa de Adm + Gestão* | 2,0% a.a. |
| Patrimônio Líquido | R\$ 349,2 mi |
| Participação no IFIX | 0,48% |
| Retorno | MFI11 |
| No mês | -1,31% |
| 6 meses | 18,10% |
| 12 meses | 9,54% |
| 2021 | -1,31% |
| Dividend yield | MFI11 |
| No mês | 0,78% |
| 6 meses | 4,64% |
| 12 meses | 9,18% |
| 2020 | 0,78% |

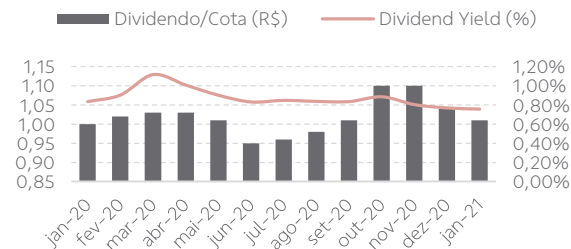
MFI11 x IFIX

Base 100



Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



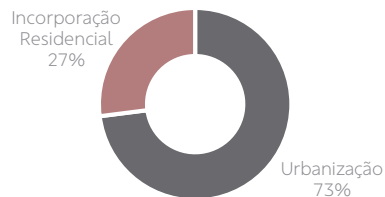
Em 11 de novembro, a Planner, administradora do fundo, divulgou proposta para a 6ª emissão de cotas, que foi aprovada na assembleia geral extraordinária de cotistas do dia 26 de novembro. O valor total subscrito na oferta foi de R\$ 85,9 milhões, com a emissão de 747.387 cotas no valor de R\$ 115,00. A mesma foi encerrada em 18 de janeiro.

Em dezembro, o fundo possuía 21 ativos, 11 concluídos, 3 em obras, 6 em pré-lançamento, 1 empresa loteadora, 5 empreendimentos desinvestidos, e mais de 4,8 milhões de m² concluídos, com 75% vendido e 84% das obras concluídas.

No 3T20, o empreendimento (i) Miríade Litoral estava 100% vendido, enquanto, (ii) Luar de Lagarto e Luar de Rio Largo, 99%; (iii) Luar do Campestre, 98%; (iv) Luar de Camaçari, 95%; (v) Luar de Arapiraca II, 87%; (vi) Nova Colorado S.A., 86%; (vii) Luar de Estância, 85%; (viii) Way Parque das Nações, 84%; (ix) Residencial Campo Verde e Terras da Estância, 83%; (x) Luar de Canaã e MaxHaus Santos, 68%; (xi) Golden Boituva, 48%; e, (xii) Luar do Parque, 32%.

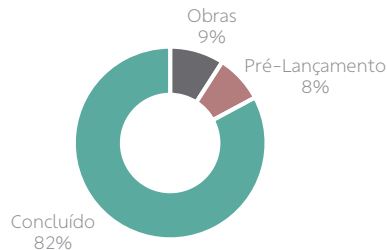
Tipo de Empreendimento

% PL – referente a dezembro/20



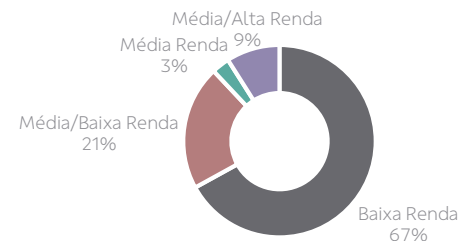
Fase de Desenvolvimento

% PL – referente a dezembro/20



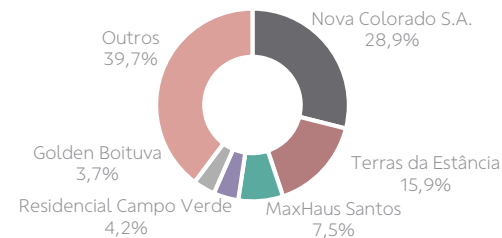
Empreendimento por Renda

% PL – referente a dezembro/20



5 Maiores Empreendimentos

% PL – referente a dezembro/20



RBR Alpha Multiestratégia Real Estate

FOF

O Fundo tem como objetivo a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento em Ativos Imobiliários, auferindo não apenas rendimentos, mas também ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.



O RBRF11 buscará a diversificação de seus investimentos em quatro principais estratégias:

Ativos "Alpha": Principal estratégia do fundo. Foco em FII de imóveis prontos com potencial de valorização.

Ativos "Beta": Posições táticas. FIIs mais sensíveis às oscilações de curto prazo do quadro macro econômico.

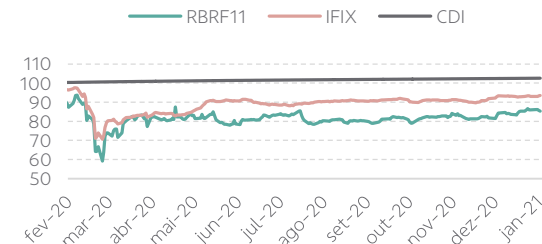
CRI: Dívidas imobiliárias com garantias e recebíveis no setor. Diversificação fundamental para mitigar riscos.

Liquidez: Recursos aguardando alocação futura.

| | RBRF11 |
|-----------------------|----------------------|
| Data de Lançamento | Set/17 |
| Segmento | Fundo de Fundos |
| Gestor | RBR Asset Management |
| Administrador | BTG Pactual |
| Taxa de Adm + Gestão* | 1,0% a.a. |
| Patrimônio Líquido | R\$ 1,08 bi |
| Participação no IFIX | 1,40% |
| Retorno | RBRF11 |
| No mês | 1,23% |
| 6 meses | 2,31% |
| 12 meses | -14,39% |
| 2021 | 1,23% |
| Dividend yield | RBRF11 |
| No mês | 0,87% |
| 6 meses | 4,22% |
| 12 meses | 8,09% |
| 2020 | 0,87% |

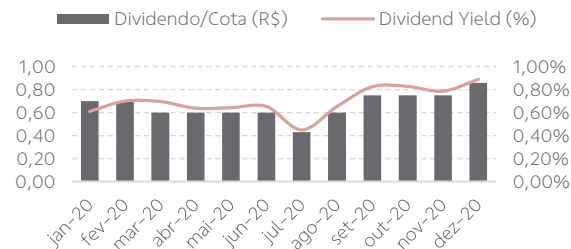
RBRF11 x IFIX

Base 100



Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



Fonte: Economática (em 29/01/2021) | <https://www.rbrasset.com.br/fundos/rbr-alpha-rbrf11/> | * Sobre o PL ou sobre o valor de mercado caso o fundo integre o IFIX. Taxa de performance: 20% sobre o que exceder o benchmark.

