

Fundos Imobiliários

Lajes Corporativas: Revisando Estimativas

Abril de 2020

 **xp** investimentos

Principais Pontos

- Revisamos nossas estimativas para os fundos imobiliários do segmento de lajes corporativas. Apesar dos recentes obstáculos decorrente do contágio do coronavírus, vemos um impacto limitado no curto prazo nesse segmento e continuamos com perspectivas positivas para o médio e longo prazo.
- Recomendamos compra nos papéis BRCR11, HGRE11, VINO11 e XPPR11 e seguimos com recomendação neutra para os papéis JSRE11, PATC11 e RCRB11. Para mais detalhes, confira a tese de investimento de cada fundo imobiliário.

Estamos revisando nossas estimativas para os fundos imobiliários do segmento de lajes corporativas, BRCR11 (Compra, Preço-Alvo de R\$112/cota), HGRE11 (Compra, Preço-Alvo de R\$177/cota), JSRE11 (Neutro, Preço-Alvo de R\$111/cota), PATC11 (Neutro, Preço-Alvo de R\$98/cota), RCRB11 (Neutro, Preço-Alvo de R\$163/cota), VINO11 (Compra, Preço-Alvo de R\$67/cota) e XPPR11 (Compra, Preço-Alvo de R\$106/cota). **Dentre elas, nossa preferência vai para os fundos XPPR11 e para HGRE11.**

Apesar dos recentes obstáculos, continuamos com perspectivas positivas quanto a recuperação do segmento de lajes corporativas no médio e longo prazo dado a longa duração do ciclo imobiliário, principalmente para os escritórios localizados na cidade de São Paulo. Em nossa visão, a expectativa de aceleração econômico após o fim da crise do COVID-19 deve fortalecer o movimento de queda da vacância, aumento dos aluguéis e queda das concessões aos inquilinos.

Figura 1: Tabela Resumo

	BRCR11	HGRE11	JSRE11	PATC11	RCRB11	VINO11	XPPR11
Recomendação							
Recomendação	COMPRA	COMPRA	NEUTRO	NEUTRO	NEUTRO	COMPRA	COMPRA
Cota Patrimonial (R\$/cota)	110	163	115	99	198	61	96
Preço Atual (R\$/cota)	91	141	98	92	159	50	79
Preço Alvo (R\$/cota)	111	177	110	98	163	67	106
% Potencial	22%	26%	13%	7%	2%	32%	34%
Informações de Mercado							
Vol Médio Diário (R\$mil)	8.144	4.673	4.222	1.526	1.930	2.636	1.679
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.087.848	1.524.515	1.356.799	318.185	473.915	499.622	339.120
VM/VP	0,83x	0,86x	0,85x	0,92x	0,80x	0,82x	0,82x
Dividend Yields							
Dividend Yield Anualizado	6,6%	5,5%	4,5%	3,9%	5,7%	8,8%	7,6%
Dividend Yield 2020	6,5%	6,2%	5,4%	4,5%	4,0%	8,2%	7,9%
Dividend Yield 2021	6,8%	7,6%	5,8%	5,6%	5,6%	8,9%	8,6%
Informações Operacionais							
ABL anunciado (m ²)	184.450	211.135	99.238	7.913	37.517	32.100	36.581
Vacância	14%	21%	0%	0%	22%	1%	0%
Preço por m ²	11.319	7.221	13.672	40.210	12.632	15.565	9.270

Breve histórico do segmento

Entre 2008 e 2013, quando o Brasil experienciava forte perspectiva de crescimento, houve rápido avanço na demanda por escritórios de médio e alto padrão em São Paulo, resultando na queda da vacância e forte escalada no aluguel. Assim, com a demanda aquecida, novos empreendimentos começaram a serem construídos nos principais eixos comerciais do país.

No entanto, a forte desaceleração econômica nos anos seguintes combinada com o longo ciclo construtivo desses empreendimentos comerciais (média de 3 a 4 anos) resultou na retração da demanda por novas áreas e crescente oferta de novos edifícios, devido ao grande volume de entrega de projetos. Essa combinação acarretou no aumento da vacância, queda no aluguel e aumento de incentivos para ocupação pelos proprietários como carência e descontos.

Agora, com a recuperação da economia e oferta de novos empreendimentos limitada em níveis mais saudáveis, esperamos que as expectativas mais positivas quanto ao crescimento econômico dos próximos anos contribua para a demanda por novas locações, o que deve gerar quedas gradativas de vacância dos empreendimentos, aumento dos aluguéis médios e migração dos inquilinos de escritórios com menor qualidade para os de maior qualidade (movimento conhecido como *flight-to-quality*).

São Paulo: Um passo na frente

Entre os principais segmentos de fundos imobiliários, atualmente vemos maior potencial de recuperação para os fundos de lajes corporativas, principalmente para os empreendimentos localizados no eixo Faria Lima – Vila Olímpia, um dos principais centros financeiros e comerciais da América Latina. Nossa visão otimista com o segmento para os próximos anos se atribui principalmente à combinação favorável de níveis relativamente baixos de entrega de novos edifícios nessas regiões em razão de um plano diretor mais restritivo, expectativa de continuidade da recuperação econômica no médio prazo, vacâncias decrescentes e incrementos reais nos aluguéis médios (crescimento acima da inflação).

