

# Carteira de Fundos Imobiliários

Março 2021

Por **Victor Penna, CNPI** e **Kamila Oliveira, CNPI**

## 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

Fevereiro-Março | O IFIX encerrou o fevereiro com valorização de 0,25%, aos 2.886 pontos. Em 12 meses, o índice ainda apresenta um retorno negativo de 2,61%.

Em mais um mês com performance lateral, o IFIX encerrou fevereiro aos 2.886 pontos, leve alta de 0,25%. No ano, o índice acumula um retorno positivo de 0,57%. Se levarmos em consideração os efeitos da pandemia em cada setor da economia, podemos perceber que, em 2021, o índice tem sido pressionado justamente pelo desempenho dos FIIs dos setores de escritórios e shoppings e, em proporção inferior dada a menor representatividade, agências bancárias e hotéis. Há muitos fundos de logística que também apresentam performance negativa no ano, pois apesar do momento positivo para o setor, muitos gestores lidam com desafios para a renovação de contratos a vencer e vacância (ainda que pequena, de modo geral), o que acaba “puxando o freio de mão” no movimento de valorização das cotas. Na ponta inversa, os FIIs de recebíveis, responsáveis por ~30% do IFIX e mais defensivos em função da maior diluição de riscos vinda da elevada quantidade de papéis em sua composição, apresentam bom desempenho, com alguns inclusive sendo negociados em patamares superiores a 20% seu VPA. Apesar da menor volatilidade, as instabilidades observadas na bolsa na última semana do mês também afetam o mercado de FIIs, ainda que não na mesma proporção que as ações. Isso porque esse mercado é caracterizado por ter uma visão mais de longo prazo, o que atribui uma certa lentidão no impacto observado, tanto para baixo, como para cima. Vale lembrar que, em 2020, o IBOV fechou com alta de 2,9%, mas o IFIX amargou uma forte queda de 10,2%, ainda longe de ser recuperada. No segmento de escritórios, em São Paulo, onde se concentra a maior parte dos estoques corporativos do país, a vacância continua relevante em torno de 17%, segundo a revista Buildings, com a expectativa de as devoluções previstas aumentarem ainda mais esse percentual no curto prazo. Além disso, as entregas previstas de novos lançamentos aumentarão as áreas ofertadas, o que também contribuirá negativamente na vacância.

Já no setor de shoppings, a Associação Brasileira de Lojistas de Shopping (Alshop) informou que as visitas mensais caíram de 502 milhões de pessoas em 2019 para 341 milhões em 2020, combinado com tempo de permanência 50% inferior. Apesar de a Abrasce mostrar uma recuperação gradual desde março do ano passado, os números recordes de contágio no Brasil com novas medidas de restrição de circulação visando à contenção do Covid-19 espalhadas por todo o país, deixam claro que os desafios ao setor continuam presentes e que oportunidades de investimento em fundos como o MALL11, presente em nossa carteira, demandará tempo e paciência para a obtenção de resultados concretos.

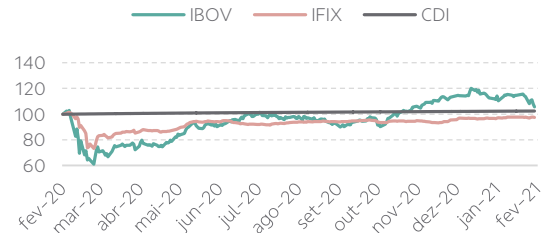
No curto prazo, observamos um certo anseio por parte dos investidores com relação à possibilidade de uma antecipação da alta na Selic, em função da atual pressão inflacionária. Nesse aspecto, pontuamos que, por mais que haja uma correlação negativa da Selic com os FIIs, ressaltamos a necessidade de se ater aos fundamentos do setor imobiliário e nas perspectivas de cada segmento, bem como à atuação dos gestores em não negligenciar os riscos do negócio.

Novamente sem alterações, 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 (MFII11)**, **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 acumula um retorno positivo de 6,15%, versus queda de 2,61% do IFIX.

IFIX		
Cotação em 29/01/2021	pts	2.886
Máxima (52 sem.)	pts	3.008
Mínima (52 sem.)	pts	1.883
Varição no mês	%	0,25%
Varição em 2021	%	0,57%
Varição em 12 meses	%	-2,61%

## 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 FIs que se destacaram em ambas as direções.

## Liquidez (média diária em 12 meses)

R\$ milhares

Maiores			Menores		
XP Logística	XPLG11	8.139	C Square Faria Lima	FLMA11	206
CSHG Logística	HGLG11	7.482	Grand Plaza Shop	ABCP11	292
Maxi Renda	MXRF11	6.694	Hotel Maxinvest	HTMX11	337
Kinea Índice Preços	KNIP11	6.284	Rio Negro	RNGO11	361
Iridium Rec Imob	IRD11	6.193	Ourinvest Logística	OULG11	373

## Dividend Yield (Dividendo/Valor Médio da Cota)

% em 12 meses

Maiores			Menores		
Hectare CE FII	HCTR11	17,88	Hotel Maxinvest	HTMX11	0,45
XP Corp Macaé	XPCM11	17,78	XP Malls	XPML11	2,30
REC Rec Imob	RECR11	11,92	Hedge Brasil Shop	HGBS11	2,36
Barigui Rend Imob I	BARI11	11,42	General Shopping	FIGS11	2,44
Habitat II FII	HABT11	10,82	C Square Faria Lima	FLMA11	2,47

## Retorno Total

% em 12 meses

Maiores			Menores		
Hectare CE FII	HCTR11	77,20	Bradesco C Imob At	BCIA11	-32,94
Iridium Rec Imob	IRD11	60,24	Hotel Maxinvest	HTMX11	-30,36
REC Rec Imob	RECR11	34,87	Rio Negro	RNGO11	-29,45
VBI CRI	CVBI11	22,86	Brasil Plural Ab FoF	BPFF11	-27,44
Barigui Rend Imob I	BARI11	20,85	Grand Plaza Shop	ABCP11	-24,76

