

Atualização e perspectivas

O RBRF11 é um excelente veículo para aqueles que não desejam formar uma carteira com muitos ativos, mas mesmo assim, possuir uma exposição diversificada à classe de FII's

Comentário XP

Foi concluída, no dia 14/09, a oferta pública da 1ª emissão de cotas para o fundo RBR Alpha, na qual foram colocadas o total de 809.922 cotas, perfazendo o valor de R\$ 80.999.200, considerando o rateio de 17,67% em função do excesso de demanda. A oferta foi distribuída a 2.014 investidores, uma base bem pulverizada, se considerarmos o tamanho da oferta, o que deve beneficiar a liquidez do fundo.

Neste primeiro relatório de acompanhamento, gostaríamos de detalhar um pouco melhor o produto e as perspectivas de retorno daqui para frente. O RBR Alpha é um fundo de fundos imobiliário, portanto, tem como objetivo adquirir cotas de outros FII's, mas, como o próprio nome diz, com foco na geração de alpha, ou seja, obter retornos acima do que for proporcionado pelo índice de referência, o IFIX. Dito isto, o RBRF11 irá compor ao longo dos próximos meses uma carteira de ativos que vise aproveitar o momento oportuno para esta classe de ativos, mas contando com uma seleção criteriosa da equipe de gestão, que neste momento, deve direcionar as compras para ativos com maior potencial valorização, em detrimento da distribuição de rendimentos.

Como temos defendido, uma das classes de FII's com maior potencial de valorização é a classe de lajes corporativas, que por uma série de eventos ocorridos nos anos de 2013 a 2016, como a crise econômica, excesso de oferta entregue e incertezas quanto ao desfecho da crise fiscal no Brasil, fizeram com que os preços de alguns ativos listados em bolsa caíssem para níveis abaixo do custo de reposição dos mesmos, na nossa opinião a melhor medida de valor. Acreditamos que boa parte do portfólio do RBRF11, irá concentrar ativos com este perfil, e embora não paguem dividendos atrativos, devem propiciar retornos expressivos em um horizonte de 12 a 24 meses. Na média, esses ativos se encontram com descontos de 10% a 15% de desconto frente ao custo de reposição. Acreditamos que a retomada da atividade econômica, maior equilíbrio entre oferta e demanda e mudança do poder de barganha do locatário para o proprietário, irão fazer com que esses ativos passem a embutir um prêmio de pelo menos 15%, ao invés do desconto, frente ao custo de reposição. Dito isso, compondo a distribuição de proventos projetada para carteira (6,5%) com a expectativa de ganho de capital, esperamos que o RBRF11 possa entregar nos próximos dois anos um retorno médio de 18%.

Este racional tem sido base da nossa carteira recomendada Valor, portanto, há um forte alinhamento entre a proposta do fundo RBRF11 e os ativos que temos recomendados. Vale ressaltar que, no caso do fundo da RBR, o cliente conta com a gestão ativa de uma equipe experiente e voltada exclusivamente para o mercado imobiliário, servindo como um excelente veículo para aqueles que não desejam formar uma carteira com muitos ativos, mas mesmo assim, possuir uma exposição diversificada de FII's e com bom potencial para aproveitar o bom momento desta classe de ativos.

Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP ¹	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M ²	%	3M	12M	Ult.	Projetado
RBRF11	83.341	-	108%	-	-	-	6,5%
ALMI11	223.535	13.534	109%	25,6%	32,5%	0,0%	1,8%
FAMB11B	449.592	7.927	78%	-12,2%	-0,6%	9,2%	0,0%
RNGO11	238.084	7.401	94%	0,7%	24,6%	7,3%	7,1%
CNES11	300.676	6.607	100%	12,7%	15,3%	4,7%	6,1%
MÉDIA	259.046	8.867	98%	6,7%	18,0%	5,3%	4,3%
RBRF11/MÉDIA	32%	-	111%	-	-	-	151%

CARACTERÍSTICAS

Código	RBRF11
Categoria Anbima	Renda, Gestão Ativa, Fundo de
Categoria XP	Fundo de Fundos
Cota R\$	R\$ 102,90
Cota Patrimonial	R\$ 95,38
Classificação de Risco XP²	5
Data de Início	set-17
CNPJ	27.529.279/0001-51

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Vacância anunciada	n.a
Div Yield 12M	n.a
Taxa de Administração	0,80%
Taxa de Performance	20% sobre IGP-M +3% a.s ou 4,5% a.s
Peso IFIX	n.a
Volume diário médio 3M	n.a

FUNDO: RBR Alpha

O RBR Alpha tem como objetivo principal a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, bem como Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Letras Hipotecárias ("LH") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCI").

GESTOR : RBR Asset

Fundada em 2013, a RBR é uma gestora independente de recursos com foco exclusivo no mercado imobiliário. Atualmente possuem R\$ 780 milhões de ativos sob gestão, entre fundos, carteiras administradas e *advisory*. Entre as estratégias de investimento estão: (i) Fundos imobiliários Listados; (ii) Desenvolvimento; (iii) Renda; (iv) Dívida imobiliária e (v) Gestão de patrimônio.

