

Atualização e perspectivas

Nossa visão, mais cautelosa, quanto ao investimento nesse ativo, vem da perspectiva negativa que temos para a região de Alphaville no médio prazo.

COMENTÁRIO XP

O FII Rio Negro (RNGO11) é proprietário do Edifício Padauri, Edifício Demini e Deck Park do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro. O empreendimento é classificado como AAA, composto por 4 torres. As duas torres que fazem parte do fundo foram completadas em 2011 e possuem certificação Leed Silver, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliporto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração.

O Rio Negro tem alguns pontos fortes quando comparado à outros fundos de lajes corporativas. Historicamente, o RNGO11 não opera com níveis elevados de vacância, nos últimos dois anos a média foi de 12%. O único período em que a vacância do fundo atingiu níveis elevados foi de janeiro a outubro de 2016, chegando a 32% (hoje em 15,6%). Em parte, isso se deve ao fato do condomínio ser bastante pulverizado, com 26 conjuntos para locação e 19 locatários, que em sincronia com uma política comercial ajustada à conjuntura da região, manteve os grandes locatários e repôs parte dos locatários menores que rescindiram os contratos.

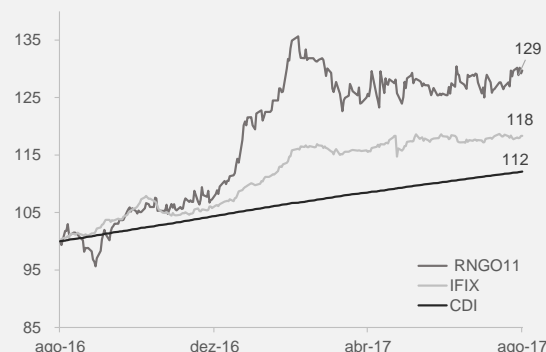
Considerando a receita atual e o ABL locado, o preço médio por metro quadrado no RNGO11 está em torno de R\$ 60. Nesta condição, a distribuição de dividendos para os próximos 12 meses deve ficar próxima a 7% ao ano, ritmo que o fundo já vem mantendo. Se considerarmos que com a melhora da atividade econômica o preço cobrado volte para os níveis razoáveis pré-crise (R\$ 70,00) e a vacância seja reduzida para 5%, o fundo pode voltar a gerar caixa suficiente para distribuir cerca de 9%, patamar atrativo, caso seja mantido o nível da taxa básica de juros.

Nossa visão mais cautelosa, quanto ao investimento nesse ativo, vem da perspectiva negativa que temos para a região de Alphaville no médio prazo. Como houve nos anos de 2013 a 2016 um excesso de entrega de lajes corporativas em São Paulo e o mercado corporativo da região é restrito a empresas prestadoras de serviços que têm benefício fiscal, durante a retomada da atividade, tanto os preços de aluguel quanto os níveis de vacância desta praça deverão ser os últimos beneficiados quando comparados, por exemplo, a recuperação dos preços na região da Faria Lima. Por isso, vemos uma oportunidade melhor em lajes como FVBI11 e THRA11, ou até mesmo o TBOF11, que apesar de apresentarem um dividend yield atual mais baixo, devem ser os primeiros a sentir o reflexo da recuperação econômica. Outro ponto importante é que, proporcionalmente, os preços de aluguel caíram muito mais nas regiões do centro comercial do que nas periféricas. Antes da crise os edifícios corporativos da Faria Lima chegaram a fechar contratos de aluguel na ordem de R\$ 200/m², sendo que hoje a média está em R\$ 120. Em Alphaville os preços chegaram R\$ 80,00/m² caindo para R\$ 60,00/m² atualmente.

COMPARÁVEIS

| Código | Valor de Mercado | | Preço/VP ¹ | Performance | | Div Yield anualizado | |
|--------------|------------------|--------------------|-----------------------|-------------|-------|----------------------|-----------|
| | Mil R\$ | R\$/M ² | % | 3M | 12M | Ult. | Projetado |
| RNGO11 | 240.572 | 7.524 | 96% | 2,4% | 29,7% | 7,2% | 7,0% |
| CBOP11 | 101.597 | 6.352 | 98% | 3,2% | 22,6% | 8,2% | 8,9% |
| CNES11 | 298.464 | 6.558 | 99% | 10,7% | 16,9% | 4,7% | 6,2% |
| SPTW11 | 129.258 | 5.018 | 99% | 3,1% | 2,5% | 8,9% | 11,8% |
| CEOC11 | 154.334 | 12.926 | 112% | 6,9% | 30,8% | 0,0% | 7,5% |
| MÉDIA | 184.845 | 7.676 | 101% | 5,3% | 20,5% | 5,8% | 8,3% |
| RNGO11/MÉDIA | 130% | 98% | 95% | 46% | 145% | 124% | 85% |

EVOLUÇÃO DA COTA



CARACTERÍSTICAS

| | |
|--|---|
| Código | RNGO11 |
| Categoria Anbima | Renda, Gestão Passiva, Lajes Corporativas |
| Categoria XP | Lajes Corporativas |
| Valor da Cota | R\$ 89,90 |
| Cota Patrimonial | R\$ 93,90 |
| Classificação de Risco XP ² | 5 |
| Data de Início | mai-12 |
| CNPJ | 15.006.286/0001-90 |

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Vacância anunciada | 15,6% |
| Div Yield 12M | 9,54% |
| Taxa de Administração (a.a) | 0,20% |
| Taxa de Performance | - |
| Peso IFIX | 0,89% |
| Volume Diário Med 3M | R\$258.000,00 |

FUNDO: Rio Negro FII (RNGO11)

O FII Rio Negro é proprietário do Edifício Padauri, Edifício Demini e Deck Park do Condomínio Centro Administrativo Rio Negro. O objetivo primário do Fundo é auferir renda imobiliária através de contratos de locação com inquilinos dos imóveis e distribuir o resultado aos cotistas do Fundo.

ADMINISTRADOR: Rio Bravo Investimentos

Contando com mais de 20 FIs sob administração e gestão, a Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de fundos imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de fundos imobiliários.

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.

