

Atualização e perspectivas

A expectativa é que com a mudança do clico do mercado para um cenário mais pró ao proprietário, o fundo consiga zerar a sua vacância e obter receitas mais robustas através dos aluguéis

Comentário XP

O Fundo é proprietário de 50% da fração ideal da Torre Jatobá, localizada na Av. Marcos Penteado de Ilhoa Rodrigues, 939, em Barueri. Entregue em outubro de 2011 pela Tishman Speyer, é a 2ª torre construída do complexo Castello Branco Office Park, possui área locável de 32,1 mil m² e é classificado como alto padrão (classe A). Após a conclusão, o complexo deverá contar com mais 4 torres, área de serviços e comércio, ampliação do estacionamento e área verde. A AES Eletropaulo é o seu principal inquilino, ocupando 7 andares no total, além da Azul Linhas Aéreas, locatária de três andares e meio e por fim, a Odontoprev com dois andares e meio.

Analisando a sua série histórica, o Castello Branco Office Park FII se destaca por sua resiliência, principalmente frente à outrora crise do setor imobiliário. A vacância média do fundo de 2013-15 manteve-se em 6,9%, valor inferior ao comparar com a média da região Alphaville no mesmo período (35,3%). Já a receita do aluguel do CBOP11 por m² está em R\$ 52,17, preço 14,5% superior à média do preço pedido de Alphaville (R\$ 45,55 por m²), evidenciando a boa gestão da CSHG.

Durante o mês de março, o fundo recebeu a notificação de que a partir de 17 de setembro, a AES Eletropaulo pretender rescindir o contrato do 7º andar, portanto a vacância deve atingir 14,0% no terceiro trimestre. No relatório gerencial, o comentário da gestão já ressalta que a equipe segue na busca de novos locatários para os espaços vagos e tem feito um acompanhamento próximo aos antigos inquilinos no dia a dia.

O share do valor pago pelo mercado em relação ao PL atingiu 0,98x, confirmando que ainda há um deságio do preço da cota contra seu valor patrimonial. No entanto, o Fundo continua evoluindo de forma positiva (8,87% M.o.M.), ficando acima de outros indicadores como o IFIX (0,90% M.o.M.) e o CDI (0,54% M.o.M.), impactando diretamente no preço negociado do imóvel que se encontra em R\$ 6.154 por m².

Outro ponto importante é o DY anualizado, que atingiu a casa dos 8,2%, mostrando que o Fundo distribui um bom percentual aos seus cotistas, se apresentando como um caso interessante. Olhando no curto prazo, com um FY12M reduzido de 7,8% calculado com base na saída acima mencionada, pode dar uma esfriada dos ânimos, contudo, em um horizonte mais longo, as projeções para 24 (FY24M 8,8%) e 36 (FY36M 9,3%) meses animam com crescimentos expressivos nos dividendos. A expectativa é que com a mudança do clico do mercado para um cenário mais pró ao proprietário, o fundo consiga zerar a sua vacância e obter receitas mais robustas através dos aluguéis.

O CBOP11 se mostrou uma ótima opção para investimento, visto que a baixa no mês de junho nos preços do ativo abriu a possibilidade de ganhos expressivos, por isso nós o incluímos em nossa carteira de valor.

Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP¹	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M²	%	3M	12M	Ult.	Projetado
CBOP11	97.494	6.074	96%	-15,6%	4,7%	8,2%	7,8%
RNGO11	212.796	6.656	86%	-12,4%	-5,2%	8,1%	6,7%
CNES11	233.020	3.614	80%	-13,3%	-19,4%	3,1%	5,4%
ALMI11	143.964	21.697	67%	-24,0%	-25,5%	0,0%	1,5%
TBOF11	741.188	13.131	93%	-16,5%	7,4%	2,9%	5,9%
MÉDIA	285.692	10.234	84%	-16,4%	-7,6%	4,5%	5,4%
CBOP11 / MÉDIA	34%	59%	114%	95%	-62%	184%	144%

EVOLUÇÃO DA COTA



CARACTERÍSTICAS

Código	CBOP11
Categoria Anbima	Renda Gestão Passiva, Lajes
Categoria XP	Lajes Corporativas
Cota	R\$ 68,90
Cota Patrimonial	R\$ 71,45
Classificação de Risco XP²	5
Data de Início	dez-12
CNPJ	17.144.039/0001-85

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Vacância anunciada	7,0%
Div Yield 12M	8,3%
Taxa de Administração (a.a)	0,3%
Taxa de Performance	n.a.
Peso IFIX	0,3%
Volume Diário Médio (1M)	72.858

FUNDO: Fundo Castello Branco Office Park - FII

O Castello Branco Office Park FII tem como objetivo o investimento em imóveis comerciais no complexo imobiliário Castello Branco Office Park, em Barueri, São Paulo, preponderantemente a Torre Jatobá.

ADMINISTRADOR: CSHG

A área de Investimentos Imobiliários da Credit Suisse Hedging-Griffo iniciou suas operações em 2003, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a CSHG possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), varejo (shopping centers), logístico e industrial e recebíveis 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\$

² A Classificação de Risco XP é baseada em uma metodologia interna que varia de 1 a 5. Quanto maior o risco atrelado, maior a classificação.

Equipe de Fundos de Investimento XP

PRODUTOS
Daniel Lemos
Gustavo Pires

ANÁLISE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO
José Tibães, CNPI
Davi Fontenele

Analista Responsável
Giancarlo Gentiluomo, CNPI

RELACIONAMENTO INSTITUCIONAL
Leon Goldberg
Davi Tarabay

SALES
Felipe Manfredini
Leonardo Lombardi
Lucas Brandão
Luiza Stewart

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

ANÁLISE DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS
Giancarlo Gentiluomo, CNPI
Gustavo Bueno Garcia
Luis Arouca

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(s) 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 sentem 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.

