



# Carteira de Fundos Imobiliários

Janeiro 2021

Isabella Stella Suleiman, CNPI

## Economia e perspectivas

Com o início da vacinação nos países centrais, a segunda e a terceira onda de contaminação pela Covid-19 ficaram em segundo plano na precificação dos ativos de risco. Portanto, em dezembro, houve ganhos nas Bolsas globais, inclusive no Ibovespa, enfraquecimento do dólar e leve recrudescimento da volatilidade. O início da vacinação ditou o tom de recuperação dos ativos ao longo de dezembro, movimento que deve ter continuidade ao longo de janeiro.

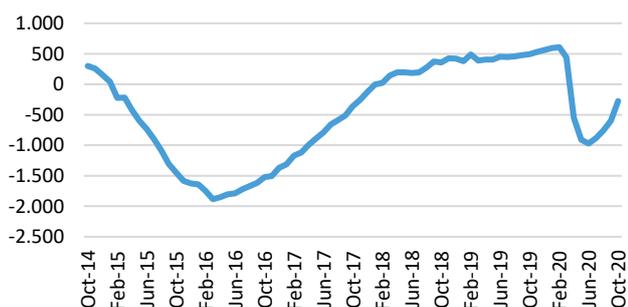
No cenário local, o mês foi de arrefecimento nos prêmios de risco tanto pelo lado do dólar, que depreciou frente ao real, quanto pela curva de juros, que recuou de forma significativa em todos os vértices. Essa queda na demanda por prêmio ocorre, em parte, devido à menor aversão ao risco com o início da vacinação no resto do mundo e uma leve melhora nas expectativas fiscais.

No âmbito fiscal, ao longo de dezembro, havia dois riscos adicionais ao cenário: a possibilidade da não aprovação da Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) este ano, que implicaria o shutdown do governo a partir do ano que vem, e a possibilidade de ampliação dos gastos sociais na LDO, o que implicaria um maior déficit fiscal para 2021. Acontece que o Congresso aprovou a LDO de 2021 sem ampliação dos programas sociais.

No entanto, o risco fiscal continua no radar, e as incertezas quanto ao aumento de gastos ficou para a discussão da Lei Orçamentária Anual (LOA) no ano que vem. Apesar de ter aprovado a LDO, o governo não conseguiu aprovar a LOA para 2021, que deve ser pauta no Congresso a partir de fevereiro. Portanto, os riscos em relação ao descumprimento do teto de gastos ainda persistem.

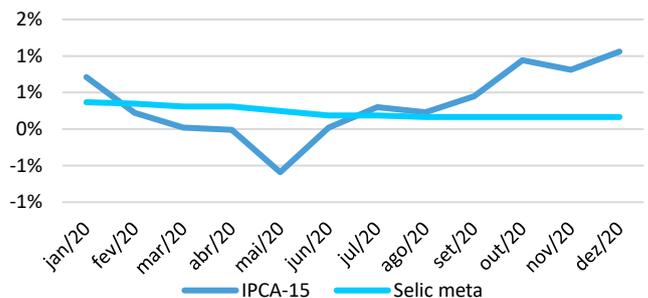
O COPOM manteve a Selic em 2% a.a. mesmo reconhecendo que a inflação deve se manter acima da meta ao longo do primeiro semestre do ano que vem. No entanto, retirou a possibilidade de novos cortes, além de indicar que o forward guidance deve ser revisto ao longo do primeiro trimestre de 2021. Isso significa que a autoridade monetária está começando a pavimentar a trajetória de normalização da taxa básica, que deve ocorrer apenas no segundo semestre do próximo ano.

### Criação de empregos (12 meses '000)



Fonte: CAGED/Ministério da Economia.

### Selic e IPCA (mensal)



Fonte: Banco Central; IBGE.

## Panorama do mercado imobiliário

O ano de 2020 foi desafiador de várias formas, mas acredito que vale a pena lembrarmos o que aconteceu este ano no mercado imobiliário.

Com o avanço da pandemia, e o anúncio do lockdown, os fundos imobiliários sofreram uma grande desvalorização, deixando gestores e investidores aflitos. Houve uma desaceleração brusca da produção e queda acentuada na projeção do PIB brasileiro e da deflação, o que pressionou o Banco Central a reduzir, ainda mais, os juros para o atual patamar da Selic a 2% ao ano.

Com um pouco mais de clareza de como funcionaria o lockdown e as medidas restritivas, o mercado começou a se animar, além disso, a taxa de juros impulsionou muitos investidores a saírem da renda fixa e buscarem mais risco em troca de uma perspectiva de retorno maior. Sem dúvidas, esse movimento foi benéfico para os fundos imobiliários, queridinhos dos brasileiros, que atingiram a marca histórica de um milhão de investidores.

Com mais investidores buscando fundos imobiliários, tivemos também um ano recorde para novas emissões. Além disso, considerando que no auge da pandemia não houve novas emissões no mercado, termos atingido, até outubro deste ano, o mesmo volume de emissões do ano passado inteiro chama ainda mais atenção.

Assim finalizamos 2020, um ano em que a tese imobiliária provou sua solidez e deixou o mercado sedento por novos ativos para o próximo período. Em 2021, devemos ver os segmentos voltados para recebíveis imobiliários e logísticos ainda em alta devido ao aumento de investidores e ao gap cada vez maior do mercado de crédito imobiliário e logístico de qualidade, que ficaram mais evidenciados este ano tanto pelos juros na mínima histórica quanto pelo avanço do e-commerce no país.