ADMINISTRADOR: BTG Pactual

Tendo iniciado a área de Real Estate em 2010, o BTG Pactual é um dos maiores gestores de fundos imobiliários do país, com mais de R\$ 4 bilhões sob gestão e mais de 20 fundos administrados. Entre os fundos de gestão ativa da casa destacam-se o BRCCR11 e o BCFF11.

GLOSSÁRIO

ABL: Área Bruta Locável

Cap Rate: Lucro operacional em termos anuais / valor de mercado

Cota: Valor da cota negociado em bolsa ajustado por proventos

Dividend Yield: média dos proventos distribuídos no período multiplicado por 12 períodos e dividido pelo valor de mercado

Dividend Yield Projetado: Estimativa realizada com base nas receitas recorrentes e premissas definidas pela XP

Lucro Operacional: Receita total obtida com a propriedade menos despesas operacionais

Patrimônio Líquido (PL): Ativos Totais menos Passivos Totais

Patrimônio Líquido (PL)/Cota: Patrimônio Líquido dividido pelo total de cotas emitidas

Performance: Variação da cota acrescida dos proventos obtidos no período dividido pelo valor da cota

Peso no IFIX: Participação do fundo no IFIX (índice de fundos imobiliários)

Rendimentos: Proventos distribuídos por cota em R\$

TIR: Taxa interna de retorno

Vacância Anunciada: Taxa de vacância informada pelo administrador (física ou financeira), considerando saídas ou locações anunciadas por

Vacância Financeira: Proporção da receita potencial que a área vaga teria na receita do fundo considerando o último aluguel pago

Vacância Física: Proporção que a área vaga representa em relação ao ABL total do empreendimento

Valor de Mercado (VM): Número total de cotas x valor da cota negociado em bolsa

VM/PL: Valor de mercado/Patrimônio Líquido

Volume Diário: Média diária do volume em R\$

Equipe de Fundos de Investimento XP

PRODUTOS Daniel Lemos Gustavo Pires	SALES Guilherme Leite Rafael Massa	Analista Responsável José Tibães, CNPI
RELACIONAMENTO INSTITUCIONAL Leon Goldberg Luiz Miranda	DISTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL Rafael Quintas Renato Junqueira Lauter Ferreira	
ANÁLISE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E IMOBILIÁRIOS José Tibães, CNPI João Tessari, CNPI Giancarlo Gentiluomo	Tais Campos Sergio Vailati Caroline Sampaio Manuella Passini	

Disclaimer

Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Instrução CVM nº 483, de 6 de julho de 2010, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório. Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor. O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(es) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos. O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Instrução CVM nº 483/10 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista credenciado a ser mencionado no relatório. Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos. O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por agentes autônomos de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a ICVM nº 497/2011, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários – ANCORD. O agente autônomo de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais. Os produtos apresentados neste relatório podem não ser adequados para todos os tipos de cliente. Antes de qualquer decisão, os clientes deverão realizar o processo de suitability e confirmar se os produtos apresentados são indicados para o seu perfil de investidor. Este material não sugere qualquer alteração de carteira, mas somente orientação sobre produtos adequados a determinado perfil de investidor. A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710. O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: www.xpi.com.br. A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo. A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas.

A XP Gestão de Recursos Ltda. ("XP Gestão") e a XP Investimentos são sociedades que estão sob o mesmo controle comum, sendo ambas controladas indiretamente pela XP Controle Participações S/A ("XP Controle"). Fundo de investimento é uma comunidade de recursos, captados de pessoas físicas ou jurídicas, com o objetivo de obter ganhos financeiros a partir da aplicação em títulos e valores mobiliários. Um fundo é organizado sob a forma de condomínio e seu patrimônio é dividido em cotas, cujo valor é calculado diariamente por meio da divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Os fundos de investimento imobiliário possuem isenção de imposto de renda sobre os rendimentos mensais na hipótese de cotistas que sejam pessoas físicas e, cumulativamente, (i) tenham menos de 10% da totalidade de cotas do fundo; (ii) cujas cotas sejam negociadas em bolsa de valores; e (iii) tenham mais de 50 cotistas. No caso de ganho de capital (obtido a partir da venda de uma cota a um valor superior ao seu valor de compra) não há isenção de tributação. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.

XP Investimentos CCTVM S/A

Av Brigadeiro Faria Lima 3600/10º An
Itaim Bibi - São Paulo-SP
CEP: 04538-132
CNPJ: 02.332.886/0001-04

www.xpi.com.br
www.xpi.com.br/atendimento

Atendimento ao cliente 4003 3710 (capitais e regiões metropolitanas
e 0800 880 3710 (demais regiões). Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 19:30

Ouvidoria: 0800 722 3710
Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h.

