

# ATIVA

Investimentos

## FUNDOS IMOBILIÁRIOS

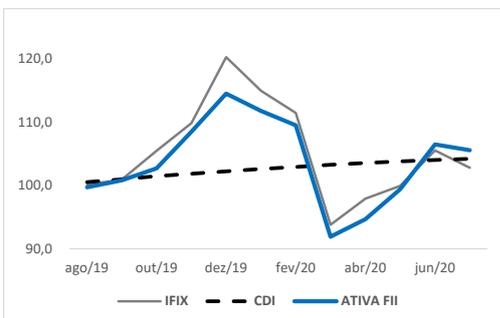
AGOSTO / 2020

CARTEIRA RECOMENDADA

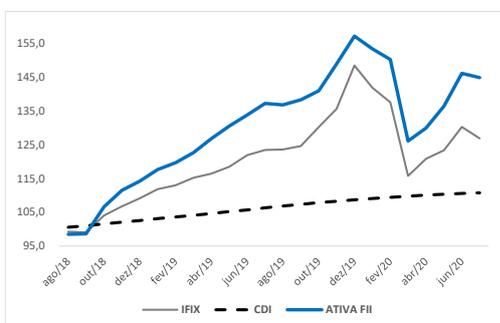




## 12 Meses



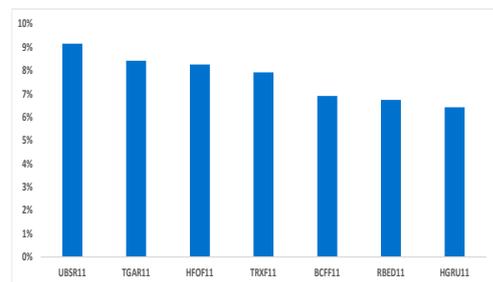
## 24 Meses



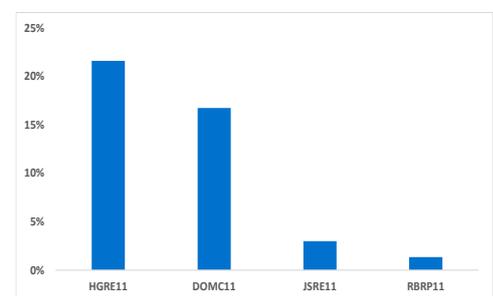
## DESEMPENHO

Carteira	jul/20	2020
ATIVA FII	-0,9%	-7,8%
IFIX	-2,6%	-14,5%
CDI	0,19%	1,9%

## Dividend Yield – Top 7



## Vacância



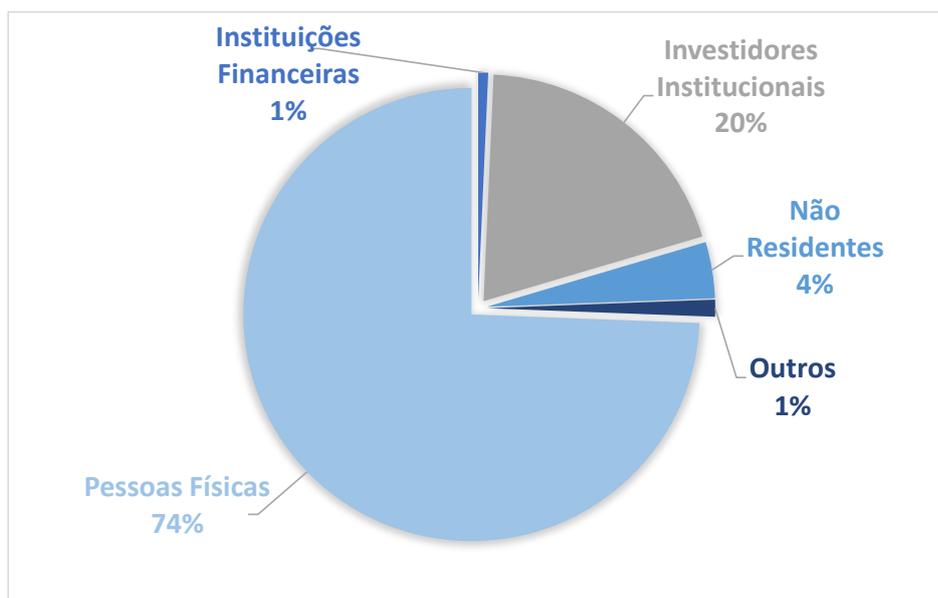
## Perspectivas do mercado

No mês de julho, a carteira recomendada obteve um resultado de **-0,9%** contra **-2,6%** do IFIX. Após três meses de forte alta e recuperação do impacto gerado pela crise, o IFIX apresentou uma leve queda. Entramos no segundo semestre do ano ainda com muita incerteza devido ao novo Coronavírus e aumento das tensões entre China e Estados Unidos. No Brasil, as pautas reformistas voltam ao cenário político, principalmente pelo encaminhamento da reforma tributário pelo governo ao congresso.

No mercado financeiro, o mês de julho ficou marcado pelo retorno ao patamar de 100 mil pontos do principal índice da bolsa brasileira, o Ibovespa. Já no mercado de Fundos Imobiliários, os investidores acompanham com cautela o avanço da reforma tributária e a possibilidade de tributação sobre dividendos.

Apesar de toda instabilidade e incerteza quanto ao momento econômico que estamos passando, a B3 divulgou o boletim mensal de Fundos Imobiliários e no primeiro semestre de 2020 o número de investidores com FIIs em custódia aumentou em aproximadamente 40%. Cerca de 256 mil investidores iniciaram seus investimentos no segmento no período.

## Participação na posição em custódia (R\$)



Apenas no primeiro semestre do ano foram captados, aproximadamente, R\$ 11 bilhões para novas emissões, mesmo número de todo o ano de 2018. Para o segundo semestre a previsão é de um maior volume de Ofertas, demonstrando a forte demanda por novos Fundos e o crescimento do mercado.