Figura 2: Vacância das Regiões de SP

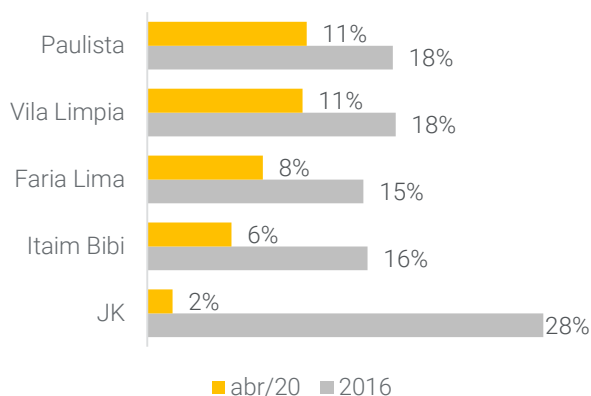
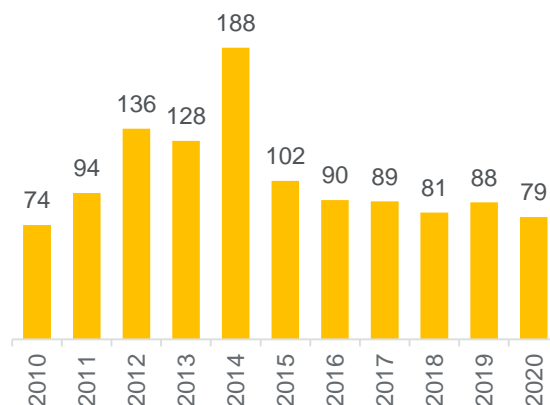


Figura 3: Aluguel Mensal Pedido (R\$/m²)



Rio de Janeiro: À espera de uma recuperação

Agora, a situação do Rio de Janeiro é diferente do momento positivo que vive a cidade paulista. Durante o início da década, a combinação de grande volume de entrega de novos empreendimentos com a forte recessão levou os níveis de vacância de 2,8% em 2011 para 31,9% em 2017. Enquanto São Paulo vem gradativamente se recuperando, Rio de Janeiro continua com uma dinâmica mais desafiadora, mas já há sinais de estabilização dado que não há previsão de novas entregas para os próximos anos, o que permite maior ajuste na vacância e nos preços de aluguel.

Adicionalmente, algumas microrregiões como a Zona Sul já mostram indicadores mais saudáveis, com vacância gradualmente caindo nos últimos anos, atingindo níveis próximos de 16% em 2020. Por outro lado, outras regiões como Porto, Cidade Nova e Centro ainda sofrem com alta vacância, alto estoque e falta de catalizadores para acelerar a recuperação já que são regiões historicamente mais dependentes do mercado de Petróleo e Gás.

Figura 4: Vacância no Rio de Janeiro

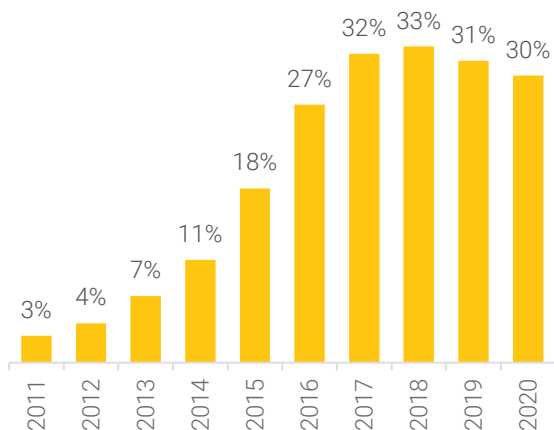
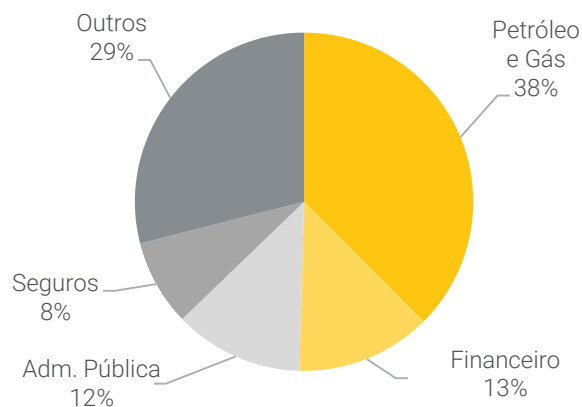


