

## Relatório #4 - Carteira LVNT Arrojada

24 de março de 2021

### Sumário

Bem-vindo ao primeiro relatório da estratégia de investimentos que compõe a **Carteira LVNT Arrojada**, o quarto da parceria da Levante com o UOL Economia+.

Neste relatório, apresentaremos os ativos que irão compor a nossa quarta carteira, a LVNT Arrojada.

A Carteira LVNT Arrojada faz parte do processo de evolução do investidor. Esse processo começou na Carteira LVNT Zero Risco e seguiu para a Carteira LVNT Conservadora e, depois, para a Carteira LVNT Moderada.

Assim como na Carteira anterior, continuaremos, aqui, com a estratégia de gestão ativa.

A Carteira anterior (Moderada) foi o primeiro passo na estratégia de gestão ativa, inserindo no portfólio investimentos focados em dividendos (renda extra). Agora, então, daremos um passo adiante na estratégia, inserindo na Carteira ativos com grande potencial de valorização.

Essa estratégia busca investir em ativos que apresentam grande potencial de valorização. Ou seja, busca investir, por exemplo: (i) em ativos que estejam descontados (valendo menos do que deveriam) – e, por isso, eles tendem a se valorizar; e (ii) em ativos que estejam em fase de crescimento (expandindo a sua operação e investindo em tecnologia e em infraestrutura), com potencial de gerar valor ao acionista (detentor da ação). Tudo isso associado à qualidade de gestão e à saúde financeira.

É muito importante estar ciente dos riscos de se investir em ativos com essas características.

Recomendo que, além da leitura deste relatório, você também assista às aulas do Módulo 5 **Carteira LVNT Arrojada** do curso *Os Primeiros Passos do Grande Investidor* e leia o material complementar do curso.

Boa leitura!

### ***(i) Para quem a estratégia é recomendada***

A Carteira LVNT Arrojada é o segundo passo do investidor na gestão ativa da sua carteira de investimentos.

Ela é recomendada para investidores que estejam dispostos a assumir um pouco mais de risco, em um percentual levemente maior de seu patrimônio que na Carteira anterior, visando a uma maior rentabilidade.

## **(ii) Pré-requisitos**

+Ter completado o Módulo 5 do curso *Os Primeiros Passos do Grande Investidor*

+Ter, ao menos, R\$ 10.000 para investir

+Possuir Reserva de Emergência

## **(iii) Resumo da Estratégia**

+80% em renda fixa

+10% em renda variável – gestão passiva

+10% em renda variável – gestão ativa

+Classificação: Risco moderado

## **(iv) Principais vantagens da estratégia:**

+Maior diversificação dos investimentos

+Combinação de Gestão Passiva e Gestão Ativa

+Maior potencial de retorno

+Renda extra (dividendos)

## Estratégia

Com a inclusão desses ativos com Gestão Ativa na Carteira, o nosso objetivo é superar a valorização dos índices de referência.

A nossa **Carteira LVNT Arrojada** tem uma estratégia de Gestão Ativa com investimento em ações e em Fundos Imobiliários com grande potencial de valorização.

Existe mais de um tipo de estratégia para buscar potencial de valorização. Duas delas são as seguintes:

- (i) *Growth Investing* (Investimento em Crescimento) – Busca investir em boas empresas em fase de crescimento, ou seja, que procuram aumentar a sua participação no mercado e, com isso, possuem um grande potencial de valorização. Geralmente, essas empresas não são boas pagadoras de dividendos, pois reinvestem a maior parte dos lucros no próprio crescimento.
- (ii) *Value Investing* (Investimento em Valor) – Busca investir em empresas de valor, sólidas, que estejam descontadas (valendo menos do que deveriam valer) e, por isso, possuam um grande potencial de valorização.

A valorização dos ativos pode resultar em um aumento significativo do patrimônio do investidor, tanto em valor monetário quanto em valor qualitativo da carteira.

## Ações

Uma ação é o menor pedaço de uma empresa. Ao comprar uma ação, você se torna sócio (acionista) da empresa, podendo ganhar tanto com a valorização da ação quanto com os dividendos que essa empresa venha a distribuir.

Empresas em fase de crescimento são empresas com alto potencial de crescimento em um intervalo de tempo de médio e longo prazo. Elas têm o potencial de multiplicar seu valor em várias vezes, pois, com suas operações em expansão e altos investimentos em tecnologia e em infraestrutura, podem ter uma representação de mercado muito maior quando comparadas a seus pares (outras empresas do setor).

A seguir, encontram-se os critérios que considereirei nas análises para escolher as empresas dessa estratégia (*Growth*):

- (i) Taxa de crescimento dos anos anteriores;
- (ii) Projeções de crescimento futuro;
- (iii) Margens de retorno sobre patrimônio/ativos; e

- (iv) Perspectivas de mercado setoriais.

Já as empresas de valor são empresas sólidas, com desempenho consistente e que estejam subvalorizadas (valendo menos do que deveriam valer). Elas podem estar desvalorizadas por diversos fatores; contudo, esses fatores não mudam as perspectivas de longo prazo. Por isso, elas possuem um grande potencial de valorização.

A seguir, encontram-se os critérios que considereirei nas análises para escolher as empresas dessa estratégia (*Value*):

- (i) Estudo do modelo de negócio da empresa – como a empresa ganha dinheiro;
- (ii) Gatilhos de valorização – o porquê de essa empresa poder valorizar-se;
- (iii) Análise das métricas e dos indicadores – análise fundamentalista; e
- (iv) Avaliação da empresa (*Valuation*) – a fim de saber se ela está “cara ou barata”.

## Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs)

Um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é um Fundo no qual os recursos são destinados a investimentos no setor imobiliário.

Existem 3 tipos de FIIs:

**-Tijolo:** possuem imóveis ou construirão imóveis próprios para alugar e gerar o pagamento de aluguel;

**-Papel:** possuem títulos de dívidas ligados ao setor imobiliário e/ou compram outros Fundos Imobiliários.

**-Desenvolvimento:** esse tipo de Fundo realiza o desenvolvimento de projetos e de obras para uma venda futura.

Nessa Carteira, o nosso foco será apenas os Fundos de Tijolos, pela maior segurança em comparação aos demais.