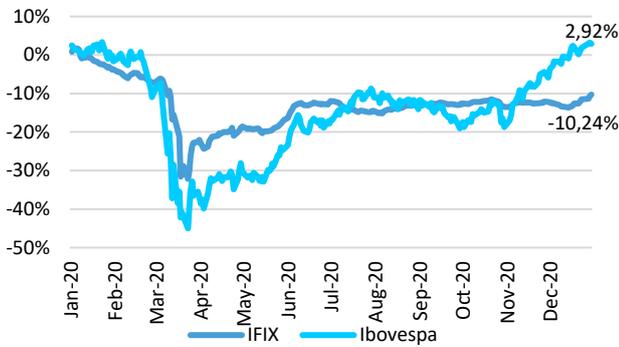
### Principais indicadores

	dez/20	6 meses	12 meses
<b>IFIX</b>	2,19%	2,28%	-10,24%
<b>Ibovespa</b>	9,30%	25,21%	2,92%
<b>CDI</b>	0,17%	1,01%	2,77%
<b>IPC-A</b>	1,06%	4,05%	4,23%
<b>IGP-M</b>	0,96%	16,11%	23,14%

Fonte: Genial Investimentos.

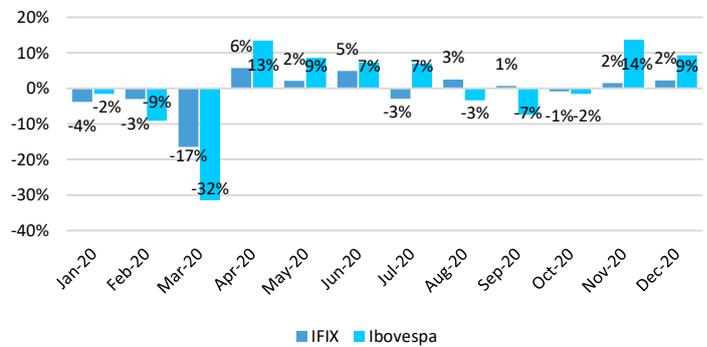
No mês de dezembro o Ifix acumulou alta de 2,19% , contra o Ibovespa de 9,3%, no fechamento do ano de 2020 o Ifix acumula queda de 10,24% comparado a alta de 2,92% do Ibovespa.

Performance (YTD)



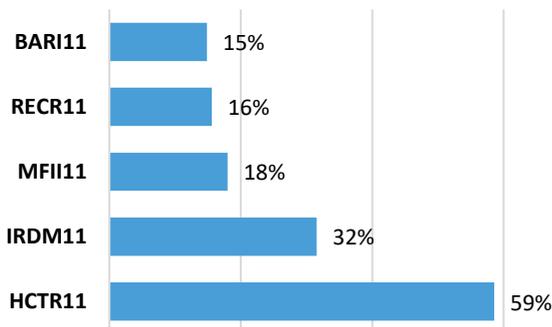
Fonte: Economática.

Performance mensal



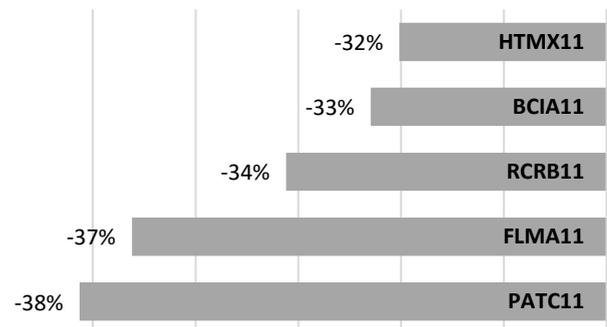
Fonte: Economática.

IFIX – Maiores altas do ano



Fonte: Broadcast.

IFIX – Maiores quedas do ano



Fonte: Broadcast.

Desempenho da carteira recomendada

No último mês, a nossa carteira recomendada entregou 0,77% de dividendos frente ao valor de aquisição dos ativos. O fundo CVBI11 e KNIP11 foram os que mais contribuíram para o yield da nossa carteira, com R\$ 1,50 e R\$ 1,00 de dividendo equivalente ao dividend yield de 1,52% e 0,90%, respectivamente.

Fundo	Peso	Acompanhamento			Rentabilidade		
Ticker	(%)	Preço Compra (R\$)	Preço Venda (R\$)	Dividendos (R\$)	DY (%)	R\$ (div+ cota)	%
VINO11	10%	60,14	62,97	0,35	0,58%	3,18	5,29%
PVBI11	15%	96,10	96,79	0,47	0,49%	1,16	1,21%
CPFF11	10%	79,86	80,50	0,65	0,81%	1,29	1,62%
VILG11	15%	124,14	127,00	0,60	0,48%	3,46	2,79%
KNIP11	15%	111,70	115,78	1,00	0,90%	5,08	4,55%
VRTA11	10%	110,32	116,88	0,79	0,72%	7,35	6,66%
CVBI11	15%	98,45	104,76	1,50	1,52%	7,81	7,93%
HSML11	5%	92,93	93,18	0,47	0,51%	0,72	0,77%
MALL11	5%	96,10	104,96	0,58	0,60%	9,44	9,82%
<b>Desempenho carteira recomendada</b>							<b>4,36%</b>
<b>Desempenho Ifix no período</b>							<b>2,19%</b>

O desempenho total da carteira foi de 4,36% em dezembro, contra 2,19% do Ifix no mesmo período, considerando dividendos e ganho de capital. Em termos de valorização da cota os fundos de papel e o MALL11, fundo de shopping, foram os que mais se destacaram, com valorização de 7,93% (CVBI11), 6,66% (VRTA11) e 9,82% (MALL11).