Figura 5: Ocupação Setorial das Microrregiões Centro, Cidade Nova e Porto



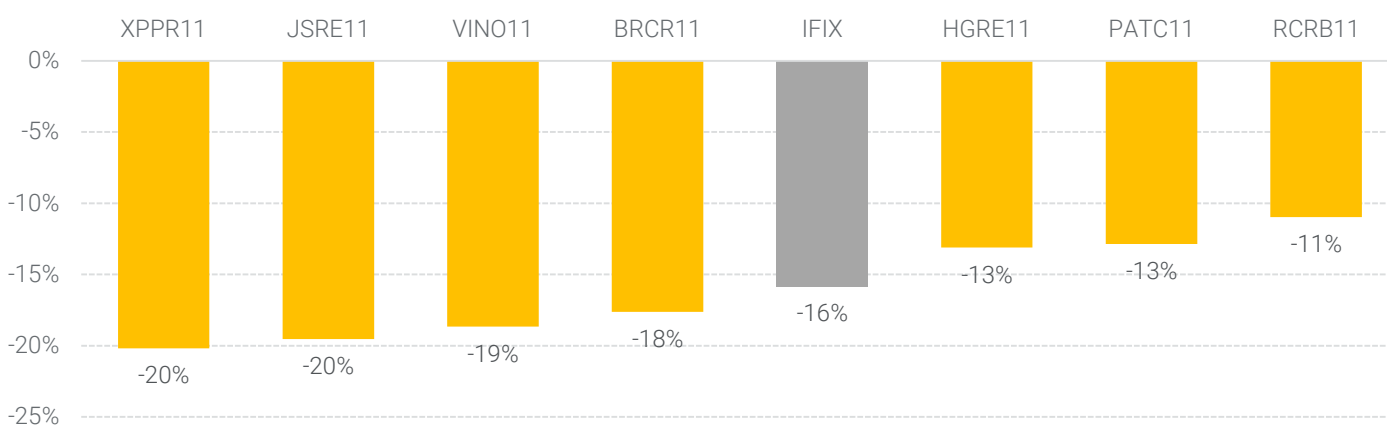
Impactos do Coronavírus: Pressão de Curto Prazo

O Brasil passa por uma crise de saúde pública e econômica sem precedentes em decorrência do aumento do contágio do COVID-19. No mês de março, vimos a maior desvalorização mensal do IFIX dos últimos anos (-16% no mês) em virtude não só do movimento de aversão ao risco, mas também da precificação dos possíveis impactos operacionais. Acreditamos que todos os fundos imobiliários deverão ser afetados pela crise do coronavírus e a queda recente dos papéis precificaram parcialmente esses efeitos.

Em nossa opinião, entre os fundos de lajes corporativas, aqueles que devem ser mais impactados com a crise são os que possuem alta vacância já que estes dependem da melhora na perspectiva do crescimento econômico para aumentarem seu nível de locação e, conseqüentemente, aumentarem seus rendimentos. Adicionalmente, acreditamos que os fundos imobiliários com grande nível de caixa possam ter maior dificuldade em alocar seus recursos dado que as incertezas econômicas devem desacelerar ou até mesmo paralisar negociações de aquisição até que haja maior clareza no cenário econômico.

Apesar do alto grau de incerteza dos impactos do coronavírus, acreditamos que os impactos serão de curto prazo. Dado isso, não alteramos nossa perspectiva positiva para o segmento imobiliário no médio e longo prazo, principalmente quanto às melhoras operacionais das lajes corporativas

Figura 6: Performance dos Fundos Imobiliários em Março 2020



Coworking: Oportunidade ou risco?

Coworking é um modelo de trabalho, onde diversas empresas, trabalhadores autônomos e empreendedores compartilham o mesmo espaço físico visando interação entre os profissionais, economia de custos, troca de conhecimento e *networking*. Conhecidos também como escritórios compartilhados, esses espaços geralmente possuem boa localização (com grande acessibilidade por transporte público e/ou em grandes centros comerciais).

De acordo com o censo de 2019 (Coworking), esses espaços continuaram sua trajetória de expansão com expansão não só do número de espaços, mas de novos players e estratégia de otimização dos espaços ociosos.

Figura 7: Número de Espaços de Coworking no Brasil

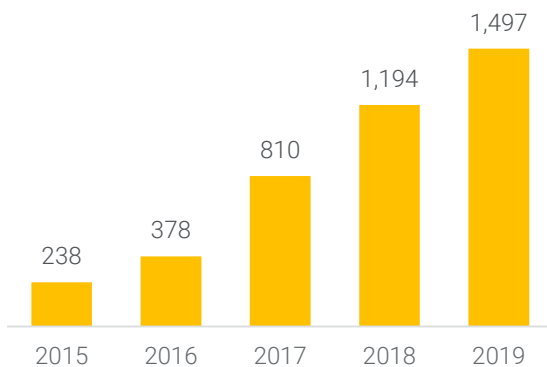
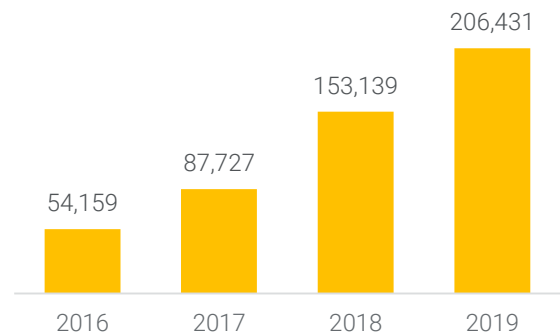


