

0 2 . a b r . 2 0 2 5

L V N T

UP  
DATE

# Fundos Imobiliários

## Relatório Semanal



**Analista**  
Victor Sartori



**Analista**  
Eduardo Rahal  
CNPI-T 8204



# Semanal – FIIs

## Fatos Relevantes

---

### KNRIII • 26/03/2025

A gestão informou que foi celebrado um contrato com uma empresa multinacional para locação de toda a Torre Corporativa do Edifício Biosquare, abrangendo uma área BOMA de 39.229,18 m². Além disso, **destacaram que o imóvel está em fase de construção e tem previsão de conclusão para o primeiro trimestre de 2026**, o que significa que não haverá impacto na receita atual do fundo.

### RBRP11 • 27/03/2025

**O Fundo rescindiu antecipadamente o contrato de locação com a Experience House Produções e Eventos S.A. ("locatária") devido ao não pagamento do aluguel referente à competência de fevereiro de 2025.** A locatária deverá devolver imediatamente o imóvel e efetuar o pagamento de R\$ 6.547.343,17, correspondentes a **(i)** multa por rescisão antecipada; **(ii)** devolução do valor de cash allowance; e **(iii)** demais penalidades previstas no contrato. Com essa medida, estima-se que o impacto positivo no fundo será de R\$ 0,54 por cota.

### TEPP11 • 27/03/2025

O Fundo celebrou um acordo judicial com o Centro de Imagem Diagnósticos S.A., locatária do Edifício Passarelli, réu na ação de despejo por falta de pagamento. O valor acordado inclui o pagamento dos aluguéis e encargos, totalizando R\$ 378.180,62. **Com essa resolução, estima-se um impacto positivo de R\$ 0,07 por cota, a ser repassado aos cotistas do fundo.**

### GGRC11 • 27/03/2025

Foi realizado o aditamento do contrato de renovação da locação da Magna do Brasil no Galpão Híbrido, localizado em Valinhos/SP. **O aditamento estende o período de locação por mais 5 anos, sem alterações no valor do aluguel.**

### TRBLII • 27/03/2025

Em 24 de março, o locatário "Correios" decidiu, de forma unilateral, pela rescisão antecipada do contrato de locação, estabelecendo o prazo para desocupação até 18 de agosto de 2025. **Essa decisão desconsidera os fatos ocorridos e o descumprimento das obrigações contratuais por parte do locatário.** O Fundo apresentará um novo recurso dentro do prazo de 5 dias úteis.

### GGRCII • 28/03/2025

Após negociações com a CRBS S.A., empresa subsidiária da Ambev S.A., foi celebrado um aditamento para a renovação da locação do Centro de Distribuição da Ambev em Pelotas/RS. O aditamento estende o período de locação por mais 5 anos. **O valor do aluguel foi fixado em R\$ 340.000,00 por mês.**

### ALZR11 • 28/03/2025

Informam que foram cumpridas todas as condições resolutivas para a venda do imóvel Moderna/Santillana pelo valor de R\$ 53.000.000,00 para uma empresa do grupo Diálogo Engenharia. Parte do saldo será paga como sinal, e o valor de R\$ 48.750.000,00 será pago em 39 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 1.250.000,00 cada.

O lucro contábil é de R\$ 10,3 milhões, representando uma TIR de 16,3% ao ano. **O lucro em caixa adicional ao fundo será de R\$ 0,077 por cota no primeiro mês, com um incremento médio de aproximadamente R\$ 0,031 por cota por mês nos 39 meses subsequentes.**

# Relatórios Gerenciais

## Recebíveis

---

### XPCIII • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,84/cota e DY de 1,13% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,43/cota;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 7.275.188 ou R\$ 0,84/cota;
- A diversificação entre indexadores é de IPCA (78,9%) e CDI (21,1%) com taxas médias de aquisição de IPCA+6,77% e CDI+2,88%;
- Os principais segmentos dos devedores são, Residencial (23,9%), Varejo alimentício (16,5%) e Varejo (16,3%);
- Os principais CRIs no portfólio são, Prevent Senior (9,54% do PL), Assaí/GIC (7,74%) e Tecnisa (6,65%);
- A duration da carteira é de 4,64 anos;