Ao final do mês de novembro fizemos uma recomendação para que pudéssemos aproveitar da nova funcionalidade da B3 de aluguel de cotas de fundos. Nesta recomendação foi possível obter 2,58% de ganho.

Fundo	Operação	Acompanhamento			Rentabilidade	
Ticker	(%)	Preço Compra (R\$)	Preço Venda (R\$)	Dividendos (R\$)	R\$ (div+ cota)	%
MALL11	Compra	96,04	105,00	0,58	9,54	9,93%
XPML11	Venda	110,40	115,00		-4,60	-4,17%
CPFF11	Compra	79,22	81,44	0,65	2,87	3,62%
HFOF11	Venda	103,86	103,60		0,26	0,25%
KNIP11	Compra	111,90	115,50	1,00	4,60	4,11%
KNCR11	Venda	88,70	86,17		2,53	2,85%
<b>Desempenho</b>					<b>2,58%</b>	

## Carteira recomendada para janeiro de 2021

Para o ano de 2021 a recomendação de fundos imobiliários começará a ser dividida em duas estratégias. A primeira será focada em valor, ou seja, os fundos escolhidos serão os que, na nossa visão, possuem melhores possibilidades de valorização das cotas. Vale pontuar que para esta estratégia o pagamento de dividendos não será fator de decisão para a recomendação. A segunda estratégia será focada em renda. Para essa recomendação o principal foco da análise será a capacidade de pagamento de dividendos do fundo, não sendo fator de decisão a valorização das cotas.

### Carteira valor

Fundo			Peso (%)	Preço R\$/ cota	P/VPA -	Variação cota		Dividend yield	
Ticker	Nome	Segmento				1M (%)	12M (%)	Último (%)	12M (%)
RECT11	REC Renda Imobiliária	Lajes Corporativas	10,00%	R\$ 96,99	101%	3,85%	-8,01%	0,74%	9,59%
CVBI11	VBI CRI	Recebíveis	10,00%	R\$ 104,76	103%	7,73%	10,34%	1,43%	8,76%
HSML11	HSI Malls	Shoppings	20,00%	R\$ 93,18	94%	1,03%	-22,94%	0,50%	4,74%
MALL11	Malls Brasil Plural	Shoppings	20,00%	R\$ 104,96	99%	9,95%	-12,91%	0,55%	4,10%
BPFF11	Brasil Plural Absoluto	Fundo de Fundos	15,00%	R\$ 80,54	94%	1,55%	-31,49%	0,62%	9,55%
RBRR11	RBR High Grade	Recebíveis	25,00%	R\$ 94,59	96%	-0,67%	-7,56%	0,53%	6,77%

### Carteira renda

Fundo			Peso (%)	Preço R\$/ cota	P/VPA -	Variação cota		Dividend yield	
Ticker	Nome	Segmento				1M (%)	12M (%)	Último (%)	12M (%)
BPFF11	Brasil Plural Absoluto	Fundo de Fundos	15%	R\$ 80,54	94%	1,55%	-31,49%	0,62%	9,55%
RBRR11	RBR High Grade	Recebíveis	25%	R\$ 94,59	96%	-0,67%	-7,56%	0,53%	6,77%
PLCR11	Plural Recebíveis Imobiliários	Recebíveis	25%	R\$ 91,20	94%	8,80%	-2,40%	0,73%	4,33%
VINO11	Vinci Office	Lajes Corporativas	15%	R\$ 62,97	107%	5,04%	-4,98%	0,56%	6,89%
PVBI11	VBI Prime Properties	Lajes Corporativas	10%	R\$ 96,79	100%	-0,05%	-	0,49%	-
HGLG11	CSHG Logística	Logística	10%	R\$ 178,59	121%	6,99%	-3,02%	0,44%	5,14%

### REC Renda Imobiliária – RECT11

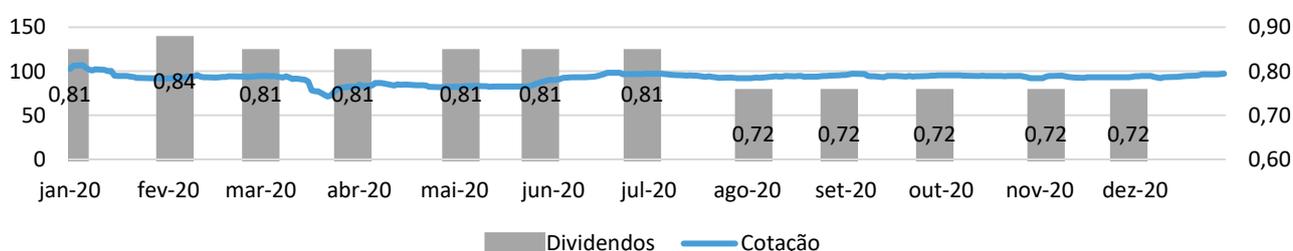
Fundo gerido pela REC Gestão de Recursos com o objetivo de investir em imóveis comerciais. Os imóveis do fundo localizam-se no Rio de Janeiro, Alphaville, Brasília, Santos, Curitiba e São Paulo, além de possuir dois CRIs em carteira que possuem como garantia a alienação fiduciária do Edifício Morumbi Plaza e do Edifício Rio Claro Offices.

Devido aos elevados cap rates de aquisição e aos imóveis de boa qualidade em regiões menos óbvias, o fundo entra em nossa recomendação para a estratégia de valor com alguns pontos de atenção. Pela localização menos óbvia dos ativos e regiões menos demandadas, a ocupação dos ativos tende a seguir fatores econômicos como crescimento do PIB e geração de empregos, além disso alguns dos ativos adquiridos possuem renda mínima garantida.