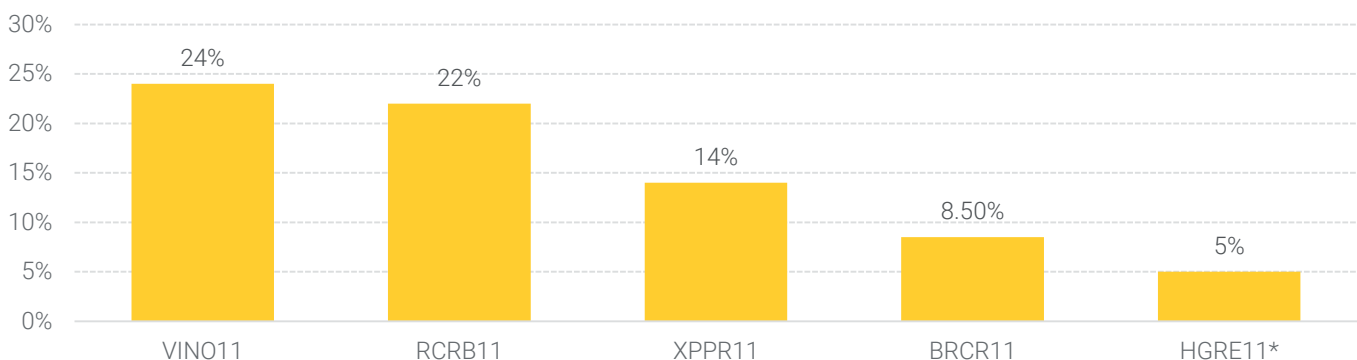
Figura 8: Ocupação dos Espaços de Coworking em São Paulo (em m²)



Empresas como a WeWork e Regus (duas das principais empresas do segmento) faturam por meio de locação e sublocação de espaços compartilhados, ou seja, essas empresas alugam ou adquirem um espaço, reformam e locam para empresas e empreendedores via contratos, que muitas vezes são mais flexíveis e até negociados mensalmente.

Em nossa opinião, os espaços de coworking vão ser amplamente impactadas no curto prazo devido aos efeitos do COVID-19. Em razão da restrição de fluxo de pessoas e adoção do trabalho remoto, muitos clientes, principalmente aqueles com situação de financeira mais frágil, podem optar por não renovar seus contratos de locação já que uma parte desses contratos são de curta duração, impactando diretamente na taxa de ocupação dos espaços de coworking.

Figura 9: Exposição dos fundos imobiliários ao Coworking (% receita imobiliária)



Nota: *HGRE: somente a exposição da Regus; Fonte: Relatórios Gerenciais

BC Fund (BRCR11)

Sobre o Fundo:

BC Fund é o maior fundo imobiliário do segmento de lajes corporativas. Seu portfólio é composto por 12 escritórios localizados em São Paulo e no Rio de Janeiro que somam mais de 180 mil m² de ABL. Ainda, o perfil dos imóveis vai de B até AAA e a vacância do fundo se encontra em 14%.

Tese de Investimento:

O portfólio do fundo inclui ativos de boa qualidade e bem localizados em São Paulo como Eldorado, Cidade Jardim e BFC, que possuem grande potencial de se beneficiar do ciclo imobiliário positivo dos próximos anos.

O fundo possui inquilinos de grande porte como Itaú, Tim e Petrobras que possuem liquidez saudável para atravessarem a crise do coronavírus.

No entanto, o fundo continua com o desafio de locação das áreas com maior vacância com destaque para o CENESP que possui vacância de 34% e Montreal com 27% de vacância no Rio de Janeiro, região que ainda se mostra desafiador para novas locações.

Apesar do ambiente desafiador para locação dos ativos com alta vacância, a recente queda nos preços das cotas do fundo tornaram o fundo a negociar com dividend yield atrativo (6,6% em 2020). Por esses motivos, recomendamos a compra do papel.

Tabela Resumo: BRCR11

Sobre o Fundo	
Gestão	BTG Pactual
Classificação	Multiativos Corp

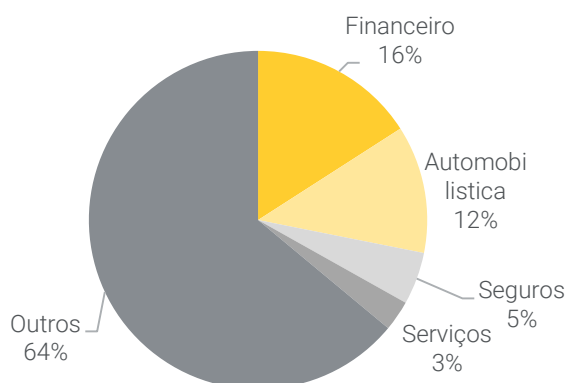
Recomendação	
Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	110
Preço Atual (R\$/cota)	91
Preço Alvo (R\$/cota)	111
% Potencial	22%

Informações de Mercado	
Volume Médio Diário (R\$mil)	8.144
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.087.848
VM/VP	0,83x

Dividend Yields	
Dividend Yield Anualizado	6,6%
Dividend Yield 2020	6,5%
Dividend Yield 2021	6,8%

Informações Operacionais	
ABL anunciado (m ²)	184.450
Vacância	14%
Preço por m ²	11.319

Diversificação por Setor (% Receita Imob)



Cotação



CSHG Real Estate (HGRE11)

Sobre o Fundo:

O fundo CSHG Real Estate tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos imobiliários, predominantemente lajes corporativas. Atualmente, o fundo possui 23 empreendimentos somando 211 mil m² de ABL. Seu portfólio é majoritariamente concentrada em São Paulo (90% do ABL), mas também possui exposição ao Rio de Janeiro, Curitiba e Porto Alegre.

Tese de Investimento:

Seu portfólio se destaca pela grande concentração de ativos na cidade de São Paulo, principalmente na região Faria Lima, Berrini e Paulista, onde é esperado os maiores aumentos de aluguel nos próximos anos. Além disso, 92% dos seus contratos possuem revisionais marcadas até 2022, o que pode implicar em aumento do aluguel médio do fundo.

