

Fundos Imobiliários

Carteira Recomendada

Janeiro de 2019



Carteira Recomendada

Renda



Janeiro | Movimentações

Saiu

- **HOLD** – XP Malls (XPML11): Fundo de Shopping Center que tem **expandido seu portfólio** conforme prospecto. O motivo da sua saída é porque o **fundo entrará em emissão** e por isso **não pode mais compor nossa Carteira Renda**, por ora.
- **HOLD** – Vinci Shopping Centers (VISC11): Fundo de Shopping Center gerido pela Vinci Partners. Sua saída, deve-se ao fato de que o **fundo utilizou todo o caixa** para manter a **política de entregas** de R\$ 0,61 por cota. Como saída, a gestora irá **abdicar de sua taxa de administração** para atingir o patamar prometido, enquanto não realizar as novas aquisições.
- **HOLD** – CSHG Logística (HGLG11): Fundo de ativos logísticos que tem **alocado os recursos obtidos** de sua última emissão. **Sua saída** de nossa carteira está relacionada a **novas oportunidades** que se fizeram **presentes no mercado**, do que propriamente uma piora de perspectiva do fundo.

Antiga Carteira Recomendada - Renda

Peso	Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota	Valor Patrimonial (VP)	VM/VP	Rendimentos			Vacância Anunciada
%	Ticker	Nome	(R\$ mil)	(R\$)	(R\$/Cota)	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	%
25%	XPML11	XP Malls	527.907	105,90	104,23	102%	0,65	7,4%		4%
20%	SDIL11	SDI logística RIO	308.630	106,00	92,46	115%	0,64	7,2%	7,2%	0%
20%	VISC11	Vinci Shopping Centers	867.877	106,35	97,66	109%	0,60	6,8%	6,9%	4%
20%	HGLG11	CSHG Logística	1.100.235	139,60	116,48	120%	0,75	6,4%	7,0%	6%
15%	XPLG11	FII XP Log	358.610	97,95	96,03	102%	0,65	7,9%		0%
Média Ponderada				111,56	101,78	109%	0,66	7,1%	6,9%	5%

Nova Carteira Recomendada - Renda

Peso	Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota	Valor Patrimonial (VP)	VM/VP	Rendimentos			Vacância Anunciada
%	Ticker	Nome	(R\$ mil)	(R\$)	(R\$/Cota)	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	%
25,0%	HGBS11	Hedge Brasil Shopping	1.261.870	234,77	221,90	106%	1,35	6,9%	6,1%	7%
20,0%	SDIL11	SDI logística RIO	308.630	106,00	92,46	115%	0,64	7,2%	7,2%	0%
20,0%	XPLG11	FII XP Log	358.610	97,95	96,03	102%	0,65	7,9%		0%
20,0%	MXRF11	Maxi Renda	317.032	10,07	9,64	104%	0,06	7,1%	8,1%	0%
15,0%	RBRF11	RBR Fundo de Fundos	160.769	99,00	95,89	103%	0,65	7,9%	8,5%	0%
Média Ponderada				116,35	109,49	106%	0,70	7,4%	7,7%	2%

Carteira Recomendada Renda



Janeiro | Movimentações

- **BUY** – Hedge Brasil Shopping (HGBS11): Fundo de Shopping Center gerido pela Hedge Investments. A sua entrada na Carteira Renda deve-se a sazonalidade nessa época do ano, onde as **lojas satélites pagam aluguel mínimo dobrado** e os estacionamentos geram uma receita ainda maior, o que deve **gerar ganhos mais robustos** em seus ativos
- **BUY** – Maxi Renda (MXRF11): Fundo com boa gestão e entregando **proventos acima de seus pares**. O fundo entrou em nossa carteira devido ao **rendimento extraordinário** que deve ser gerado via as **permutas imobiliárias**.
- **BUY** – RBR Fundo de Fundos (RBRF11): Fundo de fundos que tem feito uma **alocação acelerada dos recursos** capturados na 2ª Emissão. **Alocando já 79%** do montante total, acreditamos que tal trabalho viabilizará a distribuição de **rendimentos acima da média de mercado**.