Ao comprar uma cota (menor fração do patrimônio de um Fundo) de um Fundo Imobiliário, você se torna dono de uma fração dos imóveis que compõem esse Fundo.

Assim como ao investir em ações, ao investir em Fundos Imobiliários, você poderá ganhar com a valorização da cota e com os dividendos.

Para essa estratégia, buscamos Fundos Imobiliários que aliam grande potencial de **valorização**. Ou seja, buscamos Fundos que tiveram suas cotas desvalorizadas, principalmente pelos recentes acontecimentos na economia, mas que não que não tiveram grandes mudanças estruturais em suas operações, podendo voltar a se valorizar.

Aqui, ademais, eu analiso Fundos que possuam qualidade dos locatários, qualidade e localização dos imóveis, além das análises setorial e estratégica dos imóveis, buscando encontrar os melhores gestores, tudo isso em conjunto ao fato de estarem subvalorizados, resultando em um grande potencial de valorização.

É importante sempre se lembrar dos 3 pilares dos investimentos:

- i) Segurança;
- ii) Liquidez; e
- iii) Rentabilidade.

Infelizmente, nunca conseguiremos aliar plenamente os 3 pilares. Se você quer ter um lucro maior, você precisará correr um pouco de risco – que é o nosso caso.

O objetivo é ter harmonia dentro de seus objetivos financeiros.

## **Recomendações**

Renda Variável – Gestão Ativa

### **Ações**

As ações que escolhi para compor a **Carteira LVNT Arrojada** são as seguintes:

- Magazine Luiza (MGLU3);
- Vale (VALE3);
- Itaúsa (ITSA4);
- Isa Cteep (TRPL4);

Tese de investimento do Magazine Luiza (MGLU3)

**Resumo**

O Magazine Luiza é uma rede varejista de eletrônicos e móveis, a maior listada na Bolsa brasileira. A empresa possui lojas físicas, porém o seu foco está no crescimento do e-commerce.

Desde 2016, o Magalu vem se destacando entre os investidores. Atualmente, a companhia é uma potência no varejo brasileiro. Um negócio ascendente que se define como “uma plataforma digital, com pontos físicos e calor humano”, “uma empresa brasileira, que desenvolve tecnologia e que tem o varejo na alma”.

## Pilares da Tese de Investimento

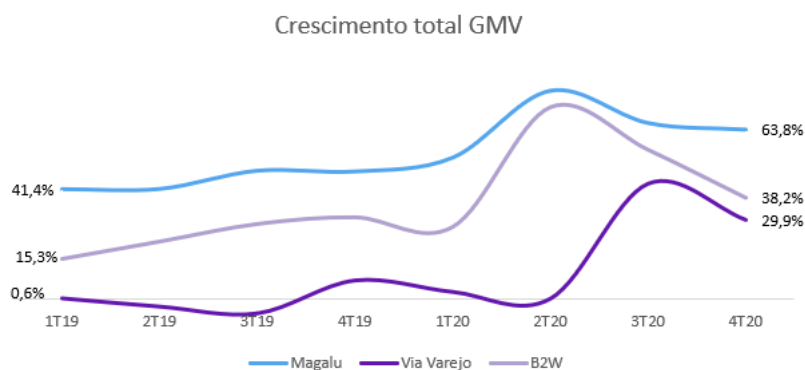
Os principais fundamentos da nossa Tese de Investimento em Magazine Luiza podem ser resumidos em:

- Qualidade na gestão;
- Capacidade de crescimento;
- Rentabilidade acima da média; e
- Potencial de valorização.

Desde 2016, a empresa vem crescendo suas receitas a uma média anual de 46%. Em 2020, o Magalu avançou 46,7%, impulsionado pelo e-commerce. Para os próximos 10 anos, aplicando os 15% ao ano de crescimento para suas lojas físicas e os 50% ao ano de crescimento para o e-commerce, estimamos que a empresa cresça as suas receitas a uma taxa de 40% ao ano, em linha com o avanço de 2020 e próximo à média recorrente desde 2016.

## Potencial de valorização

A companhia foi superior no crescimento de vendas em todos os trimestres nos últimos dois anos, conforme ilustrado no gráfico abaixo:



Fonte: RI MGLU3, VVAR3 e BTOW3 | Luiza | Elaboração Levante Ideias de Investimentos

A empresa tem como principais fontes de crescimento:

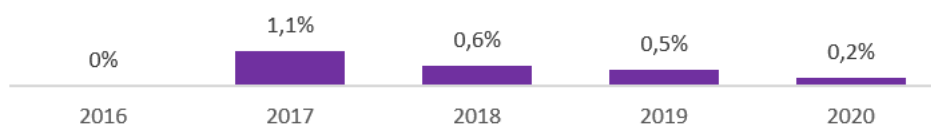
- (i) O crescimento do mercado on-line, com aumento da penetração no varejo brasileiro. Ademais, é importante ressaltar que uma tendência foi acentuada com o panorama da pandemia, porém a tendência antiga deve se manter ainda por anos no País;
- (ii) A expansão do ecossistema: a empresa está entrando em pagamentos, crédito e em categorias de maior frequência, como supermercado e vestuário, e deve continuar de maneira consistente, agregando produtos e serviços em sua plataforma;
- (iii) A expansão das lojas físicas; e
- (vi) As novas frentes de negócios desenvolvidas de maneira proprietária, dentro do LuizaLabs e via Fusões e Aquisições (M&A).

## Retorno em dividendos

Como foi exposto anteriormente, as empresas de crescimento não são boas pagadoras de dividendos, dado que reinvestem seus lucros para continuar crescendo. O principal foco delas é a valorização das ações.