**Maiores altas/baixas do mês no IFIX:**

Maiores Altas		Maiores Baixas	
BRAZILIAN GRAVEYARD FII - CARE11	34,98%	TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII - XTED11	-16,38%
GENERAL SHOPPING OUTLETS DO BRASIL FII - GSFI11	13,27%	BB PROGRESSIVO II FII - BBPO11	-14,87%
CAIXA RIO BRAVO FUNDO DE FUNDOS FII - CXRI11	12,42%	RIO BRAVO RENDA VAREJO FII - RBVA11	-14,05%
VBI LOGISTICO FII - LVBI11	9,31%	BRANCO CARTEIRA IMOBILIÁRIA FII - BCIA11	-13,51%
POLO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS II FII - PORD11	8,49%	TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII - XTED11	-16,38%

Fonte: Quantum Axis

## Carteira Ativa FII - Julho

Fechamos o mês de junho com uma rentabilidade de **-0,9%** contra **-2,6%** do IFIX e **+0,19%** do CDI. No acumulado do ano, a **Carteira Ativa FII** apresenta um retorno de **-7,8%**, contra **-14,5%** do IFIX e **+1,9%** do CDI.

Fundo	Código	Mês	%	Yield
Rio Bravo Renda Educacional	<b>RBED11</b>	-4,0%	15%	0,6%
VBI CRI *	<b>BRCO11</b>	-1,8%	7,5%	0,4%
Hedge TOP FOFII 3	<b>HFOF11</b>	2,7%	5%	0,4%
BTG Pactual Logística	<b>BTLG11</b>	6,1%	10%	0,5%
CSHG Renda Urbana	<b>HGRU11</b>	0,3%	10%	0,5%
CSHG Real Estate	<b>HGRE11</b>	-6,6%	5%	0,5%
TG Ativo Real	<b>TGAR11</b>	-0,5%	10%	0,9%
REAG Renda Imobiliária	<b>DOMC11</b>	-6,0%	4%	0,0%
JS Real Estate Multigestão	<b>JSRE11</b>	-1,5%	6%	0,5%
UBS BR Recebíveis	<b>UBSR11</b>	-1,1%	10%	0,7%
V2 Properties *	<b>TRXF11</b>	3,1%	7,5%	0,6%
BTG Pactual FOF	<b>BCFF11</b>	-4,9%	5%	0,5%
RBR Properties *	<b>RBRP11</b>	-1,2%	5%	0,5%
<b>ATIVA FII</b>		<b>-0,9%</b>		<b>0,6%</b>
<b>IFIX</b>		<b>-2,6%</b>		<b>-</b>

O portfólio é diversificado por fundos imobiliários com diferentes perfis, de diferentes segmentos. Possui viés de longo prazo, com o objetivo de superar o IFIX.