Entrou

Antiga Carteira Recomendada - Renda

Peso	Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota	Valor Patrimonial (VP)	VM/VP	Rendimentos			Vacância Anunciada
%	Ticker	Nome	(R\$ mil)	(R\$)	(R\$/Cota)	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	%
25%	XPML11	XP Malls	527.907	105,90	104,23	102%	0,65	7,4%		4%
20%	SDIL11	SDI logística RIO	308.630	106,00	92,46	115%	0,64	7,2%	7,2%	0%
20%	VISC11	Vinci Shopping Centers	867.877	106,35	97,66	109%	0,60	6,8%	6,9%	4%
20%	HGLG11	CSHG Logística	1.100.235	139,60	116,48	120%	0,75	6,4%	7,0%	6%
15%	XPLG11	FII XP Log	358.610	97,95	96,03	102%	0,65	7,9%		0%
Média Ponderada				111,56	101,78	109%	0,66	7,1%	6,9%	5%

Nova Carteira Recomendada - Renda

Peso	Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota	Valor Patrimonial (VP)	VM/VP	Rendimentos			Vacância Anunciada
%	Ticker	Nome	(R\$ mil)	(R\$)	(R\$/Cota)	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	%
25,0%	HGBS11	Hedge Brasil Shopping	1.261.870	234,77	221,90	106%	1,35	6,9%	6,1%	7%
20,0%	SDIL11	SDI logística RIO	308.630	106,00	92,46	115%	0,64	7,2%	7,2%	0%
20,0%	XPLG11	FII XP Log	358.610	97,95	96,03	102%	0,65	7,9%		0%
20,0%	MXRF11	Maxi Renda	317.032	10,07	9,64	104%	0,06	7,1%	8,1%	0%
15,0%	RBRF11	RBR Fundo de Fundos	160.769	99,00	95,89	103%	0,65	7,9%	8,5%	0%
Média Ponderada				116,35	109,49	106%	0,70	7,4%	7,7%	2%

Carteira Recomendada Valor



Janeiro | Movimentações

- Parte dos fundos que compõem a Carteira Valor viu valorização expressiva na cota, atingindo o nosso target price estimado. Tal precificação deve-se a um mercado mais otimista, com vacância diminuindo e aluguéis voltando a crescer. Por haver outras oportunidades mais interessantes neste momento, resolvemos remover os seguintes fundos da carteira:

Saiu

- **HOLD** – VBI FL 4440 (FVBI11)
- **HOLD** – CSHG Real Estate (HGRE11)
- **HOLD** – Hedge Brasil Shopping (HGBS11)
- **HOLD** – Hedge TOP FOF III (HFOF11)

Antiga Carteira Recomendada - Valor

Peso	Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota	Valor Patrimonial (VP)	VM/VP	Rendimentos			Vacância Anunciada
%	Ticker	Nome	(R\$ mil)	(R\$)	(R\$/Cota)	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	%
25%	HGBS11	Hedge Brasil Shopping	1.261.870	234,77	221,90	106%	1,35	6,9%	6,1%	7%
25%	BRCR11	BC Fund	1.960.903	102,00	125,92	81%	0,35	4,1%	4,3%	30%
20%	FVBI11	VBI FL 4440	268.750	125,00	94,13	133%	0,39	3,7%	3,9%	22%
15%	HGRE11	CSHG Real Estate	1.107.465	150,00	148,09	101%	0,74	5,9%	6,3%	18%
15%	HFOF11	Hedge TOP FOF III	214.015	90,50	93,21	97%	0,54	7,2%		0%
Média Ponderada				145,27	141,98	103%	0,69	5,5%	5,1%	19%

Nova Carteira Recomendada - Valor

Peso	Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota	Valor Patrimonial (VP)	VM/VP	Rendimentos			Vacância Anunciada
%	Ticker	Nome	(R\$ mil)	(R\$)	(R\$/Cota)	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	%
25,0%	TBOF11	TB Office	798.975	79,50	79,81	100%	0,21	3,2%	2,8%	28%
25,0%	BRCR11	BC Fund	1.960.903	102,00	125,92	81%	0,35	4,1%	4,3%	30%
20,0%	FFCI11	Rio Bravo Renda Corporativa	335.591	154,65	172,11	90%	0,63	4,9%	5,6%	21%
15,0%	VLLO11	Vila Olímpia Corporate	158.850	89,00	74,77	119%	0,44	5,9%	5,0%	7%
15,0%	HTMX11	Hotel Maxinvest	166.557	148,85	133,75	111%	0,99	8,0%	5,8%	30%
Média Ponderada				111,98	117,13	98%	0,48	4,9%	4,4%	21%