No gráfico a seguir, vê-se o retorno em dividendos dos últimos 5 anos do Magalu:

Rendimento (líquido) dos Dividendos - MGLU3 (%)



*Fonte: ComDinheiro e RI Magazine Luiza | Elaboração Levante Ideias de Investimentos*

## Modelo de Negócio

O Magazine Luiza é uma empresa do setor de varejo que atua, principalmente, na venda de móveis e de eletrônicos. A empresa possui uma estrutura de vendas on-line e off-line, tendo como foco a execução de uma transformação digital com ênfase em iniciativas *omnichannel*.

*Omnichannel* (“Multicanalidade”) é o modelo de negócios no qual há a integração das lojas físicas, das virtuais e dos compradores. Atualmente, todo o estoque é compartilhado em um modelo de estoque único, com um único CNPJ, o qual engloba produtos de e-commerce e de lojas físicas, possibilitando a otimização da logística.

A estratégia multicanal consiste em:

- Oferecer aos clientes uma plataforma de vendas composta por seis formatos distintos: lojas físicas, lojas virtuais, televendas, plataforma e-commerce, Magazine Você e vendas corporativas;
- Disponibilizar os produtos em todo o território nacional, inclusive nos estados onde a companhia não tem presença física;
- Facilitar a compra de produtos, quando e como os clientes desejarem;
- Ampliar o portfólio, com a integração dos canais e o compartilhamento do mix de produtos;
- Fidelizar os clientes;
- Utilizar ferramentas de marketing unificadas;
- Reduzir despesas fixas, principalmente administrativas, de marketing e de logística.

### **Até que preço comprar?**

De acordo com a minha análise e as minhas estimativas, recomendo a compra da ação da companhia (MGLU3) até o preço de **R\$ 27,50**.

### Tese de investimento da Vale (VALE3)

#### **Resumo**

A Vale é uma mineradora multinacional brasileira e uma das maiores operadoras de logística do País. Ademais, a empresa é uma das maiores produtoras de minério de ferro do mundo e, também, a que possui o menor custo de produção, além de apresentar um minério de alta qualidade.

Além disso, a companhia está bem-posicionada no mercado de níquel – um dos principais insumos para baterias de carros elétricos – e negocia seus produtos com um prêmio em relação ao preço de referência – dada a qualidade de seus minérios.



Por esses motivos, acreditamos que, daqui em diante, as perspectivas para a companhia são bastante positivas.

## **Pilares da Tese de Investimento**

Os principais fundamentos da nossa Tese de Investimento em Vale podem ser resumidos em:

- Qualidade na gestão;
- Forte geração de caixa;
- O momento do ciclo de commodities, que vem sendo puxado, principalmente, pelo crescimento da China;
- Baixo nível de endividamento;
- Baixo custo de produção de minério de ferro; e
- *Valuation* atrativo – as ações da Vale estão sendo negociadas com desconto em relação aos seus pares.

## **Potencial de valorização**

Aqui, vale ressaltar o ciclo de commodities que estamos vivendo – e que foi citado acima.

Para amenizar os impactos causados pela pandemia do coronavírus, a China iniciou um ciclo de investimentos em infraestrutura e foi o único país a apresentar crescimento em 2020.

Isso tem gerado uma alta demanda por minério de ferro. Isso está beneficiando especialmente a Vale, que é conhecida por ter o melhor minério de ferro do mundo, título esse que faz com que ela negocie o insumo com um prêmio (um valor maior) em relação às concorrentes.

Está nas projeções da mineradora produzir 400 milhões de toneladas de minério de ferro em 2022. Um aumento de 33,2% em relação a 2020, quando ela produziu 300,38 milhões.

A empresa também tem apresentado melhorias ambientais, sociais e de governança, o que reflete positivamente aos olhos do mercado.

A maior parte da receita da empresa é dolarizada, o que faz com que ela esteja também exposta à valorização do dólar.

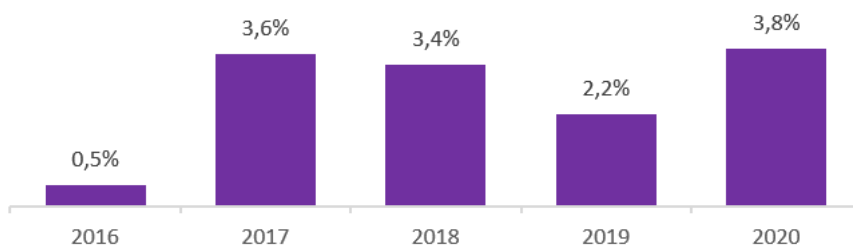
Por fim, a empresa tem como principal potencial de valorização o aumento de produção e de exportação do minério de ferro.

## Retorno em dividendos

Nessa estratégia, o nosso foco não são os dividendos. Porém, é necessário destacar que a Vale tem uma Política de Remuneração aos Acionistas vigente que determina que os dividendos sejam pagos semestralmente, apurados na demonstração do resultado do primeiro semestre, para a parcela de setembro, e na demonstração do resultado do segundo semestre, para a parcela de março.

No gráfico a seguir, vê-se o retorno em dividendos dos últimos 5 anos da Vale:

Rendimento (líquido) dos Dividendos - VALE3 (%)



*Fonte: ComDinheiro e RI Vale | Elaboração Levante Ideias de Investimentos*

## Modelo de negócio

A Vale é uma mineradora multinacional brasileira e uma das maiores operadoras de logística do País. Ademais, é uma das maiores empresas de mineração do mundo e a maior produtora de minério de ferro, de pelotas e de níquel.

A empresa também produz manganês, ferroliga, cobre, bauxita, potássio, caulim, alumina e alumínio.

A principal linha de receita da empresa é a produção e exportação de minério de ferro.

## Até que preço comprar?

De acordo com minha análise e minhas estimativas, recomendo a compra da ação da companhia (VALE3) até o preço de **R\$ 110,00**.

## Tese de investimento da Itaúsa (ITSA4)

### **Resumo**

A Itaúsa (Investimentos Itaú S.A.) é uma holding pura, ou seja, uma empresa que apenas possui participações em outras empresas.

A maioria das empresas investidas pela Itaúsa também têm capital aberto na Bolsa e estão localizadas no Estado de São Paulo.