Projetando as receitas do fundo, devemos ter em mente que o imóvel locado à Telefônica, apesar de contar com o mecanismo de renda mínima garantida, deve apresentar uma redução no aluguel no valor de R\$ 1,1 milhão a R\$ 1,8 milhão/mês. Atualmente, o valor pago é de R\$ 128/m<sup>2</sup>, o valor deve ficar entre R\$ 80/ m<sup>2</sup>, valor médio da região, e R\$ 75/m<sup>2</sup>, corrigido pelo IGP-M a partir de julho/2019, referente a 60% da área, renda mínima garantida pela BR Properties.

Cota Mercado	R\$ 96,99
Cota Patrimonial	R\$ 96,00
Taxa Administração	1,17%
Taxa de Performance	-
Patrimônio Líquido	R\$ 669 milhões
Participação no Ifix	0,88%
Gestor	REC Real Estate Capital
Liquidez Média Diária	R\$ 2,5 milhões

Último	8,91%
3 meses	8,91%
6 meses	9,09%
12 meses	9,59%



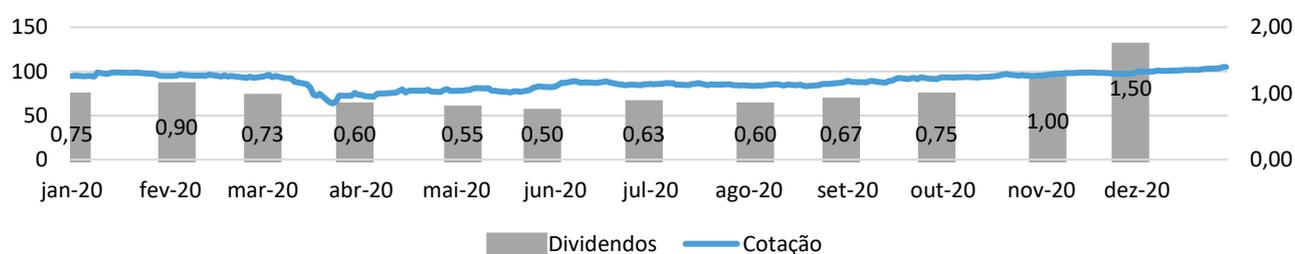
## VBI CRI – CVBI11

Fundo gerido pela VBI Real Estate com o objetivo de gerar renda e ganho de capital pelo investimento em ativos de renda fixa de natureza imobiliária, principalmente CRIs. Sua carteira de CRIs possui garantias robustas e colchão de liquidez para cumprir suas obrigações. A estratégia se divide em ativos high grade e high yield, trazendo uma relação positiva entre risco e retorno.

Aproximadamente 97% do patrimônio líquido do fundo está alocado em CRIs com uma rentabilidade média ponderada de 11,6% a.a. e prazo médio de 5,2 anos. A carteira possui boa diversificação entre os indexadores, com 53% do fundo atrelado ao IPCA, 27% ao CDI e 20% ao IGP-M, além de exposição a diversos segmentos como logística, shopping center e residencial.

O fundo distribuiu R\$ 1,50/ cota, superior ao resultado de R\$ 1,32/cota, no mês, com isso o resultado acumulado do fundo fica em R\$ 0,83/ cota, o que deve deixar os dividendos mais estáveis nos próximos meses. Ultimamente, o portfólio vem se beneficiando da inflação mais alta no curto prazo, o que explica os dividendos maiores nos últimos meses, o que não deve continuar a longo prazo.

Cota Mercado	R\$ 104,76	Último	17,18%
Cota Patrimonial	R\$ 100,84	3 meses	12,41%
Taxa Administração	0,90%	6 meses	9,83%
Taxa de Performance	-	12 meses	8,76%
Patrimônio Líquido	R\$ 355 milhões		
Participação no Ifix	0,41%		
Gestor	VBI Real Estate		
Liquidez Média Diária	R\$ 1,5 milhões		



## HSI Malls – HSML11

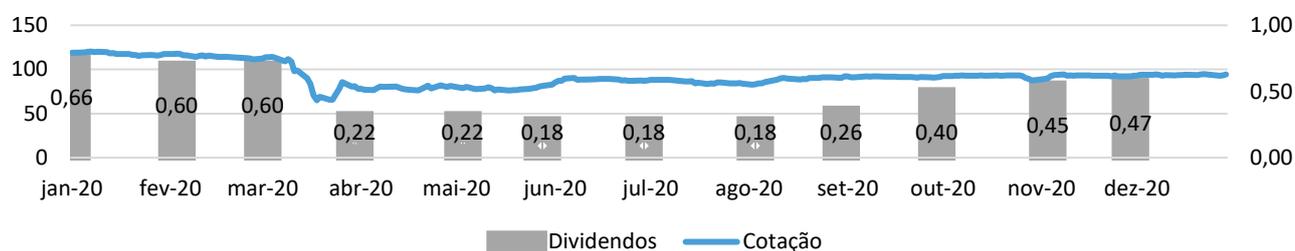
Fundo gerido pela Hemisfério Sul Investimentos (HSI) com o objetivo de investir em shopping centers consolidados e executar a administração ativa por meio de controle do imóvel e administração exclusiva.