Carteira Recomendada Valor



Janeiro | Movimentações

Entrou

- **BUY** – TB Office (TBOF11): Proprietário de 100% do Tower Bridge Corporate, **ativo alto padrão e localizado na Berrini**. Acreditamos que o **fundo tem potencial** para capturar parcela importante da volta do mercado, apresentando **ganhos tanto de renda quanto de capital**.
- **BUY** – Rio Bravo Renda Corporativa (FFCI11): Fundo de lajes corporativas da Rio Bravo. A **gestora tem se mostrado proativa** e buscado **novos negócios** para a alocação dos recursos disponíveis no caixa que, se concretizado, deve **gerar um upside interessante** no capital do fundo.
- **BUY** – Vila Olímpia Corporate (VLLO11): Fundo em situação similar ao TB Office. O ativo é de **alto padrão construtivo e bem localizado** na região da Vila Olímpia. O fundo deverá **entregar bons proventos**, visto que parte dos contratos estão para vencer já no curto prazo, o que permitirá a gestora **reajustar o preço do aluguel defasado**.
- **BUY** – Hotel Maxinvest (HTMX11): Fundo de Hotéis do BTG Pactual. **Altamente correlacionado com o PIB**, o fundo segue empenhado em **maximizar o retorno dos cotistas**, vendendo as unidades de forma gradual, gerando lucro e distribuindo o resultado. Por essa dinâmica, colocamos o fundo em nossa carteira recomendada, visto que deve gerar **ganhos de capital interessantes**, juntamente com a **retomada econômica**.

Antiga Carteira Recomendada - Valor

Peso	Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota	Valor Patrimonial (VP)	VM/VP	Rendimentos			Vacância Anunciada
%	Ticker	Nome	(R\$ mil)	(R\$)	(R\$/Cota)	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	%
25%	HGBS11	Hedge Brasil Shopping	1.261.870	234,77	221,90	106%	1,35	6,9%	6,1%	7%
25%	BRCR11	BC Fund	1.960.903	102,00	125,92	81%	0,35	4,1%	4,3%	30%
20%	FVBI11	VBI FL 4440	268.750	125,00	94,13	133%	0,39	3,7%	3,9%	22%
15%	HGRE11	CSHG Real Estate	1.107.465	150,00	148,09	101%	0,74	5,9%	6,3%	18%
15%	HFOF11	Hedge TOP FOF III	214.015	90,50	93,21	97%	0,54	7,2%		0%
Média Ponderada				145,27	141,98	103%	0,69	5,5%	5,1%	19%

Nova Carteira Recomendada - Valor

Peso	Fundo		Valor de Mercado (VM)	Cota	Valor Patrimonial (VP)	VM/VP	Rendimentos			Vacância Anunciada
%	Ticker	Nome	(R\$ mil)	(R\$)	(R\$/Cota)	%	Último (R\$)	DY	DY 12M	%
25,0%	TBOF11	TB Office	798.975	79,50	79,81	100%	0,21	3,2%	2,8%	28%
25,0%	BRCR11	BC Fund	1.960.903	102,00	125,92	81%	0,35	4,1%	4,3%	30%
20,0%	FFCI11	Rio Bravo Renda Corporativa	335.591	154,65	172,11	90%	0,63	4,9%	5,6%	21%
15,0%	VLLO11	Vila Olímpia Corporate	158.850	89,00	74,77	119%	0,44	5,9%	5,0%	7%
15,0%	HTMX11	Hotel Maxinvest	166.557	148,85	133,75	111%	0,99	8,0%	5,8%	30%
Média Ponderada				111,98	117,13	98%	0,48	4,9%	4,4%	21%

Disclaimer

Carteira Recomendada – Janeiro 2019

Giancarlo Bruno Gentiluomo, CNPI

Gustavo Bueno Garcia

Luís Felipe Arouca



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 comunhão de recursos, capturados 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.



xpinvestimentos.com.br