## Preço sobre Valor Patrimonial (P/VPA)

Veze

Maiores			Menores		
Iridium Rec Imob	IRD11	1,53	XP Corp Macaé	XPCM11	0,55
Hectare CE FII	HCTR11	1,24	Quasar Agro	QAGR11	0,56
Alianza Trust R Im	ALZR11	1,23	Rio Negro	RNGO11	0,64
REC Rec Imob	RECR11	1,21	General Shopping	FIGS11	0,68
CSHG Logística	HGLG11	1,21	Ourinvest Logística	OULG11	0,77

# 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 <sup>1</sup> (%)			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%	0,47%	7,5	130,63	77,53	135,70	1,09	1066,0	-1,2%	13,4%	18,2%	0,8%	4,8%	9,4%
FII Rbralpha	FOF	RBRF11	1,00%	1,34%	3,5	94,46	67,61	106,83	1,01	4833,5	-3,0%	4,0%	-8,3%	0,6%	4,6%	8,3%
FII CSHG Urb	Híbrido	HGRU11	0,70%	2,59%	2,9	128,00	84,00	131,29	1,08	7687,7	0,0%	3,8%	7,8%	0,5%	3,2%	6,4%
FII Vincilog	Logística	VILG11	0,95%	1,91%	4,8	123,50	79,52	129,59	1,09	5777,3	2,6%	0,6%	11,2%	0,5%	2,7%	5,5%
FII Xp Log	Logística	XPLG11	0,95%	3,45%	2,8	120,50	81,03	131,76	1,11	9571,7	-0,2%	-3,8%	0,7%	0,5%	2,9%	5,8%
FII Bees Cri	Papéis	BCRI11	1,00%	0,55%	5,9	113,68	75,66	117,54	1,07	2110,1	-3,3%	12,1%	13,3%	0,8%	5,0%	9,2%
FII Rec Rece	Papéis	RECR11	1,20%	1,66%	3,6	115,22	61,41	115,22	1,21	5792,3	6,9%	29,8%	34,9%	1,2%	6,9%	10,8%
FII Malls Bp	Shoppings	MALL11	0,50%	0,85%	3,3	100,31	57,66	109,86	0,95	2457,3	-4,3%	12,6%	-8,3%	0,6%	2,9%	4,4%

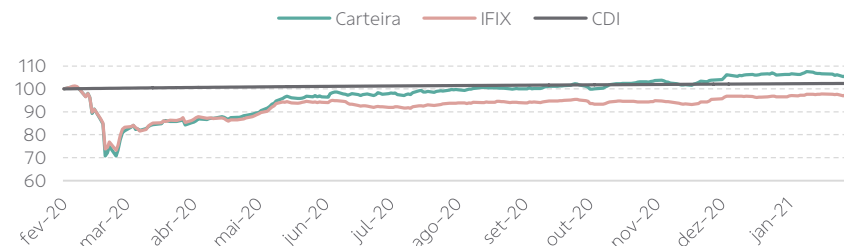
# Carteira Sugerida de Fundos Imobiliários

Performance da Carteira Recomendada | Em 12 meses, a carteira apresenta um desempenho que supera o IFIX em 8,75 p.p., com uma valorização acumulada de 6,15%.

Período	Carteira	CDI	% CDI	IFIX	Diferença IFIX
Mês	-0,35%	0,13%	-259,69%	0,25%	-0,60 p.p.
6 Meses	6,87%	0,92%	750,55%	3,75%	3,12 p.p.
12 Meses	6,15%	2,36%	260,10%	-2,61%	8,75 p.p.
2021	-0,05%	0,29%	-16,86%	0,57%	-0,62 p.p.

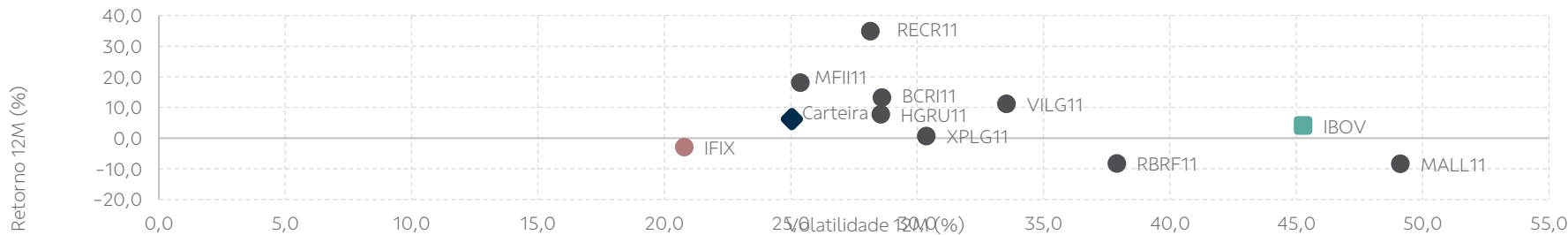
## Carteira x IFIX x CDI

Base 100



## Risco e Retorno em 12 meses

%



Fonte: Bloomberg, Economatica (em 26/02/2021), BB Investimentos | Risco = desvio-padrão dos ativos

# Fundos Imobiliários Seleccionados

Março 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.



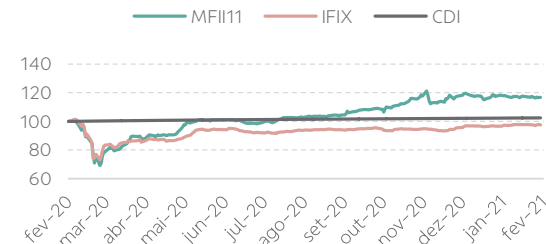
O fundo tem por objetivo principal a aquisição de participações em empreendimentos de incorporação imobiliária desenvolvidos em parceria com incorporadoras de excelência comprovada, com atuação ativa do gestor na seleção e no monitoramento desses ativos.

