

2 9 . a b r . 2 0 2 4

L V N T

UP  
DA  
TE

# Fundos Imobiliários

## Relatório Semanal



**Analista**  
Felipe Sousa  
CNPI-P 2455



**Analista**  
Eduardo Rahal  
CNPI-T 2947



**Estagiário**  
Victor Sartori



# Semanal – FIIs

## Fatos Relevantes

---

### HSAF11 • 22/04

Anuncia a convocação de sua 4ª emissão de cotas do Fundo, na tentativa de captar o montante inicial de R\$ 250.000.045,00, equivalente a 2.941.177 novas cotas, ao preço de emissão de R\$ 85,00/cota, com taxa de distribuição de R\$ 2,35/cota (2,77% do preço de emissão), **perfazendo o preço total da emissão de R\$ 87,35/cota.**

### RBRP11 • 23/04

Informa o não recebimento do aluguel do mês de março por parte do locatário Experience House Produções e Eventos S.A., **resultando num impacto negativo de R\$ 0,02/cota.**

### MCHF11 • 25/04

Informa que o leilão de 35.874 cotas iniciará em 26/04/2024 e a finalização fica dependente das condições de mercado.

### TRBL11 • 26/04

Informa que o Fundo realizou a amortização antecipada da totalidade do CRI CDI Correios, no valor de R\$ 52.162.418,50, sem multa de pré-pagamento e sem gerar despesa financeira extraordinária. Com isto, a alavancagem do Fundo é de reduzida de 30,3% para 18% sobre o PL (anterior ao PL após a emissão que está captando). **Este movimento faz parte da destinação dos recursos da 6ª emissão de cotas.**

# Relatórios Gerenciais

## Recebíveis

---

### WHGR11 • março/24

- Proventos de R\$ 0,10/cota e DY de 1,00% no mês
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 3.124.050 ou R\$ 0,124/cota;
- Alocação por tipo de ativo, CRIs (86,2%), Fils (10,7%), Permuta (5,3%) e Caixa (2,8%);
- Taxa média MTM dos indexadores de IPCA + 8,78% e CDI + 3,92%;
- Principais ativos do Fundo são, CRI You – Perdizes Authentique (10,5%), CRI Brookfield Sub (7,9%) e MCHY11 (6,7%);
- Principais setores da carteira de CRIs, Residencial (40,0%), Escritórios (19,7%) e Logística (16,6%);

### AFH111 • março/24

- Proventos de R\$ 0,95/cota e DY de 0,96% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,083/cota;
- Resultado acruado de inflação não distribuído de R\$ 0,08/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 3.759.099,57 ou R\$ 0,94/cota;
- Principais ativos do Fundo são, CRI Pernambuco II (7,02%), CRI OBA – SJC (4,13%) e CRI SPL Engenharia II (3,90%);
- Diversificação por tipo de ativo, CRI (94,90%) e Caixa (5,10%);
- Indexação do Fundo, IPCA (64,30%), CDI (35,60%) e Prefixado (0,10%);
- Principais segmentos dos ativos, Incorporação (38,60%), Varejo Essencial (18,70%) e Shopping Center (8,70%);

## **CPTS11** • março/24

- Proventos de R\$ 0,079/cota e DY de 0,93% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,001/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 23,164,296 ou R\$ 0,073/cota;
- O Fundo possui 54 casos de crédito, com 34 devedores e 84% destes são listados;
- Indexação da carteira entre IPCA (96,85%) e CDI (3,15%);
- Taxa MTM dos indexadores, IPCA + 7,51% e CDI + 3,19%;
- Diversificação por tipo de ativo, CRIs (67,4%), FIs (30,1%) e Caixa (2,5%);
- O Fundo está com 9,3% do PL alavancado através de operações compromissadas;
- Já a alocação em FIs, os principais segmentos são, Renda Urbana (26,2%), Shoppings (24,7%) e Lajes Corporativas (20,9%);
- Principais segmentos do Fundo, Logístico / Industrial (18,0%), Shopping (17,5%) e Comercial (16,7%);
- Principais devedores do Fundo, FII XP Properties (12,4%), Pulverizado (9,1%) e FII General Shopping (6,2%);

## **RBRX11** • março/24

- Proventos de R\$ 0,10/cota e DY de 1,07% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,00/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 1.928.555 ou R\$ 0,11/cota;
- O Fundo está com alocação de Papel (65,1%) e Tijolo (34,9%);
- No mês, houve o encerramento da 4ª emissão de cotas do Fundo, onde este captou o montante total de R\$ 103.706.903,37;
- Alocação por tipo de ativo, CRI (28,6%), Caixa (33,7%), FIs (18,0%) e Ações (3,71%);
- Indexação da carteira, IPCA (87,76%) e CDI (12,24%);
- Taxa média MTM dos CRIs, CDI + 3,6% e IPCA + 10,8%;
- Principais ativos da carteira, Kalea Jardins (9,5%), CRI Haddock Lobo (5,4%) e FLFI1 (5,2%);

