

FLASH DE MERCADO: **XPLG11**

14 de dezembro 2020

Victor Penna
victor.penna@bb.com.br

Kamila Oliveira
kamila@bb.com.br

Fato Relevante: 5ª emissão de cotas com esforços restritos.

Fato Relevante

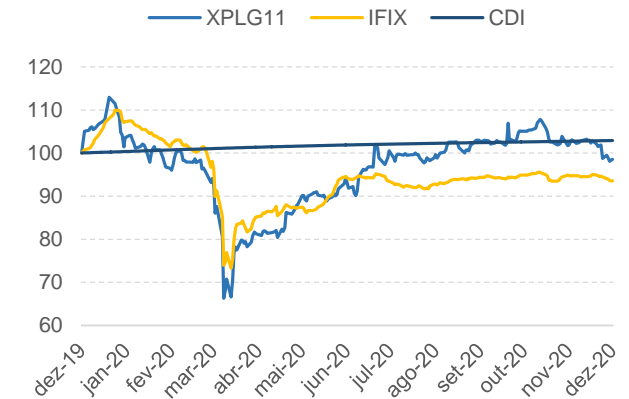
- Em 03 de dezembro, a Vórtx, administradora do XP Log (XPLG11), em conjunto com a gestora do fundo, XP Vista, divulgaram Fato Relevante comunicando a aprovação da 5ª emissão de cotas do fundo.
- O valor total inicial da oferta será de R\$ 600 milhões, correspondendo a emissão inicial de 5.286.344 cotas, no valor de R\$ 113,50 (adicionando o custo de distribuição, o valor para subscrição pelo atuais cotistas será de R\$ 117,38 por cota).
- Os recursos líquidos captados na oferta serão destinados às seguintes aquisições: (i) Especulativo Cajamar, (ii) Especulativo Extrema, (iii) Expansão Renner, (iv) Frações Ideais do Syslog São Paulo e (v) Frações Ideais do Condomínio TIMS; sendo possível adquirir outros ativos.
- O fundo possui um patrimônio superior a R\$ 2,2 bilhões e um portfólio composto por 15 empreendimentos, sendo 2 estão em construção. O restante está dividido entre aplicações financeiras (10%) e cotas de FII (2%).
- A vacância física está em 10%, porém a financeira em 4%, visto que há um prêmio de locação de 19 meses da vendedora do imóvel Syslog RJ. Com relação aos contratos, 61% são atípicos, 20% vencem em 2022 e 79% a partir de 2023.
- Como é um fundo bastante diversificado em termos de ativos (13), regiões (6 Estados) e locatários (32), e está exposto a um setor resiliente, ele sempre esteve no radar dos investidores, o que fez com que as cotas rapidamente se valorizassem após a mínima atingida em março em função da pandemia.
- No entanto, acreditamos que esse fundo ficou caro demais. Como o valor patrimonial da cota está em R\$ 109,54, e o valor (total) para a subscrição é de R\$ 117,38, temos uma visão neutra para o exercício da mesma.
- Outro fator que nos leva a ter essa visão neutra é o *dividend yield* em 12 meses, que está na casa dos 5,2%, menos atrativo que outros FIIs de logística comparáveis.

Características e Cronograma da Oferta

Valor da emissão	~R\$ 600 mm
Posição da Oferta	5ª Emissão
Tipo	ICVM 476
Valor Unitário por cota	R\$ 117,38
Quantidade máxima de cotas	5.286.344
Data-base (direito à subscrição)	08.12
Direito de Preferência (B3)	11.12 a 23.12
Proporção de Preferência	~0,25
Data de Liquidação	28.12
Subscrição de Sobras (B3)	05.01 a 08.01
Data de Liquidação das Sobras	15.01
Avaliação Geral	() Exercer (x) Neutra () Não exercer

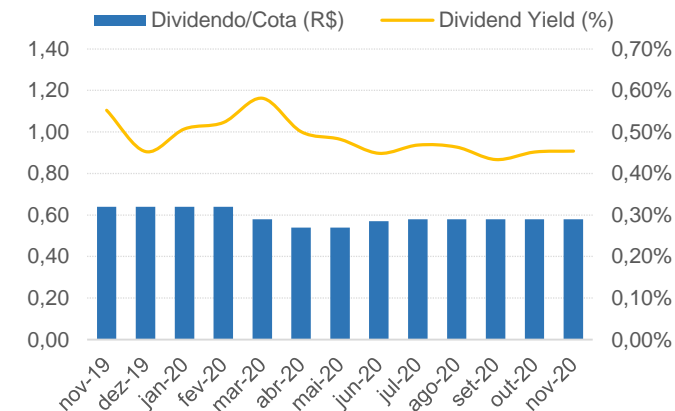
XPLG11 x IFIX

Base 100



Dividendos Distribuídos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



Fonte: Economatica (em 14/12/2020) | <http://xplog.riweb.com.br/> | *Neutra: não recomendamos, porém o exercício da subscrição pode ser interessante para os investidores que tenham um preço médio maior.

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 DESTA 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, PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA NO CAPITAL DA CIELO S.A., COMPANHIA BRASILEIRA LISTADA NA BOLSA DE VALORES QUE PODE DETER, DIRETA OU INDIRETAMENTE, PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EM OUTRAS COMPANHIAS LISTADAS COBERTAS PELO BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

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

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	-	-	-	-

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 INTERMEDIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS DA(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) DOS VALORES MOBILIÁRIOS ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO.

Diretor

Francisco Augusto Lassalvia
lassalvia@bb.com.br

Gerente Executivo

Mário Perrone
mario.lobes@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

Renda Variável

Agronegócios
Luciana Carvalho
luciana_cvl@bb.com.br

Alimentos e Bebidas
Luciana Carvalho
luciana_cvl@bb.com.br

Bancos e Serv. Financeiros
Wesley Bernabé, CFA
wesley.bernabe@bb.com.br

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

Papel e Celulose
Victor Penna
victor.penna@bb.com.br

Siderurgia e Mineração
Victor Penna
victor.penna@bb.com.br

Transporte e Logística
Renato Hallgren
renatoh@bb.com.br

Utilities
Rafael Dias
rafaeldias@bb.com.br

Varejo
Georgia Jorge
georgiadaj@bb.com.br

Gerentes da Equipe de Pesquisa

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

Análise de Empresas - 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
Deputy Managing Director – Gabriel Cambui Mesquita
Luciana Batista
Michelle Malvezzi
Fabio Frazão
Shinichiro Fukui

BB Securities Asia Pte Ltd – Singapore

Managing Director – Marcelo Sobreira
Zhao Hao, CFA