

29.Abr.2024

LVNT

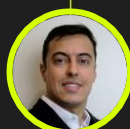


# Guia de FII's

## Relatório Semanal



**Head of Analysis**  
Eduardo Rahal • CNPI-T 2947



**Analista de FIIs**  
Felipe Sousa • CNPI-P 2455





## APRESENTAÇÃO

### Prezados investidores,

Pensando em uma alocação mais flexível, que possa se beneficiar de ativos com menor liquidez e em carteiras altamente personalizadas, desenvolvemos este Fii Guide como ferramenta auxiliar ao profissional de mercado.

Por vezes uma carteira pronta tem suas limitações como quantidade de ativos, liquidez ou alguma outra amarra, que poderá ser contornada com o suporte do Fii Guide.

Nesse relatório explicaremos os critérios de seleção, alocação e peso de cada ativo, além por óbvio, da sugestão de montagem do portfólio para clientes conservadores, moderados e arrojados, com um portfólio diversificado em fundos imobiliários.

Abordando diferentes ângulos e tipos de estratégias, permitirá o investidores escolher qual a estratégia mais adequada, seja uma abordagem mais bottom up que visa aproveitar uma oportunidade tática momentânea de mercado ou através de uma abordagem top downs que busca através de uma análise mais macro uma tendência de mercado

Dessa forma, buscamos trazer mais conforto para os estudos e tomadas das decisões de manutenção, compra ou venda de fundos imobiliários.

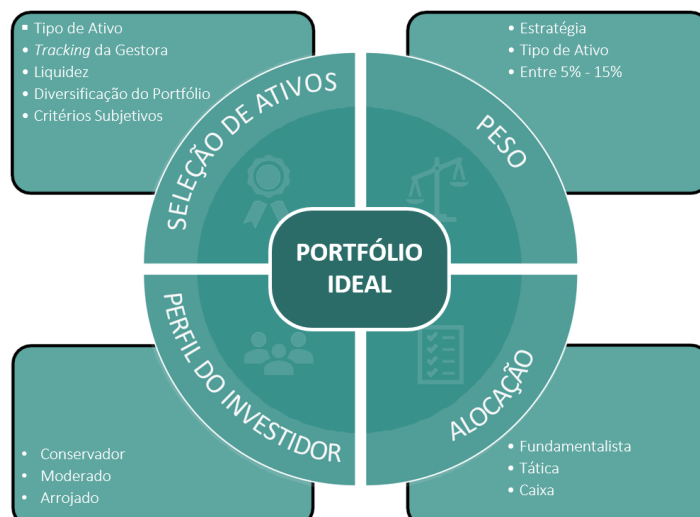
Este guia vai ajudá-lo a decidir sobre as mudanças necessárias, olhando para os critérios definidos e respeitando-os, você sempre comprará ativos descontados, com bom upside e margem de segurança.

Sim! Entendemos que pagar o preço justo em cada ativo faz toda a diferença para o retorno do investidor, assim como ter uma carteira diversificada, com a devida alocação em ativos e explorando os mais diversos segmentos. Deste modo, o investidor tem o devido equilíbrio da relação risco/retorno.

## Principais Pilares do Processo de Alocação

Nosso guia foi construído sobre 4 pilares que, somados aos filtros quantitativos e qualitativos, definimos quais ativos podem fazer parte de um determinado perfil carteira, e por óbvio, qual o preço teto para compra e o limite máximo de alocação.





## Seleção dos Ativos

Para eleger os ativos que serão monitorados, estipulamos os seguintes critérios quantitativos.

**Liquidez:** Consideramos ativos elegíveis aqueles com liquidez igual ou superior a R\$500 mil reais na média diária dos últimos 3 meses. Evitando, dessa forma, eventos não recorrentes que podem distorcer a análise, logo considerando uma janela mais ampla conseguimos mitigar uma análise equivocada.

