

Atualização e perspectivas

A saída do THRA11 de nossa carteira se deu em função dos fortes movimentos de quedas das primeiras semanas de junho, que geraram oportunidades mais interessantes e tão quão seguras.

Comentário XP

O Fundo é proprietário de cinco andares do Edifício Thera Corporate, sito a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, em São Paulo. O ativo possui 15 pavimentos corporativos com lajes de mais de 2.000 m² e é classificado como alto padrão (classe A). Em 2016, recebeu a certificação LEED Gold, conferida pelo U.S. Green Buildings Council. Atualmente, ele se encontra 100% ocupado, sendo que seus principais inquilinos são do ramo de logístico (Ceva Logistics – 28%) e farmacêutico (Allergan – 20%).

O aluguel médio contratado do Fundo se encontra em torno de R\$ 85-90 por m² (desconsiderando o allowance), valor 10,6% inferior à média de preço pedido atual de escritórios localizados na Berrini, classe A. A justificativa para esse spread foi a época de seu lançamento (jun-2014), já que o mercado imobiliário se encontrava em um período de desaceleração, onde o poder de barganha se encontrava ao lado do inquilino, forçando os proprietários a serem cada vez mais flexíveis diante de tal situação.

Na ótica do Fundo, hoje o seu valor de mercado é maior que o patrimônio líquido, atingindo 1,1x, mostrando a resiliência do preço de sua cota. Apenas para esclarecimentos, um de seus principais inquilinos, a Ceva Logistics, se mostrou inadimplente em junho. No entanto, a administradora já divulgou, através de fato relevante, que a locatária realizou o pagamento do aluguel com multa e encargos devidos, o que deve impactar a distribuição de rendimento positivamente em 49,21%. O atraso foi apenas um erro operacional do inquilino, não devendo impactar seus proventos futuros.

Com relação a rentabilidade do Fundo, o seu dividend yield 12 meses (5,2%) está abaixo da média dos fundos com foco em lajes corporativas (6,0%), em linha com seu baixo risco e elevado preço da cota. Num prazo mais longo de análise, a expectativa é a de que seus rendimentos continuem pressionados, mas com ganhos de capital relevantes, uma vez que seu valor patrimonial deverá crescer acima da inflação nos próximos anos.

Vemos o THRA11 como uma boa oportunidade de longo prazo. Sua saída de nossa carteira se deu em função dos fortes movimentos de quedas das primeiras semanas de junho, que geraram oportunidades mais interessantes e tão quão seguras. Em nossa opinião, o JSRE11 (P/VPA 0,94x e FY12M 7,3%) é um exemplo disso.

Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP ¹	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M ²	%	3M	12M	Ult.	Projetado
THRA11	144.327	13.634	107%	-14,5%	3,8%	6,3%	5,0%
FVBI11	215.000	19.447	106%	-4,9%	9,1%	6,0%	6,5%
ONEF11	116.608	19.385	118%	0,0%	33,9%	6,3%	6,0%
VLLO11	145.446	14.028	110%	-12,2%	9,9%	5,7%	6,3%
TBOF11	726.113	12.863	91%	-18,7%	4,2%	2,9%	6,0%
MÉDIA	269.499	15.871	106%	-10,1%	12,2%	5,4%	5,9%
THRA11 / MÉDIA	54%	86%	101%	145%	31%	115%	84%

EVOLUÇÃO DA COTA



CARACTERÍSTICAS

Código	THRA11
Categoria Anbima	Renda Gestão Passiva, Lajes
Categoria XP	Lajes Corporativas
Cota	R\$ 98,00
Cota Patrimonial	R\$ 91,53
Classificação de Risco XP ²	5
Data de Início	dez-11
CNPJ	13.966.653/0001-71

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Vacância anunciada	0,0%
Div Yield 12M	5,2%
Taxa de Administração (a.a)	0,2%
Taxa de Performance	n.a.
Peso IFIX	0,5%
Volume Diário Médio (1M)	128.052

FUNDO: Cyrela Thera Corporate - FIL

O fundo detém cinco de 15 andares do Edifício Thera Corporate, localizado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105, em São Paulo. Desenvolvido pela Cyrela, o empreendimento tem 15 pavimentos corporativos (iniciando no 3º andar e sem o 13º pavimento) com lajes de grande porte, heliponto e quatro subsolos. O projeto foi classificado como Triple A e recebeu a certificação LEED® Gold.

ADMINISTRADOR: BTG PACTUAL

Tendo iniciado a área de Real Estate em 2010, o BTG Pactual é um dos maiores gestores de fundos imobiliários do país, com mais de R\$ 4 bilhões sob gestão e mais de 20 fundos administrados. Entre os fundos de gestão ativa da casa destacam-se o BRCR11 e o BCFF11.

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 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.