## **RBRR11 • março/24**

- Proventos de R\$ 0,85/cota e DY de 0,91% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,14/cota;
- Resultado acruado de inflação de R\$ 0,67/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 12.386.026 ou R\$ 0,82/cota;
- São 38 CRIs na carteira do Fundo;
- Indexação da carteira, IPCA (91%) e CDI (9%);
- Taxa média MTM da carteira de IPCA + 7,8% e CDI + 2,6%;
- Alocação por tipo de ativo, CRIs (87,05%), Caixa (6,33%) e FIs (5,00%);
- Alocação por setor dos ativos, Lajes Corporativas (40%), Galpões Logísticos (37%) e Residencial (21%);
- Principais operações do Fundo, CRI Leroy II (9,0%), CRI JK Financial Center (7,1%) e CRI FL 4.440 (6,7%);

## **RBRY11 • março/24**

- Proventos de R\$ 1,00/cota e DY de 0,99% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,06/cota;
- Resultado acruado de inflação de R\$ 0,03/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 10.401.138 ou R\$ 1,03/cota;
- Ao todo, são 39 operações na carteira, com duration médio de 2,8 anos;
- Indexação da carteira, CDI (67%) e IPCA (33%);
- Taxa média MTM dos indexadores, CDI + 4,1% e IPCA + 9,6%;
- No mês, o Fundo encerrou sua 7ª emissão de cotas, captando o montante de R\$ 265.269.501,75;
- Alocação por tipo de ativo, CRI (66,5%), FIs (12,39%) e Caixa (6,28%);
- Principais segmentos do Fundo Residencial (92%), Galpão Logístico (7%) e Loteamento (1%);
- Alocação por tipo de ativo, Financ. Obra (47%), Corporativo (21%) e Locação Mult. (11%);
- Principais ativos do Fundo, CRI Tael (6,4%), CRI MOS Jardins e Pinheiros (5,2%) e CRI FGR (5,0%);

## **BARIII** • março/24

- Proventos de R\$ 0,76/cota e DY de 0,94% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,07/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 3.479.865 ou R\$ 0,75/cota;
- Distribuição por segmento, Pulverizada (72%), Varejo (9%) e Hotel (7%);
- Indexação da carteira, IPCA (77%), IGPM (22%) e CDI (1%);
- Taxa média MTM dos indexadores, IPCA + 7,4%, IGPM + 8,5% e CDI + 4,5%;

## **CVBIII** • março/24

- Proventos de R\$ 1,08/cota e DY de 1,13% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído negativo de R\$ 0,19/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 11,9 milhões ou R\$ 1,08/cota;
- Distribuição por segmento, Varejo (22%), Shopping (12%) e Loteamento (11%);
- Indexação da carteira, IPCA (92%) e CDI (8%);
- Taxa média MTM dos indexadores de IPCA + 9,3% e CDI + 3,9%;

## **Logístico**

---

### **PATLII** • março/24

- Proventos de R\$ 0,60/cota e DY de 0,92/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 2,8 milhões ou R\$ 0,56/cota;
- São 4 ativos, com ABL própria de 151.130 m<sup>2</sup>, vacância física de 2,7% e prazo médio remanescente dos contratos de 26 meses;
- Principais locatários, BRF (30%), Multiterminais (18%) e Solística (6%);
- Principais segmentos dos locatários, Eletrodoméstico (41%), Alimentício (30%) e Logística (29%);
- Indexação dos contratos, IPCA (94%) e IGPM (6%);
- Tipicidade dos contratos, Atípico (87%) e Típico (13%);
- 6% dos contratos para vencerem em 2024, nenhum para 2025 e 64% para 2026;
- 11% dos contratos para serem revisados em 2024, nenhum para 2025 e 59% para 2026;