Em 14 de janeiro, o fundo comunicou o encerramento da sua 6ª emissão de cotas. No total, foram subscritas e integralizadas 4.490.538 novas cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 420 milhões.

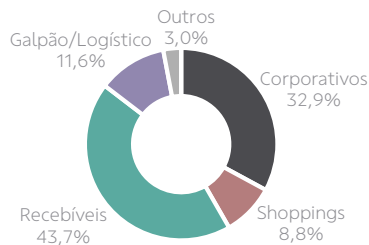
No relatório de dezembro, fundo ressaltou que a alocação de recursos entre tijolo e papel é definida em função das oportunidades de mercado. Dessa forma, os recursos provenientes dessa emissão, considerados liquidez, estão alocados em fundos de renda fixa, classificados como recebíveis.

Além disso, fundo ressaltou que as novas cotas, decorrentes da 6ª emissão, participarão do resultado do fundo apenas a partir de fevereiro de 2021. Sendo assim, não haverá diluição dos dividendos extraordinários do encerramento do FII FVBI11.

Em termos de alocação do portfólio, o fundo encerrou dezembro com 84% dos recursos alocados em FII ou CRI, tendo o setor de recebíveis como a maior posição, seguido pelo setor corporativo.

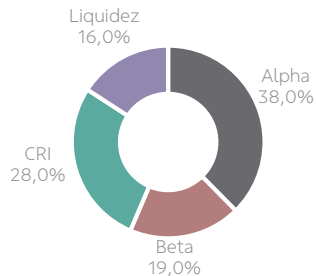
Alocação por Segmento

% PL – referente a dezembro/20



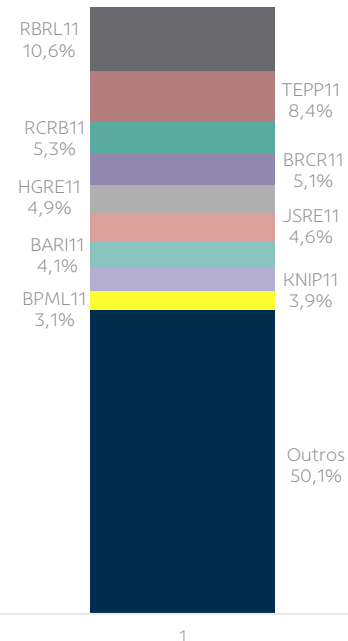
Alocação por Classe de Ativos

% PL – referente a dezembro/20



Alocação da Carteira: Maiores Ativos

% PL – referente a dezembro/20



CSHG Renda Urbana FII

Híbrido

O CSHG Renda Urbana explora ativos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial que não sejam vinculados aos setores de lajes corporativas, shoppings centers e logística.



O objetivo do Fundo é auferir rendimentos através da exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento.

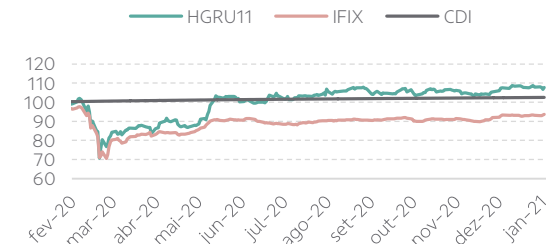
O Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

Com relação à tipologia dos contratos, 89,6% são atípicos e sua base é bastante diversificada em imóveis educacionais – IBMEC, Estácio, São Judas – e imóveis de varejo como Lojas BIG, Sam's Club e Casas Pernambucanas, por exemplo.

| | HGRU11 |
|-----------------------|------------------------------|
| Data de Lançamento | Abr/18 |
| Segmento | Híbrido |
| Gestor | Credit Suisse Hedging-Griffo |
| Administrador | Credit Suisse Hedging-Griffo |
| Taxa de Adm + Gestão* | 0,70% a.a. |
| Patrimônio Líquido | R\$ 2,17 bi |
| Participação no IFIX | 2,61% |
| Retorno | HGRU11 |
| No mês | 0,05% |
| 6 meses | 5,94% |
| 12 meses | 5,94% |
| 2021 | 0,05% |
| Dividend yield | HGRU11 |
| No mês | 0,56% |
| 6 meses | 3,20% |
| 12 meses | 6,37% |
| 2020 | 0,56% |

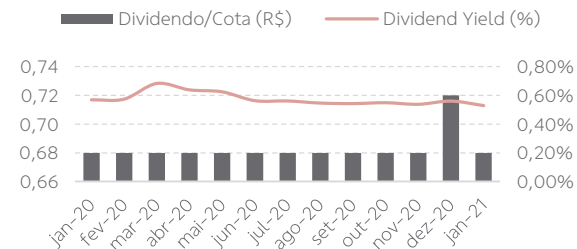
HGRU11 x IFIX

Base 100



Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



2020 foi um ano de crescimento, de entrada em novos setores e de aumento de liquidez e do número de cotistas (quintuplicou).

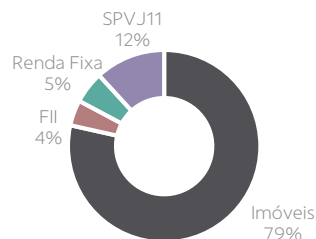
O fundo realizou duas ofertas públicas no ano, que somaram R\$ 1 bilhão em patrimônio captado. Com isso, o mesmo concluiu a aquisição de 4 novos ativos ao longo de 2020, bem como alocou parte do capital no FII SPVJ11, totalizando um portfólio composto por 16 empreendimentos concentrados nos segmentos educacional e de varejo. Os imóveis se mantêm com 100% de ocupação física.

