

COMENTÁRIO DO GESTOR

Durante o mês de setembro, além da divulgação de novos dados de IPCA, indicando enfraquecimento da inflação, houve avanços sobre a questão da PEC 241 (teto de gastos), com alguns partidos já fechando apoio à medida. Esses eventos reforçaram as expectativas em torno de uma redução nas taxas de juros já para o mês de outubro e nesse cenário, o IFIX manteve sua trajetória de alta no ano, subindo 2,77% no mês e acumulando alta de 28,89% em 2016.

No mês passado, adicionamos o fundo SPAF11 à carteira, sendo o FII Absoluto cotista único.

O fundo SPAF11 possui participação de 22,48% no Shopping Pátio Alcântara (www.patiaoalcantara.com.br) localizado sobre o terminal rodoviário do bairro de Alcântara, na cidade de São Gonçalo. O empreendimento já foi inaugurado e se encontra em fase final de maturação. O terreno para construção do Shopping é resultado de uma concessão válida até 2041, renováveis por mais 30 anos.

Nossa análise de investimento considerou aspectos macro e microeconômicos, conforme abaixo detalhados:

Nosso cenário macro vislumbra a retomada da economia brasileira, com uma consequente queda de juros prospectiva. Desta forma, trabalharemos com nível menor de liquidez.

Na parte micro, consideramos o preço e a alta qualidade do ativo além da larga experiência do administrador como principais fatores para tomada desta decisão. Nossa avaliação quantitativa indica que o valor presente dos fluxos de recebimento de aluguéis, serviços e merchandising (entre outros), a partir de premissas conservadoras de fluxos de pessoas, é significativamente maior que o investimento inicial. Numa análise qualitativa, nota-se que a localização do ativo é extremamente defensiva dado que não existem áreas próximas para desenvolvimentos de potenciais concorrentes além do fluxo cativo de pessoas que passam pela rodoviária. Por último, a Aliance é reconhecida a maior administradora focada em Shopping voltados para classe C e D no país.

A área bruta total locável do empreendimento é de 8.034m² divididos da seguinte maneira :

*Lojas-Âncoras: 40% do total do aluguel

*Lojas e quiosques: 94

*Praça de Alimentação: capacidade para 640 pessoas.

*Fluxo médio: 780.000 pessoas/mês

*Administração: Aliance

O valor da operação foi de R\$11.000.000 pela participação no ativo e mais R\$ 270.000 em recebíveis já líquidos de todos os custos, totalizando R\$ 11.270.000.

Em relação aos demais ativos que compõe a carteira, reduzimos a exposição em AEF11 e HGBS11 além encerrar a posição em SAAG11, todas operações geraram ganho de capital ao fundo. Desta maneira, encerramos o mês alocados 94,10% em FIs, 4,58% em títulos públicos e 1,32% em CRIs.

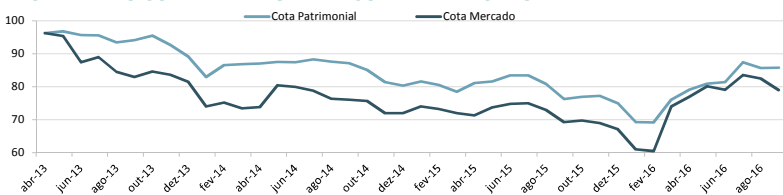
No mês, considerando a distribuição de rendimento, a cota patrimonial subiu 0,87% e a cota de mercado (BPFF11) caiu 3,42% enquanto o IFIX subiu 2,77%. A cota de mercado fechou o mês a R\$79,00 apresentando desconto em relação à cota patrimonial (R\$ 85,78).No ano, a cota de mercado considerando o reinvestimento dos dividendos, subiu 25,46% e o IFIX 28,89%.

Desde o início do fundo, o IFIX acumulou alta de 15,80% enquanto a cota patrimonial ajustada pelos dividendos subiu 15,83% e a de mercado ajustada 9,48%.