## **XPINI1** • março/24

- Proventos de R\$ 0,62/cota e DY de 0,8% no mês;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 6.921.143 ou R\$ 0,97/cota;
- No mês a inadimplência do Fundo foi de 10,8%, sendo que 5,5% já havia sido devidamente quitado;
- Conforme fato relevante divulgado no mês, o Fundo realizou a alienação de 3 módulos do Edifício Topázio com ABL de 7.200,71 m<sup>2</sup> pelo valor de R\$ 20.000.000,00 para Althaia. Gerando um ganho de capital de R\$ 1,52/cota;
- Com novas locações no mês, o Fundo apresentou vacância no final do mês de 10,4%;
- Tipicidade dos contratos, Típico (85,6%) e Atípico (14,4%);
- Principais locatários do Fundo, Centauro (15%), Sogefi (11%) e Natural one (9%);
- Principais segmentos dos locatários, Automotivo (17%), Comércio Varejista (16%) e Alimentos (15%);
- Indexação dos contratos, IPCA (64%) e IGPM (36%);
- 8% dos contratos para vencimento em 2024, 8% para 2025 e 84% para 2026+;
- 75% dos contratos com opção de revisional, 6% para 2025 e 19% para 2026+;
- Alavancagem do Fundo de 21,7% sobre o PL do Fundo;

## **LVBI11** • março/24

- Proventos de R\$ 0,90/cota e DY de 0,79% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,92/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 9,9 milhões ou R\$ 0,69/cota;
- O Resultado foi negativamente impactado pela inadimplência da Dia% e ainda pela correção ao pré-pagamento da 3ª série do CRI SBC, para linearizar a distribuição, utilizaram R\$ 0,21/cota das reservas de lucro;
- A Dia% rescindiu o contrato antecipadamente, de forma que isto impactará negativamente o Fundo em R\$ 0,07/cota;
- Houve o encerramento da 5ª emissão de cotas, onde o Fundo captou R\$ 2198 milhões;
- São 10 ativos, com 32 locatários, ABL própria de 519.610 m<sup>2</sup>, vacância física e financeira de 1,1% e prazo médio remanescente dos contratos de 57 meses;
- Principais locatários do Fundo são, Scania (13%), Amazon (11%) e Ambev (11%);
- Principais segmento dos locatários, E-commerce (26%), Logística (23%) e Automobilística (13%);

- Tipicidade dos contratos, Típico (61%) e Atípico (33%);
- Indexação da carteira, IPCA (58%) e IGPM (42%);
- 3% dos contratos para vencerem em 2024, 11% para 2025 e 5% para 2026;
- Já sobre as revisionais, 39% para 2024, 10% para 2025 e 11% para 2026;

## **ZAVIII • março/24**

- Proventos de R\$ 1,34/cota e DY de 1,01% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 1,18/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 998 mil ou R\$ 0,85/cota;
- Gestão informa estar tratando com seu time jurídico do caso Medabil que no último mês pediu recuperação judicial;
- Alavancagem do Fundo é de 32,4% sobre o PL do Fundo;
- Tipicidade dos contratos, Atípico (94%) e Típico (6%);
- Indexação dos contratos, IPCA (96%) e IGPM (4%);
- Receita por tipo de ativo, Logístico (52%), Industrial (36%) e Lajes Corporativas (11%);
- Receita por segmento, Alimentício (24%), Construção (20%) e Farmacêutico (17%);

## **Lajes**

---

### **JSREII • março/24**

- Proventos de R\$ 0,48/cota e DY de 0,65% no mês;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 9.872.687 ou R\$ 0,48/cota;
- São 5 ativos, com ABL de 121.938 m<sup>2</sup> e vacância física de 8,4%;
- No mês, tiveram a renovação e contrato com 3 inquilinos, com área total de 4,7 mil m<sup>2</sup>;
- No mês, teve o distrato de um locatário do Ed. Paulista, mas isto prevê um pagamento ao Fundo de cerca de 7 vezes o valor do aluguel mensal;
- Alavancagem do Fundo corresponde a 5,72% sobre o ativo total do Fundo;
- Indexação dos contratos entre IPCA (74%) e IGPM (26%);
- Sobre a ABL do Fundo, 8% dos contratos estão para vencer ainda em 2024, 6% para 2025 e 13% para 2026;
- 42% dos contratos possuem revisional ainda em 2024, 29% para 2025 e 17% para 2026;
- Principais setores dos inquilinos são, Seguros (25%), Tecnologia (23%) e Saúde (22%);



## FOFs e Hedge Fund

---

### **SNFFII** • março/24

- Proventos de R\$ 1,00/cota e DY de 1,14% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 1,51/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 2.609 mil ou R\$ 0,92/cota;
- São ao todo, 52 FIs no portfólio do Fundo;
- Principais posições do Fundo, RECR11 (6,43% do PL), XPLG11 (5,28%) e SPVJ11 (4,53%);