O seu principal foco de atuação é a área de serviços financeiros, com investimento relevante no banco Itaú Unibanco S.A e o restante em Duratex S.A., Alpargatas S.A, NTS, Copagaz. Mais recentemente, a XP será incorporada em seu portfólio pelo evento de cisão entre Itaú e XP.

Atualmente, pouco menos de 89% do valor das suas participações patrimoniais são no banco Itaú (ITUB3/ITUB4), um dos maiores bancos privados do mundo.

### **Pilares da Tese de Investimento**

Os principais fundamentos da nossa Tese de Investimento em Itaúsa podem ser resumidos nos seguintes pontos:

- Qualidade da gestão;
- Baixo nível de endividamento;
- Forte geração de caixa (R\$ 1,1 bilhão em 2020); e
- Retorno em dividendos (4,9% em 2020);

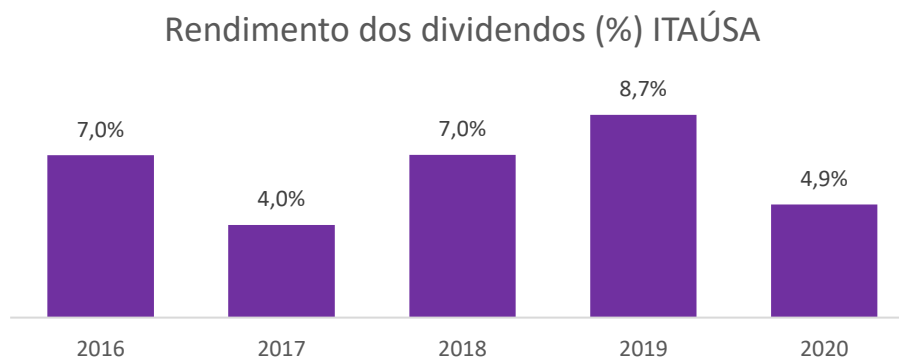
### **Retorno em dividendos**

A Itaúsa, historicamente, é uma das melhores pagadoras de dividendos da Bolsa, com valores consistentes e excelente nível de retorno sobre o seu valor de mercado.

No ano de 2020, houve uma queda brusca no pagamento de dividendos, devido à medida preventiva do Banco Central, que limitou a distribuição de dividendos pelos bancos a fim de manter um nível alto de disponibilidade de

caixa nas instituições financeiras, o que já foi liberado neste último semestre de 2020.

No gráfico a seguir, vê-se o retorno em dividendos dos últimos 5 anos da Itaúsa:



Fonte: RI Itaúsa | Elaboração Levante Ideias de Investimentos

Com a solidez da administração e o modelo de negócios das empresas no portfólio da Itaúsa, é possível dizer que, no longo prazo, o investidor obtém de forma segura um retorno satisfatório.

### Modelo de negócio

Como holding, a Itaúsa administra outras empresas (suas controladas), por isso ela não dispõe de receita própria proveniente de bens e de serviços.

Os lucros da holding são provenientes dos lucros de suas controladas.

Como citado anteriormente, até o momento, quase 89% das suas participações patrimoniais são no Banco Itaú. Grosso modo, o Itaú ganha dinheiro com o crescimento da carteira de crédito (empréstimos). Podemos dizer que, ao comprar ações da Itaúsa, você comprará ações do Itaú com desconto.

### Até que preço comprar?

De acordo com minha análise e minhas estimativas, recomendo a compra da ação da companhia (ITSA4) até o preço de **R\$ 13,50**.

Tese de Investimento da Isa Cteep (TRPL4)

### Resumo

A companhia ISA CTEEP, antiga Transmissão Paulista, é hoje uma das maiores empresas de transmissão de energia elétrica do Brasil, responsável pela transmissão de 33% da energia produzida e de 94% da energia consumida na região Sudeste.

Os principais ativos da ISA CTEEP são as linhas de transmissão de energia elétrica e os seus equipamentos, sendo estes a sua principal vantagem competitiva, com a empresa possuindo quase 100% das linhas de energia em termos de capacidade instalada em São Paulo.

## **Pilares da Tese de Investimento**

Os principais fundamentos da nossa Tese de Investimento em ISA CTEEP podem ser resumidos nos seguintes pontos:

- Vantagens competitivas: rede de transmissão de energia elétrica, sendo responsável pela transmissão de 94% da energia consumida na região Sudeste;
- Baixo nível de endividamento;
- Forte geração de caixa (R\$ 2,7 bilhões em 2020); e
- Retorno em dividendos (6,3% em 2020);

## **Modelo de negócio**

O setor elétrico tem como características principais a previsibilidade da geração de caixa e o pagamento de dividendos aos acionistas.

Isso porque a maior parte do faturamento da empresa vem do Governo Federal, pois a ISA CTEEP é uma empresa exclusivamente transmissora de energia.

Dessa forma, ela compra energia das empresas geradoras e, depois, vende essa energia para as distribuidoras e aos clientes finais, não apresentando assim alta volatilidade em suas vendas.

Pela natureza de seu negócio, ao lado de uma gestão eficiente, a companhia garante uma forte geração de caixa, um bom pagamento de dividendos, além de baixo nível de endividamento.

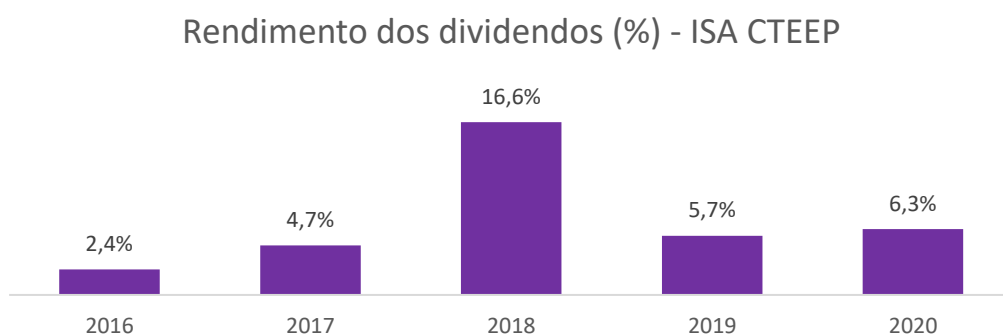
## **Retorno em dividendos**

O grande atrativo e diferencial do investimento na CTEEP é o alto retorno esperado em dividendos.