Atualmente, o fundo possui participação em cinco shopping centers com localizações e estratégias distintas. A diversificação de ativos e o seu diferencial propiciam grande resiliência ao portfólio. Os ativos mais relevantes da carteira são Shopping Pátio Maceió, Via Verde Shopping e Shopping Metrô Tucuruvi, responsáveis por 34%, 24% e 25% das vendas, respectivamente. Vale pontuar que o Shopping Metrô Tucuruvi, última aquisição do fundo, ainda se encontra em período de renda mínima garantida.

Entre seus pares, o HSML11 ainda se encontra com desconto relevante frente à cota patrimonial de cerca de 5%. Além do ganho de capital, vemos a resiliência do portfólio e a gradual retomada do comércio como pontos positivos para um yield crescente nos próximos meses.

Cota Mercado	R\$ 93,18
Cota Patrimonial	R\$ 97,95
Taxa Administração	1,10%
Taxa de Performance	20% sobre IPCA +6%
Patrimônio Líquido	R\$ 1.452 milhões
Participação no Ifix	1,89%
Gestor	HSI Hemisfério Sul Investimentos
Liquidez Média Diária	R\$ 3,5 milhões

Último	6,05%
3 meses	5,67%
6 meses	4,16%
12 meses	4,74%



## Malls Brasil Plural FII – MALL11

Fundo gerido pela BRPP com o objetivo de investir em shopping centers localizados em praças com alta densidade populacional e que sejam dominantes na região, buscando sempre melhorar seus ativos para conseguir extrair o máximo de valor.

Atualmente, o fundo possui participação em sete shopping centers localizados principalmente no estado do Rio de Janeiro, seguido pelo estado de Alagoas. Os imóveis não possuem concorrência em sua área de influência, muitas vezes sendo os únicos da região. Cerca de um terço de seu patrimônio conta com o mecanismo de renda mínima garantida de 8% ao ano até 2024, condição que foi honrada mesmo durante o período em que os shopping centers estavam fechados.

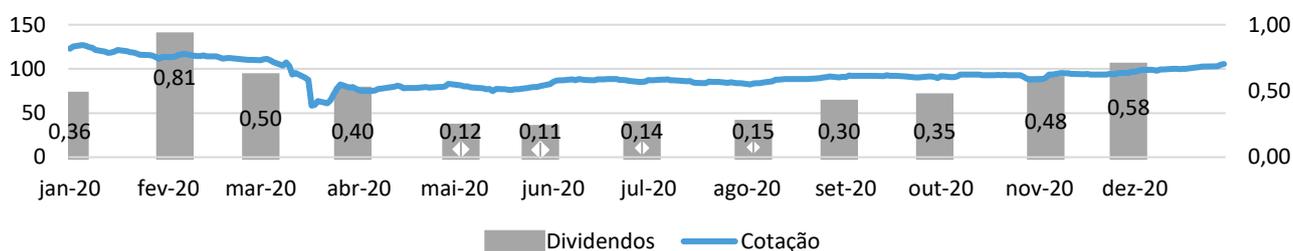
Em nossa análise o fundo ainda apresenta desconto em sua cota de mercado, que deve se valorizar ao longo do próximo ano, além de esperarmos uma melhora gradual dos dividendos.

### MALL11

Cota Mercado	R\$ 104,96
Cota Patrimonial	R\$ 106,24
Taxa Administração	0,50%
Taxa de Performance	-
Patrimônio Líquido	R\$ 803 milhões
Participação no Ifix	0,90%
Gestor	BRPP Produtos Estruturados
Liquidez Média Diária	R\$ 2,4 milhões

### Dividend yield anualizado

Último	6,63%
3 meses	5,37%
6 meses	3,81%
12 meses	4,10%



### Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos – BPF11

Fundo gerido pela Plural Gestão de Recursos com o objetivo de gerar renda e ganho de capital por meio de investimentos em cotas de outros fundos imobiliários.

O fundo encontra-se com 90% do patrimônio líquido alocado após a 3ª emissão. A gestão está buscando reciclar o portfólio e aumentar o carregamento de sua carteira, realizando ganhos de capital de ativos que já atingiram o valor-alvo e buscando novos ativos com perspectiva de valorização a longo prazo.

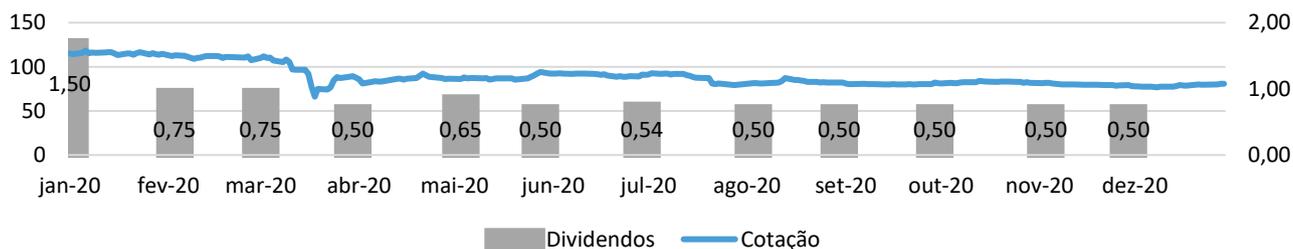
Sua cotação a mercado não vem acompanhando a valorização do portfólio, em novembro, a carteira valorizou 0,7% e a cotação caiu 3,5%. Dessa forma, o desconto frente à cota patrimonial tem aumentado nos últimos meses. Além disso, a carteira atual possui resiliência para sustentar dividendos na casa de R\$ 0,50/ cota.

