

Relatório #3 - Carteira LVNT Moderada

17 de março de 2021

Sumário

Bem-vindo ao primeiro relatório da estratégia de investimentos **Carteira LVNT Moderada**, o terceiro em parceria da Levante com a Economia UOL +.

Neste relatório apresentaremos os ativos que irão compor a nossa terceira carteira.

A Carteira LVNT Moderada faz parte do processo de evolução do investidor que começa na Carteira LVNT Zero Risco, seguida da Carteira LVNT Conservadora.

Começamos pela carteira formada 100% em Renda Fixa, na seguinte adicionamos 10% em Renda Variável com uma estratégia de Gestão Passiva.

Agora é hora tão esperada de incluir a Gestão Ativa na estratégia.

O primeiro tipo de Gestão Ativa na carteira será através de ativos focados em dividendos.

A base da carteira de Renda Fixa e Renda Variável permanece igual, para aqueles que buscam avançar de estágio, o que irá mudar é a porcentagem de cada uma.

Para acessar os relatórios anteriores [Clique aqui](#):

Para acessar a carteira completa [Clique aqui](#):

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-  
src="visualisation/5442198"><script  
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script></div>
```

As carteiras anteriores (Zero Risco e Conservadora) foram os primeiros passos nos investimentos de renda fixa e renda variável. Agora é um passo em direção a renda extra, inserindo na carteira ativos com foco em dividendos.

Os dividendos, também chamados de proventos, representam a parte dos lucros da empresa que é distribuída aos acionistas.

A estratégia busca investir em empresas que têm seus negócios consolidados e fluxos de caixa mais previsíveis, o que possibilita que elas distribuam um percentual elevado de seus lucros aos acionistas.

Recomendo que, além da leitura, você também assista às aulas do Módulo 4 **Carteira LVNT Moderada** do curso *Primeiros Passos do Grande Investidor*.

Boa leitura!

(i) Para quem a estratégia é recomendada

A Carteira LVNT Moderada é o primeiro 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, mesmo que em um percentual menor, visando uma maior rentabilidade.

(ii) Pré-requisitos

+Ter completado o Módulo 4 do curso “Os Primeiros Passos do Grande Investidor”

+Ter R\$ 5.000 para investir

+Possuir Reserva de Emergência

(iii) Resumo da Estratégia

+85% em renda fixa

+10% em renda variável – gestão passiva

+5% em renda variável – gestão ativa

+Classificação: Risco moderado

(iv) Principais vantagens da estratégia:

+Diversificação dos investimentos

+Custo baixo

+Gestão Passiva e Gestão Ativa

+Maior rentabilidade

+Renda extra (dividendos)

Estratégia

O objetivo com a inclusão da Gestão Ativa na carteira é superar a valorização dos índices de referência.

A nossa **Carteira LVNT Moderada** tem como primeiro passo na Gestão Ativa ações e fundos imobiliários.

Nosso objetivo é que as nossas recomendações superem o Ibovespa, no caso das ações, o Ifix no caso dos fundos imobiliários.

Como primeiro passo, selecionei ativos mais seguros e maduros que estão focados em gerar lucro. Nosso objetivo será de investir em dividendos.

É uma ótima estratégia para rentabilizar uma carteira de investimentos.

Com os dividendos recebidos, o investidor pode reinvestir os dividendos aumentando ainda mais seus retornos ou com algum outro objetivo.

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 boas pagadoras de dividendos são empresas já consolidadas no mercado e lucrativas (menor risco e renda recorrente). Historicamente elas tendem a oscilar menos que o Ibovespa. Por essas características, ter ações dessas empresas tornar sua carteira mais defensiva.

Antes de entrar nas recomendações, gostaria de explicar o processo de escolha das empresas e quais critérios considerei nas análises.

- (i) busco negócios em setores com maior previsibilidade de resultados; e
- (ii) busco empresas com boas práticas de governança corporativa, isto é, maior transparência nas informações divulgadas ao mercado.

No fim das contas, procuro por empresas maduras, líderes nos seus segmentos de atuação que não precisam de muitos investimentos e que distribuem os seus lucros/geração de caixa na forma de dividendos.

Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs)

Um fundo de investimento imobiliário é um fundo onde os recursos são destinados ao investimento 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 obras para uma futura venda.