Outro ponto a se destacar é a alocação dos recursos levantados na última oferta pública. Em nossa opinião, esse montante vem sendo alocado em aquisições a preços atrativos como Ed. Chucri Zaidan, Ed. Totvs e Torre Martiniano. No entanto, locação dos espaços vazios desses empreendimentos segue como desafio para a gestora.

Apesar da distribuição de dividendos estar pressionada no curto prazo pela alta vacância nos ativos recentemente adquiridos, vemos a vacância como uma oportunidade para a gestora expandir seus rendimentos no médio prazo.

Tabela Resumo: HGRE11

Sobre o Fundo	
Gestão	CSHG
Classificação	Multiativos Corp
Recomendação	
Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	163
Preço Atual (R\$/cota)	141
Preço Alvo (R\$/cota)	177
% Potencial	26%

Informações de Mercado	
Volume Médio Diário (R\$mil)	4.673
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.524.515
VM/VP	0,86x

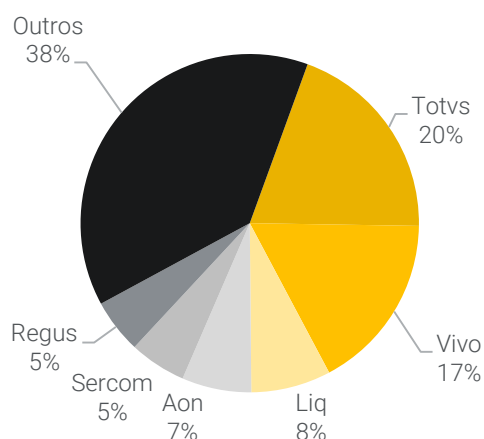
Dividend Yields	
Dividend Yield Anualizado	5,5%
Dividend Yield 2020	6,2%
Dividend Yield 2021	7,6%

Informações Operacionais	
ABL anunciado (m ²)	211.135
Vacância	21%
Preço por m ²	7.221

Cotação



Exposição por Inquilino (% Receita Imob)



JS Real Estate (JSRE11)

Sobre o Fundo:

O fundo JS Real Estate é um fundo híbrido de lajes corporativas e ativos de renda fixa. Atualmente, o fundo possui 4 empreendimentos que somam 99 mil m² de ABL e vacância de 3%.

Tese de Investimento:

O fundo possui alocação tanto em ativos imobiliários por meio Imóveis e também cotas de fundos imobiliários (86% do patrimônio líquido do fundo) quanto em ativos de renda fixa como CRIs e Títulos Públicos (14% do patrimônio)

Em março de 2020, foi concluída a aquisição do empreendimento Tower Bridge Corporate (antes pertencente ao fundo imobiliário TBOF11) no valor total de R\$1 bilhão. O imóvel tem classificação AAA e está localizada na região da Berrini em São Paulo.

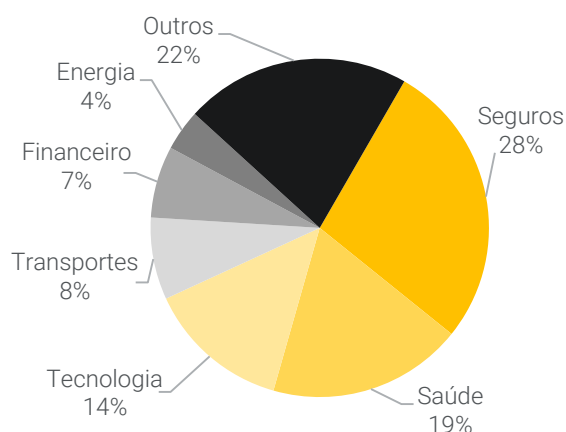
De modo geral, o fundo possui boa diversificação setorial e acreditamos que os inquilinos do fundo possuem posição de liquidez suficiente para atravessar a crise do coronavírus.

Por ser um fundo com alocação tanto em ativos imobiliários físicos quanto em renda fixa, acreditamos que o fundo possui risco reduzido. Por outro lado, também vemos poucos catalizadores no curto prazo para o preço da cota. Por esse motivo, temos a recomendação neutra para o papel.

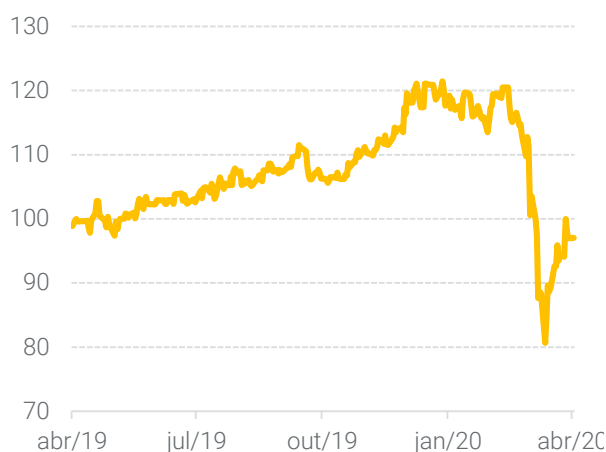
Tabela Resumo: JSRE11

Sobre o Fundo	
Gestão	Safrá
Classificação	Multiativos Corp
Recomendação	
Recomendação	NEUTRO
Cota Patrimonial	115
Preço Atual (R\$/cota)	98
Preço Alvo (R\$/cota)	110
% Potencial	13%
Informações de Mercado	
Volume Médio Diário (R\$mil)	4.222
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.356.799
VM/VP	0,85x
Dividend Yields	
Dividend Yield Anualizado	4,5%
Dividend Yield 2020	5,4%
Dividend Yield 2021	5,8%
Informações Operacionais	
ABL anunciado (m ²)	99.238
Vacância	0%
Preço por m ²	13.672