#### BPF11

Cota Mercado	R\$ 80,54
Cota Patrimonial	R\$ 85,49
Taxa Administração	0,40%
Taxa de Performance	20% sobre IFIX
Patrimônio Líquido	R\$ 384 milhões
Participação no Ifix	0,69%
Gestor	Plural Gestão de Recursos
Liquidez Média Diária	R\$ 1 milhão

#### Dividend yield anualizado

Último	7,45%
3 meses	7,45%
6 meses	7,55%
12 meses	9,55%



## FII RBR Rendimento High Grade – RBRR11

Fundo gerido pela RBR Asset com o objetivo de obter rendimentos e ganhos de capital pela aquisição de CRIs com baixo risco e estrutura sólida de garantias, selecionados por meio de análise criteriosa.

Seu portfólio é composto por 34 CRIs indexados 50% ao CDI e 50% à inflação. A carteira possui excesso de garantias com razão de garantia de 1,7x, com taxa média CDI + 2,9% e duration de 3,7 anos.

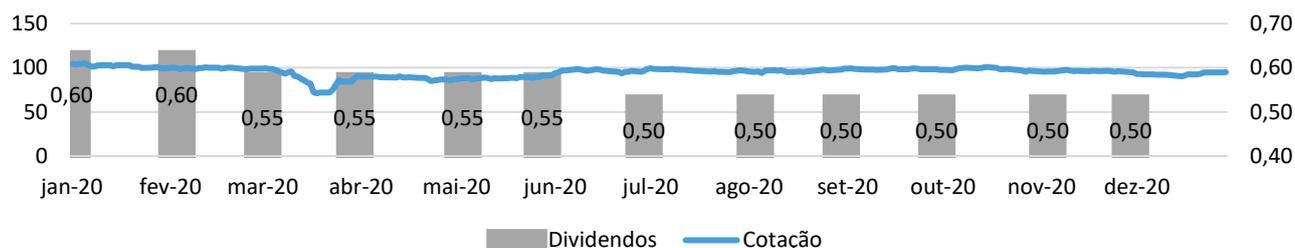
O fundo possui uma excelente carteira de CRIs e garantias premium, sendo metade localizada nas regiões de Pinheiros, Faria Lima e Jardins. A estrutura de seus ativos possibilita dividendos de R\$ 0,50/cota de forma estável e o seu valor de mercado apresenta desconto injustificado frente à qualidade.

### RBRR11

Cota Mercado	R\$ 94,59
Cota Patrimonial	R\$ 98,16
Taxa Administração	1,00%
Taxa de Performance	20% sobre CDI
Patrimônio Líquido	R\$ 749 milhões
Participação no Ifix	1,08%
Gestor	RBR Asset Management
Liquidez Média Diária	R\$ 1,5 milhões

### Dividend yield anualizado

Último	6,34%
3 meses	6,34%
6 meses	6,34%
12 meses	6,77%



## Plural Recebíveis Imobiliários – PLCR11

Fundo gerido pela Plural Gestão de Recursos com o objetivo de investir em uma carteira diversificada de CRIs de alta qualidade e forte estrutura de garantias. Seu foco principal é em ativos atrelados ao IPCA devido à maior proteção que esse indexador traz ao investidor e à menor volatilidade frente a outros índices de inflação.

O fundo possui 87% de seu patrimônio líquido alocado a uma taxa média de IPCA+ 6,1% e 6% a CDI+ 3,4%, a duration da carteira é de 4,9 anos e o portfólio é composto por 31 CRIs dos setores Built-To- Suit, Shopping, Corporativo e Residencial.

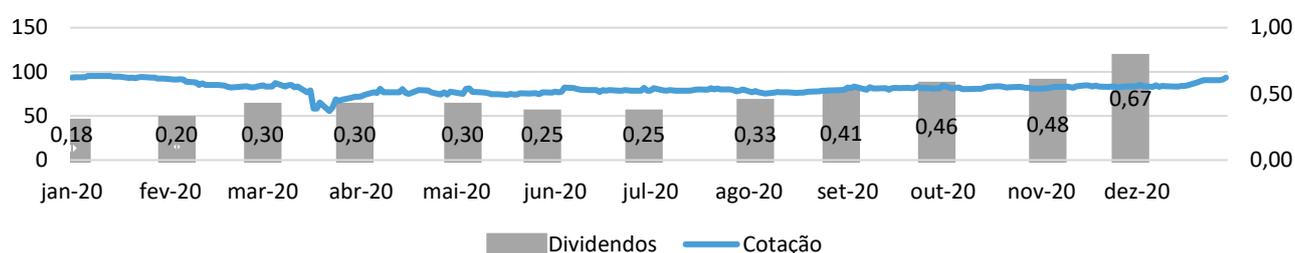
### PLCR11

Cota Mercado	R\$ 91,20
--------------	-----------

### Dividend yield anualizado

Último	8,82%
--------	-------

Cota Patrimonial	R\$ 96,79	3 meses	7,06%
Taxa Administração	1,20%	6 meses	5,70%
Taxa de Performance	-	12 meses	4,33%
Patrimônio Líquido	R\$ 204 milhões		
Participação no Ifix	0,22%		
Gestor	Plural Gestão de Recursos		
Liquidez Média Diária	R\$ 1,3 milhões		



## Vinci Office FII – VINO11

Fundo gerido pela Vinci para investir em imóveis corporativos com exposição a ativos no conceito Boutique Office.

O fundo encerrou recentemente a alocação dos recursos de sua 5ª emissão, em novembro ainda houve impacto do descasamento entre a alocação e o recebimento da receita do ativo, com resultado de R\$ 0,28/cota. Mesmo assim o fundo encerrou o mês com R\$ 0,63/cota de resultado não distribuído, valor que vem sendo usado para estabilizar o pagamento de dividendos.