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\$ 388,7 mi
Participação no IFIX	0,47%
Retorno	MFI11
No mês	-1,25%
6 meses	13,40%
12 meses	18,15%
2021	-2,54%
Dividend yield	MFI11
No mês	0,77%
6 meses	4,78%
12 meses	9,37%
2021	1,57%

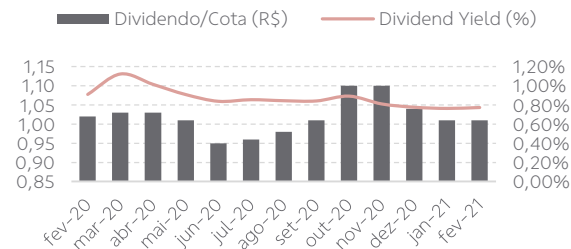
## MFI11 x IFIX

Base 100



## Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %





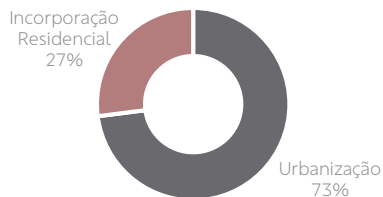
Em 25 de fevereiro, a Assembleia Geral Extraordinária de cotistas aprovou a realização da 7ª emissão de cotas do fundo. O valor total inicial da oferta é de aproximadamente R\$ 201,2 milhões, correspondente a até 1,75 milhão de novas cotas, cada uma com o valor de emissão de R\$ 118,00 (incluindo os custos de distribuição).

Em 02 de fevereiro, o fundo comunicou o encerramento da sua 6ª emissão de cotas. No total, foram subscritas e integralizadas 747.387 novas cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 85,9 milhões.

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 m<sup>2</sup> concluídos, com 75% vendido e 84% das obras concluídas.

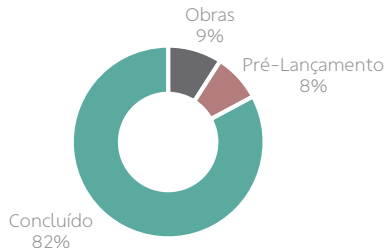
### Tipo de Empreendimento

% PL – referente a dezembro/20



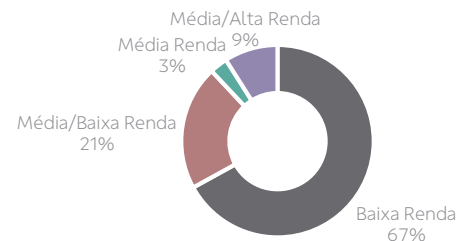
### Fase de Desenvolvimento

% PL – referente a dezembro/20



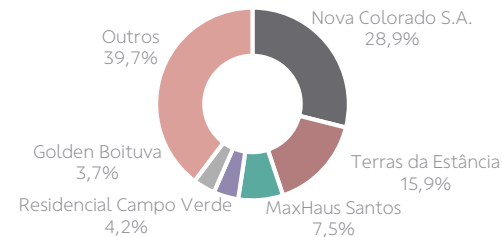
### Empreendimento por Renda

% 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.

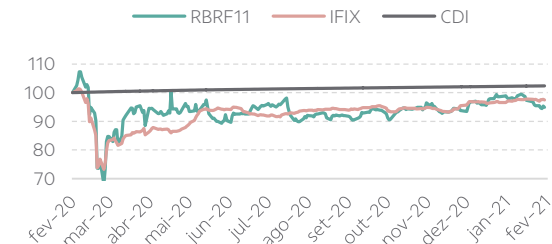
**CRI:** Dívidas imobiliárias com garantias e recebíveis no setor. Diversificação fundamental para mitigar riscos.

**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\$ 1,28 bi
Participação no IFIX	1,34%
Retorno	RBRF11
No mês	-3,05%
6 meses	4,05%
12 meses	-8,28%
2021	-1,86%
Dividend yield	RBRF11
No mês	0,64%
6 meses	4,56%
12 meses	8,29%
2021	1,54%

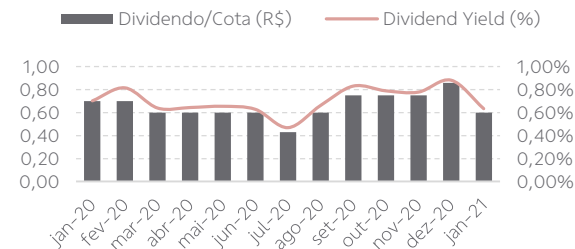
## RBRF11 x IFIX

Base 100



## Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



Fonte: Economática (em 26/02/2021) | <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.

O relatório gerencial do fundo informa que, até o final de janeiro, 67% do valor captado na 6ª emissão de cotas já havia sido alocado. A expectativa do fundo para os recursos da oferta é investir na seguinte proporção: 50% em recebíveis, 15% em galpão/logístico, 14% em residencial renda, 11% em corporativo e 8% em desenvolvimento.

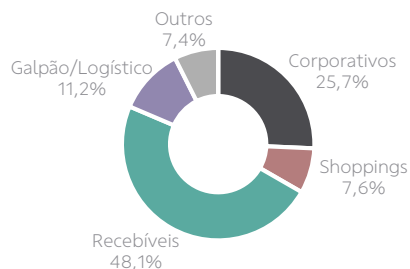
Em termos de alocação do portfólio, o fundo encerrou janeiro com 86% dos recursos alocados em FII ou CRI, tendo o setor de recebíveis como a maior posição, seguido pelo setor corporativo.

O fundo ainda reitera que a alocação de recursos entre tijolo e papel, atualmente em 51,9% e 48,1%, respectivamente, é definida em função das oportunidades de mercado. Dessa forma, os recursos provenientes da 6ª emissão estão sendo alocados em fundos de renda fixa, classificados como recebíveis.

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.