Em dezembro, todos os aluguéis cobrados foram recebidos pelo fundo, inclusive os diferimentos acordados. Além disso, a lbmec vinha adiantando os seus aluguéis nos meses passados e já tinha pago a competência novembro no mês passado, ficando sem obrigação de pagamento de aluguel em dezembro.

Em fato relevante do dia 30 de novembro, o fundo divulgou que a reavaliação do valor justo dos imóveis do fundo resultou em um valor 9,92% superior, totalizando uma variação positiva de 6,81% no valor patrimonial da cota do fundo.

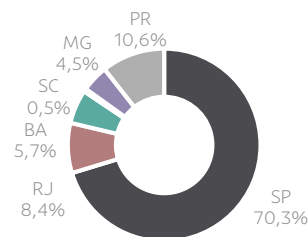
Receita por Segmento

% dos investimentos – referente a dezembro/20



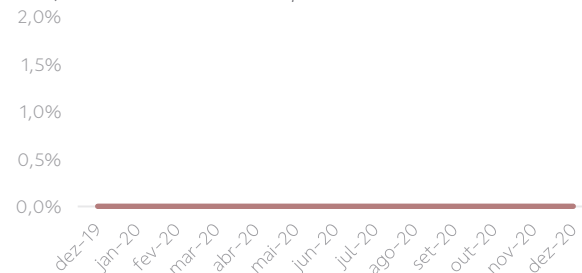
Distribuição Geográfica

% Ativo Imobiliário – referente a novembro/20



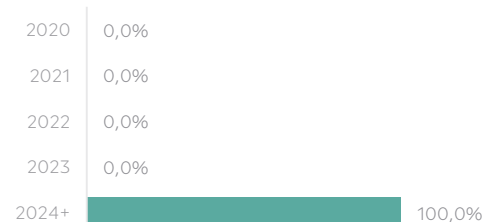
Vacância Física

92,5% dos contratos são atípicos



Vencimento dos Contratos

% por ano – dados de novembro/20



O fundo possui uma estratégia ampla de investimento no segmento de logística, focando tanto em contratos típicos como atípicos, galpões modulares ou big-box, e investindo, preferencialmente, em ativos classificados como padrão classe A.



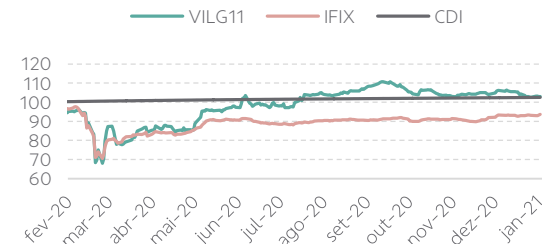
O fundo objetiva a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos preponderantemente em galpões logísticos, e o ganho de capital obtido com a compra e venda dos mesmos. A estratégia de crescimento está focada em aquisições de imóveis prontos. O fundo não pretende investir em projetos greenfield (novos), mas pode realizar reformas, expansões ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Os imóveis deverão se enquadrar em pelo menos um dos pilares: (i) e-commerce, (ii) condomínios logísticos, (iii) parceria com players estratégicos, (iv) contratos atípicos de locação através de operações sob a modalidade built-to-suit, buy-to-lease ou sale-lease-back, e (v) localizações estratégicas.

| | VILG11 |
|-----------------------|--------------------------------|
| Data de Lançamento | Dez/18 |
| Segmento | Logística |
| Gestor | Vinci Gestora de Recursos Ltda |
| Administrador | BRL Trust DTVM |
| Taxa de Adm + Gestão* | A partir de 0,75% a.a. |
| Patrimônio Líquido | R\$ 1,22 bi |
| Participação no IFIX | 1,91% |
| Retorno | VILG11 |
| No mês | -3,08% |
| 6 meses | 5,07% |
| 12 meses | -0,13% |
| 2021 | -3,08% |
| Dividend yield | VILG11 |
| No mês | 0,50% |
| 6 meses | 2,74% |
| 12 meses | 5,69% |
| 2020 | 0,50% |

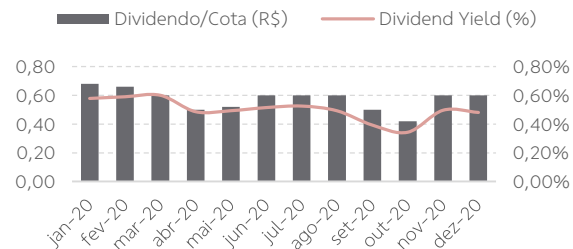
VILG11 x IFIX

Base 100



Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %

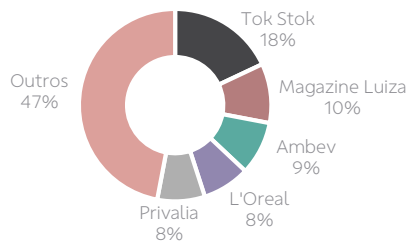


Em 22 de dezembro, a BRL Trust divulgou a 6ª emissão de cotas do fundo. O valor total inicial da oferta é de até R\$ 400 milhões, correspondente a até 3.530.451 de novas cotas, cada uma com o valor de emissão de R\$ 113,30 (custo de R\$ 118,00 para o investidor exercer). [Clique aqui](#) para acessar nossa avaliação sobre essa emissão, apesar do período para o exercício da subscrição ter encerrado no último dia 22. Também em dezembro, o fundo concluiu a primeira locação do Parque Logístico Osasco, correspondente a 10% da ABL do empreendimento, para a empresa Next Logistics, que atua no setor de logística e transportes. O contrato é típico e possui vigência de 5 anos.

Durante o mês de dezembro, o fundo continuou recuperando diferimentos concedidos e, uma vez que não houve episódios de inadimplência, apresentou inadimplência líquida negativa de -0,1%. Além disso, um locatário do Airport Town Ayrton Senna, em Guarulhos/SP, optou por não renovar seu contrato (1,2% do ABL do fundo), e outro, do Caxias Park, em Duque de Caxias/RJ, solicitou a devolução da área (0,7% do ABL do fundo). Tais impactos deverão ser refletidos em janeiro e fevereiro de 2021, respectivamente, porém enxergamos como pouco relevante.

