

Fundos Imobiliários

# Proposta de Aquisição do Diamond Tower

Maio de 2020

 xp investimentos

## BC Fund (BRCR11)

O fundo imobiliário anunciou a aquisição de uma torre corporativa (Diamond Tower), localizada na região da Berrini (São Paulo), mediante a superação das condições precedentes, pelo montante de aproximadamente R\$810 milhões. A Diamond Tower é uma torre corporativa com rating AAA e aproximadamente 37 mil m<sup>2</sup> de ABL. Atualmente, ela está 100% ocupada e conta com inquilinos multinacionais de grande porte como a Samsung, Oracle, Cargill, Unisys e L'Occitane.

Vemos a transição como positiva dado o aumento da exposição do portfólio do fundo em ativos de alta qualidade (70% da receita imobiliário em ativos AAA) e em ativos na capital paulista (80% do portfólio). Adicionalmente, a aquisição segue em linha com a estratégia do fundo e as últimas aquisições em aumentar exposição em ativos de qualidade localizados na cidade de São Paulo como o Ed. Sucupira (Nov/19) e Cidade Jardim (Fev/19).

A transição saiu a um *cap rate* estimado de 7,1% e preço por m<sup>2</sup> de R\$22 mil/m<sup>2</sup>, o que vemos como positiva para o fundo. Adicionalmente, o fundo anunciou a 7ª emissão de cotas no montante de R\$262 milhões (preço de emissão de R\$86,63/cota) em uma oferta ICVM 476.

Reiteramos nossa recomendação de compra com o preço-alvo de R\$112/cota para o fundo dado o *valuation* atrativo de 0,81x valor de mercado sobre valor patrimonial (VM/VP). Ainda, o fundo negocia à R\$11 mil/m<sup>2</sup>, o que consideramos baixo e esperamos um *dividend yield* de aproximadamente 6,4% para 2020.

### Tabela Resumo: BRCR11

Sobre o Fundo	
Gestão	BTG Pactual
Classificação	Multiativos Corp

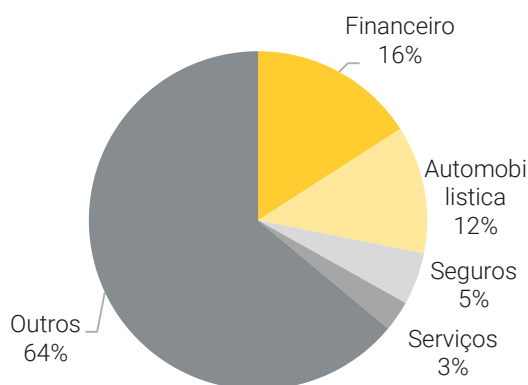
Recomendação	
Recomendação	COMPRA
Cota Patrimonial	110
Preço Atual (R\$/cota)	89
Preço Alvo (R\$/cota)	111
% Potencial	26%

Informações de Mercado	
Volume Médio Diário (R\$mil)	6.291
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.033.990
VM/VP	0,83x

Dividend Yields	
Dividend Yield Anualizado	5,8%
Dividend Yield 2020	6,5%
Dividend Yield 2021	7,1%

Informações Operacionais	
ABL (m <sup>2</sup> )	184.450
Vacância	14%
Preço por m <sup>2</sup>	11.319

### Diversificação por Setor (% Receita Imob)<sup>1</sup>



### Cotação



Nota: 1) Referente ao último relatório divulgado.

Detalhamento no glossário ao final do relatório. Fonte: Econômica; XP Investimentos. Data base: 19/05/2020

## 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

Maio 2020

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](http://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](http://xpinvestimentos.com.br)