### SNCIII • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 1,00/cota e DY de 1,19% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,64/cota;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 6.031.491 ou R\$ 1,43/cota;
- Ao todo, são 41 ativos no fundo, com 5 devedores listados (12,20% do PL);
- Os principais CRIs do fundo são, Ceratti Magna (7,38% do PL), WELT (5,56%) e MRV (5,34%);
- O Fundo ainda tem como a principal posição, a alocação de 8,17% do PL no Fundo multiestratégia da casa SNMEII;
- Exposição por setor, Incorporação (46%), Energia (17%) e Industrial (7%);

### RZATII • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 1,10/cota e DY de 1,09% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,10/cota;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 3.997.416 ou R\$ 0,94/cota;

- Atualmente, o fundo é composto por 11 imóveis, todos locados para 9 inquilinos e comprados a um cap rate de 9,70% a.a.;
- Os principais ativos do Fundo são, Cidade Imperial, Goiás Armazéns e Splice Indústria;
- 61% dos imóveis são industriais, 26% logísticos e 14% comerciais;

### **MCCIII** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,90/cota e DY de 1,20% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,59;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 13.744.104 ou R\$ 0,81/cota;
- Guidance de distribuição do fundo até jun/25 é entre R\$ 0,80 e R\$ 0,90/cota/mês;
- Distribuição por classe de ativo, CRIs (84%), FII (9%) e Caixa (4%);
- 98% indexado em IPCA e 2% em CDI;
- Distribuição por segmento, Logístico (42%), Comercial (24%) e Varejo Essencial (20%);

### **AFHIII** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,98/cota e DY de 1,04% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,25/cota;
- Resultado acumulado de inflação ainda não distribuído R\$ 0,30/cota;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 4.973.694,33 ou R\$ 1,09/cota;
- Principais CRIs do Fundo, UFV Jacutinga (3,95% da carteira), CRI Genial Malls (3,69%) e CRI VISC Shopping (3,53%);
- Principais devedores são, Oba (5,80%), UFV Jacutinga (4,12%) e Grupo Mateus (4,03%);
- Diversificação por indexador, IPCA (75,39%), CDI (22,39%) e Pré (2,22%). Com taxas de aquisição de IPCA+ 8,49%, CDI+3,92% e Pré de 16,64%;
- Principais segmentos, Incorporação (20,41%), Varejo Essencial (14,47%) e Logístico (12,19%);

### **CVBIII** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 1,05/cota e DY de 1,23% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,19/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 11,8 milhões ou R\$ 1,07/cota;
- Alocação por segmento, Varejo (25% do PL), Loteamento (13%) e Shopping (11%);

- Indexação da carteira, IPCA (92%) e CDI (8%), sendo as taxas de aquisição de IPCA+8,2% e CDI+4,3%;

## Logístico e Industrial

---

### XPIN11 • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,74/cota e DY de 1,13% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,13/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 3.383.378 ou R\$ 0,47/cota;
- No mês, o fundo atingiu a inadimplência de 21,2% da Receita de Locação, sendo está relacionada a 5 locatários: Sogefi, Confort, Azqualimp, Volo e Polishop, sendo que 2,8% já foram equalizados;
- Tipicidade dos contratos, Típico (92,7%) e Atípico (7,3%);
- Principais locatários são, Centauro (18%), Sogefi (12%) e Natural One (10%);
- Principais setores de atuação dos locatários, Comércio Varejista (19%), Alimentos (18%) e Tecnologia (13%);
- Dos Contratos, 62% são indexados ao IPCA, enquanto 38% ao IGPM;

### LVB111 • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,83/cota e DY de 0,85% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,28/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 12,4 milhões ou R\$ 0,77/cota;
- São 10 ativos, com 35 locatários, ABL própria de 519.483 m<sup>2</sup>, vacância física de 10,3% e prazo médio remanescente de 50 meses;
- Os principais ativos pela receita são, Extrema (25%), SBC (15%), Aratu (13%);
- Os principais segmentos dos locatários são, E-Commerce (27%), Logística (17%) e Automobilística (15%);
- Alocação por inquilinos pela receita, Scania (15%), Ambev (11%) e Amazon (11%);
- Indexação dos contratos entre IPCA (62%) e IGPM (38%);
- Apenas 6% dos contratos com vencimento em 2025;
- O Fundo possui caixa equalizado para realizar o pagamento de todas as parcelas e amortizações da alavancagem até o final de 2025;