Diversificação por Setor (% ABL)



Cotação



Pátria Edifícios Corporativos (PATC11)

Sobre o Fundo:

Pátria Edifícios Corporativos (PATC11) é um fundo imobiliário cujo objetivo é obtenção de renda e ganho de capital através da aquisição e administração do portfólio de lajes corporativas de alta qualidade (A/A+) nas maiores cidades do país, majoritariamente na cidade de São Paulo. Atualmente, o fundo possui participação em 5 empreendimentos no eixo Faria Lima – Vila Olímpia que somam 7.913 m² de ABL.

Tese de Investimento:

Apesar de contar com portfólio com ativos bem localizados no eixo Faria Lima – Vila Olímpia (Sky Corporate, Central Vila Olímpia, Vila Olímpia Corporate, Icon Faria Lima e The One), o fundo apresenta grande parte do volume de recursos levantados das emissões em caixa (55% do patrimônio líquido do fundo).

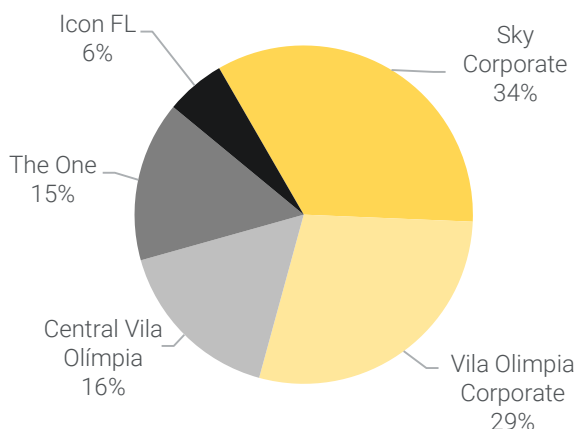
Na nossa visão, devido as incertezas do cenário econômico advindo da crise do coronavírus, a alocação total dos recursos deve levar meses para ser concluída, o que prejudica a rentabilidade do fundo no curto prazo.

Por esses motivos, temos a recomendação neutra para o papel.

Tabela Resumo: PATC11

Sobre o Fundo	
Gestão	Pátria
Classificação	Multiativos Corp
Recomendação	
Recomendação	NEUTRO
Cota Patrimonial	99
Preço Atual (R\$/cota)	92
Preço Alvo (R\$/cota)	98
% Potencial	7%
Informações de Mercado	
Volume Médio Diário (R\$mil)	1.526
Valor de Mercado (R\$ mil)	318.185
VM/VP	0,92x
Dividend Yields	
Dividend Yield Anualizado	3,9%
Dividend Yield 2020	4,5%
Dividend Yield 2021	5,6%
Informações Operacionais	
ABL anunciado (m ²)	7.913
Vacância	0%
Preço por m ²	40.210

Diversificação por Ativo (% ABL)



Cotação



Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11)

Sobre o Fundo:

O fundo tem como objetivo realizar investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e gestão de lajes corporativas. A gestão vem adotando a estratégia de aumentar a participação em ativos onde ela já é proprietária para aumentar sua influências nos condomínios. O fundo possui 11 empreendimentos em São Paulo e Rio de Janeiro somando mais de 37 mil m² de ABL.

Tese de Investimento:

Seu portfólio em São Paulo é concentrado em lajes de alta qualidade e com boa localização (Paulista, Itaim Bibi, Vila Olímpia) com grande potencial de se beneficiar do ciclo positivo no segmento de lajes. Enquanto isso, as lajes no Rio de Janeiro ainda possuem alta vacância dado a dificuldade financeira do Rio de Janeiro.

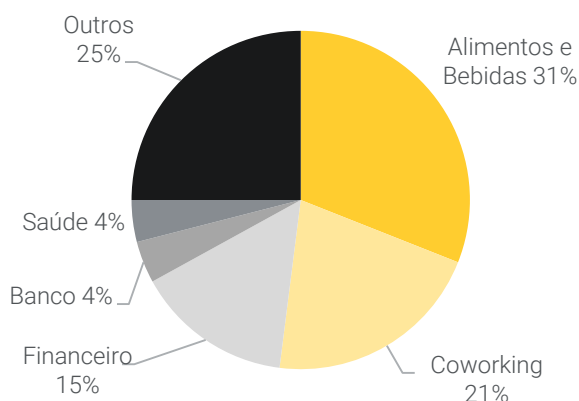
Recentemente, a vacância do fundo subiu consideravelmente para 22,5% em razão da rescisão do contrato da Caixa Econômica Federal (3,4% do ABL do fundo) e da recente aquisição do Cond. Ed. 1800, que está totalmente vago e passará por um retrofit para aumentar sua atratividade.

Sobre os efeitos do coronavírus, vemos um impacto considerável nos rendimentos, pressionados pela sua exposição ao coworking (20% da receita) e, ainda, os seus ativos com alta vacância devem levar mais tempo para serem locados dado as incertezas acerca do cenário econômico. Por esses motivos, temos a recomendação neutra para o papel.

