

2 4 . f e v . 2 0 2 5

L V N T

UP  
DATE

# Fundos Imobiliários

## Relatório Semanal



**Analista**  
Victor Sartori



**Analista**  
Eduardo Rahal  
CNPI-T 8204



**Analista**  
Leonardo Verissimo  
CNPI 9418



# Semanal – FIIs

## Acompanhamento dos Fundos

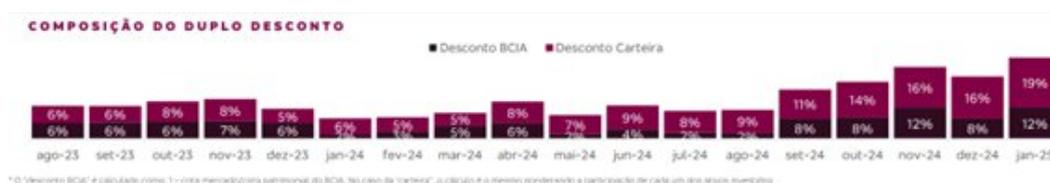
### BCIA11 • FoF

Foi publicado o relatório gerencial de fevereiro, informando que foi distribuído R\$ 0,84 e gerado R\$ 0,93 por cota.

A gestão enxerga um ótimo ponto de entrada para novas aquisições no segmento de Recebíveis, considerando o alto patamar de rendimentos que esses fundos devem pagar nos próximos meses, devido às elevadas taxas de inflação e CDI em alta.

**Enxergamos o mesmo racional**, sendo um dos principais segmentos para alocação neste momento de mercado.

No mês não foram realizados movimentos relevantes na carteira.



Fonte: BRAM

### HGRU11 • Varejo

Foi publicado o relatório gerencial de janeiro, informando que foi distribuído R\$ 0,90 e gerado R\$ 1,09 por cota.

O resultado do fundo no mês foi impactado positivamente pelos acontecimentos:

- (i) Venda da loja de Porto Velho e gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 3,5 milhões, ou R\$ 0,15 por cota;
- (ii) Houve o recebimento da segunda parcela do aluguel variável das lojas locadas para a Pernambucanas no valor de R\$ 646,7 mil, ou R\$ 0,03 por cota; e

No gráfico abaixo temos o total de lojas vendidas da Pernambucanas e a evolução do aluguel variável:



Conforme comentamos anteriormente, a gestão pretende continuar com a reciclagem das demais lojas ao longo de 2025

**(iii)** Houve o recebimento da penúltima parcela da renda mínima garantida adicional do Dutra 107 no valor de R\$ 516,4 mil, ou R\$ 0,02 por cota. O próximo pagamento será recebido pelo fundo no começo do segundo semestre de 2025, em um valor próximo de R\$ 500,0 mil, ou R\$ 0,02 por cota.

O resultado acumulado e ainda não distribuído representa R\$ 1,21 por cota, comparado a R\$ 1,03 por cota no mês anterior.

### JSAFII • Multiestratégia

Foi publicado o relatório gerencial de janeiro, informando que foi distribuído R\$ 0,091 e gerado R\$ 0,078 por cota.

**O guidance de rendimentos foi atualizado** para o primeiro semestre de 2025 e expectativa de distribuir entre R\$ 0,085 a R\$ 0,095 por cota ao mês:



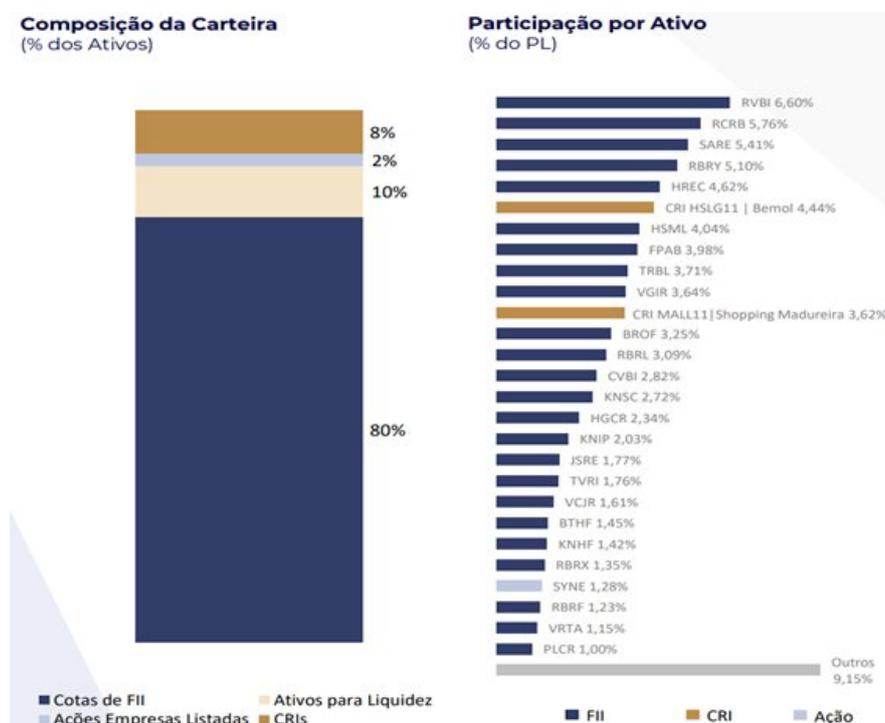
Como de praxe, os ativos negociados não foram informados, em linha com os meses anteriores.

