

# Carteira Fundos Imobiliários



• São Paulo, 31 de março de 2023

## Recomendação para o segundo trimestre de 2023

Empresas	Código	Segmento	Dividend Yield*	Peso
Valora Re III	VGIR11	Recebíveis	15,91%	20%
Bresco	BRCO11	Logística	8,62%	20%
BTG Pactual Log.	BTLG11	Logística	9,52%	20%
XP Malls	XPML11	Shopping	9,35%	20%
CSH Renda Urb.	HGRU11	Renda Urbana	10,24%	20%

Fonte: Bloomberg - dividend yield (%) dos últimos 12 meses - data base 31/03/23

Elaboração: PagBank

\*Dividend Yield: índice que mede a rentabilidade dos dividendos de uma empresa em relação ao preço de suas ações.

## Trocas na Carteira para o 2T23.



- A carteira FIIs seleciona boas oportunidades em renda variável através de análises fundamentalistas.
- A Carteira Recomendada (FIIs) é composta por cinco fundos imobiliários com boas negociações, além é claro, de perspectivas de crescimento e que pagam bons proventos. Importante destacar que o perfil da Carteira – FIIs é destinada para investidores de moderado a experientes com proposta de investimento de longo prazo. Confira qual seu perfil através do processo de Suitability do PagBank.
- Iniciamos a modelagem da carteira de FIIs para o segundo trimestre de 2023, com o objetivo de horizonte de longo-prazo. Vale destacar que a carteira será alterada trimestralmente, salvo algum acontecimento que altere totalmente o racional da inclusão dos FIIs.
- A carteira do segundo trimestre de 2023 sofreu uma alteração, onde trocamos o HSI Malls (HSML11) pelo XP Malls (XPML11), por entendermos que o XPML se destaca por ser mais pulverizado tanto em termos geográficos quanto em número de shoppings. Além disso, o XPML possui o dobro de cotistas e um volume negociado bem maior, aumentando a liquidez do fundo.

# Comentário sobre os ativos

**VGIR11**

Valora RE III

## Valora RE III (VGIR11) - Compra

O Valora RE III FII é um fundo imobiliário do segmento de recebíveis com objetivo de auferir rendimentos e ganho de capital na aquisição de CRIs. Devido sua alta exposição a CRIs indexados ao CDI, o Fundo seguirá pagando bons proventos, haja vista que a taxa Selic deve se manter em patamares elevados pelos próximos meses.

**BRCO11**

BRESCO LOGÍSTICA -  
FDO INV IMOB

## Bresco (BRCO11) - Compra

O Bresco Logística é um Fundo Imobiliário do segmento de galpões logísticos, que conta com 11 propriedades que totalizam 446 mil m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável). Aproximadamente 40% da sua receita está concentrada na cidade de São Paulo. Dos 11 ativos do seu portfólio, 10 são de padrão construtivo A+, além de serem ativos estratégicos com excelente localização, o que confere forte resiliência a eles. Os contratos do Fundo são de longo prazo (prazo médio remanescente de 5 anos) e a vacância física é de apenas 12%, concentrada em um galpão.

**BTLG11**

BTG PACTUAL LOGÍSTICA  
FDO INV IMOB - FII

## BTG Pactual Logística (BTLG11) - Compra

O BTG Pactual Logística é um Fundo Imobiliário que tem como objetivo gerar renda e ganhos de capital por meio de investimentos imobiliários no segmento logístico. O Fundo possui 100% de ocupação física e seus ativos são majoritariamente localizados na região metropolitana de São Paulo, onde os galpões logísticos são mais demandados e possuem melhores retornos ao Fundo e conseqüentemente aos cotistas. Recentemente o BTLG11 realizou a incorporação de outros 2 FIIs menores, o VVPR11 e BLCP11, dando mais diversificação para o seu portfólio de ativos, além de gerar um incremento nos seus resultados.

# Comentário sobre os ativos

**XPML11**

XP Malls

## **XP Malls (XPML11) - Compra**

O XP Malls é um FII que tem como objetivo investir em empreendimentos imobiliários do tipo shopping centers e empreendimentos comerciais de varejo. O seu portfólio é composto por 16 imóveis localizados em diversas regiões do Brasil, incluindo São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Paraná, sendo um dos FIIs de shoppings mais diversificados da bolsa brasileira. Seus empreendimentos são, em sua maioria, voltados para o público de alta renda, o que confere certa resiliência ao seu portfólio em momentos econômicos mais desafiadores.

**HGRU11**

CSHG Renda Urbana

## **CSH Renda Urbana (HGRU11) - Compra**

O CSHG Renda Urbana é um FII que tem por objetivo a exploração de imóveis urbanos de uso institucional e comercial, priorizando empreendimentos que não sejam lajes corporativas, shoppings ou ativos logísticos. O fundo possui a maior parte dos seus contratos na modalidade atípica, que costuma ter um prazo maior de duração, além de contar com cláusulas de rescisão antecipada mais rígidas, garantindo ao fundo previsibilidade nos resultados, mesmo em momentos de maior incerteza econômica. A gestão realizou a venda de vários ativos com o intuito de reciclar o seu portfólio de investimentos e gerar valor aos seus acionistas no longo prazo.

