

## Recomendação para o terceiro trimestre

Empresas	Código	Segmento	Dividend Yield*	Peso
Valora Re III	VGIR11	Papel	14,94%	20%
Bresco	BRCO11	Tijolo	8,22%	20%
BTG Pactual Log.	BTLG11	Tijolo	8,97%	20%
HSI Malls	HSML11	Tijolo	9,23%	20%
CSH Renda Urb.	HGRU11	Tijolo	8,78%	20%

Fonte: Bloomberg - dividend yield (%) dos últimos 12 meses - data base 29/12/22

Elaboração: PagBank

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

• São Paulo, 29 de dezembro de 2022

- 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 primeiro 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 primeiro trimestre de 2023 não sofreu alterações, pois entendemos que não houve mudanças substanciais no mercado de Fundos Imobiliários como um todo, sendo ainda um momento mais vantajoso para os FIIs de Tijolo, com uma alocação tática no VGIR11 para nos beneficiarmos da Selic em patamares elevados. A carteira fechou o mês com uma alta de 1,23%, enquanto o IFIX, seu principal índice de referência, ficou no zero a zero.

# 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/MOB

## 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/MOB-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

**HSML11**

HSML11.FUNIMCIB

## HSI Malls (HSML11) - Compra

O HSI Malls é um Fundo Imobiliário do segmento de shoppings e conta com 7 ativos no seu portfólio, totalizando 191 mil m<sup>2</sup> de ABL (Área Bruta Locável) própria. Seus shoppings estão distribuídos em 5 estados, com maior concentração em São Paulo, e sua taxa de ocupação está em 95%. Todos os ativos do HSI Malls estão com os volumes de vendas superiores aos níveis pré pandemia, apresentando forte recuperação e demonstrando a resiliência do seu portfólio. O HSML segue sendo uma ótima opção de FII para se expor ao setor de shoppings, principalmente devido ao seu grande desconto e sua taxa de vacância em patamares saudáveis.

**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:

Marcio Loréga  
Analista Chefe CNPI-T



mesarv@pagseguro.com

Rodrigo Paz  
Analista CNPI-T

Breno Ráo  
Analista CNPI-T



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

Sandra Peres  
Analista CNPI

0800 728 2174  
(demais localidades, opção 3)

Bruno Marin  
Analista CNPI