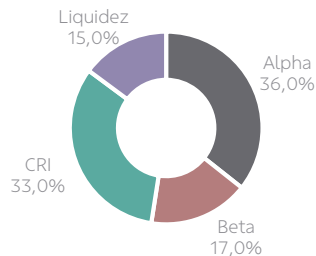
## Alocação por Segmento

% PL – referente a janeiro/21



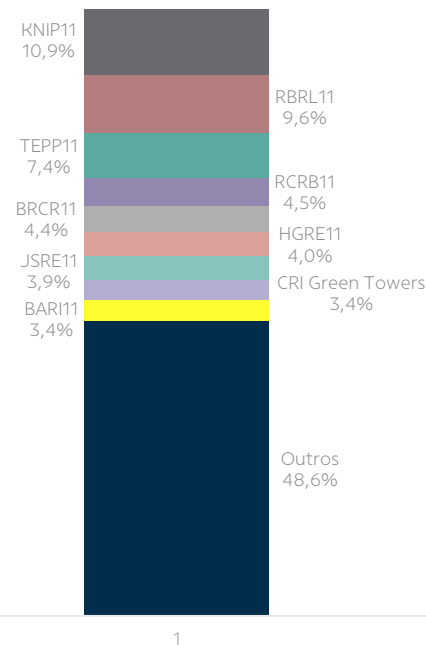
## Alocação por Classe de Ativos

% PL – referente a janeiro/21



## Alocação da Carteira: Maiores Ativos

% PL – referente a janeiro/21



# 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.

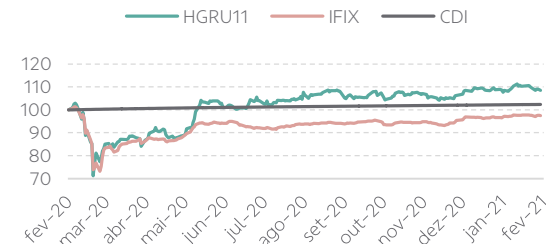
O Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

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	2,59%
Retorno	HGRU11
No mês	0,00%
6 meses	3,76%
12 meses	7,80%
2021	0,05%
Dividend yield	HGRU11
No mês	0,53%
6 meses	3,22%
12 meses	6,41%
2021	1,09%

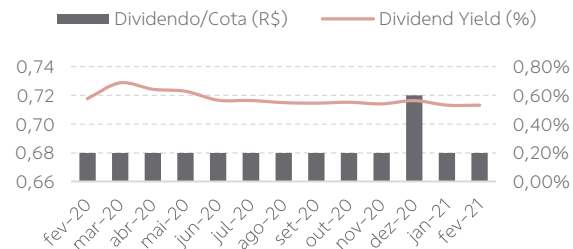
## HGRU11 x IFIX

Base 100



## Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %





Em janeiro, todos os aluguéis cobrados foram recebidos pelo fundo, inclusive os diferimentos acordados (todos os aluguéis diferidos já estão em regime de pagamento pelos locatários).

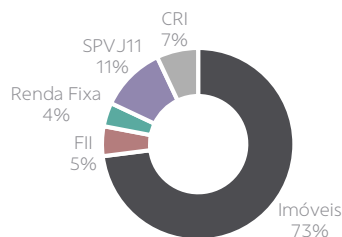
2020 foi um ano de crescimento, de entrada em novos setores e de aumento de liquidez e do número de cotistas (quintuplicou).

O fundo realizou duas ofertas públicas em 2020, 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 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.

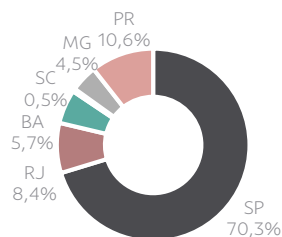
## Receita por Segmento

% dos investimentos – referente a janeiro/21



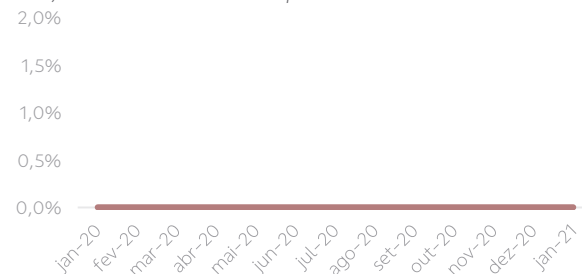
## Distribuição Geográfica

% Ativo Imobiliário – referente a janeiro/21



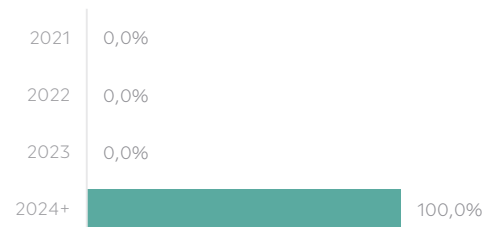
## Vacância Física

91,1% dos contratos são atípicos



## Vencimento dos Contratos

% por ano – dados de janeiro/21



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.



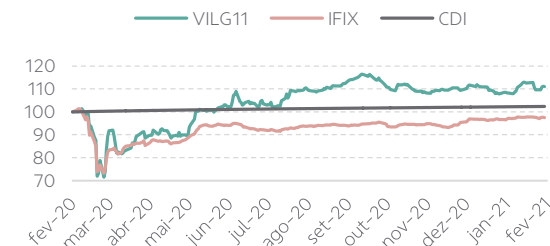
O fundo objetiva a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos preponderantemente em galpões logísticos, e o ganho de capital obtido com a compra e venda dos mesmos. A estratégia de crescimento está focada em aquisições de imóveis prontos. O fundo não pretende investir em projetos greenfield (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	2,57%
6 meses	0,56%
12 meses	11,17%
2021	-0,58%
Dividend yield	VILG11
No mês	0,49%
6 meses	2,69%
12 meses	5,51%
2021	0,97%

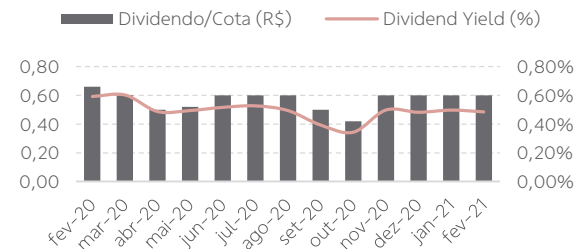
### VILG11 x IFIX

Base 100



### Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



Em 24 de fevereiro, o fundo comunicou o encerramento da sua 6ª emissão de cotas. No total, foram subscritas e integralizadas 4.236.541 novas cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 480 milhões.