## DISCLAIMER



*A metodologia de análise realizada neste Relatório, conhecida como Análise Fundamentalista, busca observar oportunidades de longo prazo, considerando o cenário macroeconômico e os eventos da Companhia-alvo e do setor. Não se confunde, portanto, com a Análise Técnica divulgada por outros analistas do BancoSeguro, baseada em metodologia e premissas distintas, podendo apresentar recomendações divergentes das aqui expostas para o(s) mesmo(s) ativo(s) avaliado(s). Cada investidor deve, portanto, analisar cada relatório de forma independente, e o Banco Seguro não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no Relatório.*

*Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Os investimentos em Ações, BDRs, Fundos de Investimentos Imobiliários e toda classe de renda variável não são garantidos pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As informações presentes neste Relatório são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Investimentos envolvem riscos e podem ensejar perdas, inclusive da totalidade do capital investido, ou mesmo a necessidade de aportes adicionais, conforme o caso. O BancoSeguro não possui nenhuma obrigação em atualizar o conteúdo deste Relatório em virtude de qualquer acontecimento futuro. O BancoSeguro não garante ganhos e nem se responsabiliza pelas perdas oriundas do investimento.*

*O BancoSeguro não foi remunerado pelas Companhias mencionadas neste Relatório nos últimos 12 meses. O BancoSeguro e as demais empresas do grupo poderão, respeitadas as previsões regulamentares, vender e comprar em nome próprio e/ou de clientes, valores mobiliários objeto do Relatório, bem como poderão recomendá-los aos seus clientes, distribuí-los e prestar serviços ao emissor do valor mobiliário objeto do Relatório que enseje pagamento de remuneração a qualquer empresa do grupo. Considerando a atual estrutura do grupo, é possível que as empresas a ele pertencentes tenham interesse financeiro e/ou comercial em relação ao emissor ou aos valores mobiliários objeto do relatório de análise, ou até mesmo participação societária em emissores objeto do presente relatório, suas controladas, controladores, coligadas e/ou sociedades sob controle comum. Nos termos da regulamentação em vigor, a área de research do BancoSeguro é segregada de outras atividades, visando minimizar a possibilidade de ocorrência de eventuais conflitos de interesses.*

*A remuneração do(s) analista(s) de valores mobiliários responsável(is) pelo Relatório é baseada na receita total do BancoSeguro, sendo parte dessa receita proveniente das atividades relacionadas à distribuição de produtos de investimento. Dessa forma, como todos os funcionários do BancoSeguro e das demais empresas do grupo, a remuneração dos analistas poderá ser impactada pela rentabilidade global e pode estar indiretamente relacionada a este Relatório. No entanto, o(s) analista(s) responsável(is) por este Relatório declara(m) que nenhuma parte de sua remuneração esteve, está ou estará direta ou indiretamente relacionada a qualquer recomendação ou opinião específica contida aqui ou vinculada à precificação de quaisquer dos ativos aqui discutidos. O(s) analista(s) responsável(is) pela elaboração do Relatório declara(m) que as opiniões aqui expressas refletem única e exclusivamente seu ponto de vista, tendo sido produzidas de forma independente e autônoma. A opinião do analista, por ser pessoal, pode diferir da opinião constante dos relatórios eventualmente emitidos por outros analistas e/ou pelas demais empresas do grupo.*

*Além disso, as informações, opiniões, estimativas e projeções contidas referem-se à data presente e estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Este relatório não leva em consideração os objetivos de investimento e a situação financeira de cada investidor, sendo o destinatário responsável por suas próprias conclusões e estratégias de investimentos. Investimentos em ações e outros valores mobiliários apresentam riscos elevados e a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Nos termos do artigo 21 da Instrução CVM nº 20/2021, o(s) analista(s) de investimento(s) responsável(is) pela elaboração deste relatório declara(m) que as análises e recomendações aqui contidas refletem única e exclusivamente suas opiniões pessoais e foram realizadas de forma independente e autônoma, inclusive em relação à BancoSeguro. A analista Sandra Peres, detém (na data de publicação deste relatório), direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros, ações de emissão das companhias B3 (B3SA3), Inter (BIDI4), Cyrela (CYRE3), Bradesco (BBDC4), CSN (CSNA3), CSN Mineração (CMIN3), Lojas Renner (LREN3), Via (VIA3), Viver (VIVR3), Banco pine (PINE4), GGR Covepi Renda FII (GGRC11) e Rio Bravo IFIX Fundo de FII (RBFF11).*

Sempre que precisar, o nosso time de investimentos está à sua disposição para ajudar.

### Equipe de análise:

Rodrigo Paz  
Analista CNPI-T



mesarv@pagseguro.com

Breno Ráo  
Analista CNPI-T

Sandra Peres  
Analista CNPI



4003-1775 - Ouvidoria  
(capitais e regiões metropolitanas,  
opção 3)

Bruno Marin  
Analista CNPI

0800 728 2174  
(demais localidades, opção 3)