Tabela Resumo: RCRB11

Sobre o Fundo	
Gestão	Rio Bravo
Classificação	Multiativos Corp
Recomendação	
Recomendação	NEUTRO
Cota Patrimonial	198
Preço Atual (R\$/cota)	159
Preço Alvo (R\$/cota)	163
% Potencial	2%
Informações de Mercado	
Volume Médio Diário (R\$mil)	1.930
Valor de Mercado (R\$ mil)	473.915
VM/VP	0,80x
Dividend Yields	
Dividend Yield Anualizado	5,7%
Dividend Yield 2020	4,0%
Dividend Yield 2021	5,6%
Informações Operacionais	
ABL anunciado (m ²)	37.517
Vacância	22%
Preço por m ²	12.632

Diversificação por Setor (% Receita Imob)



Cotação



Vinci Offices (VINO11)

Sobre o Fundo:

O fundo tem como objetivo obter renda e ganho de capital através da exploração de lajes corporativas. O fundo possui a estratégia de investir, preferencialmente, em ativos performados com arquitetura diferenciada e com classe A. Atualmente, o fundo possui 7 ativos em seu portfólio somando mais de 32 mil m² de ABL.

Tese de Investimento:

O fundo possui 41% da sua receita de aluguel atrelada a contratos atípicos, reduzindo o risco de renegociações desfavoráveis com locatários (Vinci Partners, TGB e Austral). Ainda, o fundo possui somente 8% da receita em contratos com vencimento antes de 2025.

Adicionalmente, o fundo possui inquilinos de grande porte como Vinci Partners, Renner e C&A, que possuem posição de liquidez saudável para atravessar a crise. Adicionalmente, possui exposição a diversos setores da economia, apesar da maior concentração no setor financeiro (33% da receita) e de coworking (24%).

Em nossa opinião, os principais riscos do fundo são os de renovações a preços menos favoráveis após o término dos contratos atípicos (atualmente acima do preço médio de mercado) e a grande exposição ao coworking, que deve sofrer maior impacto pelo COVID-19. No entanto, a recente queda da cota levou o fundo a negociar com desconto ao valor patrimonial (83% VM/VP) e um dividend yield esperado atrativo. Por esses motivos, nossa recomendação é de compra.

Tabela Resumo: VINO11

Sobre o Fundo	
Gestão	Vinci Partners
Classificação	Multiativos Corp

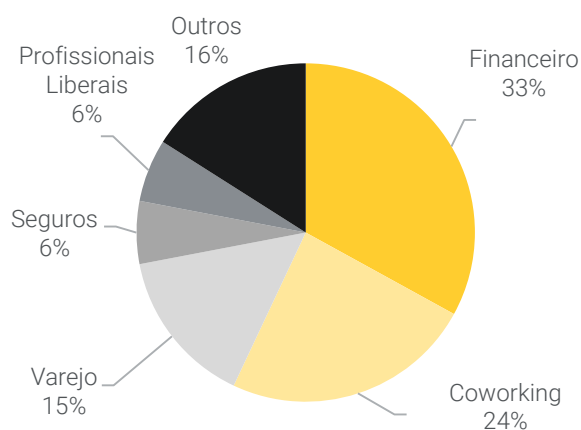
Recomendação	
Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	61
Preço Atual (R\$/cota)	50
Preço Alvo (R\$/cota)	67
% Potencial	32%

Informações de Mercado	
Volume Médio Diário (R\$mil)	2.636
Valor de Mercado (R\$ mil)	499.622
VM/VP	0,82x

Dividend Yields	
Dividend Yield Anualizado	8,8%
Dividend Yield 2020	8,2%
Dividend Yield 2021	8,9%

Informações Operacionais	
ABL anunciado (m ²)	32.100
Vacância	1%
Preço por m ²	15.565

Diversificação por Setor (% Receita Imob)



Cotação



XP Properties (XPPR11)

Sobre o Fundo:

O fundo tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição e exploração comercial de empreendimentos comerciais. Atualmente, o fundo possui 4 empreendimentos que somam 36 mil m² de ABL.

Tese de Investimento:

Em nossa opinião, o fundo possui alta concentração dos seus inquilinos atuando no setor financeiro (61% da receita imobiliário), com destaque para Cielo que representa 43% da receita imobiliário do fundo. Apesar da grande exposição, acreditamos que os inquilinos são companhias de grande porte que possuem liquidez saudável para atravessar a crise (Cielo, Elopar e Qualicorp). Ainda, o fundo possui aproximadamente R\$52 milhões em caixa, o que acreditamos ser suficiente para manter uma liquidez adequada e a manutenção da qualidade dos imóveis em seu portfólio durante a crise.

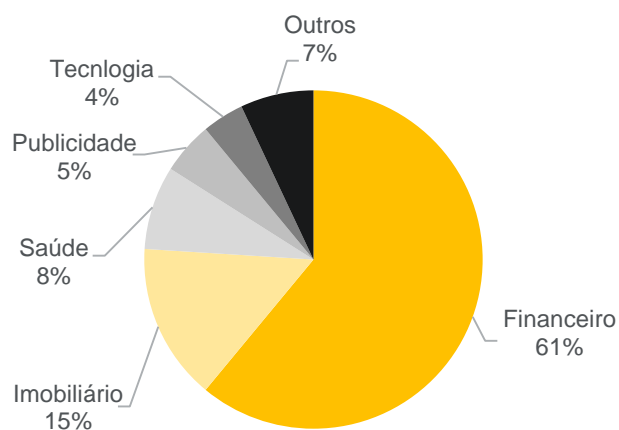
Atualmente, 90% dos seus contratos possuem vencimento somente após 2023, o que diminui consideravelmente os riscos do fundo.