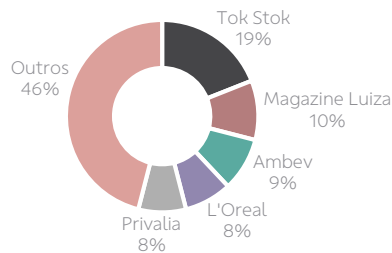
Em 04 de fevereiro, o fundo alugou um ativo no Parque Logístico Osasco, em Osasco/SP, para Rossi Supermercados, que ocupará uma área bruta locável de 13.472,32 m<sup>2</sup> em um contrato de 10 anos, na modalidade típica.

Em 01 de fevereiro, o fundo assinou contrato típico de 5 anos com a De Millus, que ocupará uma área bruta locável de 2.724 m<sup>2</sup> no Caxias Park, em Duque de Caxias/RJ. A área ocupada será a mesma entregue pelo antigo inquilino em janeiro, mantendo, assim, 100% de ocupação.

Durante o mês de janeiro, o fundo continuou recuperando diferimentos concedidos nos meses anteriores e não apresentou nenhuma inadimplência, o que resultou em uma inadimplência líquida negativa de -0,6%. Além disso, o Airport Town, em Guarulhos/SP, a partir de janeiro, passa a ter sua receita financeira impactada pela saída de um de seus inquilinos, o qual correspondia a 2% da receita do fundo.

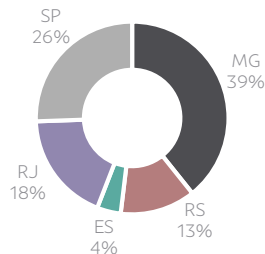
### Principais Locatários

% ABL – referente a janeiro/21



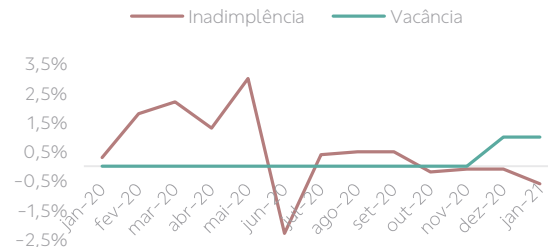
### Distribuição Geográfica

% ABL própria – referente a janeiro/21



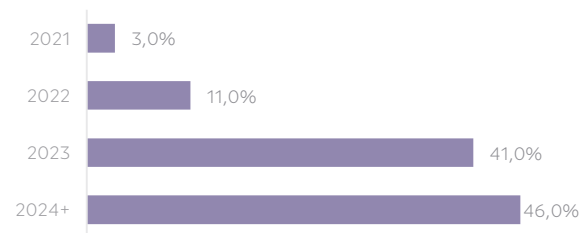
### Vacância Física x Inadimplência

26% dos contratos são atípicos e 74%, típicos



### Vencimento dos Contratos

% da receita – dados de janeiro/21



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.

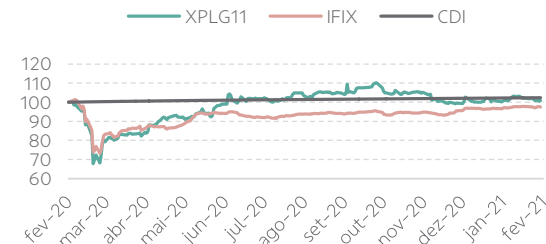
Poderá buscar ganho de capital, por meio da compra e venda de Imóveis, cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico detentores de direitos reais sobre Imóveis. O Fundo destina-se a investidores em geral e tem prazo de duração indeterminado.

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	3,45%
Retorno	XPLG11
No mês	-0,18%
6 meses	-3,82%
12 meses	0,69%
2021	-1,88%
Dividend yield	XPLG11
No mês	0,48%
6 meses	2,90%
12 meses	5,77%
2021	0,98%

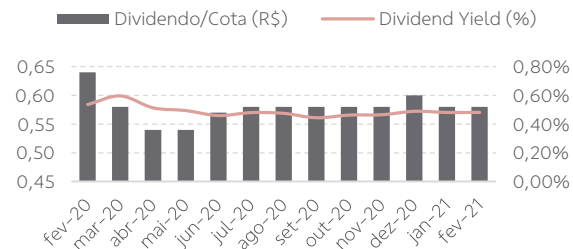
### XPLG11 x IFIX

Base 100



### Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %





Em 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.

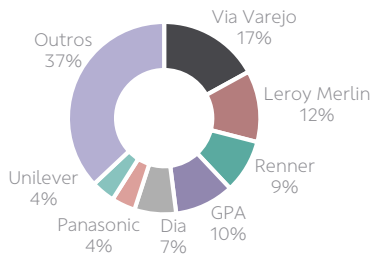
Em janeiro, o fundo alugou um módulo adicional de 1.891 m<sup>2</sup> no Syslog RJ, em Duque de Caxias/RJ, para a Eletrobrás, reduzindo a taxa de vacância do fundo de 9,2% para 9,0%.

Ainda, em 14 de janeiro, o fundo celebrou uma carta de intenções vinculante para aquisição de imóvel tendo como objeto a aquisição de 50% das frações ideais do Condomínio TIMs. Os imóveis possuem área bruta locável total de 98.565 m<sup>2</sup> e estão localizados em Serra/ES.