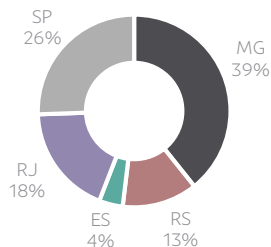
Principais Locatários

% ABL – referente a dezembro/20



Distribuição Geográfica

% ABL própria – referente a dezembro/20



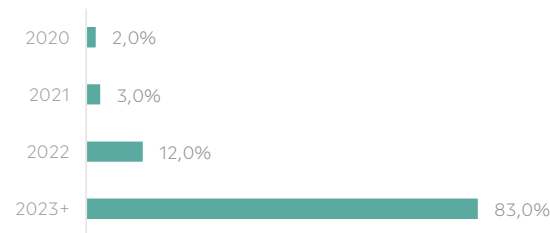
Inadimplência

26% dos contratos são atípicos e 74%, típicos



Vencimento dos Contratos

% da receita – dados de dezembro/20



O XP Log busca auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos comerciais de empreendimentos preponderantemente na área logística e industrial.



O fundo tem por objetivo a obtenção de renda por meio de investimento de ao menos 2/3 do patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em exploração comercial de empreendimentos nas áreas logística e industrial, mediante a locação de quaisquer direitos reais sobre Imóveis.

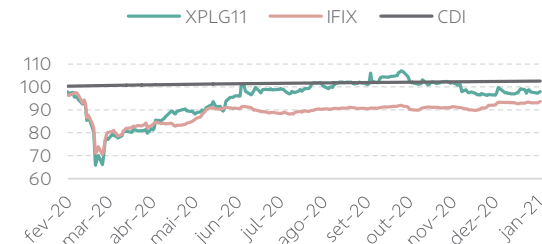
Poderá buscar ganho de capital, por meio da compra e venda de Imóveis, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis. O Fundo destina-se a investidores em geral e tem prazo de duração indeterminado.

A gestão da carteira de investimentos será realizada de forma ativa e baseada em quatro pilares: patrimonial, operacional, de crédito e de oportunidade.

| | XPLG11 |
|-----------------------|-----------------------------|
| Data de Lançamento | Jun/18 |
| Segmento | Logística |
| Gestor | XP Gestão de Recursos Ltda. |
| Administrador | Vórtx DTVM Ltda. |
| Taxa de Adm + Gestão* | A partir de 0,75% a.a. |
| Patrimônio Líquido | R\$ 2,26 bi |
| Participação no IFIX | 3,48% |
| Retorno | XPLG11 |
| No mês | -1,70% |
| 6 meses | -0,88% |
| 12 meses | -2,23% |
| 2021 | -1,70% |
| Dividend yield | XPLG11 |
| No mês | 0,49% |
| 6 meses | 2,89% |
| 12 meses | 5,78% |
| 2020 | 0,49% |

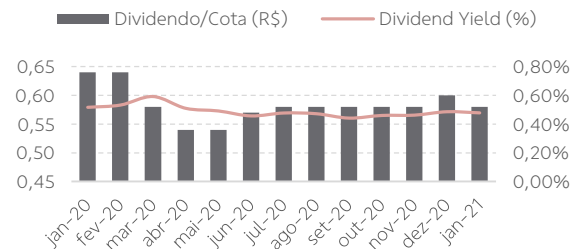
XPLG11 x IFIX

Base 100



Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



No dia 27 de janeiro, o fundo comunicou o encerramento da sua 5ª emissão de cotas. No total, foram subscritas e integralizadas 6.343.612 novas cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 720 milhões.

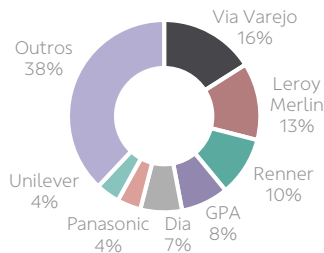
Em dezembro, o resultado financeiro foi impulsionado por: (i) recebimento de receitas diferidas durante o momento mais crítico da pandemia; (ii) distribuição de rendimentos acumulados do NE Logistic FII; e (iii) prêmio de locação do Especulativo Cajamar.

Ainda em dezembro, a única inadimplência no fundo (um dos locatários do Santana Business Park) foi resolvida e os valores deverão ser pagos dentro do primeiro semestre de 2021.

Além disso, as obras do CD Leroy, com área construída de 110.208,97 m², permanecem em conformidade com o cronograma previsto de entrega. As Fases 1 e 2 do galpão tiveram AVCB e Habite-se emitidos, e a Leroy está em processo de vistorias para ratificação do cumprimento de checklists finais.

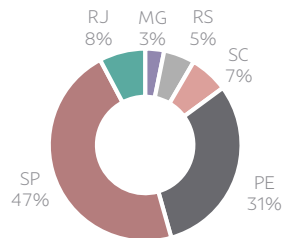
Principais Locatários

% Receita Imobiliária – referente a dezembro/20



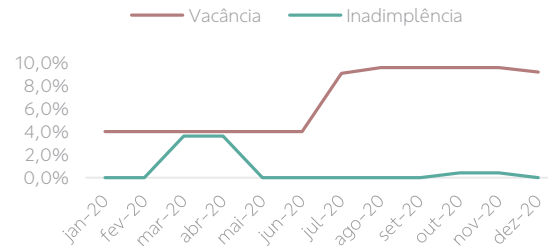
Distribuição Geográfica

% ABL – referente a dezembro/20



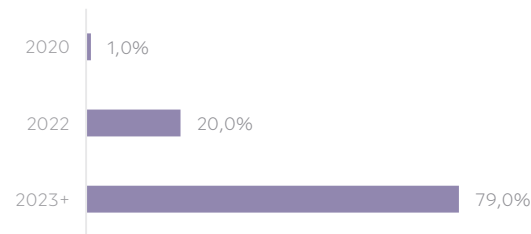
Vacância Física x Inadimplência

61% dos contratos são atípicos e 39%, típicos



Vencimento dos Contratos

% da receita – dados de dezembro/20



Banestes Recebíveis Imobiliários

Papéis

O Banestes busca diversificação no mercado de renda fixa atrelada ao mercado imobiliário, cujo benchmark do Fundo é o IGP-M + 6% a.a.