A empresa distribuiu R\$ 1,7 bilhão em dividendos aos seus acionistas em 2020. Em 2021, já anunciou a distribuição de R\$ 531 milhões, o que representa um retorno em dividendos de 3,1% ao ano.

A empresa ainda tem uma regra para o pagamento mínimo de dividendos: R\$ 360 milhões por ano ou 25% do lucro líquido no período – nessa regra, vale o que for maior.

Na tabela abaixo, apresentamos um histórico de seu retorno em dividendos.



Fonte: RI Isa Cteep | Elaboração Levante Ideias de Investimentos

## Até que preço comprar?

De acordo com minha análise e minhas estimativas, recomendo a compra da ação da companhia (TRPL4) até o preço de **R\$ 30,00**.

## Fundos Imobiliários

Os Fundos Imobiliários que escolhi para compor a **Carteira LVNT Arrojada** são os seguintes:

- XP Malls (XPML11);
- Tellus Properties (TEPP11);
- CSHG Logística (HGLG11); e
- Kinea Renda Imobiliária (KNRI11);

### Tese de investimento do XP Malls (XPML11)

O XPML11 é um Fundo Imobiliário de Shopping Centers administrado pelo BTG Pactual e gerido pela XP Vista Asset Management.

Atualmente, a carteira imobiliária do Fundo é composta por 12 shopping centers e possui uma grande diversificação de locatários.

O XPML11 faz parte do IFIX (Índice de FIIs). Isso significa que ele é um dos Fundos Imobiliários com maior volume de negociação (alta liquidez) na Bolsa.

Em suma, aqui, é válido citar uma questão. Afinal, o ano de 2020 não foi fácil para os shoppings no Brasil.

Em consequência da pandemia do coronavírus, os shoppings de todo o País tiveram suas operações fechadas por meses. Ainda hoje, em 2021, alguns operam com capacidade e horário reduzidos – outros, até mesmo, encontram-se suspensos em alguns Estados.

Isso impactou fortemente os resultados dos FIIs que investem no setor, refletindo no valor de mercado deles.

Porém, acreditamos que, com a retomada das atividades, o XPML11 retome suas operações a níveis pré-pandemia, o que irá impactar positivamente o valor de suas cotas e o seu pagamento de proventos.

## **Pilares da Tese de Investimento**

Os principais fundamentos da nossa Tese de Investimento em XPML11 podem ser resumidos nos seguintes pontos:

- Potencial de valorização – regularização das operações e do valor dos aluguéis;
- Retorno em dividendos;
- Gestão profissional;
- Diversificação dos inquilinos;
- Qualidade dos ativos; e
- Liquidez.

## **Modelo de negócio**

O Fundo tem como principal estratégia a exploração imobiliária de shopping centers, bem como o ganho de capital com a compra e venda de shoppings.

Abaixo, seguem informações dos ativos imobiliários do Fundo:



*Fonte: XP Assete Management.*

## Retorno em dividendos

O Fundo teve uma média de distribuição de 0,36 centavos por cotas nos últimos 12 meses, o que, pela cotação de fechamento do dia 26/02/2021, proporciona um retorno de 4,06% ao ano.

Esse retorno é satisfatório dado os desafios que o setor enfrentou durante os últimos 12 meses.

A estratégia, aqui, é comprar um portfólio premium de shoppings por um preço bem abaixo do seu custo de reposição. Com a retomada das operações, existe um grande potencial de valorização dos ativos.

## Até que preço comprar?

De acordo com a minha análise e as minhas estimativas, recomendo a compra da cota do Fundo (XPML11) até o preço de **R\$ 122,50**.



## Tese de investimento do Tellus Properties (TEPP11)

O TEPP11 é um Fundo Imobiliário administrado pela BRL Trust e gerido pela Tellus Gestão e Consultoria de Investimentos.

O Fundo conta com 4 imóveis. Neles, existem 88 unidades de lajes corporativas. Além dos estacionamentos de cada um dos imóveis.

O Fundo faz parte do IFIX (Índice de FIIs). Isso significa que ele é um dos Fundos Imobiliários com maior volume de negociação (alta liquidez) na Bolsa.

### **Pilares da Tese de Investimento**

Os principais fundamentos da nossa Tese de Investimento em TEPP11 podem ser resumidos nos seguintes pontos:

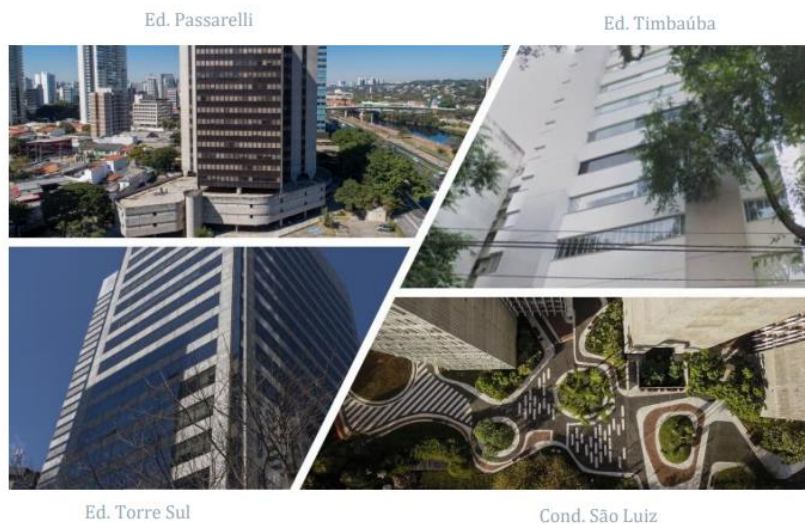
- Bom potencial de valorização;
- Bom retorno em dividendos;
- Gestão profissional;
- Diversificação dos inquilinos;
- Qualidade dos ativos; e
- Liquidez.