A recente queda dos preços da cota (-20% em março), levou o fundo a negociar com desconto atrativo ao seu valor patrimonial (81% do VP) e com dividend yield esperado igualmente atrativo (8,0% em 2020). Por esses motivos, recomendamos a compra do papel.

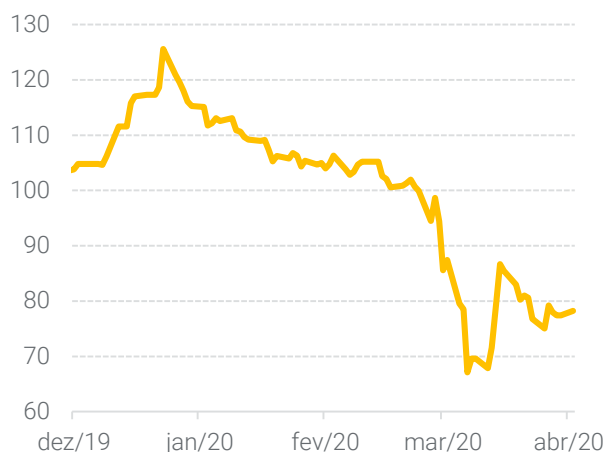
Tabela Resumo: XPPR11

Sobre o Fundo	
Gestão	XP Asset
Classificação	Multiativos Corp
Recomendação	
Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	96
Preço Atual (R\$/cota)	79
Preço Alvo (R\$/cota)	106
% Potencial	34%
Informações de Mercado	
Volume Médio Diário (R\$mil)	1.679
Valor de Mercado (R\$ mil)	339.120
VM/VP	0,82x
Dividend Yields	
Dividend Yield Anualizado	7,6%
Dividend Yield 2020	7,9%
Dividend Yield 2021	8,6%
Informações Operacionais	
ABL anunciado (m ²)	36.581
Vacância	0%
Preço por m ²	9.270

Diversificação por Setor (% Receita Imob)



Cotação



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

CVM 400: Oferta de valores imobiliários, com prospecto e registro obrigatório na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Não há restrição quanto ao número de clientes que podem subscrever. O investidor não precisa necessariamente ser qualificado para investir no ativo, a não ser que haja uma exigência da emissão.

CVM 476: Oferta pública, mas com esforços restritos, destinada a investidores profissionais. Será permitida a procura de, no máximo, 75 investidores profissionais e os valores mobiliários ofertados deverão ser subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 investidores profissionais.

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

Follow-On (FON): São as novas ofertas subsequentes ao IPO

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\$

Disclaimer

Revisando estimativas de Lajes Corporativas

Renan Manda, CNPI

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 598, de 3 de maio de 2018, 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 598/18 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.

SAC. 0800 77 20202. 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.

O investimento em ações é indicado para investidores de perfil moderado e agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos Ação é uma fração do capital de uma empresa que é negociada no mercado. É um título de renda variável, ou seja, um investimento no qual a rentabilidade não é preestabelecida, varia conforme as cotações de mercado. O investimento em ações é um investimento de alto risco e os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita neste material em relação a desempenhos. As condições de mercado, o cenário macroeconômico, os eventos específicos da empresa e do setor podem afetar o desempenho do investimento, podendo resultar até mesmo em significativas perdas patrimoniais. A duração recomendada para o investimento é de médio-longo prazo. Não há quaisquer garantias sobre o patrimônio do cliente neste tipo de produto.

O investimento em opções é preferencialmente indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. No mercado de opções, são negociados direitos de compra ou venda de um bem por preço fixado em data futura, devendo o adquirente do direito negociado pagar um prêmio ao vendedor tal como num acordo seguro. As operações com esses derivativos são consideradas de risco muito alto por apresentarem altas relações de risco e retorno e algumas posições apresentarem a possibilidade de perdas superiores ao capital investido. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto.

O investimento em termos é indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. São contratos para compra ou a venda de uma determinada quantidade de ações, a um preço fixado, para liquidação em prazo determinado. O prazo do contrato a Termo é livremente escolhido pelos investidores, obedecendo o prazo mínimo de 16 dias e máximo de 999 dias corridos. O preço será o valor da ação adicionado de uma parcela correspondente aos juros – que são fixados livremente em mercado, em função do prazo do contrato. Toda transação a termo requer um depósito de garantia. Essas garantias são prestadas em duas formas: cobertura ou margem.

O investimento em Mercados Futuros embute riscos de perdas patrimoniais significativos, e por isso é indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. Commodity é um objeto ou determinante de preço de um contrato futuro ou outro instrumento derivativo, podendo consubstanciar um índice, uma taxa, um valor mobiliário ou produto físico. É um investimento de risco muito alto, que contempla a possibilidade de oscilação de preço devido à utilização de alavancagem financeira. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto. As condições de mercado, mudanças climáticas e o cenário macroeconômico podem afetar o desempenho do investimento.

ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.



xpinvestimentos.com.br