

Atualização e perspectivas

Destacamos que o Fundo possui um bom potencial de valorização, no entanto identificamos outras oportunidades mais propensas a capturar a melhora do mercado no curto prazo

Comentário XP

Lançado em dezembro de 2010, o Fundo é proprietário de 13 pavimentos da torre Continental Tower sito ao complexo Cidade Jardim Corporate Center. O conjunto é composto por 3 torres de categoria A (classificação Cushman & Wakefield) com 189 mil m² de área construída e está localizado na região da Marginal Pinheiros, ao lado do Shopping Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo.

O Fundo ainda sofre com uma alta vacância (aproximadamente 67%), atualmente estão locadas quatro lajes, totalizando 7.460,74 m². Recentemente, houve a renovação do contrato de locação com a Motorola Solutions Ltda. por um período de 5 anos, havendo ocorrido redução da área locada com a devolução de 50% da laje do empreendimento. A partir do mês de junho, todos os custos relacionados a devolução serão de responsabilidade do fundo até a definição de um novo locatário. A renovação do contrato impactará negativamente o resultado mensal do fundo em, aproximadamente, R\$ 61,9mil.

O reflexo da alta vacância impacta diretamente em seu rendimento. Após passar por um período de cinco meses sem resultado financeiro positivo, o BBVJ11 distribuiu, em junho, cerca de R\$ 0,013 por cota, que representa, em termos anuais, 0,3% em dividend yield. A expectativa é que o valor distribuído cresça em conjunto com o amadurecimento do mercado de escritório de São Paulo, no entanto aquém de outros fundos melhores posicionados.

Por conta da sua performance, o fundo ainda possui um gap em relação ao valor intrínseco. Seu preço de mercado atingiu R\$ 122 milhões, ou R\$ 5,4 mil/m², valor que se situa bem abaixo do laudo de avaliação (R\$ 162 milhões) e principalmente abaixo do custo de reposição deste ativo que, embora esteja localizado na margem menos favorecida da Marginal Pinheiros, tem padrão construtivo e padrão de acabamento elevados.

Como parte da estratégia do fundo para locar o restante dos espaços e aumentar a receita imobiliária, a gestora contratou a Jones Lang LaSalle que tem mobilizado estratégias com o intuito de criar estímulos para os possíveis interessados.

Destacamos que o Fundo possui um bom potencial de valorização devido ao desconto que hoje apresenta frente ao seu valor intrínseco, no entanto identificamos outras oportunidades mais propensas a capturar a melhora do mercado no curto prazo, como o THRA11 ou o FVBI11.

Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP ¹	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M ²	%	3M	12M	Ult.	Projetado
BBVJ11	121.950	5.428	75%	-19,6%	-24,0%	0,3%	3,2%
VL0L11	152.692	14.727	115%	-4,3%	8,4%	5,4%	5,6%
FVBI11	216.441	19.577	107%	-6,0%	10,2%	6,0%	5,6%
THRA11	153.164	14.468	114%	-8,3%	6,6%	5,9%	6,0%
CNES11	232.991	3.613	80%	-7,4%	-19,9%	3,4%	6,6%
MÉDIA	175.447	11.563	98%	-9,1%	-3,7%	4,2%	5,4%
BBVJ11 / MÉDIA	70%	47%	77%	215%	644%	8%	59%

EVOLUÇÃO DA COTA



CARACTERÍSTICAS

Código	BBVJ11
Categoria Anbima	Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva, Lajes
Categoria XP	Lajes Corporativas
Cota	R\$ 45,00
Cota Patrimonial	R\$ 59,92
Classificação de Risco XP ²	5
Data de Início	dez-10
CNPJ	10.347.985/0001-80

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Vacância anunciada	2,9%
Div Yield 12M	2,0%
Taxa de Administração (a.a)	1,0%
Taxa de Performance	n.a.
Peso IFIX	0,4%
Volume Diário Médio (1M)	37.031

FUNDO: BB Votorantim Cidade Jardim

O objetivo do Fundo é a aquisição, para exploração comercial, mediante arrendamento ou locação de 25 unidades autônomas ("Unidades Autônomas") distribuídas entre o 1º e o 13º pavimentos do Edifício Torre Continental, do empreendimento denominado Cidade Jardim Corporate Center, localizado na Avenida Magalhães de Castro nº 12.000, ao lado do Shopping Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

ADMINISTRADOR: VOTORANTIM ASSET (VAM)

A Votorantim Asset Management (VAM) é a empresa de gestão de recursos de terceiros do Banco Votorantim. Fundada em 1999, hoje a asset possui mais de R\$ 38 bilhões de recursos sob gestão, dos quais R\$ 15,4 bilhões são referentes a produtos estruturados, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs), Fundos Imobiliários (FIs) e Fundos de Participações (FIPs)

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.