Nessa carteira, o nosso foco será apenas os fundos de tijolos, pois o objetivo principal desse tipo de fundo é distribuir renda. Por isso, ele se adequa melhor a nossa estratégia, além de ser mais seguro. É uma forma eficiente e barata de se comprar imóveis de excelente qualidade.

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 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**: o imóvel passa a valer mais do que o valor pago na compra; e

- **renda extra**: parte do pagamento dos aluguéis é distribuída aos cotistas sem incidência de imposto de renda.

Para isso, analiso uma ampla gama de fatores como o valor do aluguel dos imóveis, qualidade dos locatários, qualidade e localização dos imóveis, análise setorial e estratégica dos imóveis, buscando encontrar os melhores gestores e fundos que possuem índices de negociação em mercado que façam sentido. Um conjunto de fatores para encontrar as melhores oportunidades.

Além disso, é necessário realizar uma análise mais profunda, e verificar se de fato o preço embutido na cotação dos fundos faz jus com os preços praticados do mercado de imóveis.

Como dito nos relatórios anteriores, 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 nosso caso.

O objetivo é ter harmonia, dentro de seus objetivos financeiros.

Recomendações

Ações

As ações que escolhi para compor a **Carteira LVNT Moderada**, são:

- Itaúsa (ITSA4);
- Isa Cteep (TRPL4);

Tese de investimento 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 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 e, 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 Investimentos

Os principais fundamentos da nossa tese de investimento para Itaúsa podem ser resumidos em:

- Qualidade da gestão;
- Baixo nível de endividamento;
- Forte geração de caixa (R\$ 1,1 bilhão em 2020);
- 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, limitando a distribuição de dividendos pelos bancos, a fim de manter um nível alto de disponibilidades de caixa nas instituições financeiras, o que já foi liberado neste último semestre de 2020.



Fonte: RI Isa Cteep | Elaboração Levante Ideias de Investimentos

Com a solidez da administração e 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 serviços. Os lucros da holding são provenientes dos lucros de suas controladas.

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

Até que preço comprar?

De acordo com nossa análise e estimativas, recomendamos a compra da ação da companhia (ITSA4), até um preço de R\$ 13,50.

Tese de investimento | 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 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 também sua principal vantagem competitiva, possuindo quase 100% das linhas de energia em termos de capacidade instalada em São Paulo.

Pilares da Tese de Investimentos

Os principais fundamentos da nossa tese de investimento para ISA CTEEP podem ser resumidos:

- 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);
- 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 clientes finais, não apresentando assim alta volatilidade em suas vendas.

Pela natureza de seu negócio, combinada com uma gestão eficiente, a companhia garante então uma forte geração de caixa, 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. Na tabela abaixo apresentamos um histórico de seu retorno em dividendos.

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



Fonte: RI Isa Cteep | Elaboração Levante Ideias de Investimentos

Até que preço comprar?

De acordo com nossa análise e estimativas, recomendamos a compra da ação da companhia (TRPL4), até um preço de R\$ 30.

Fundos Imobiliários

Os fundos imobiliários que escolhi para compor a **Carteira LVNT Moderada**, são:

- CSHG Logística (HGLG11);
- Kinea Renda Imobiliária (KNRI11);

Tese de investimento | 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 quer dizer 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 Investimentos

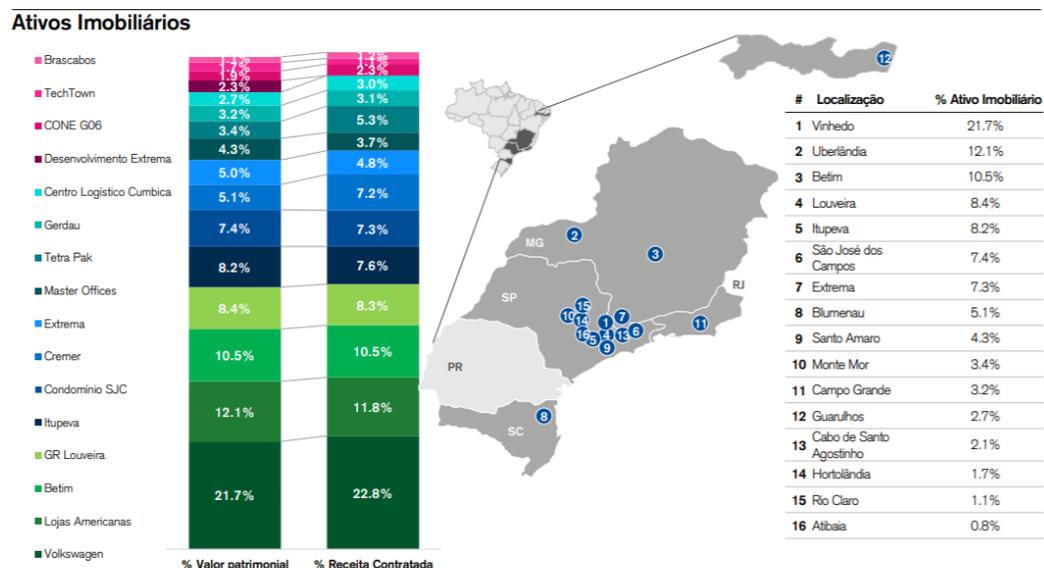
Os principais fundamentos da nossa tese de investimento para HGLG11 podem ser resumidos em:

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

Modelo de Negócio

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

Abaixo informações dos ativos imobiliários do fundo:



Retorno em dividendos

O fundo teve uma média de distribuição de 0,91 centavos por cotas 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 renda extra.

