

## Atualização e Perspectivas

Permanecemos mais otimistas com alternativas localizadas nas regiões core da cidade de São Paulo.

### Comentário XP

Estamos atualizando o relatório de acompanhamento do fundo de lajes corporativas RNGO11, proprietário de duas das quatro torres comerciais do Centro Administrativo Rio Negro, além do Deck Park (torre destinada a estacionamento) e das lojas. Para recapitular, os edifícios possuem certificação LEED, espaço de eventos, conveniência, opções de gastronomia, paisagismo, central de água gelada, heliponto, 8 elevadores por edifício, segurança (64 câmeras CFTV), mais de 2 mil vagas de garagem, gerenciamento eletrônico de iluminação e refrigeração. Portanto, posiciona-se como um dos empreendimentos corporativos de melhor qualidade na região de Alphaville.

Na época em que divulgamos o primeiro relatório, ressaltamos nossa posição de cautela quanto ao investimento no fundo por acreditarmos que a região seria menos privilegiada no processo de retomada da atividade econômica, implicando menor potencial de upside. Desde então (28/08/17) o RNGO11 apresentou uma valorização de 9,1%, já contemplando a distribuição de proventos, enquanto o IFIX registrou uma variação positiva de 10,7%. Além disso, nossa preferência por ativos situados em regiões de maior demanda na cidade de São Paulo se mostrou acertada. Fundos como TBOF11 e THRA11 registraram uma performance significativamente melhor que o Rio Negro, com altas de 22,9% e 15,9%, respectivamente.

Todavia, o fundo surpreendeu no quesito taxa de ocupação, apresentando uma boa resiliência. A pulverização de inquilinos e as vantagens competitivas do edifício, das quais podemos destacar o baixo custo de condomínio, fizeram com que a vacância do fundo permanecesse ao redor dos 12%. Hoje, pelas saídas anunciadas existe a perspectiva de que esse número suba para 19,4%, mas é bem provável que o trabalho da administradora e posicionamento privilegiado do empreendimento na região permitam a reversão deste cenário.

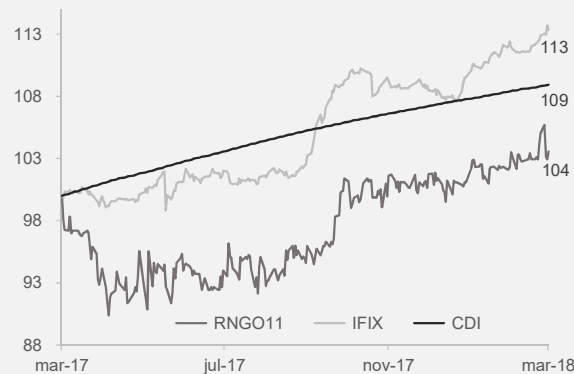
Dito isso, o fundo seguiu com uma distribuição de rendimentos bem linear. Em 2017 a distribuição média foi de R\$ 0,54 por cota, patamar que se mantém atualmente. Portanto, o dividend yield implícito do fundo está em torno de 6,9%, na média do IFIX.

Para os próximos anos, continuamos com a visão de que os ativos situados na região que vai desde a Faria Lima até os arredores da Av Luís Carlos Berrini, terão uma performance melhor que os situados em zonas periféricas. Vemos ainda a possibilidade do aumento da oferta na região de Alphaville assim que o mercado de lajes corporativas começar a melhorar. Diferentemente das áreas centrais, existe ali um potencial relevante a ser explorado. Para ilustrar, o empreendimento Castelo Branco Office Park (CBOP11), concorrente do RNGO11, possui terrenos e projetos para pelo menos mais duas torres. Essa oferta potencial, aliada a uma demanda restrita pelo perfil de empresas que possuem benefício fiscal na região, deve dificultar a recuperação dos preços de aluguéis no médio prazo. Permanecemos, portanto, mais otimistas com alternativas localizadas nas regiões core da cidade.

### Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP <sup>1</sup>	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M <sup>2</sup>	%	3M	12M	Ult.	Projetado
RNGO11	250.714	7.842	101%	2,4%	3,7%	6,9%	7,0%
CBOP11	106.267	6.644	105%	1,4%	10,6%	7,5%	7,4%
CNES11	281.978	6.196	92%	-4,3%	5,0%	3,2%	7,0%
THRA11	168.848	15.556	134%	5,5%	36,5%	4,4%	6,7%
TBOF11	829.125	14.667	104%	12,5%	21,4%	2,7%	4,5%
MÉDIA	327.386	10.181	107%	3,5%	15,4%	4,9%	6,5%
RNGO11/MÉDIA	77%	77%	94%	68%	24%	140%	107%

### EVOLUÇÃO DA COTA



### CARACTERÍSTICAS

<b>Código</b>	RNGO11
<b>Categoria Anbima</b>	Renda, Gestão Passiva, Lajes Corporativas
<b>Categoria XP</b>	Lajes Corporativas
<b>Cota</b>	R\$ 93,69
<b>Cota Patrimonial</b>	R\$ 92,83
<b>Classificação de Risco XP<sup>2</sup></b>	5
<b>Data de Início</b>	mai-12
<b>CNPJ</b>	15.006.286/0001-90

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

<b>Vacância anunciada</b>	11,7%
<b>Div Yield 12M</b>	6,77%
<b>Taxa de Administração (a.a)</b>	0,20%
<b>Taxa de Performance</b>	n.a
<b>Peso IFIX</b>	0,82%
<b>Volume Diário Médio (3M)</b>	R\$395.000

### FUNDO: Rio Negro FII

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 FIIs 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 fatos relevantes

**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\$

<sup>2</sup> A Classificação de Risco XP é baseada em uma metodologia interna que varia de 1 a 5. Quanto maior o risco atrelado, maior a classificação.

## Equipe de Fundos de Investimento XP

**PRODUTOS**  
Daniel Lemos  
Gustavo Pires

**SALES**  
Felipe Manfredini  
Leonardo Lombardi  
Lucas Brandão

**Analista Responsável**  
José Tibães, CNPI

**RELACIONAMENTO INSTITUCIONAL**  
Leon Goldberg  
Davi Tarabay

**DISTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL**  
Rafael Quintas  
Renato Junqueira  
Lauter Ferreira  
Tais Campos  
Sergio Vailati  
Caroline Sampaio  
Manuella Passini

**ANÁLISE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E IMOBILIÁRIOS**  
José Tibães, CNPI  
Giancarlo Gentiluomo, CGA

## 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(s) 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 sentem 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](http://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 comunhão 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](http://www.xpi.com.br)  
[www.xpi.com.br/atendimento](http://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.