## Rentabilidade Acumulada:

2020

Carteira	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	12M	24M	Ano
<b>ATIVA FII</b>	-2,4%	-2,0%	-16,1%	3,0%	5,0%	7,1%	-0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,6%	44,8%	-7,8%
<b>IFIX</b>	-4,4%	-3,0%	-15,8%	4,4%	2,1%	5,6%	-2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%	26,9%	-14,5%
<b>CDI</b>	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,2%	10,8%	1,9%



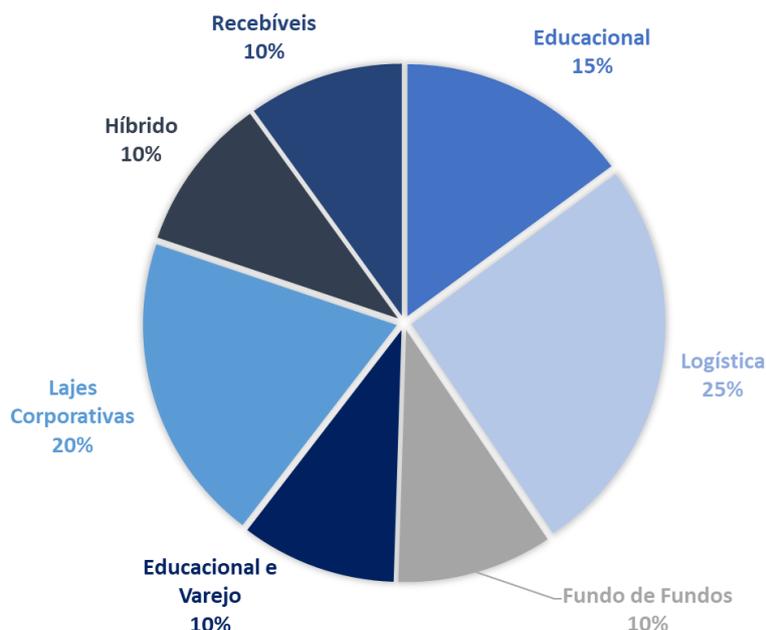
## Próximo mês – Julho:

Neste mês, mantivemos a alocação e portfólio de Fundos recomendados. Na nossa opinião, dado o cenário de forte incerteza, nossa carteira mantém o viés de cautela. Além disso, a diversificação por segmento com maiores alocações em ativos resilientes que passaram mais estáveis na crise está permitindo maior equilíbrio no desempenho da mesma. Para os próximos meses, continuamos em busca de novas oportunidades.

### Carteira Ativa FII - agosto

Fundo		Código	R\$	Peso	DY 12m
Rio Bravo Renda Educacional	Educacional	<b>RBED11</b>	R\$ 164,27	15%	7,1%
Bresco Logística	Logística	<b>BRCO11</b>	R\$ 123,00	7,5%	5,3%
Hedge TOP FOFII 3	Fundo de Fundos	<b>HFOF11</b>	R\$ 116,50	5%	8,1%
BTG Pactual Logística	Logística	<b>BTLG11</b>	R\$ 109,34	10%	5,6%
CSHG Renda Urbana	Educacional e Varejo	<b>HGRU11</b>	R\$ 127,75	10%	6,4%
CSHG Real Estate	Lajes Corporativas	<b>HGRE11</b>	R\$ 140,00	5%	5,7%
TG Ativo Real	Híbrido	<b>TGAR11</b>	R\$ 129,50	10%	8,9%
REAG Renda Imobiliária	Lajes Corporativas	<b>DOMC11</b>	R\$ 474,94	4%	0,0%
JS Real Estate Multigestão	Lajes Corporativas	<b>JSRE11</b>	R\$ 99,21	6%	5,9%
UBS BR Recebíveis	Recebíveis	<b>UBSR11</b>	R\$ 99,94	10%	9,1%
TRX Real Estate	Logística	<b>TRXF11</b>	R\$ 104,67	7,5%	7,7%
BTG Pactual FOF	Fundo de Fundos	<b>BCFF11</b>	R\$ 85,10	5%	7,1%
RBR Properties *	Lajes Corporativas	<b>RBRP11</b>	R\$ 87,40	5%	4,9%
<b>DY (média 12m)</b>					<b>6,68%</b>