O fundo tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de base imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letra de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH), quotas de FII, quotas de FIDC, quotas de FI Renda Fixa e Debêntures.

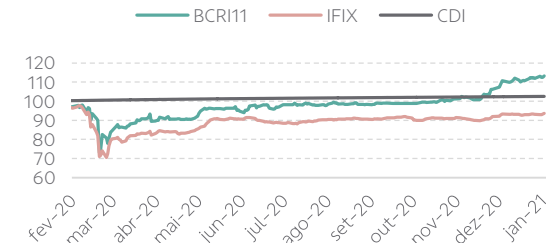
É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado.

O Fundo tem como administrador o Banco Fator e a gestão da Banestes DTVM.

| | BCRI11 |
|-----------------------|----------------|
| Data de Lançamento | Jul/15 |
| Segmento | Papéis |
| Gestor | Banestes DTVM |
| Administrador | BRL Trust DTVM |
| Taxa de Adm + Gestão* | 1,0% a.a. |
| Patrimônio Líquido | R\$ 463 mi |
| Participação no IFIX | 0,57% |
| Retorno | BCRI11 |
| No mês | 2,35% |
| 6 meses | 15,35% |
| 12 meses | 12,86% |
| 2021 | 2,35% |
| Dividend yield | BCRI11 |
| No mês | 0,96% |
| 6 meses | 4,71% |
| 12 meses | 9,07% |
| 2020 | 0,96% |

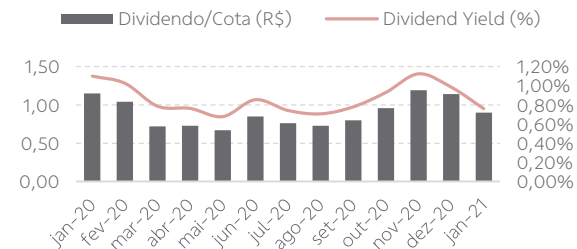
BCRI11 x IFIX

Base 100



Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



No dia 18 de dezembro, o fundo comunicou o encerramento da sua 8ª emissão de cotas. No total, foram subscritas e integralizadas 800 mil novas cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 80 milhões.

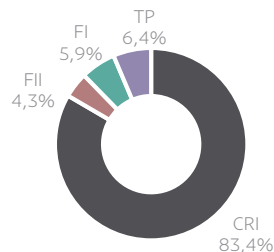
Em dezembro, foram adquiridos os CRIs corporativos: Vetor II, Fibra e WAM, e aumentada a participação no CRI Helbor II. Além disso, foram exercidos os direitos de subscrição de novas cotas dos fundos imobiliários: Hectare CE (HCTR11) e Devant Recebíveis Imobiliários (DEVA11).

Também em dezembro, por decisão de devedores, houve a liquidação antecipada dos CRIs Even e Ascenty II que, somados, geraram um prêmio de R\$ 63.381,32, contribuindo com a distribuição de rendimentos no mês.

Ainda em dezembro, não ocorreram eventos de inadimplência ou atraso. Entretanto, na assembleia do CRI Praias do Lago, a pedido da devedora, foi concedida uma carência de amortização até abril de 2021, mantendo normalmente o fluxo de pagamento mensal de juros.

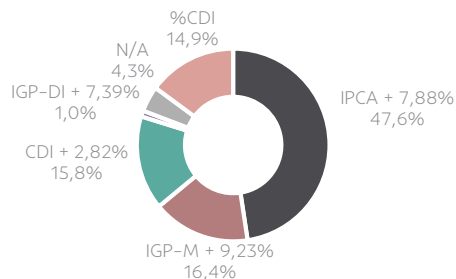
Alocação por Tipo de Ativo

% – referente a dezembro/20



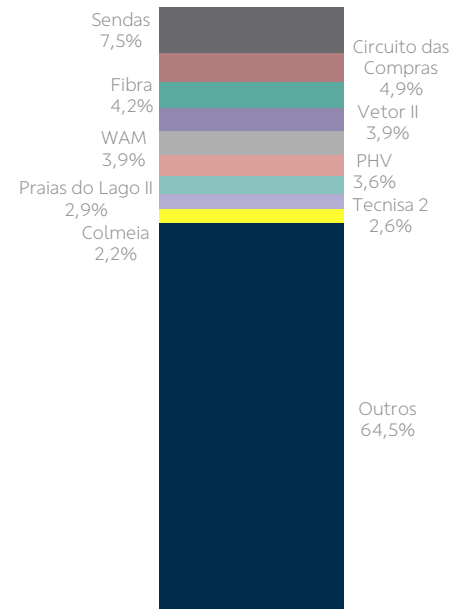
Alocação por Indexador

% – referente a dezembro/20



Alocação da Carteira: Maiores Ativos

% carteira em CRIs – referente a dezembro/20



REC Recebíveis Imobiliários

Papéis

O objetivo do Fundo é o investimento e a gestão ativa de ativos de renda fixa de natureza imobiliária, com preponderância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

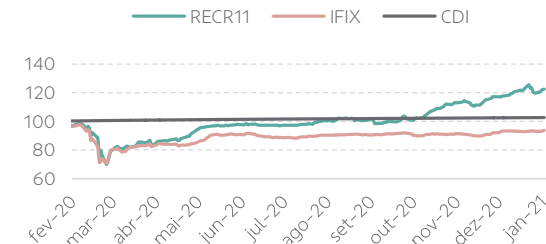


O fundo tem como objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (b) Letras Hipotecárias ("LH"); (c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (d) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida.