### **BCFFII** • março/24

- Proventos de R\$ 0,073/cota e DY de 0,85% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,19/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 14.612.086 ou R\$ 0,070/cota;
- Ao todo são 73 FIs e 17 CRIs na carteira do Fundo, o Fundo está com 98% do PL alocado;
- Principais setores do Fundo, FIs de CRI e CRI (47%), Lajes Corporativas (22%) e Logístico / Industrial (11%);
- Principais posições do Fundo são, BTC11 (9,8% do PL), EZTB (9,4%) e RE Prime (8,1%);
- Diversificação por indexadores, IPCA (84%), CDI (14%) e IGPM (2%);
- Taxa MTM dos indexadores de IPCA + 8,9%, CDI + 2,3% e IGPM + 7,3%;

### **JSAFII** • março/24

- Proventos de R\$ 1,00/cota e DY de 0,97% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,47/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 3.552.727 ou R\$ 1,04/cota;
- A gestão finalizou a alocação da 2ª emissão de cotas, movimentando um total de R\$ 41,7 milhões;
- Alocação por tipo de ativo, Cotas de FI (84%), Ações (9%) e Caixa (6%);
- Alocação por estratégia, Ganho de Capital (50%), Renda (35%) e Ambos (15%);
- Principais ativos do Fundo, HSML11 (8,12%), CVB11 (6,79%) e RCRB11 (6,27%);
- Alocação por setor dos FIs, Recebíveis (36%), Lajes Corporativas (26%) e Shopping Centers (14%);

## OUTROS / Híbrido

---

### **BTALII** • março/24

- Proventos de R\$ 0,65/cota e DY de 0,93% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,09/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 3,9 milhões ou R\$ 0,65/cota;
- São 11 ativos, com capacidade estática de 450 mil toneladas, 100% dos contratos atípicos e WAULT de 8,2 anos;
- Em março deste ano o CRI Serpasa deixou de pagar sua parcela devida. O Fundo antecipou seu resgate integral, tornando-se credor das Debêntures que os lastreavam, e constituiu a Fazenda Santo Antonio Participações S.A. e recebeu o imóvel rural dado em garantia da operação;
- Principais perfis de locatários, Operador Logístico (38%), Revenda de Insumos (26%) e Açúcar e Alcool (21%);
- Principais ativos pela receita, Terminal de Transbordo Intermodal (22%), Centro de Recebimento de Grãos (17%) e CRIs (16%);

### **BTRAI** • março/24

- Proventos de R\$ 0,30/cota e DY de 0,54% no mês;
- Resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,11/cota;
- Resultado do Fundo no mês foi de R\$ 921 mil ou R\$ 0,27/cota;
- São 6 ativos, com área total de 10.079 hectares, 100% dos contratos são atípicos e WAULT de 7,5 anos;
- Exposição por tipo de ativo, Imóveis (69%), Receitas de vendas de propriedade (16%) e Contas a Receber (9%);
- Exposição por tipo de cultura, Soja (50%), Milho (40%) e Algodão (10%);
- Receita por contrato, Rui Prado (57%) e Grupo Hendges (43%);

# Trecho de Destaque

## XPIN11

*“Nos termos do Fato Relevante publicado em 15/03/23, foi realizada a alienação dos módulos 15, 16 e 21 do Edifício Topázio, com área bruta locável de 7.200,71 m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$ 20.000.000,00 para Althaia. O preço de venda superou em 84% o custo de aquisição e, com o seu recebimento integral, gerará um ganho de capital de R\$ 1,52 por cota. Esta transação ilustra a gestão ativa na busca pela maximização da extração de valor do portfólio”.*

**Comentário:** Importante enxergar o valor na reciclagem de portfólio, em um fundo que apresenta vacância em regiões secundárias do segmento logístico/industrial, o que diminui a capacidade de prospecção de locatário, outras alternativas são fundamentais para destrava de valor. Atenção a constante inadimplência que o fundo tem apresentado, acima de 10%, além da vacância em mesmo patamar.

## JSRE11

*“No mês de março finalizamos a negociação para a renovação dos contratos de locação de 3 inquilinos: Cloudwalk, Zurich Santander e Toyota, os quais ocupam uma área total de cerca de 4,7 mil m<sup>2</sup> de nosso portfólio. As condições destas renovações realizadas foram em linha com o mercado, com destaque para o contrato da Cloudwalk, que ocupa o edifício WTorre Nações Unidas III, e no qual foi possível negociar um aumento real de 18% no valor de aluguel”.*

**Comentário:** O time de gestão reforça capacidade de gestão com novas locações e renovação de contratos. Importante destacar o aumento real no preço de locação para um locatário, além de estar em processo avançado de renegociação em outros dois contratos.

## 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.

**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)