\* Fundos com menos de 12 meses de existência apenas - não possui histórico de 12m





## RBED – Rio Bravo Renda Educacional



**Tipo:**  
Desenvolvimento

**Contrato:**  
Buit-To-Suit

**ABL Total:**  
121.435 m<sup>2</sup>

**Descrição:** Fundo com objetivo realizar investimentos de longo prazo em ativos imobiliários notadamente destinados à atividade educacional. Atualmente, o RBED não possui vacância e possui 100% dos seus contratos atípicos com vencimentos em 2029 e 2031, tendo como único locatário a a Cogna Educação S.A. (atual denominação da Kroton S.A.).

## HGRE - CSHG Real State



**Tipo:**  
Laje Corporativa

**Contrato:**  
Típico

**ABL Total:**  
151.000 m<sup>2</sup>

**Descrição:** Carteira diversificada de imóveis de alto padrão e boa localização. Não possui inquilino que represente mais de 15% da receita total do fundo, apresentando baixa concentração interna. Fundo também participa ativamente na compra e venda dos imóveis.

## BTLG – BTG Logística



**Tipo:**  
Galpão Logístico

**Contrato:**  
Buit-To-Suit

**ABL Total:**  
30.968 m<sup>2</sup>

**Descrição:** O Fundo Logístico possui 6 imóveis alugados para 6 empresas, são elas (participação no PL): Koch (8%), Supermarket (19%), Itambé (15%), Magna (12%), Ceratti (19%) e Femsas (27%). Grande parte dos contratos são atípicos de longo prazo e apresenta qualidade nos locatários, além da diversificação de setores da indústria.

## HGRU – CSHG Renda Urbana



**Tipo:**  
Renda - Híbrido

**Contrato:**  
-

**ABL Total:**  
8.040 m<sup>2</sup>

**Descrição:** O Fundo celebrou dois contratos de compra e venda, atualmente possui na carteira imobiliária um empreendimento no Rio de Janeiro alocado para o Ibmecc. Tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial.



## BRCO – Bresco Logística



**Tipo:**  
Galpão Logístico

**Contrato:**  
Híbrido

**ABL Total:**  
375 mil m<sup>2</sup>

**Descrição:** O portfólio do fundo encontra-se com 100% de sua área logística locada e com uma receita de R\$100 milhões, 40% provenientes de propriedades localizadas na cidade de São Paulo. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 4,7 anos e 79% são considerados atípicos. Mais de 80% dos inquilinos são classificados como grau de investimento, AAA (br) ou AA (br) pelas agências de rating.

## HFOF – Hedge Top FOFII 3 FII



**Tipo:**  
Fundos de Fundos

**Contrato:**  
-

**ABL Total:**  
-

**Descrição:** O Fundo conta com portfólio diversificado de ativos com objetivos de Ganho de Capital e Renda. Anteriormente era gerido pelo Credit Suisse e agora pela Hedge Investments.

## TGAR – TG Ativo Real



**Tipo:**  
Híbrido

**Contrato:**  
-

**ABL Total:**  
-

**Descrição:** Fundo de gestão ativa por parte da TG Core, gestora com excelente *track record* e assertividade em seu modelo de atuação. Os investimentos são feitos nos segmentos de incorporação, loteamento, carteira de recebíveis e estruturação de CRIs, com grande concentração regional no estado de GO.