Além disso, as obras do Centro Logístico Especulativo em Cajamar/SP permanecem em conformidade com o cronograma previsto de entrega no 1º trimestre de 2021. Os galpões G500 e G300 já tiveram o Habite-se e AVCB emitidos. Na sequência, serão entregues os galpões G200 e G400 para a finalização do empreendimento.

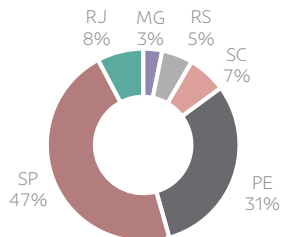
### Principais Locatários

% Receita Imobiliária – referente a janeiro/21



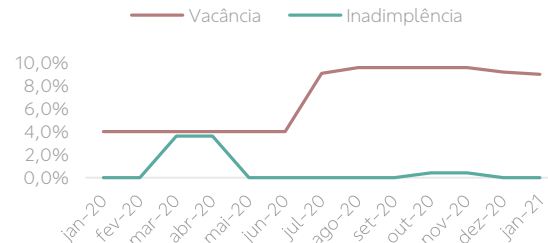
### Distribuição Geográfica

% ABL – referente a janeiro/21



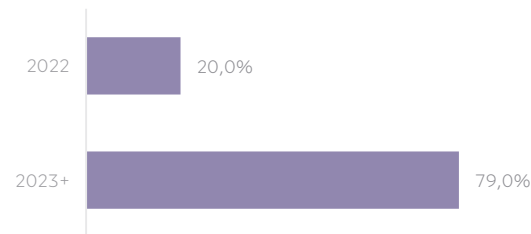
### Vacância Física x Inadimplência

63% dos contratos são atípicos e 37%, típicos



### Vencimento dos Contratos

% da receita – dados de janeiro/21



# 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.

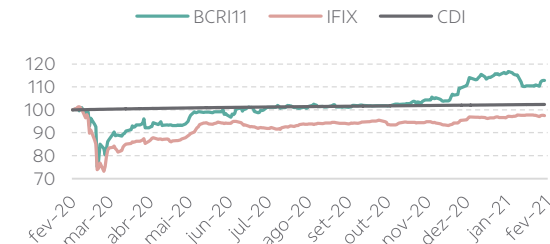
É constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado.

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\$ 469,6 mi
Participação no IFIX	0,55%
Retorno	BCRI11
No mês	-3,28%
6 meses	12,13%
12 meses	13,25%
2021	-1,01%
Dividend yield	BCRI11
No mês	0,79%
6 meses	5,03%
12 meses	9,23%
2021	1,79%

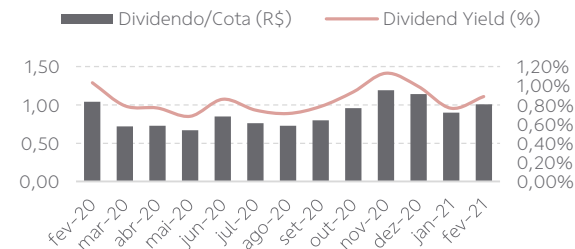
## BCRI11 x IFIX

Base 100



## Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



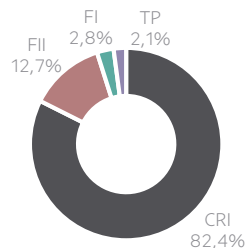
Em janeiro, foi adquirido (i) o CRI Skanix (2ª tranche), que tem como objetivo financiar o término da obra das fases 2 e 3 do empreendimento residencial Grand Village, localizado em Campo Grande/MS, e (ii) cotas da 1ª oferta do fundo imobiliário Versalhes Recebíveis Imobiliários (VSLH11). Além disso, foram exercidos os direitos de subscrição de novas cotas dos fundos imobiliários: Devant Recebíveis Imobiliários (DEVA11) e Hectare CE (HCTR11).

No mês de janeiro, não houve eventos de inadimplência ou de liquidação antecipada.

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.

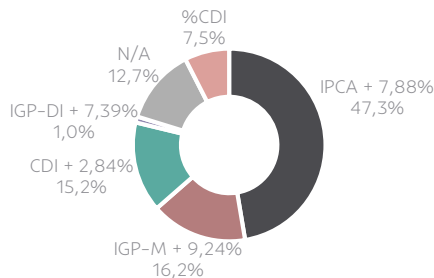
## Alocação por Tipo de Ativo

% – referente a janeiro/21



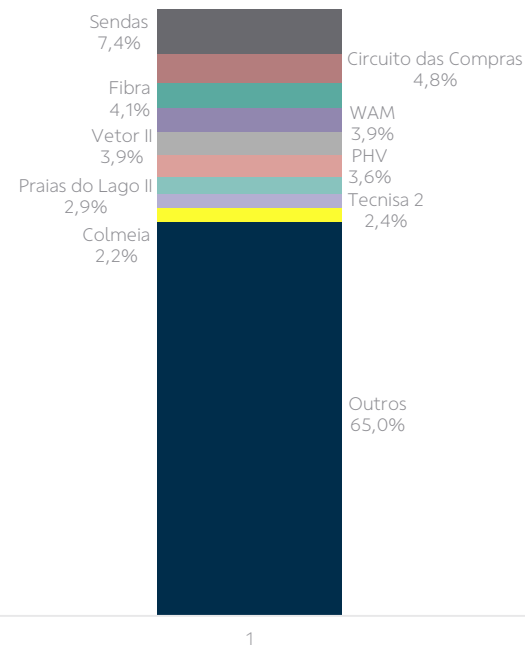
## Alocação por Indexador

% – referente a janeiro/21



## Alocação da Carteira: Maiores Ativos

% carteira em CRIs – referente a janeiro/21



# 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).

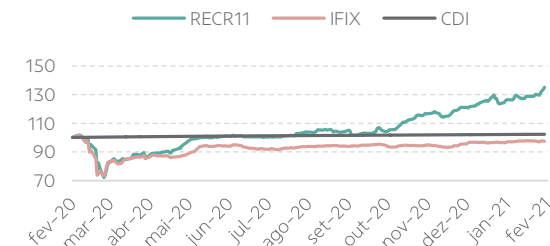


O fundo tem como objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("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\$ 940,6 mi
Participação no IFIX	1,66%
Retorno	RECR11
No mês	-4,28%
6 meses	12,55%
12 meses	-8,33%
2021	-3,69%
Dividend yield	RECR11
No mês	1,23%
6 meses	6,87%
12 meses	10,78%
2021	2,68%

