

Estratégia de Renda Patrimonial – outubro/20

Com o objetivo de atender à necessidade de montar um portfólio de fundos imobiliários para nossos clientes com base no que recomendamos, buscamos entender o prazo, prioridade do investimento e tamanho do investidor que estamos lidando.

As características para este portfólio foram de carregar **uma carteira de FIIs no curto/médio prazo que priorize a renda através do patrimônio investidor**, sendo alternativa para os ativos de renda fixa, já que seguem com tendência de queda, visto o patamar atual da Selic (2,00% a.a.) e com expectativa de manutenção, visando estimular a economia, após os impactos do coronavírus.

Com relação ao tamanho do investidor e diversificação na carteira de cada um, é necessário entender qual o tamanho do aporte em Fundos Imobiliários a ser feito. **Para alocação com mais de dois ativos, recomendamos a escolha de setores diferentes.** Dessa forma, classificamos com base no valor a ser investido nossa sugestão de alocação:

- Até R\$ 5.000 – escolher apenas um Fundo Imobiliário da lista abaixo;
- De R\$ 5.000 até R\$ 15.000 – escolher dois Fundos Imobiliários da lista e dividir aproximadamente 50% em cada um;
- De R\$ 15.000 até R\$ 25.000 – escolher três ou quatro Fundos Imobiliários da lista e dividir igualmente em cada um;
- De R\$ 25.000 até R\$ 40.000 – escolher quatro ou cinco Fundos Imobiliários da lista e dividir igualmente em cada um;
- De R\$ 40.000 até R\$ 50.000 – escolher cinco Fundos Imobiliários da lista e dividir igualmente em cada um;
- Acima de R\$ 50.000 – diversificar em todos os Fundos Imobiliários da lista e de acordo com a **DISTRIBUIÇÃO DO PORTFÓLIO**.

Raul Grego Lemos
Analista, CNPI

Alexia Wiesel
Analista

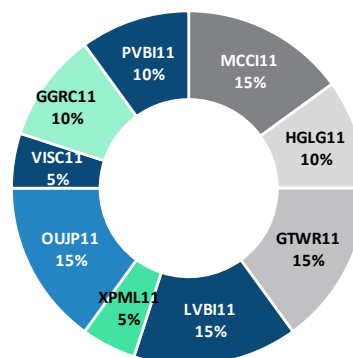
Contato
fii@elevenfinancial.com

RENTABILIDADE HISTÓRICA												
2020	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
CARTEIRA	-3,87%	-3,06%	-17,96%	7,12%	2,62%	7,12%	-0,61%	1,61%	0,28%			
IFIX	-3,76%	-3,69%	-15,85%	4,39%	2,08%	5,59%	-2,61%	1,79%	0,46%			
Δ	-0,10%	0,62%	-2,11%	2,73%	0,55%	1,53%	1,99%	-0,19%	-0,18%			
CDI	0,38%	0,29%	0,34%	0,28%	0,24%	0,21%	0,19%	0,16%	0,16%			
Δ	-4,24%	-3,36%	-18,30%	6,83%	2,39%	6,91%	-0,81%	1,45%	0,12%			

ANUAL	CARTEIRA	IFIX	Δ
2018	8,16%	4,76%	3,41%
2019	53,81%	35,98%	17,84%
2020	-8,84%	-12,59%	3,75%
Desde Início	51,66%	24,50%	27,15%

PERFORMANCE - SETEMBRO	
ATIVO	CONTRIBUIÇÃO
HGLG11	-0,63%
OUJP11	-0,43%
GTWR11	0,87%
LVBI11	0,12%
XPML11	-0,05%
MCCI11	0,32%
VISC11	0,04%
GGRC11	-0,09%
PVBI11	0,13%
Total	0,28%

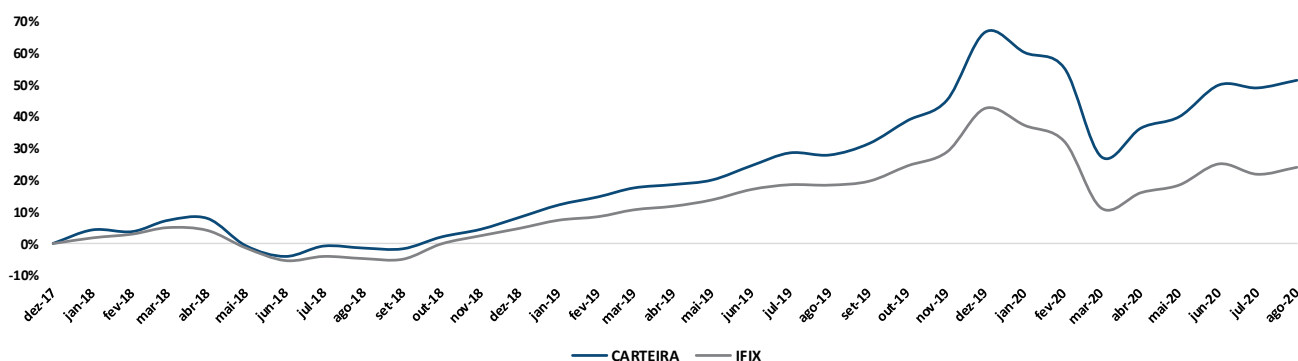
DISTRIBUIÇÃO DO PORTFÓLIO - OUTUBRO



MOVIMENTAÇÕES

Em nossa visão o mercado de fundos imobiliários permanece bastante atrativo aos preços atuais, dado o movimento recente de fechamento da taxa de juros longa e fundamentos do mercado imobiliário, que acreditamos retomar o crescimento com a retomada da economia.