**Tempo do fundo/Gestora:** O fundo para ser elegível precisa ser constituído a pelo menos um ano. Na hipótese do fundo não atender tal critério, a gestora precisará ter ao menos três anos, o que torna possível uma análise mais criteriosa do histórico da gestão.

**Tipo de Investimento:** Fundos que se enquadram no critério de desenvolvimento, foram excluídos, por 2 motivos. O primeiro é de que eles tendem a distribuir rendimentos de maneira menos linear, dado a característica da atividade fim. Segundo, porque nesse modelo entendemos que faz mais sentido investir na empresa do que nos Flls.

**Diversificação de portfólio:** Por óbvio, optamos por portfólios diversificados, mas entendemos que existem oportunidades tanto em fundos mono imóveis, quanto em mono inquilinos. Dito isto, não excluímos os "mono-monos", porém, consideramos eles apenas como alocação tática oportunística, restringindo o peso de alocação na carteira para 5% por ativo.



## DISCLAIMER

A INSIDE RESEARCH LTDA. (“INSIDE”), empresa do Grupo Levante Investimentos (“LEVANTE”), declara que participou da elaboração do presente relatório de análise e é responsável por sua distribuição exclusivamente nos canais autorizados das empresas do Grupo Levante, tendo como objetivo somente informar os seus clientes com linguagem clara e objetiva, diferenciando dados factuais de interpretações, projeções, estimativas e opiniões, não constituindo oferta de compra ou de venda de nenhum título ou valor mobiliário. Além disso, os dados factuais foram acompanhados da indicação de suas fontes e as projeções e estimativas foram acompanhadas das premissas relevantes e metodologia adotadas. Todas as informações utilizadas neste documento foram redigidas com base em informações públicas, de fontes consideradas fidedignas. Embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não são incertas ou equivocadas no momento de sua publicação, a INSIDE e os seus analistas não respondem pela veracidade das informações do conteúdo, mas sim as companhias de capital aberto que as divulgaram ao público em geral, especialmente perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). As informações, opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento referem-se à data presente e estão sujeitas a mudanças, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação no sentido de atualização ou revisão com respeito a tal mudança. Para maiores informações consulte a Resolução CVM nº 20/2021, e, também, o Código de Conduta da Apimec para o Analista de Valores Mobiliários. Em cumprimento ao artigo 16, II, da referida Resolução CVM nº 20/2021. As decisões de investimentos e estratégias financeiras sempre devem ser realizadas pelo próprio cliente, de preferência, amparado por profissionais ou empresas habilitadas para essa finalidade, uma vez que a INSIDE não exerce esse tipo de atividade. Esse relatório é destinado exclusivamente ao cliente da INSIDE que o contratou. A sua reprodução ou distribuição não autorizada, sob qualquer forma, no todo ou em parte, implicará em sanções cíveis e criminais cabíveis, incluindo a obrigação de reparação de todas as perdas e danos causados, nos termos da Lei nº 9.610/98, além da cobrança de multa não compensatória de 20 (vinte) vezes o valor mensal do serviço pago pelo cliente. Em conformidade com os artigos 20 e 21 da Resolução CVM nº 20/2021, o analista Eduardo Jamil Rahal (inscrito no CNPI sob o nº 2947) declara que (i) é o responsável principal pelo conteúdo do presente relatório de análise; (ii) as recomendações nele contidas refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e que foram elaboradas de forma independente, inclusive com relação à INSIDE. Na contracapa deste relatório você encontra uma relação de todas as empresas que fazem parte do Grupo Levante. Para dirimir quaisquer dúvidas, entre em contato através dos canais de atendimento nos sites oficiais.



**LEVANTE**

[www.levanteideias.com.br](http://www.levanteideias.com.br)

**LVNT** | corp  
INSIDE

[www.lvntcorp.com.br](http://www.lvntcorp.com.br)

**LEVANTE** | Asset  
Management

[www.levanteasset.com.br](http://www.levanteasset.com.br)