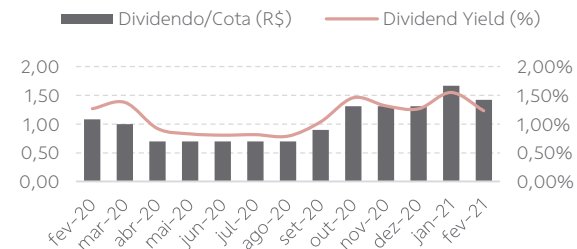
## RECR11 x IFIX

Base 100



## Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %





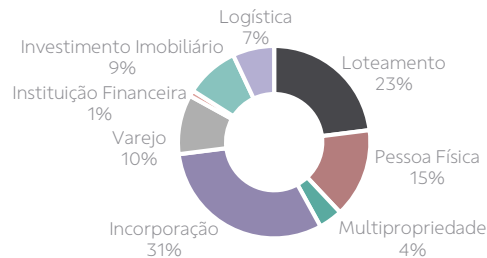
Em 24 de fevereiro, o fundo comunicou o encerramento da sua 9ª emissão de cotas. No total, foram subscritas e integralizadas 4.320.000 novas cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 423,360 milhões.

O fundo encerrou o mês de janeiro com 98% de seus recursos alocados em CRIs, distribuídos em 57 operações.

Neste mês, o fundo adquiriu as seguintes cotas: (i) Ditolve, no valor de R\$ 1.172.997,04, com taxa CDI+5,0% a/a; (ii) Gafisa – estoque, no valor de R\$ 781.503,66, com taxa CDI+3,0% a/a; (iii) Helbor 3, no valor de R\$ 10.199.852,41, com taxa CDI+1,8% a/a; (iv) Tegra, no valor de R\$ 1.635.231,55, com taxa CDI+1,1% a/a; (v) Cidade Matarazzo, no valor de R\$ 1.999.923,83, com taxa de 8,0% a/a, pré-fixada; (vi) Sênior CrediHome II, no valor de R\$ 1.337.002,08, com taxa IPCA+6,0% a/a.

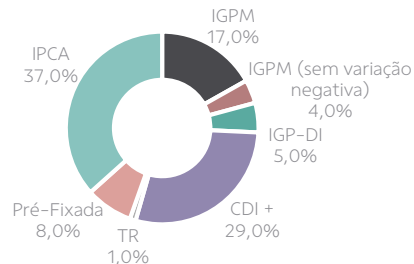
## Alocação por Segmento

% PL em CRIs – referente a janeiro/21



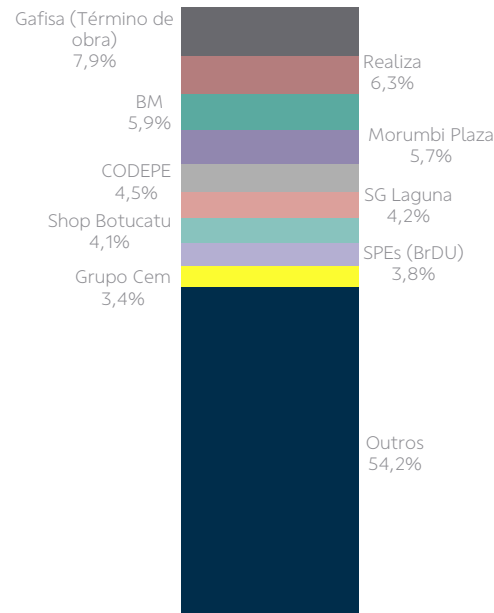
## Alocação por Indexador

% PL em CRIs – referente a janeiro/21



## Alocação da Carteira: Maiores Ativos

% do PL – referente a janeiro/21



# 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.



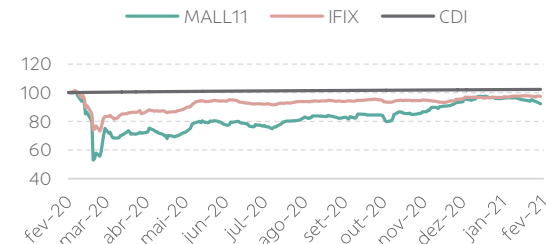
O fundo tem como objetivo obter renda a partir da exploração imobiliária de participações em shopping centers no Brasil e ganho de capital por meio da compra e venda dos ativos da sua carteira.

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\$ 797,1 mi
Participação no IFIX	0,85%
Retorno	MALL11
No mês	-4,28%
6 meses	12,55%
12 meses	-8,33%
2021	-3,69%
Dividend yield	MALL11
No mês	0,62%
6 meses	2,94%
12 meses	4,36%
2021	1,24%

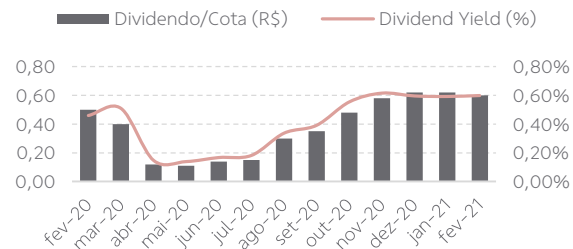
## MALL11 x IFIX

Base 100



## Dividendos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



Fonte: Economática (em 26/02/2021) | <https://mallsbrasilplural.com.br/> | \*Á 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.