Nota: 1. Em relação a cota de emissão = R\$ 100,00; 2. Em relação ao valor da cota de mercado em 30/09/2016= R\$ 79,00

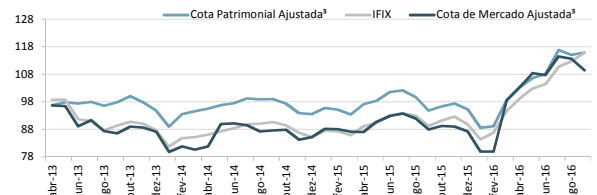
Mini DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício	
Rendimentos Fundos	1.275.495,99
LCI	-
Títulos Públicos liq.	36.247,70
Ganhos de capital liq.	302.058,79
CRIs	5.090,04
Total Receitas	1.618.892,52
Despesas	65.185,26
Lucro Líquido	1.553.707,26
Lucro Distribuído	1.340.000,00
Distribuição/Cota	0,67
Resultado (% CDI) ¹	60,36%
Resultado (% CDI) ²	76,41%
CDI mês	1,11%
Valor da cota a mercado	79,00
Valor da cota patrimonial	85,78
Variação do IFIX	2,77%
Variação da cota a mercado	-3,42%
Variação da cota patrimonial	0,87%

DESEMPENHO COTA PATRIMONIAL X COTA DE MERCADO



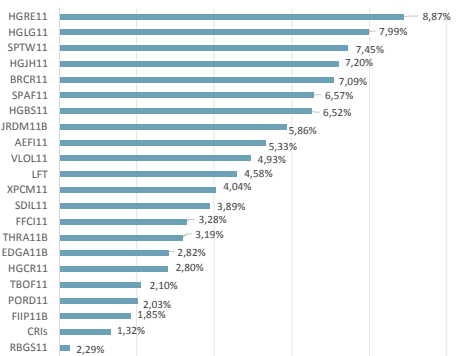
Fonte: Brasil Plural /BMF&BOVESPA

DESEMPENHO DO FUNDO X IFIX



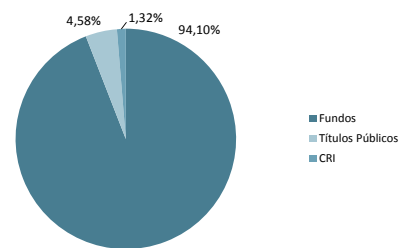
Nota: 3. Considera o reinvestimento do dividendo para o efeito de cálculo.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DETALHADA



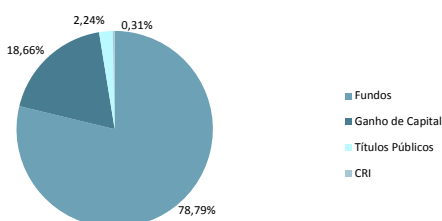
Fonte: Brasil Plural
Posição do dia 30/09/2016

CARTEIRA POR CLASSE DE ATIVO



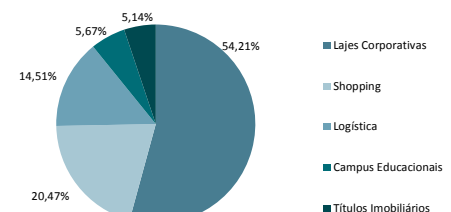
Fonte: Brasil Plural
Posição do dia 30/09/2016

COMPOSIÇÃO DAS RECEITAS



Fonte: Brasil Plural
Referente ao mês de setembro de 2016

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE FUNDOS



Fonte: Brasil Plural
Posição do dia 30/09/2016

ADVERTÊNCIA: Este material não constitui uma oferta e/ou solicitação de aquisição de quotas de fundos de investimento. Este documento é confidencial e pretende atingir somente aos destinatários, não podendo ser reproduzido ou retransmitido no todo ou em parte a quaisquer outras pessoas. A Brasil Plural pode efetuar alterações no conteúdo deste documento a qualquer momento. As informações contidas neste material são de caráter exclusivamente informativo e não necessariamente foram auditadas. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Para avaliação da performance do fundo é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor antes de aplicar seus recursos.