### **Modelo de negócio**

O Fundo tem como principal fonte geradora de receita os aluguéis das propriedades das quais ele é dono, com foco no segmento de escritórios.

Abaixo, seguem informações dos ativos imobiliários do Fundo:

#### **Imóveis**



*Fonte: Tellus Properties.*

## **Retorno em dividendos**

O Fundo teve uma média de distribuição de 0,49 centavos por cota nos últimos 12 meses, o que, pela cotação de fechamento do dia 26/02/2021, proporciona um retorno de 6,71% ao ano.

Nessa estratégia, o foco é comprar imóveis bem localizados por valores baixos por m<sup>2</sup> e “repaginá-los” com melhorias estruturais que permitirão uma valorização desses ativos – seja por meio de um ganho de capital com uma possível venda, seja pela melhoria no aluguel cobrado dos inquilinos.

## **Até que preço comprar?**

De acordo com a minha análise e as minhas estimativas, recomendo a compra da cota do Fundo (TEPP11) até o preço de **R\$ 107,40**.

## Tese de investimento do CSHG Logística (HGLG11)

O HGLG11 é o Fundo Imobiliário de galpões logísticos administrado e gerido pelo Credit Suisse Hedging-Griffo.

O Fundo conta com 16 imóveis logísticos e mais de 40 locatários. Além de 1 imóvel e terrenos em desenvolvimento.

O HGLH11 faz parte do IFIX (Índice de FIIs). Isso significa que ele é um dos Fundos Imobiliários com maior volume de negociação (alta liquidez) na Bolsa. O Fundo também está entre os Fundos Imobiliários com maior retorno (dividendos) aos investidores.

## **Pilares da Tese de Investimento**

Os principais fundamentos da nossa Tese de Investimento em HGLG11 podem ser resumidos nos seguintes pontos:

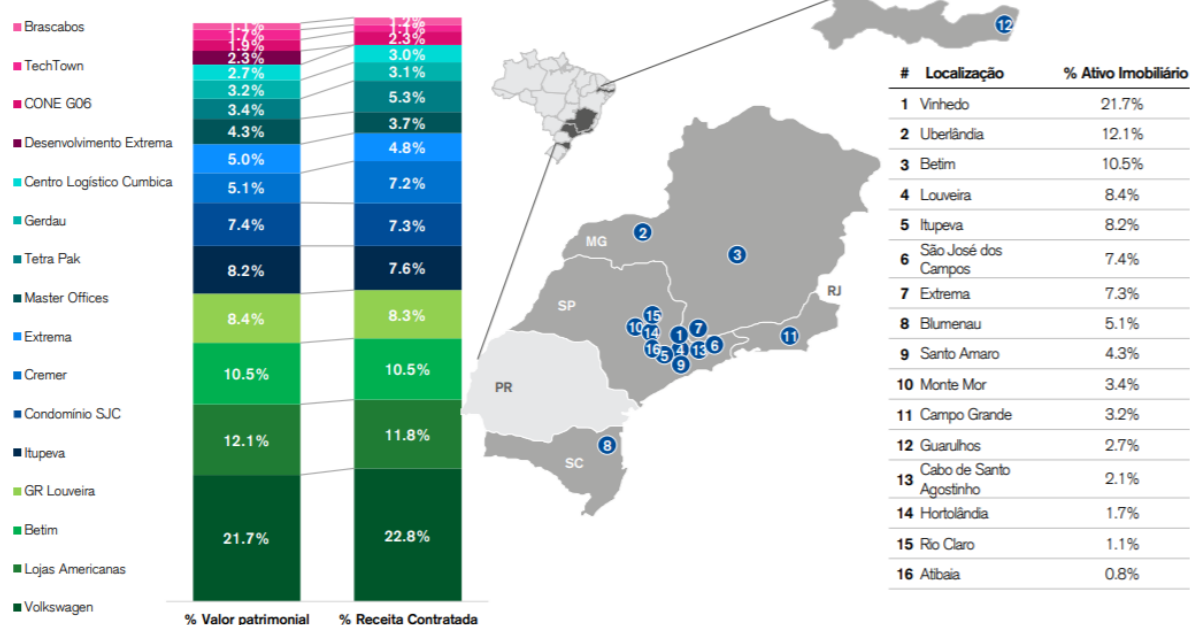
- Retorno em dividendos;
- Gestão profissional;
- Diversificação dos inquilinos;
- Qualidade dos ativos; e
- Liquidez.

## **Modelo de negócio**

O Fundo tem como principal fonte geradora de receita os aluguéis das propriedades das quais ele é dono, com foco nos setores industrial e de logística.

Abaixo, seguem informações dos ativos imobiliários do Fundo:

## Ativos Imobiliários



Fontes: CSHG.

Fonte: CSHG

## Retorno em dividendos

O Fundo teve uma média de distribuição de 0,91 centavos por cota nos últimos 12 meses, o que, pela cotação de fechamento do dia 26/02/2021, proporciona um retorno de 6,19% ao ano.

Um retorno muito satisfatório para o investidor que busca uma renda extra.

## Até que preço comprar?

De acordo com a minha análise e as minhas estimativas, recomendo a compra da cota do Fundo (HGLG11) até o preço de **R\$ 177,50**.

## Tese de Investimento do Kinea Renda Imobiliária (KNRI11)

O Kinea Renda Imobiliária (KNRI11) é um Fundo Imobiliário administrado pela Intrag e gerido pela Kinea. Ele tem como estratégia a compra de galpões logísticos e de lajes corporativas para locação.

O Fundo conta com 20 imóveis, sendo 11 edifícios comerciais e 9 centros logísticos, uma variedade de locatários. Isso dá uma ideia da pulverização e da diversificação do portfólio do Fundo.

O KNRI11 também faz parte do IFIX.

## Pilares da Tese de Investimento

Os principais fundamentos da nossa Tese de Investimento em HGLG11 podem ser resumidos nos seguintes pontos:

- Retorno em dividendos;
- Gestão profissional;
- Diversificação dos inquilinos;
- Qualidade dos ativos; e
- Liquidez.