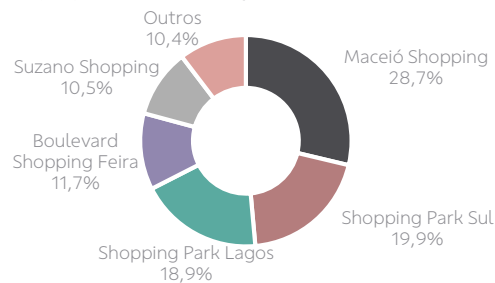
No relatório gerencial de janeiro, o fundo destacou que seu portfólio segue recuperando os indicadores operacionais. Vale ressaltar que houve, em algumas regiões no estado de São Paulo, um regresso com relação às fases de reabertura, em termos de flexibilidade do funcionamento do comércio, fato que afetou também o funcionamento de shopping centers. Conforme Fato Relevante divulgado a mercado em 25 de janeiro, o Suzano Shopping (Suzano – SP) e o Shopping Taboão (Taboão da Serra – SP), em função de tal direcionamento do governo do estado, tiveram seus horários de funcionamento reduzidos para 8 horas durante determinado período do referido mês.

Também em janeiro, em função da cobrança do aluguel dobrado e percentual de competência dezembro, houve um incremento no recebimento dos shoppings investidos pelo 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.

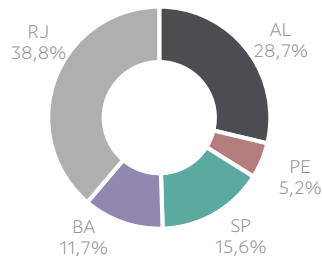
### 5 Maiores Empreendimentos

% ABL própria – referente a janeiro/21

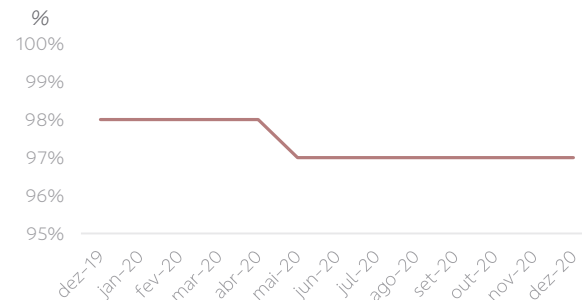


### Distribuição Geográfica

% ABL própria – referente a janeiro/21

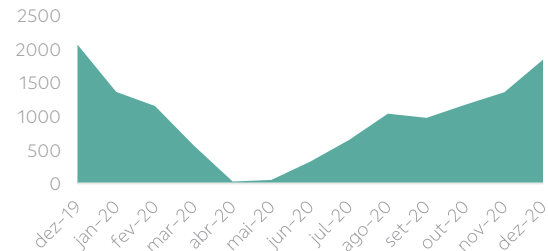


### Taxa de Ocupação



### Vendas por m<sup>2</sup>

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](mailto:lassalvia@bb.com.br)

## Estratégia e Macroeconomia

Hamilton Moreira Alves  
[hmoreira@bb.com.br](mailto:hmoreira@bb.com.br)  
Henrique Tomaz, CFA  
[htomaz@bb.com.br](mailto:htomaz@bb.com.br)  
Richardi Ferreira  
[richardi@bb.com.br](mailto:richardi@bb.com.br)

## Renda Fixa

Renato Odo  
[renato.odo@bb.com.br](mailto:renato.odo@bb.com.br)  
José Roberto dos Anjos  
[robertodosanjos@bb.com.br](mailto:robertodosanjos@bb.com.br)

## Gerente Executivo

Wesley Bernabé, CFA  
[wesley.bernabe@bb.com.br](mailto:wesley.bernabe@bb.com.br)

## Renda Variável

**Agronegócios, Alimentos e Bebidas**  
Luciana Carvalho  
[luciana\\_cvl@bb.com.br](mailto:luciana_cvl@bb.com.br)  
Mariana Longobardo  
[marianalongobardo@bb.com.br](mailto:marianalongobardo@bb.com.br)

## Bancos e Serv. Financeiros

Rafael Reis  
[rafael.reis@bb.com.br](mailto:rafael.reis@bb.com.br)

## Bens de Capital

Catherine Kiselar  
[ckiselar@bb.com.br](mailto:ckiselar@bb.com.br)

## Educação

Melina Constantino  
[mconstantino@bb.com.br](mailto:mconstantino@bb.com.br)

## Imobiliário

Kamila Oliveira  
[kamila@bb.com.br](mailto:kamila@bb.com.br)

## Óleo e Gás

Daniel Cobucci  
[cobucci@bb.com.br](mailto:cobucci@bb.com.br)

## Sid. e Min, Papel e Celulose

Victor Penna  
[victor.penna@bb.com.br](mailto:victor.penna@bb.com.br)

Mary Silva  
[mary.silva@bb.com.br](mailto:mary.silva@bb.com.br)

## Transporte e Logística

Renato Hallgren  
[renato@bb.com.br](mailto:renato@bb.com.br)

## Utilities

Rafael Dias  
[rafaeldias@bb.com.br](mailto:rafaeldias@bb.com.br)

## Varejo

Georgia Jorge  
[georgiadaj@bb.com.br](mailto:georgiadaj@bb.com.br)

## Gerente da Equipe de Pesquisa

Victor Penna  
[victor.penna@bb.com.br](mailto:victor.penna@bb.com.br)

## Equipe de Vendas

**Contatos**  
[bb.distribuicao@bb.com.br](mailto:bb.distribuicao@bb.com.br)  
[acoes@bb.com.br](mailto:acoes@bb.com.br)

**Gerente** – Henrique Reis  
[henrique.reis@bb.com.br](mailto: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

## BB Securities Asia Pte Ltd – Singapore

**Managing Director** – Marcelo Sobreira  
Zhao Hao, CFA