## **PATLII** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,57/cota e DY de 1,26% no mês;
- Prejuízo acumulado é de -R\$ 0,82/cota
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ ou R\$ /cota;
- O Fundo conta com 4 ativos, 6 locatários, 151.130 m<sup>2</sup> de ABL própria, vacância física de 8,8% e prazo médio remanescente dos contratos de 17 meses;
- Principais segmentos são, Eletrodoméstico (35%), Logística (33%) e Alimentício (32%);
- Principais locatários são, SEB (G200) (32%), BRF (32%) e Multiterminais (18%);
- 84% dos contratos são atípicos e 16% típicos e 100% deles são indexados ao IPCA;
- Não possui qualquer vencimento para este ano;

## **Escritórios**

---

### **BROF11** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,57/cota e DY de 1,22% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ ;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 6.838.142 ou R\$ 0,59/cota;
- O Fundo é composto por 3 ativos, com ABL total de 99.505 m<sup>2</sup>, prazo médio de vencimento dos contratos de 6,0 anos e vacância física de 5,4%;
- No mês, tivemos; (i) novo valor do contrato com a Vale no Ed. Águas Claras em R\$ 552.285/mês; (ii) Nova locação com empresa do setor de tecnologia no Ed. E-Tower com área de 734,03m<sup>2</sup>; (iii) Cumprimento do aviso prévio de rescisão antecipada de 6 meses da PGS Suporte Logístico e Serviços Ltda. No Ed. Passeio Corporate, de 519,93m<sup>2</sup>;
- A alavancagem do fundo é de 15,0% sobre os ativos do Fundo;
- A diversificação por indexador entre os contratos é de IGPM (51,1%), IPCA (46,3%) e IPC-F (2,5%);
- Já os principais segmentos dos locatários são, Serviços Financeiros (52,8%), Energia (12,3%) e Mineração (8,2%);
- Os principais locatários são, Caixa (36,1%), Stone (14,5%) e Vale (8,2%);
- O Fundo possui 8% dos contratos para vencerem e 51% para serem revisados em 2025;

## **GTWR11** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,83/cota e DY de 1,23% no mês;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 10.682.578 ou R\$ 0,89/cota;
- É apenas um ativo no portfólio, localizado em Brasília-DF, possui uma ABL de 64,4 mil m<sup>2</sup>, sua vacância física e financeira está zeradas;

## **PVB111** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,50/cota e DY de 0,65% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,05/cota;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 13,8 milhões ou R\$ 0,51/cota;
- Ao todo são, 7 ativos, todos localizados em regiões premium de São Paulo, com 40 locatários, ABL própria do Fundo de 84.020 m<sup>2</sup>, vacância física de 15,4% e prazo médio remanescente dos contratos de 72 meses;
- Principais ativos do fundo pela receita são, FL 4440 (31%), Park Tower (26%) e Cidade Jardim (14%);
- Principais segmento de atuação dos inquilinos são, Instituição Financeira (39%), Saúde (27%) e Gestora de Recursos (10%);
- Sendo os principais inquilinos pela receita, Prevent Senior (26%), China Construction Bank (11%) e Banco ABC (8%);
- Diversificação da receita por indexador, IPCA (57%), IGPM (38%) e IPC/FIPE (4%);
- 2% apenas dos contratos para vencerem ainda em 2025;

## **Shoppings / Varejo**

---

### **TVR111** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 1,03/cota e DY de 1,18% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,56/cota;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 15.702.692 ou R\$ 0,99/cota;
- O Fundo conta com 61 ativos, com área bruta locável de 306.483 m<sup>2</sup> e vacância física de 3,0%;
- Desde o início da gestão ativa no fundo, foram vendidos 3 ativos que geraram mais de R\$ 32 milhões de lucro, equivalente a R\$ 2,07/cota;

- Os principais ativos são, Ed. Sede III (20,5% da receita), CSL São Paulo (7,8%) e CSL Curitiba (4,0%);

## FOFs e Multiestratégia

---

### **RBRX11** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,08/cota e DY de 1,12% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,024/cota;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 1.994.642 ou R\$ 0,068/cota;
- A alocação do fundo está distribuída entre Crédito (50,6% do PL), Desenvolvimento (32,7%) e Tijolo (7,2%). Ainda conta com caixa de 6,7%;
- Sendo as principais posições, SPE Poincaré (11,8 do PL), CRI MOS Jardins e Pinheiros (9,1%) e Kalea Jardins (7,5%);