COMPARAÇÃO DE RENTABILIDADE MENSAL (Portfólio vs IFIX)



FUNDOS IMOBILIÁRIOS RECOMENDADOS (5/10/2020)			
Edifícios Comerciais	Preço-Alvo	DY * (12M)	Racional de investimento e descrição
GTWR11	R\$ 131,00 Cotação atual: R\$ 116,40	7,0%	Fundo imobiliário com apenas um ativo localizado em Brasília, Green Towers, locado para o Banco do Brasil, que paga cerca de 99% do aluguel. O imóvel é AAA, com cerca de 86,5 mil m2 de ABL, distribuídos em 3 torres de 16 andares, com 1,8 mil m2 cada. O imóvel foi construído pela Tishman Speyer, é considerado o melhor ativo de Brasília e o atual locatário investiu ~R\$ 200 milhões para que o empreendimento comportar sua estrutura. Acreditamos que as chances são remotas do locatário deixar o empreendimento no curto e médio prazos.
PVBI11	R\$ 110,00 Cotação atual: R\$ 99,90	6,5%	Fundo Imobiliário que realizou uma captação recentemente para a aquisição de dois edifícios comerciais Triple A, com 100% de taxa de ocupação e localizado em duas regiões com grande demanda potencial. Acreditamos que a qualidade e localização dos edifícios são diferenciais para a estratégia do PVBI11, o que deve nortear as futuras aquisições. A gestora realizou uma captação acima do valor necessário para a aquisição dos imóveis identificados no prospecto e que já foi integralizados no fundo. Enxergamos uma potencial nova aquisição com os recursos captados.
Logística	Preço-Alvo	DY * (12M)	Racional de investimento e descrição
GGRC11	R\$ 166,00 Cotação atual: R\$ 142,00	6,8%	O GGR Covepi Renda FII tem como objetivo a realização de investimentos em imóveis comerciais, predominantemente no segmento industrial e logístico. O Fundo oferece segurança e estabilidade na geração de receitas, com portfólio totalmente composto por imóveis logísticos e industriais com contratos atípicos de no mínimo 10 anos de duração, rating mínimo obrigatório de A- para os locatários e garantias adicionais para cada acordo de locação.
HGLG11	R\$ 198,00 Cotação atual: R\$ 170,00	6,0%	O CSHG Logística FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial geração de renda, predominantemente galpões logísticos e industriais. O Fundo encerrou o mês de fevereiro/20 com 33 locatários em 13 empreendimentos, totalizando ~489 mil m ² de área privada. Há locatários como a Volkswagen, Lojas Americanas, Cremer, Tetra Pak, Gerda e FedEx, por exemplo, que demonstram uma boa qualidade de inquilinos no portfólio.
LVBI11	R\$ 134,00 Cotação atual: R\$ 124,40	5,8%	O VBI Logístico FII tem como objetivo a realização de investimentos em imóveis comerciais, predominantemente no segmento industrial e logístico. O Fundo oferece segurança e estabilidade na geração de receitas, com portfólio totalmente composto por imóveis logísticos e industriais com contratos atípicos em galpões de alta qualidade e bons inquilinos. Com a emissão recente e ainda capital em caixa, o fundo pretende alocar os recursos nos próximos dias o que em nossa visão tornará o dividend yield em torno de 7,0% nos próximos 12 meses.
Shopping Centers	Preço-Alvo	DY * (12M)	Racional de investimento e descrição
XPML11	R\$ 119,00 Cotação atual: R\$ 106,50	4,0%	O fundo atualmente tem quase R\$ 2,0 bilhões de patrimônio líquido, conta com mais de 100 mil cotistas. Atualmente, possui participação nos shoppings administrados pela JHSF Malls (Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet, Shopping Bela Vista e Shopping Ponta Negra), Caxias Shopping, Shopping Cidade São Paulo, Santana Parque Shopping e Parque Shopping Belém.
VISC11	R\$ 131,00 Cotação atual: R\$ 112,10	4,2%	O Fundo imobiliário de Shopping Centers da Vinci Partners iniciou negociação na B3 ao final de 2017, através de sua 3ª captação de recursos. Anteriormente, já detinha um portfólio de shoppings maduros em sua carteira de ativos e busca crescimento por meio de aquisições de novas participações que gerem valor patrimonial para o Fundo. Recentemente anunciou a 5ª emissão, após a rápida alocação de 100% dos recursos da primeira emissão, mostrando um pipeline robusto. Em nossas estimativas de preço justo, contabilizamos um <i>cap rate</i> justo para as próximas aquisições que devem ser divulgadas em breve e vão agregar valor aos cotistas.
Ativos Financeiros	Cotação	DY * (12M)	Racional de investimento e descrição
OUIP11	R\$ 100,34	9,0%	O Ourinvest JPP FII tem por objetivo adquirir até 100% do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe única ou seniores e até 15% do seu Patrimônio Líquido em CRI de classe subordinada. Dentre os 24 CRIs em portfólio, há uma predominância de títulos do segmento comercial. Em nossas análises, esperamos que o fundo apresente distribuição em torno de 9% ao ano nos próximos 2 anos.
MCCI11	R\$ 102,90	8,2%	Fundo de recebíveis imobiliários da Mauá Capital que recentemente foi ao mercado, em novembro/19, através de uma oferta pública, dividida entre primária e secundária, onde foram arrecadados R\$ 546 milhões. Recentemente, o fundo fez uma segunda captação, onde consolidou um patrimônio líquido de R\$ 688 milhões e conta com uma carteira de ativos bem diversificada e madura.