## DOMC – Reag Renda Imobiliária



**Tipo:**  
Laje Corporativa

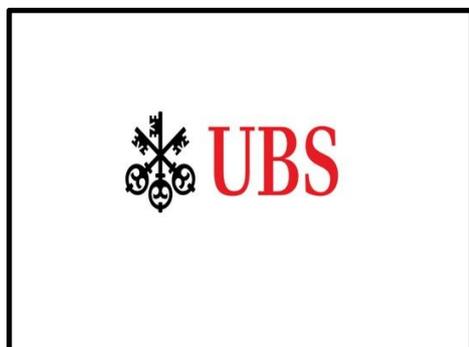
**Contrato:**  
Típico

**ABL Total:**  
35.118 m<sup>2</sup>

**Descrição:** Fundo de laje corporativa proprietário de 100% do Edifício Domo Corporate localizado em São Bernardo do Campo, na região do ABC Paulista. O imóvel é o único AAA da região



## UBSR – UBS Recebíveis



**Tipo:**  
Papel

**Contrato:**  
-

**ABL Total:**  
-

**Descrição:** Fundo da plataforma da UBS gerido pela REC Capital, uma das maiores gestoras de Real Estate do Brasil. Portfólio é composto por mais de 40 CRIs, contando com robusta pulverização. Fundo atua bastante nos mercados de loteamento e multipropriedade, ainda assim apresentando grande resiliência nos níveis de distribuição.

## RBRP – RBR Properties



**Tipo:**  
Laje Corporativa

**Contrato:**  
Típico/Atípico

**ABL Total:**  
124.691,88m<sup>2</sup>

**Descrição:** A gestão da RBR vem realizando aquisições por bons preços de mercado em sua estratégia CORE, além de imóveis de qualidade. Observamos também a movimentação de Fundos Imobiliários de forma inteligente, buscando oportunidades de ganho de capital e rendimentos, principalmente nas entradas em Ofertas 476 (Ofertas Restritas).

## JSRE – JS Real Estate Multigestão



**Tipo:**  
Laje Corporativa

**Contrato:**  
Típico

**ABL Total:**  
42.790 m<sup>2</sup>

**Descrição:** Fundo de laje corporativa proprietário de três imóveis, sendo dois localizados na cidade de São Paulo e um no Rio de Janeiro. Atualmente o imóvel da Av. Paulista encontra-se perto do revisional de aluguéis, sendo estimado um reajuste positivo nas distribuições futuras do fundo.

## TRXF – TRX Real Estate



**Tipo:**  
Tijolo

**Contrato:**  
Atípico

**ABL Total:**  
131.304 m<sup>2</sup>

**Descrição:** Fundo de Investimento Imobiliário com foco na distribuição de renda e dividendos aos seus cotistas através de uma gestão ativa que busca maximizar seu retorno por meio da aquisição, do desenvolvimento e da venda de imóveis locados preferencialmente para grandes empresas com contratos de longo prazo.



## BCFF – BTG Pactual Fundo de Fundos



**Tipo:**  
Fundo de Fundos

**Contrato:**  
-

**ABL Total:**  
-

**Descrição:** Fundo de Fundos sob gestão da BTG Pactual Gestora de Recursos, conta com mais de R\$ 1,5 bilhão de Patrimônio Líquido. Sua alocação é feita em Ofertas Restritas e Primárias além de via Block-trades e Mercado Secundário.



## DISCLAIMER

O(s) analista(as) de investimento envolvido(s) na elaboração do presente relatório declara(m) que as recomendações aqui contidas refletem exclusivamente suas opiniões pessoais sobre as companhias e seus valores mobiliários e foram elaboradas de forma independente e autônoma, inclusive em relação à Ativa S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores.

A remuneração variável do(s) analista(s) responsável(eis) pelo presente relatório depende parcialmente das receitas resultantes da atividade de intermediação da Ativa S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores. Todavia, dita remuneração está estruturada de forma a preservar a imparcialidade do(s) analista(s).

### RESEARCH

Ilan Arbetman, CNPI-P  
research@ativainvestimentos.com.br

### ATENDIMENTO

0800 285 0147

### OUVIDORIA

0800 717 7720

### INSTITUCIONAL

Mesa RJ: (55 21) 3515-0290  
Mesa SP: (55 11) 3339-7036

Institucional: Tel.: (55 21) 3515-0202

### PESSOA FÍSICA

Mesa SP: (55 11) 3896-6994  
Mesa RJ: (55 21) 3515-0256/  
Mesa MG: (55 31) 3025-0601  
Mesa PR: (55 41) 3075-7400  
Mesa RS: (55 51) 3017-8707  
Mesa GO: (55 62) 3270-4100



A presente instituição aderiu ao  
Código ANBIMA de Regulação  
e Melhores Práticas para os  
Fundos de Investimento.