Apesar da exposição ao mercado corporativo do Rio de Janeiro, vemos a manutenção de vacância baixa, dado que seu principal locatário é a própria gestora. Além disso, 48% dos contratos são da modalidade atípica, trazendo mais estabilidade à receita.

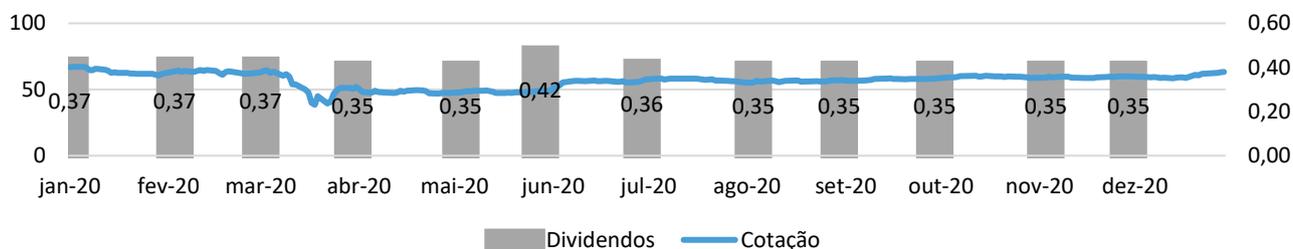
### VINO11

Cota Mercado	R\$ 62,97
Cota Patrimonial	R\$ 59,05
Taxa Administração	1,00% a 1,20%
Taxa de Performance	20% sobre IPCA+ 6%
Patrimônio Líquido	R\$ 748 milhões
Participação no Ifix	1,10%
Gestor	Vinci Real Estate

### Dividend yield anualizado

Último	6,67%
3 meses	6,67%
6 meses	6,70%
12 meses	6,89%

Liquidez Média Diária R\$ 2 milhões



### VBI Prime Properties – PVBI11

Fundo gerido pela VBI para investir em imóveis corporativos e comerciais.

O fundo possui ativos de boa qualidade em regiões prime de São Paulo e tem 100% de ocupação dos imóveis com inquilinos de alto nível que suportariam o revisional do aluguel para valores mais próximos aos praticados na região.

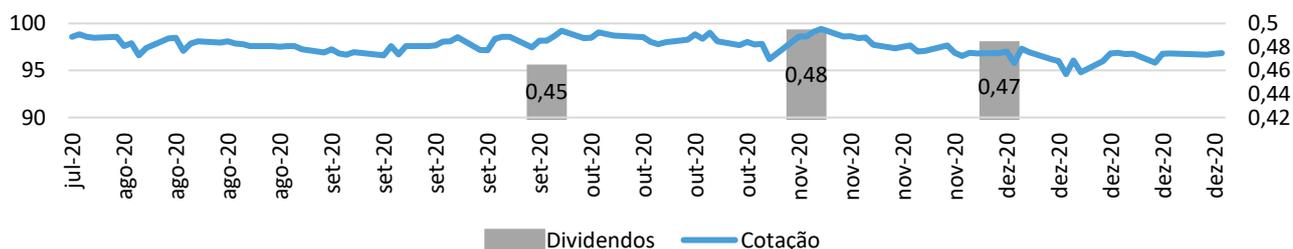
Uma vez que o valor de aluguel dos ativos está abaixo do praticado na região, acreditamos que esse fundo tem grande potencial para capturar os ganhos da volta do mercado de lajes corporativas. Em relação aos dividendos, esperamos que fiquem no patamar de 5,5% ao ano até a alocação do valor em caixa.

#### PVBI11

Cota Mercado	R\$ 96,79
Cota Patrimonial	R\$ 96,59
Taxa Administração	1,00%
Taxa de Performance	-
Patrimônio Líquido	R\$ 938 milhões
Participação no Ifix	-
Gestor	VBI Real Estate
Liquidez Média Diária	R\$ 2,2 milhões

#### Dividend yield anualizado

Último	5,83%
3 meses	5,79%
6 meses	-
12 meses	-



## CSHG Logística FII – HGLG11

Fundo gerido pela Credit Suisse Hedging-Griffo com o objetivo de investir em imóveis logísticos e industriais. Atualmente, conta com 16 ativos distribuídos pelos estados de Pernambuco, Santa Catarina, Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo.

Seu portfólio é bem diversificado em termos de inquilinos e classes de ativos, tendo 68% do patrimônio alocado em imóveis e 19% em recebíveis e fundos imobiliários, o que traz diversificação às receitas do fundo.

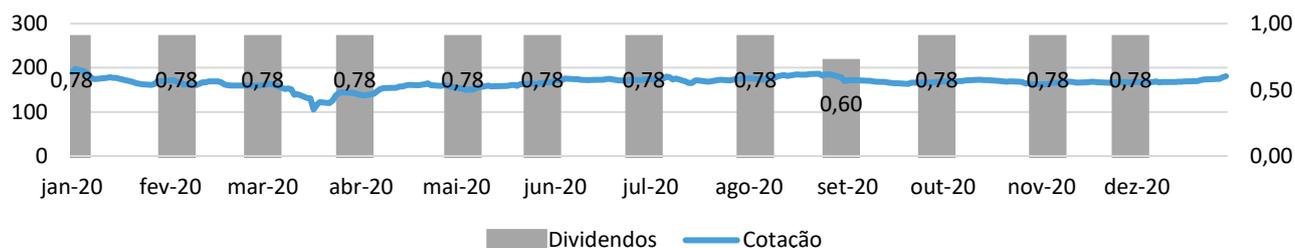
A gestão consegue agregar valor ao fundo por meio do desenvolvimento de novos complexos logísticos, da melhoria dos ativos do portfólio e da eventual venda do ativo em condições interessantes, por isso vemos esse ativo como um dos mais interessantes do segmento logístico.