| | RECR11 |
|-----------------------|----------------|
| Data de Lançamento | Out/17 |
| Segmento | Papéis |
| Gestor | BRL Trust DTVM |
| Administrador | BRL Trust DTVM |
| Taxa de Adm + Gestão* | 1,2% a.a. |
| Patrimônio Líquido | R\$ 940 mi |
| Participação no IFIX | 1,63% |
| Retorno | RECR11 |
| No mês | 4,16% |
| 6 meses | 25,97% |
| 12 meses | 21,94% |
| 2021 | 4,16% |
| Dividend yield | RECR11 |
| No mês | 1,53% |
| 6 meses | 6,59% |
| 12 meses | 11,06% |
| 2020 | 1,53% |

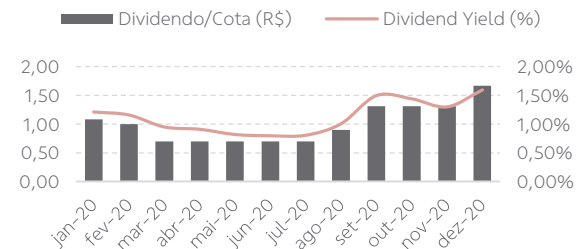
RECR11 x IFIX

Base 100



Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %

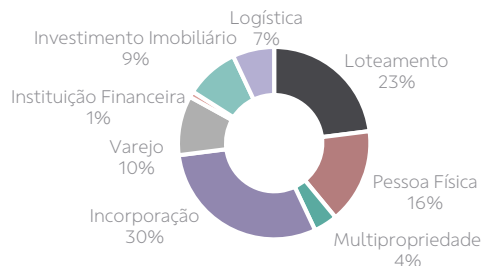


Em 13 de janeiro, a BRL Trust, administradora do REC Recebíveis Imobiliários (RECR11), divulgou uma proposta para a 9ª emissão de cotas do fundo. O valor total inicial da oferta é de até R\$ 352,8 milhões, correspondente a até 3,6 milhões de novas cotas, cada uma com o valor de emissão de R\$ 98,00. [Clique aqui](#) para acessar nossa avaliação sobre essa emissão.

O fundo encerrou o mês de dezembro com 96% de seus recursos alocados em CRI's, distribuídos em 54 operações. Em dezembro, o fundo adquiriu as seguintes cotas: (i) CRI Estrela Urbanismo, no valor de R\$ 29.287.000,00, com taxa IGP-M+8,0% a/a; (ii) CRI Morumbi Plaza, no valor de R\$ 18.151.483,69, passando a deter a totalidade do CRI, a taxa é de CDI+5,0% a/a; (iii) CRI Realiza, no valor de R\$ 60.000.000,00, com taxa IPCA+7,5% a/a; (iv) CRI Cidade Matarazzo, no valor de R\$ 16.899.643,49, com taxa de 8,0% a/a, pré-fixada; (v) CRI Sênior CrediHome II, no valor de R\$ 3.003.237,12, com taxa IPCA+6,0% a/a. Além disso, também no mês, o CRI Even foi liquidado integralmente, gerando um ganho extraordinário de R\$ 75.697,41.

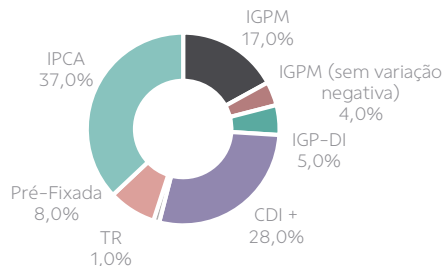
Alocação por Segmento

% PL em CRI's – referente a dezembro/20



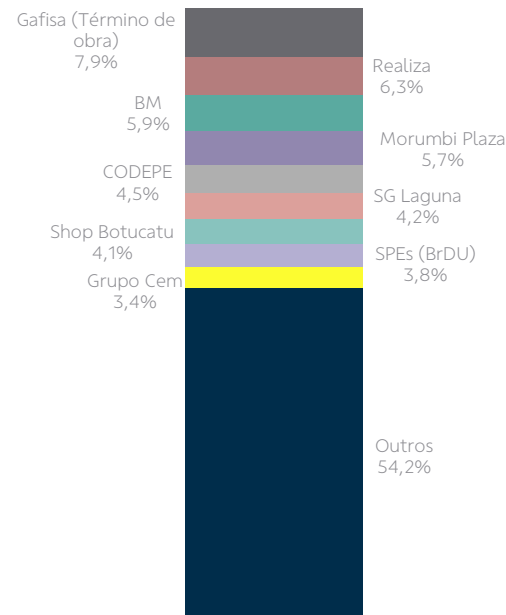
Alocação por Indexador

% PL em CRI's – referente a dezembro/20



Alocação da Carteira: Maiores Ativos

% do PL – referente a dezembro/20



Malls Brasil Plural

Shoppings

O fundo tem como objetivo obter renda a partir da exploração imobiliária de participações em shopping centers no Brasil e ganho de capital através da compra e venda dos ativos da sua carteira.



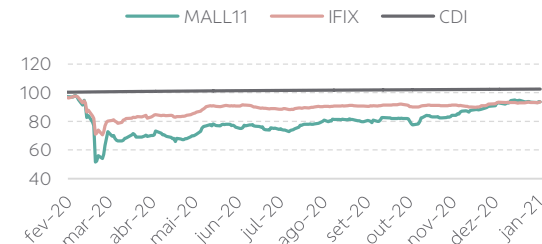
O fundo tem como objetivo obter renda a partir da exploração imobiliária de participações em shopping centers no Brasil e ganho de capital por meio da compra e venda dos ativos da sua carteira.