### **RBRF11** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,055/cota e DY de 1,03% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,092/cota;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 10.083.601 ou R\$ 0,074/cota;
- São 11 FIs e 9 CRIs no portfólio;
- Shopping Eldorado (10,1% do PL), FII Global Apto (9,9%) e TEPP11 (7,9%);
- Alocação por tipo de ativo, Tijolo (62,4% do PL), Crédito (21,0%) e Desenvolvimento (5,3%). Ainda conta com caixa de 11,3%;

### **XPSF11** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,06/cota e DY de 1,03% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído está zerado;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 2.607.668 ou R\$ 0,06/cota;
- Principais segmentos da carteira de FIs, CRI (37%), Logístico (19%) e Escritório (16%);
- Principais FIs da carteira, CPTS11 (5,9% do PL), MXRF11 (5,6%) e VVMR11 (5,3%);

### **SNFFII** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,72/cota ou DY de 1,10% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,62/cota;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 2.148 mil ou R\$ 0,54/cota;
- Alocação dos FIIs por segmento, Industrial e Logístico (32,50%), Papel (21,01%) e Desenvolvimento (8,59%);
- Principais ativos do fundo, RELGI1 (6,92%), SNLGI1 (5,42%) e HDOFI1 (3,84%);

### **CCMEI1** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,08/cota e DY de 0,98% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,034/cota;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ ou R\$ 0,084/cota;
- A diversificação do fundo é entre CRIs (44%), Imóveis (30%) e FIIs & Ações (21%);
- Principais ativos do Fundo, KASA (19%), Jardim Sul (9%) e CRI HGBS (CDI) (8%);

### **CPTSII** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,08/cota e DY de 1,11% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,01/cota;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 28.064.584 ou R\$ 0,088/cota;
- 93% dos devedores são listados;
- A carteira do fundo está dividida entre FIIs (52,9% do PL), CRIs (34,7%), Carrego (6,3%) e Liquidez (6,1%);
- Dos FIIs, temos que 91,8% são de tijolo e 8,2% são Papel. Já a distribuição por segmento, Shoppings (29,8%), Logística (20,4%) e Renda Urbana (19,1%);
- Sendo as principais posições de FIIs, CPURI1 (4,4%), HSREI1 (4,3%) e GFSIII (4,2%);

### **RVBIII** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,70/cota e DY de 1,16% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,15/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 7.223.548 ou R\$ 0,70/cota;

- Principais segmentos de alocação, Recebíveis (25%), Híbrido (23%) e Lajes Comerciais (18%);
- Principais FIIs do Fundo, TRXF11 (9,8%), PVB111 (8,4%) e Prime Hotels FII (5,1%);

## Outros / Multicategoria

---

### **BTRA11** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,30/cota e DY de 0,62% ao mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,27/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 1.083 mil ou R\$ 0,32/cota;
- São 6 ativos com 100% dos contratos atípicos e indexados ao IPCA, área total de 10.079 hectares e WAULT de 6,6 anos;
- A carteira é composta por 50% Soja, 40% milho e 10% Algodão;
- Das 6 operações, 2 estão operando normalmente, 1 foi executada e vendida, 1 foi vendida e arrendada e 2 estão em disputa judicial;

### **SNEL11** • Fevereiro/25

- Proventos de R\$ 0,10/cota e DY de 1,22% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,019/cota;
- Resultado do fundo no mês foi de R\$ 1.684.563 ou R\$ 0,06/cota;
- Principais operações do fundo, CRI Portfólio Solar (39,94% do PL), Compromissadas (17,60%) e Petrolina 1,2,3 e 4 (15,87%);

## Trechos de Destaque

### RBRF11



Fonte: Relatório Gerencial RBRF11 – Fevereiro/25

A gestão da RBR destacou a vantagem de possuir caixa em um momento estressado de mercado, mostrando a aquisição de ativos e a valorização das cotações ao longo do período, isto que poderá gerar frutos para o fundo neste semestre ou em semestres futuros, já que permite a gestão alocações a preços atrativos.

Outro ponto a se destacar é a abertura e valorização, onde vemos que na média, o fundo teve uma valorização de 8,1% desde as compras, além de um Dividend Yield extremamente atrativo de 14,3%.

## 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 8204) 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.

**INSIDE**

RESEARCH

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

**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)