### HGLG11

Cota Mercado	R\$ 178,59
Cota Patrimonial	R\$ 147,08
Taxa Administração	0,60%
Taxa de Performance	-
Patrimônio Líquido	R\$ 3.100 milhões
Participação no Ifix	4,08%
Gestor	Credit Suisse Hedging Griffo
Liquidez Média Diária	R\$ 7,3 milhões

### Dividend yield anualizado

Último	5,24%
3 meses	5,24%
6 meses	5,04%
12 meses	5,14%



## Glossário

**ABL:** Área bruta locável.

**Benchmark:** Índice de referência.

**Cap rate:** Taxa de capitalização.

**Data ex:** Data em que as cotas se tornam ex-dividendos.

**Dividend yield:** Rendimento anual de um FII, calculado pela divisão dos proventos pelo preço de mercado por cota.

**Dividend yield (Forward):** Rendimento anual de um FII para os próximos 12 meses.

**Duration:** Prazo médio ponderado de recebimento dos fluxos de caixa dos papéis.

**Ebitda:** Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

**Follow-on:** Oferta pública subsequente ao IPO.

**FFO (Funds from Operation):** Geração de caixa de um fundo imobiliário.

**Ifix:** Índice dos fundos de investimento imobiliário.

**IPO:** Oferta pública inicial.

**Liquidez:** Capacidade e rapidez com que um ativo é convertido em dinheiro.

**LTV (Loan-to-Value):** Saldo devedor da operação/valor da garantia.

**Spread:** Diferença entre a taxa cobrada de uma operação e a taxa de referência (Ex.: NTN-B), com mesma duration.

**Taxa de administração:** Remuneração dos administradores.

**Taxa de gestão:** Remuneração dos gestores.

**Ticker:** Código de negociação do FII na Bolsa.

**TIR:** Taxa interna de retorno.

**P/VPA:** Desconto ou prêmio de negociação entre o valor de mercado e o patrimônio líquido.

**WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term):** Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio.

## Disclaimer

*Este documento foi preparado pelo Research da Genial Investimentos e é publicado com o único propósito de fornecer informações sobre as empresas e seus valores mobiliários.*

*As informações contidas neste documento são fornecidas apenas para fins informativos, não constituem uma oferta para comprar ou vender e não devem ser interpretadas como uma solicitação para adquirir quaisquer valores mobiliários em qualquer jurisdição. As opiniões aqui expressas, no que diz respeito à compra, à venda ou à detenção de valores mobiliários, ou com relação à ponderação de tais valores mobiliários numa carteira real ou hipotética, são baseadas em uma análise cuidadosa, feita pelos analistas que elaboraram este relatório, e não devem ser interpretadas por investidores como recomendações para qualquer decisão de investimento. A decisão final do investidor deve ser tomada levando em consideração todos os riscos e as taxas envolvidas. Este relatório é baseado em informações obtidas de fontes públicas, primárias ou secundárias, ou diretamente das empresas, e é combinado com estimativas e cálculos elaborados pela GENIAL INVESTIMENTOS. Este relatório não pretende ser uma declaração completa de todos os fatos relevantes relacionados a qualquer estratégia da empresa, indústria, segurança ou mercado mencionados. Os valores mobiliários discutidos neste relatório, bem como as opiniões e recomendações contidas neste documento, podem não ser apropriados para todo tipo de investidor. Este relatório não leva em consideração os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades específicas de um determinado investidor. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em relação aos valores mobiliários em questão, os investidores que desejam comprar, vender ou investir em títulos abrangidos por este relatório devem procurar aconselhamento financeiro independente, que leve em consideração as características e necessidades individuais.*

*A Genial Investimentos, suas afiliadas, coligadas, controladoras e/ou subsidiárias têm interesses financeiros e comerciais relevantes em relação aos emissores ou aos valores mobiliários tratados nesta análise.*

*O analista de investimento declara que as opiniões contidas neste relatório refletem exclusivamente suas opiniões pessoais sobre a companhia e seus valores mobiliários e ainda, foram elaboradas de forma independente e autônoma, inclusive em relação à GENIAL INVESTIMENTOS.*

*A remuneração dos analistas está, direta ou indiretamente, influenciada pelas receitas provenientes dos negócios e das operações financeiras realizadas pela GENIAL INVESTIMENTOS.*

*Além disso, o analista certifica que nenhuma parte de sua remuneração foi, é ou será direta ou indiretamente relacionada com as recomendações ou opiniões específicas expressas neste relatório de Research.*

*A remuneração do analista não se baseia nas receitas de outras empresas de grupo, mas pode, no entanto, derivar de receitas oriundas dos negócios e das operações financeiras da GENIAL INVESTIMENTOS, suas afiliadas e/ou subsidiárias como um todo. A remuneração paga aos analistas é de responsabilidade exclusiva da GENIAL INVESTIMENTOS.*

*O analista declara que é responsável pelo conteúdo deste relatório, atendendo às exigências da Instrução CVM nº 598/2018.*

*O analista declara que pode ser diretamente, em nome próprio, titular de valores mobiliários tratados no presente relatório.*