Para isso, tem como estratégias: (i) momento favorável ao mercado imobiliário com a manutenção de taxas de juros baixas e sinais de retomada econômica; (ii) prospecção de ativos com cap rates entre 7-10% a.a., consolidados, com dominância regional e gestão profissional; (iii) atuação em um setor competitivo e fragmentado; (iv) gestão altamente qualificada, com foco no setor imobiliário e melhores práticas de governança (v) aumento no volume de recursos alocados, propiciando maior relevância do fundo no mercado, e conseqüentemente, maior liquidez a seus cotistas.

| | MALL11 |
|-----------------------|----------------------|
| Data de Lançamento | Dez/17 |
| Segmento | Shoppings |
| Gestor | BRPP |
| Administrador | Genial Investimentos |
| Taxa de Adm + Gestão* | 0,5% a.a. |
| Patrimônio Líquido | R\$ 795 mi |
| Participação no IFIX | 0,88% |
| Retorno | MALL11 |
| No mês | 0,61% |
| 6 meses | 26,12% |
| 12 meses | -6,59% |
| 2021 | 0,61% |
| Dividend yield | MALL11 |
| No mês | 0,59% |
| 6 meses | 2,35% |
| 12 meses | 4,33% |
| 2020 | 0,59% |

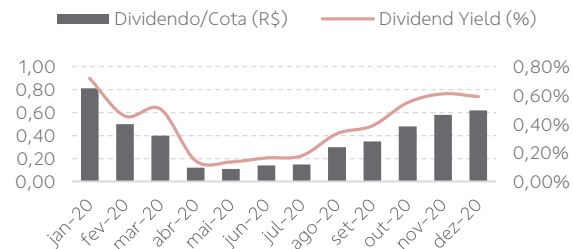
MALL11 x IFIX

Base 100



Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



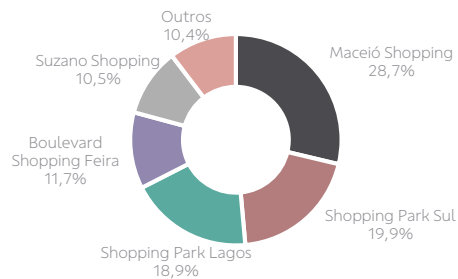
Fonte: Economática (em 29/01/2021) | <https://mallsbrasilplural.com.br/> *À razão de 1/12 avos sobre o valor de mercado do fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00, ajustado pelo IPCA.

Em 25 de janeiro, o fundo comunicou que os shoppings Suzano (Suzano/SP) e Taboão (Taboão da Serra/SP) terão seu funcionamento temporariamente alterado, em razão da determinação de novas medidas de restrição no Estado de São Paulo, decorrentes do aumento no número de casos de covid-19. Assim, a partir de 25 de janeiro, os shoppings funcionarão de segunda-feira à sexta-feira com horário reduzido, de 12:00 às 20:00, e nos finais de semana estarão fechados, com exceção dos serviços de delivery, drive-thru e os serviços considerados essenciais. Essas medidas vigorarão até 07 de fevereiro de 2021, quando haverá nova avaliação da situação pelo governo de São Paulo. Os ativos impactados representam ~15,5% da ABL própria do portfólio do fundo.

Em 12 de janeiro, o fundo divulgou a remarcação da sua carteira em função da reavaliação anual. A avaliação, realizada pela CBRE, resultou em uma diferença de -0,28% em relação ao antigo valor contábil dos imóveis. Com isso, o valor patrimonial da cota do fundo foi impactado em -0,92% em 31/12/2020.

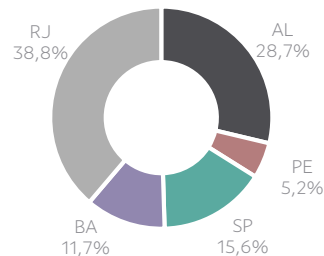
5 Maiores Empreendimentos

% ABL própria – referente a dezembro/20

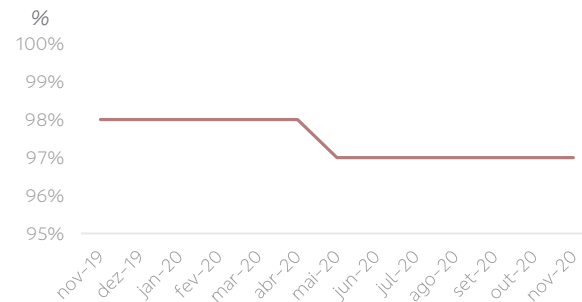


Distribuição Geográfica

% ABL própria – referente a dezembro/20

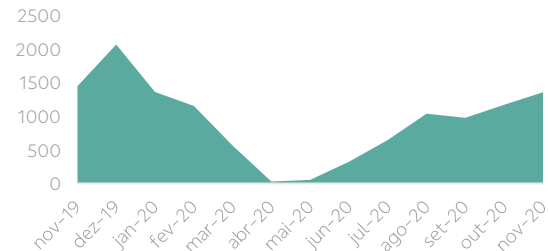


Taxa de Ocupação



Vendas por m²

R\$ milhões



Disclaimer

Informações relevantes.

Este é um relatório público e foi produzido pelo BB-Banco de Investimento S.A. ("BB-BI"). As informações e opiniões aqui contidas foram consolidadas ou elaboradas com base em informações obtidas de fontes, em princípio, fidedignas e de boa-fé. Embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não sejam incertas ou equivocadas, no momento de sua publicação, o BB-BI não garante que tais dados sejam totalmente isentos de distorções e não se compromete com a veracidade dessas informações. Todas as opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento referem-se à data presente e derivam do julgamento de nossos analistas de valores mobiliários ("analistas"), podendo ser alteradas a qualquer momento sem aviso prévio, em função de mudanças que possam afetar as projeções da empresa, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação no sentido de atualização ou revisão com respeito a tal mudança. Quaisquer divergências de dados neste relatório podem ser resultado de diferentes formas de cálculo e/ou ajustes.

Este material tem por finalidade apenas informar e servir como instrumento que auxilie a tomada de decisão de investimento. Não é, e não deve ser interpretado como material promocional, recomendação, oferta ou solicitação de oferta para comprar ou vender quaisquer títulos e valores mobiliários ou outros instrumentos financeiros. É recomendada a leitura dos prospectos, regulamentos, editais e demais documentos descritivos dos ativos antes de investir, com especial atenção ao detalhamento do risco do investimento. Investimentos nos mercados financeiros e de capitais estão sujeitos a riscos de perda superior ao capital investido. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. O BB-BI não garante o lucro e não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações divulgadas nesse material. É vedada a reprodução, distribuição ou publicação deste material, integral ou parcialmente, para qualquer finalidade.

