

Atualização e Perspectivas

O fundo se mostra uma boa opção para acompanhar a volta do ciclo imobiliário, mirando um horizonte de médio prazo.

Comentário XP

Estamos atualizando a avaliação do fundo The One, detentor de 4 andares e meio no edifício The One, incluindo o 10º que contém a cobertura. O imóvel está situado na Rua Ministro Jesuino Cardoso, número 454, próximo a Av. Brigadeiro Faria Lima e conta com um excelente padrão construtivo, além de uma localização privilegiada. Apenas para recapitular, o edifício possui algumas características que o tornam um ativo de destaque entre os pares. Entre elas estão: certificação LEED, classificação AAA, lajes com mais de 1.000m², elevadores de última geração com sistema de chamada antecipada, lobby com pé-direito triplo, flexibilidade de junções verticais e horizontais, pé-direito livre de 2,8m, sistema de segurança completo e sistema de automação predial.

No último relatório divulgado, avaliamos que o preço da cota não se encontrava em um patamar atrativo, na comparação feita, à época, com alternativas similares. Desde então o fundo performou bem (+13,25%), acima do IFIX, que registrou uma alta de 9,64%. Todavia, outros fundos do mesmo segmento, que foram escolhidos para compor nossas carteiras recomendadas performaram ainda melhor. Um exemplo foi Tower Bridge Office (TBOF11), que registrou, no mesmo período uma valorização de 18,96%.

Atualmente o ONEF11 negocia por cerca de R\$ 18,3 mil/m², nível ajustado à localização e padrão construtivo do imóvel, mas que permite alguma valorização nos próximos anos, dado que o valor ainda está próximo ao custo de reposição do mesmo (R\$ 18 mil/m² a R\$ 20 mil/m²). Em termos de proventos, o fundo tem distribuído o equivalente a 6,6% ao ano.

Diante dos valores mencionados, não vemos o ONEF11 como uma boa opção para aqueles que buscam fundos de renda, dado que o edifício já está completamente locado, restando pouco upside para distribuição de proventos no curto prazo. Ainda nesse ponto, existem fundos de shoppings que possuem uma pulverização de inquilinos maior e conseqüentemente maior previsibilidade quanto aos rendimentos distribuídos, que pagam praticamente o mesmo dividend yield. Os fundos XPML11 e VISC11 seriam alguns exemplos.

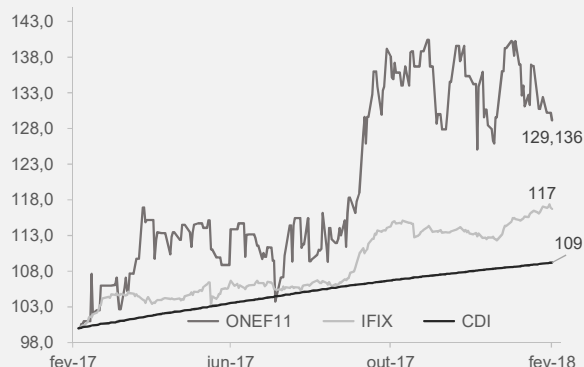
Por outro lado, o fundo se mostra uma boa opção para acompanhar a volta do ciclo imobiliário, mirando um horizonte de médio prazo. Nos próximos dois ou três anos a recuperação dos aluguéis da região da Faria Lima deve impulsionar uma valorização de edifícios como o The One, podendo levar o fundo a superar o patamar de R\$ 23 mil/m², esboçando uma valorização de quase 30%.

Infelizmente o fundo possui uma liquidez baixa, oscilando entre R\$ 40 e R\$ 60 mil por dia. Tal restrição nos impede de colocar o ativo nas carteiras recomendadas, mas não deve ser um empecilho para clientes que pretendam fazer posições menores.

Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP¹	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M²	%	3M	12M	Ult.	Projetado
ONEF11	106.416	17.672	107%	-2,0%	26,7%	6,8%	6,4%
TBOF11	829.125	14.667	104%	14,9%	21,3%	2,2%	5,0%
THRA11	166.389	15.330	132%	10,7%	37,6%	8,9%	6,5%
VL0L11	157.957	16.273	119%	5,4%	20,0%	4,3%	5,8%
FVBI11	224.331	20.290	131%	0,8%	17,7%	4,2%	4,9%
MÉDIA	296.844	16.846	119%	6,0%	24,7%	5,3%	5,7%
ONEF11/MÉDIA	36%	105%	90%	-33%	108%	129%	111%

EVOLUÇÃO DA COTA



CARACTERÍSTICAS

Código	ONEF11
Categoria Anbima	Renda, Gestão Passiva, Lajes Corporativas
Categoria XP	Lajes Corporativas
Cota	R\$ 1.168,12
Cota Patrimonial	R\$ 1.089,44
Classificação de Risco XP²	5
Data de Início	jan-11
CNPJ	12.948.291/0001-23

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Vacância anunciada	0,0%
Div Yield 12M	7,71%
Taxa de Administração (a.a)	0,25%
Taxa de Performance	-
Peso IFIX	0,35%
Volume Diário Médio (3M)	R\$31.000

FUNDO: The One - FII

O fundo é proprietário de quatro andares e meio do edifício The One, situado na Rua Ministro Jesuino Cardoso, número 454, próximo a Av. Brigadeiro Faria Lima. O fundo é classificado como AAA e possui certificação LEED.

ADMINISTRADOR: Rio Bravo

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\$

Equipe de Fundos de Investimento XP

PRODUTOS

Daniel Lemos
Gustavo Pires

RELACIONAMENTO INSTITUCIONAL

Leon Goldberg
Davi Tarabay

ANÁLISE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E IMOBILIÁRIOS

José Tibães, CNPI
Giancarlo Gentiluomo, CGA

SALES

Felipe Manfredini
Leonardo Lombardi

DISTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL

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

Analista Responsável

José Tibães, CNPI

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(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, 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
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.