Analisando a carteira do fundo, podemos observar as principais movimentações:

**(i) Aumento de exposição em SARE11 (Multicategoria) e BROF11 (Escritórios).**

O resultado acumulado e ainda não distribuído representa R\$ 0,039 por cota, comparado a R\$ 0,05 por cota no mês anterior.

**O fundo ainda detém relevante caixa** de, aproximadamente, 10% do patrimônio e seguiremos acompanhando a alocação desses recursos.



Fonte: Safra Asset

## JSRE11 • Escritórios

Foi publicado o relatório gerencial de janeiro, informando que foi distribuído R\$ 0,48 e gerado R\$ 0,52 por cota.

No mês foi assinada com a Boston Scientific a renovação do 12º andar com 1.786 m² e a locação do 14º andar com 1.808 m² da Torre Marble do Ed. Rochaverá. Com essa expansão a empresa passará a ocupar 3.595 m², com a totalidade dos conjuntos com vencimento em 2030.

Também foi concluída a revisão do contrato de locação do Banco Votorantim, com valores em linha com o que vem sendo praticado no mercado, mas sem maiores detalhes da negociação.

Com isso, a vacância física consolidada que estava em 3,7% em dezembro passou a ser de 3,1% em janeiro.

Ainda em dezembro, o fundo adquiriu R\$ 10,0 milhões do CRI Shopping ID com taxa de IPCA+ 11,34%, visando melhorar o carregamento do fundo. O CRI estava presente na carteira do fundo de Recebíveis da gestora (JSCR11), onde foi vendido para o reenquadramento da carteira na exposição máxima de 10% do patrimônio.

CRI Shopping ID	Devedor Ativo Imobiliário	Indexador	Taxa Aquisição	% PL	Vencimento	Código Cetip
	Shopping ID	IPCA	11,34%	0,5%	ago/34	24G2735282



Operação de CRI com lastro em recebíveis do Shopping ID, localizado em uma das mais valorizadas áreas empresariais de Brasília-DF e focado na comercialização de móveis. O ID, hoje, é um dos mais completos centros de decoração e design do Distrito Federal e Centro-Oeste. Além dos recebíveis do Shopping, o CRI também inclui como lastro os recebíveis de 8 salas comerciais.

As garantias são:

- i) Alienação Fiduciária do Shopping
- ii) Cessão Fiduciária dos recebíveis dos recebíveis do Shopping e mais 8 salas comerciais
- iii) Aval do sócio

Fonte: Safra Asset

O guidance de rendimentos foi atualizado para o primeiro semestre de 2025 e expectativa de distribuir entre R\$ 0,48 a R\$ 0,56 por cota ao mês:



Fonte: Safra Asset

## TRXF11 • Varejo

Foi publicado o relatório gerencial de janeiro, informando que foi distribuído R\$ 0,093 e gerado R\$ 1,56 por cota.

No mês, o resultado do fundo foi impactado positivamente pela distribuição extraordinária do TRXB11, conforme antecipado anteriormente. Essa distribuição se refere a venda com lucro extraordinário dos imóveis Loja Assaí Bauru - SP e Loja Assaí Dourado - MS.

**É esperada uma nova distribuição extraordinária no fechamento do primeiro semestre de 2025** de magnitude similar à distribuição de dezembro de 2024.

A gestão acredita na manutenção do atual patamar de rendimentos de R\$ 0,90 a R\$ 0,93 por cota até o fim do primeiro semestre de 2025.

O resultado acumulado e ainda não distribuído representa R\$ 1,20 por cota, comparado a R\$ 0,57 por cota no mês anterior.

## 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)