## Modelo de negócio

O Fundo tem como principal fonte geradora de receita os aluguéis das propriedades das quais é dono. A pulverização da Carteira entre diversos ramos de atuação e a finalidade (diversificando entre logística e escritórios) tornam o risco do Fundo bastante baixo.

Na figura abaixo, podemos ver a diversificação do ramo de atuação dos inquilinos do Fundo.

## Portfólio Imobiliário do Fundo por localização geográfica



Fonte: Kinea.

## Retorno em dividendos

O Fundo teve uma média de distribuição de 0,65 centavos por cota nos últimos 12 meses, o que, pela cotação de fechamento do dia 26/02/2021, proporciona um *Dividend Yield* de 4,98% ao ano.

O *Dividend Yield* é a relação entre os proventos pagos e a cotação do Fundo. Quanto maior, melhor, pois significa que o Fundo está distribuindo mais retornos aos cotistas.

O investidor que busca renda, ao investir no Fundo, encontra um *Yield* atraente e com uma relação entre risco e retorno satisfatória. O *Dividend Yield* pode melhorar conforme o caixa for alocado em ativos imobiliários.

## Até que preço comprar?

De acordo com a minha análise e as minhas estimativas, recomendo a compra da cota do Fundo (KNRI11) até o preço de **R\$ 160,00**.

## Gestão Ativa - 10% da Carteira LVNT Arrojada

Em relação à “parcela” que será destinada a cada um dos ativos da parte de Gestão Ativa da Carteira LVNT Arrojada, temos o seguinte:

- 1% será destinado para as ações do Magazine Luiza (**MGLU3**);
- 1% será destinado para as ações da Vale (**VALE3**);
- 1% será destinado para as ações da Itausa (**ITSA4**);
- 1% será destinado para as ações da Isa Cteep (**TRPL4**);
- 1,5% será destinado para o FII **XPML11**;
- 1,5% será destinado para o FII **TEPP11**;
- 1,5% será destinado para o FII **HGLG11**;
- 1,5% será destinado para o FII **KNRI11**.

## ETFs

Um ETF, ou Fundo de Índice, como também é conhecido, é um Fundo de Investimento negociado em Bolsa de Valores que replica um determinado índice.

Entre os muitos ETFs das mais diferentes estratégias que existem, escolhi minuciosamente 3 deles para a nossa Carteira.

- **BOVA11**;
- **XFIX11**;
- **DIVO11**;

Abaixo, segue um panorama sobre cada um dos ETFs:

**BOVA11** – É um ETF do Índice Bovespa (IBOV), que é o principal índice da Bolsa brasileira. O IBOV é uma carteira hipotética composta, atualmente, por 82 ativos, selecionados com base no volume de negociação que possuem.

**XFIX11** – É um ETF do índice IFIX, que representa o desempenho dos principais Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs) da Bolsa de Valores brasileira. O IFIX é composto, atualmente, por 87 Fundos Imobiliários.

**DIVO11** – É um ETF do índice IDIV, que representa o desempenho médio das empresas que se destacam em termos de remuneração aos investidores, seja na forma de dividendos, seja na forma de Juros sobre Capital Próprio (JCP). O IDIV tem, atualmente, 39 empresas.

### Gestão Passiva - 10% da Carteira LVNT Arrojada

Em relação à “parcela” que será destinada a cada um dos ETFs, temos o seguinte:

- 5% serão destinados para o **BOVA11**;
- 2,5% serão destinados para o **IFIX11**;
- 2,5% serão destinados para o **DIVO11**.

### Até que preço comprar?

Você poderá comprar os ativos pelo valor em que eles estiverem sendo negociados no momento da compra.

### Renda Fixa

A estratégia utiliza como base a Carteira LVNT Zero Risco. A única diferença é que, na Carteira LVNT Arrojada, a Renda Fixa representa 80% da estratégia (se tiver alguma dúvida, recomendo a leitura dos relatórios anteriores).

Nesta parte da carteira, a escolha dos ativos deve ser pautada naquele com o qual você mais se identifica.

### Vamos aos ativos em que você pode investir:

**Títulos do Tesouro Direto:** Tesouro Selic 2024

**Fundos de Investimento:** Qualquer Fundo de Investimento que compre títulos do Tesouro Selic e que possua uma taxa de administração zero ou próxima de zero. Exemplos: XP Trend Pós-Fixado Simples, BTG Tesouro Selic Simples e Órama DI Simples. Os 3 possuem a mesma estratégia e taxa de administração de zero.

**CDB** (Certificado de Depósito Bancário): Nesse caso, as condições para investir nessa modalidade são: a) liquidez diária; b) emissor de primeira linha (com alta credibilidade e grande porte); e c) Rentabilidade superior a 90% do CDI. O CDB do PagBank 200% do CDI é uma excelente opção, porém tem limite de aporte de até R\$ 5 mil.

## **Até que preço comprar?**

Você poderá comprar o ativo pelo valor que ele estiver sendo negociado no momento da compra.

Em relação à parcela da nossa Carteira que será destinada à Renda Fixa, ela é de **80% da Carteira LVNT Arrojada**.

## **Como investir?**

### Ações, Fundos imobiliários e ETFs

Os investimentos em Renda Variável são realizados por meio do home broker da sua corretora.

No home broker, você encontrará o ativo por meio do código de negociação (ticker) dele.

Você realizará uma operação para cada um dos ativos.

### Renda Fixa

No caso do **Tesouro Selic**, você poderá fazer a aplicação por meio de sua corretora. Na maioria das corretoras, a opção estará localizada na aba de “Renda Fixa”.

Escolha o título **Tesouro Selic com vencimento em 2024**. Insira o valor e clique em “Investir”.

O valor mínimo da aplicação é próximo a R\$ 100.

No **CDB do Pagbank**, você poderá se cadastrar por meio do site do PagSeguro UOL: <https://cadastro.pagseguro.uol.com.br/>

Baixe o App do PagBank > selecione a aba de “Produtos e Investimentos” > clique em “Aplicar Meu Dinheiro”.