* Dividend Yield projetado para os próximos 12 meses, de acordo com as nossas estimativas de distribuição

Ticker	Recomendação	Preço Alvo (R\$)	Preço (R\$)	Upside / Downside	P/VPA	Dividend Yield (últimos 12 meses)	Retorno Total (últimos 12 meses)	Volume Médio do último mês	Quantidade de Cotas (em mil)	Valor de Mercado (R\$ milhões)	Patrimônio Líquido (R\$ milhões)	Dividendo por ação (R\$)	Dividend Yield (último mês)
OUIP11	COMPRA	-	100,4	-	1,0	7,3%	4%	808	2284	232	232	0,4	0,44%
HGLG11	COMPRA	198,0	170,0	16,5%	1,2	5,4%	25%	7267	18437	3153	2580	0,6	0,35%
PVBI11	COMPRA	110,0	99,9	10,1%	1,0	0,0%	-	-	9720	974	939	0,4	0,45%
GTWR11	COMPRA	131,0	116,7	12,3%	1,2	-	-	2502	12000	1401	1176	0,7	0,59%
LVBI11	COMPRA	134,0	124,4	7,7%	1,2	6,0%	23%	2876	7538	946	816	0,7	0,53%
XPML11	COMPRA	119,0	106,5	11,7%	1,0	3,5%	-3%	9484	18208	1946	2028	0,2	0,17%
MCCI11	COMPRA	-	103,0	-	1,0	-	-	0	7237	745	716	0,6	0,58%
VISC11	COMPRA	131,0	112,1	16,9%	0,9	4,3%	1%	5409	14271	1609	1734	0,2	0,18%
GGRC11	COMPRA	166,0	142,0	16,9%	1,1	6,0%	7%	2685	6503	917	810	0,7	0,50%

Fonte: Econômica. Elaborado por Eleven Financial.

DISCLAIMER

Este documento foi elaborado e distribuído pela Eleven Financial Research unicamente para uso do destinatário original, e tem como objetivo somente informar os investidores, não constituindo oferta de compra ou de venda de nenhum título ou valor mobiliário contido neste relatório. As decisões de investimentos e estratégias financeiras devem ser realizadas pelo próprio leitor.

Nossos analistas elaboraram o presente relatório de forma independente, e o conteúdo do mesmo não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, no todo ou em parte, a terceiros, sem prévia e expressa autorização.

Todas as informações utilizadas neste documento foram redigidas com base em informações públicas, de fontes consideradas fidedignas. Embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não são incertas ou equívocas no momento de sua publicação, a Eleven Financial e os seus analistas não respondem pela veracidade das informações do conteúdo.

Conforme o artigo 20, parágrafo único da ICVM 598/2018, o analista **Raul Grego Lemos** declara-se inteiramente responsável pelas informações e afirmações contidas neste relatório de análise. De acordo com a exigência regulatória do artigo 21 previsto na ICVM 598, de 18 de abril de 2018, o analista de valores mobiliários, responsável principal por este relatório, declara:

(i) que as recomendações contidas neste relatório refletem única e exclusivamente sua opinião pessoal sobre a companhia analisada e seus valores mobiliários e foram elaborados de forma independente e autônoma.

(ii) que as informações, opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento referem-se à data presente e estão sujeitas às mudanças, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação no sentido de atualização ou revisão com respeito a tal mudança.

Para maiores informações, pode-se ler a Instrução CVM 598, de 2018, e também o Código de Conduta da Apimec para o Analista de Valores Mobiliários.

Este relatório é destinado exclusivamente ao assinante da Eleven que o contratou. A sua reprodução ou distribuição não autorizada, sob qualquer forma, no todo ou em parte, implicará em sanções cíveis e criminais cabíveis, incluindo a obrigação de reparação de todas as perdas e danos causados, nos termos da Lei nº 9.610/98 e de outras aplicáveis.