Nos termos do art. 22 da ICVM 598, o BB-Banco de Investimento S.A declara que:

1 - A instituição pode ser remunerada por serviços prestados ou possuir relações comerciais com a(s) empresa(s) analisada(s) neste relatório ou com pessoa natural ou jurídica, fundo ou universalidade de direitos, que atue representando o mesmo interesse dessa(s) empresa(s); o Conglomerado Banco do Brasil S.A ("Grupo") pode ser remunerado por serviços prestados ou possuir relações comerciais com a(s) empresa(s) analisada(s) neste relatório, ou com pessoa natural ou jurídica, fundo ou universalidade de direitos, que atue representando o mesmo interesse dessa(s) empresa(s).

2 - A instituição pode possuir participação acionária direta ou indireta, igual ou superior a 1% do capital social da(s) empresa(s) analisada(s), mas poderá adquirir, alienar ou intermediar valores mobiliários da(s) empresa(s) no mercado; o Conglomerado Banco do Brasil S.A pode possuir participação acionária direta ou indireta, igual ou superior a 1% do capital social da(s) empresa(s) analisada(s), e poderá adquirir, alienar e intermediar valores mobiliários da(s) empresa(s) no mercado.

3 - O Banco do Brasil S.A. detém indiretamente 5% ou mais, por meio de suas subsidiárias, de participação acionária no capital da Cielo S.A, companhia brasileira listada na bolsa de valores e que pode deter, direta ou indiretamente, participações societárias em outras companhias listadas cobertas pelo BB-Banco de Investimento S.A.

Disclaimer

Informações relevantes: analistas de valores mobiliários.

Declarações dos Analistas

O(s) analista(s) envolvido(s) na elaboração deste relatório declara(m) que:

1 – As recomendações contidas neste relatório refletem exclusivamente suas opiniões pessoais sobre a companhia e seus valores mobiliários e foram elaboradas de forma independente e autônoma, inclusive em relação ao BB-Banco de Investimento S.A e demais empresas do Grupo.

2 – Sua remuneração é integralmente vinculada às políticas salariais do Banco do Brasil S.A. e não recebem remuneração adicional por serviços prestados para a(s) companhia(s) emissora(s) objeto do relatório de análise ou pessoas a ela(s) ligadas.

O(s) analista(s) declara(m), ainda, em relação à(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório:

| Analistas | Itens | | | | | |
|-----------------|-------|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Victor Penna | X | X | X | - | - | - |
| Kamila Oliveira | X | X | X | - | - | - |

3 – O(s) analista(s), seus cônjuges ou companheiros, detêm, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros, ações e/ou outros valores mobiliários de emissão da(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório.

4 – O(s) analista(s), seus cônjuges ou companheiros, possuem, direta ou indiretamente, qualquer interesse financeiro em relação à(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório.

5 – O(s) analista(s) tem vínculo com pessoa natural que trabalha para a(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório.

6 – O(s) analista(s), seus cônjuges ou companheiros, estão, direta ou indiretamente envolvidos na aquisição, alienação ou intermediação de valores mobiliários da(s) companhia(s) emissora(s) dos valores mobiliários analisada(s) neste relatório.

RATING: “RATING” é uma opinião sobre os fundamentos econômico-financeiros e diversos riscos a que uma empresa, instituição financeira ou captação de recursos de terceiros, possa estar sujeita dentro de um contexto específico, que pode ser modificada conforme estes riscos se alterem. “O investidor não deve considerar em hipótese alguma o “RATING” como recomendação de Investimento.

Disclaimer

Mercado de Capitais | Equipe de Research

Diretor

Francisco Augusto Lassalvia
lassalvia@bb.com.br

Estratégia e Macroeconomia

Hamilton Moreira Alves
hmoreira@bb.com.br
Henrique Tomaz, CFA
htomaz@bb.com.br
Richardi Ferreira
richardi@bb.com.br

Renda Fixa

Renato Odo
renato.odo@bb.com.br
José Roberto dos Anjos
robertodosanjos@bb.com.br

Gerente Executivo

Wesley Bernabé, CFA
wesley.bernabe@bb.com.br

Renda Variável

Agronegócios, Alimentos e Bebidas
Luciana Carvalho
luciana_cvl@bb.com.br
Mariana Longobardo
marianalongobardo@bb.com.br
Bancos e Serv. Financeiros
Rafael Reis
rafael.reis@bb.com.br
Bens de Capital
Catherine Kiselar
ckiselar@bb.com.br
Educação
Melina Constantino
mconstantino@bb.com.br
Imobiliário
Kamila Oliveira
kamila@bb.com.br

Óleo e Gás

Daniel Cobucci
cobucci@bb.com.br

Sid. e Min, Papel e Celulose

Victor Penna
victor.penna@bb.com.br
Mary Silva
mary.silva@bb.com.br

Transporte e Logística

Renato Hallgren
renato@bb.com.br

Utilities

Rafael Dias
rafaeldias@bb.com.br

Varejo

Georgia Jorge
georgiadaj@bb.com.br

Gerente da Equipe de Pesquisa

Victor Penna
victor.penna@bb.com.br

Equipe de Vendas

Contatos
bb.distribuicao@bb.com.br
acoes@bb.com.br

Gerente – Henrique Reis
henrique.reis@bb.com.br

Carolina Duch
Denise Rédua de Oliveira
Eliza Mitiko Abe
Fábio Caponi Bertoluci
Marcela Andressa Pereira
Pedro Gonçalves
Sandra Regina Saran

BB Securities – London

Managing Director – Juliano Marcatto de Abreu
Henrique Catarino
Bruno Fantasia
Gianpaolo Rivas
Daniel Bridges

Banco do Brasil Securities LLC – New York

Managing Director – Andre Haui
Michelle Malvezzi
Fabio Frazão
Shinichiro Fukui

BB Securities Asia Pte Ltd – Singapore

Managing Director – Marcelo Sobreira
Zhao Hao, CFA