Até que preço comprar?

De acordo com nossa análise e estimativas, recomendamos a compra da cota do fundo (HGLG11), até um preço de R\$ 177,50.

Tese de Investimento Kinea Renda Imobiliária KNRI11

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

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

Assim como o HGLG11, o KNRI11 também faz parte do Ifix.

Pilares da Tese de Investimentos

Os principais fundamentos da nossa tese de investimento para HGLG11 podem ser resumidos em:

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

Modelo de Negócio

O Fundo tem como principal fonte geradora de receita os aluguéis das propriedades que é dono, a pulverização da Carteira entre diversos ramos de atuação e finalidade (diversificando entre logística e escritórios) torna o risco do Fundo bastante baixo, na figura abaixo podemos ver a diversificação do ramo de atuação dos inquilinos do Fundo.

Abaixo informações dos ativos imobiliários do fundo:

Portfólio Imobiliário do Fundo por localização geográfica

SÃO PAULO

-  Edifício Athenas – Pinheiros
-  Edifício Diogo Moreira 184 – Pinheiros
-  Edifício Joaquim Floriano – Itaim
-  Edifício Bela Paulista – Paulista
-  Edifício Madison – Vila Olímpia
-  Edifício São Luiz (Torre IV) – Itaim
-  Edifício Rochaverá – Churci Zaidan
-  Centro de Distribuição PIB - Sumaré
-  Centro de Distribuição Global Jundiaí - Jundiaí
-  Centro de Distribuição Jundiaí Industrial Park - Jundiaí
-  Centro de Distribuição Mogi das Cruzes Mogi das Cruzes
-  Centro de Distribuição Itaquá Itaquaquecetuba
-  Centro de Distribuição Bandeirantes Louveira
-  Centro de Distribuição Cabreúva (em desenvolvimento) Cabreúva

11  Edifícios corporativos
(152.300 m² de ABL)

9  Galpões logísticos
(661.700 m² de ABL)

20 Imóveis e **814.000** m² de ABL

MINAS GERAIS

-  Centro de Distribuição Pouso Alegre – Pouso Alegre
-  Edifício Boulevard Corporate Tower Belo Horizonte

RIO DE JANEIRO

-  Edifício Botafogo Trade Center – Botafogo
-  Edifício Buenos Aires Corporate – Centro
-  Edifício Lagoa Corporate – Humaitá
-  Centro de Distribuição Santa Cruz - Santa Cruz

Fonte: Kinea

Retorno em dividendos

O fundo teve uma média de distribuição de 0,65 centavos por cotas 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. Quanto maior, melhor, pois significa que o fundo está distribuindo mais retornos aos cotistas.

O investidor que busca renda, ainda encontra um Yield atraente e com um risco x retorno satisfatório. O Dividend Yield pode melhorar conforme o caixa for alocado em ativos imobiliários.

Até que preço comprar?

De acordo com nossa análise e estimativas, recomendamos a compra da cota do fundo (KNR111), até um preço de R\$ 160,00.

Renda variável – Estratégia de Dividendos: 5% da Carteira LVNT Moderada

Onde:

-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 **HGLG11**;

-1,5% será destinado para o FII **KNRI11**

Obs: Se você tiver somente o valor de R\$ 5.000,00 para investir na carteira LVNT Moderada, deverá investir apenas no FII KNRI11. Ou seja, **3%** será destinado para o FII **KNRI11**.

Como investir?

O investimento em ações e fundos imobiliários é feito através do home broker da corretora de valores.

No home broker você encontrará o ativo através do código de negociação (ticker). Insira a quantidade de ações e/ou FII que deseja comprar. No home broker você também poderá acompanhar a cotação dos ativos.

Você realizará uma operação para cada ativo.

Impostos e Taxas

FII's

- 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, caso

- Taxas

(i) *Taxa de corretagem e custódia*

É necessário verificar se sua corretora cobra alguma taxa de corretagem e/ou taxa de custódia para este tipo de operações. 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.

-HGLG11 - 0,60 % a.a.

-KNRI11 – 1,25% a.a.

(iii) *Taxa de performance*

Os fundos selecionados para essa carteira, não possuem taxa de performance.

Os retornos apresentados pelos fundos já são líquidos das taxas de administração e 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) *Taxa de corretagem e custódia*

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

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 competitividade do 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.

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.