Para investir em um **CDB de algum banco**, como **Itaú, Bradesco, Banco do Brasil, Santander**, entre outros, você precisará ter conta no banco. Fique atento ao prazo dos CDBs.

## **Impostos e Taxas**

### FIIs

- IR – Imposto de Renda:

-20% sobre o ganho de capital (diferença positiva entre o valor de compra e o valor de venda).

-Os dividendos por investidores pessoa física são isentos de imposto de renda, se:

- I. O beneficiado precisa ter menos do que 10% das cotas do Fundo;
- II. O Fundo de Investimento Imobiliário precisa ter no mínimo 50 cotistas;
- III. As cotas do fundo têm de ser negociadas exclusivamente na Bolsa ou em mercado de balcão organizado.

- Taxas

(i) *Taxa de corretagem e custódia*

É necessário verificar se a sua corretora cobra alguma taxa de corretagem e/ou de custódia para esse tipo de operação. Caso cobre, sugiro que busque por uma corretora taxa zero para efetuar a operação.

(ii) *Taxa de administração*

Remuneração paga pela prestação de serviços de gestão e administração do FII.

XPML11 – entre 0,75% e 0,95% a.a.

TEPP11 – 1,17% a.a.

HGLG11 - 0,60 % a.a.

KNR111 – 1,25% a.a.

(iii) *Taxa de performance*

Apenas o XPML11 possui Taxa de performance: 20% da rentabilidade que exceder o benchmark (IPCA + 6,0% a.a.).

Os retornos apresentados pelos Fundos já são líquidos das taxas de administração e de performance.

Ações



- IR – Imposto de Renda:

-15% sobre o ganho de capital (diferença positiva entre o valor de compra e o valor de venda). O imposto é isento caso haja movimentações financeiras até R\$ 20.000,00 no mês.

- Taxas

(i) *Taxas de corretagem e de custódia*

É necessário verificar se sua corretora cobra alguma taxa de corretagem e/ou de custódia para esse tipo de operação. Caso cobre, sugiro que busque por uma corretora taxa zero para efetuar a operação.

## ETFs

- IR – Imposto de Renda:

15% sobre o ganho de capital (diferença positiva entre o valor de compra e o valor de venda).

- Taxas

(i) *Taxas de corretagem e de custódia*

É necessário verificar se sua corretora cobra alguma taxa de corretagem e/ou de custódia para este tipo de operação. Caso cobre, sugiro que busque por uma corretora taxa zero para efetuar a operação.

(ii) *Taxa de administração*

Por se tratar de um Fundo, o ETF possui taxa de administração.

BOVA11 – Taxa de administração de 0,30% a.a.

XFIX11 – Taxa de administração de 0,30% a.a.

DIVO11 – Taxa de administração de 0,50% a.a.

A taxa de administração é descontada diretamente do valor da cota.

## Renda Fixa

- IR – Imposto de Renda:

É descontado no resgate, regressivo e retido na fonte.

Período aplicado	Alíquota
Até 6 meses	22,5%
6 meses a 1 ano	20,0%
1 ano a 2 anos	17,5%
A partir de 2 anos	15,0%

- IOF – Imposto sobre operações financeiras:

Incide sobre aplicações **cujo resgate aconteça antes do 30º dia do investimento**. Ele é regressivo e foi criado com o objetivo de combater possíveis negociações especulativas. É retido diretamente na fonte.

Dias corridos	Alíquota
1	96%
5	86%
10	66%
15	50%
20	33%
25	16%
29	3%
30	0%

- Taxa de Custódia Tesouro Selic:

A taxa de custódia, que é de 0,25% a.a. sobre o valor total investido, é debitada diretamente da conta da corretora em duas parcelas.

A primeira em janeiro e a segunda em julho.

Para o Tesouro Selic, a taxa é **isenta até R\$ 10.000** investidos. Caso se exceda os R\$ 10.000, a taxa de custódia irá incidir apenas sobre o excedente.

## Aviso

Rentabilidade passada não é garantia e jamais significará rentabilidade futura.

## Riscos

- **Risco de mercado**

Quando a oscilação da taxa de juros ou câmbio, por exemplo, podem causar a desvalorização do ativo.

- **Risco sistêmico**

O risco sistêmico é o que afeta toda a economia de uma forma geral. Um colapso financeiro é um exemplo. O que também pode causar uma desvalorização do ativo.

- **Risco empresa**

Problemas na gestão da empresa e o aumento da competitividade no setor podem afetar seu faturamento e, com isso, impactar o valor dos ativos.

- **Risco de liquidez**

Dificuldade de vender os ativos rapidamente, caso haja uma grande desvalorização.

- **Tesouro Selic**

O Tesouro Selic tem o menor risco de crédito do mercado, pois sua garantia é o governo federal (risco Soberano). Há uma parcela do preço do título que é sensível as condições de mercado, mas que não costumam comprometer a sua funcionalidade. Falando de liquidez, o risco também é extremamente baixo, dado que o título pode ser vendido de volta ao Tesouro Nacional.

- **CBDs**

Neste caso, o risco é da instituição. Falência seria um exemplo. Por isso, indicamos os CBDs que sejam garantidos pelo FGC (Fundo Garantidor de Crédito). Neles, caso aconteça alguma coisa e a instituição financeira não possa pagar o investidor, ele estará segurado em um valor até R\$ 250.000,00.

## DISCLAIMER

Este material foi elaborado exclusivamente pela Levante Ideias e pelo analista Felipe Bevilacqua (sem qualquer participação do Grupo UOL) e tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta de valor mobiliário ou promessa de retorno financeiro e/ou isenção de risco. Os valores mobiliários discutidos neste material podem não ser adequados para todos os perfis de investidores que, antes de qualquer decisão, deverão realizar o processo de suitability para a identificação dos produtos adequados ao seu perfil de risco. Os investidores que desejem adquirir ou negociar os valores mobiliários cobertos por este material devem obter informações pertinentes para formar a sua própria decisão de investimento. A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço pode aumentar ou diminuir, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais. Os desempenhos anteriores não são indicativos de resultados futuros.