



# RELATÓRIO SEMANAL



Período

**17 a 21/01/22**



Divulgação

**23/01/22**



Este material destina-se única e exclusivamente aos assinantes do desmistificandoFII



Research independente de fundos imobiliários mais antigo do Brasil

**Rodrigo Costa Medeiros**

Analista de Valores Mobiliários

CNPI 1597



**RELATÓRIOS E FATOS RELEVANTES:**

ALZR11

BLMR11

AIEC11

PATC11

BRCO11

HPDP11

PQDP11

BCIA11

VINO11

HLOG11

MCHF11

KNHY11

RBVA11

HGRU11

## Carteira recomendada

Reforço que a Carteira Recomendada consta em todos os relatórios semanais, com a atualização de se o fundo está com recomendação de “compra” ou “manutenção”. A Carteira Recomendada está depois dos comentários sobre os fundos.

## Link direto para o fato relevante ou relatório gerencial

O assinante poderá clicar em cima de cada card do fundo e será direcionado para o documento oficial do comunicado que será comentado neste relatório.

Exemplo, basta clicar em cima do card que será aberto o documento oficial.



## Dados Econômicos

Esta semana houve a divulgação da 2ª prévia do IGPM de janeiro, o qual fechou em +1,95%. O índice veio muito elevado e demonstra o desafio que será de controlar a inflação neste ano de 2022, em linha com o pessimismo que demonstrei em nosso último relatório.

Essa sequência de índices elevados acumularam uma inflação elevada no passado e que vai gerar repercussão na chamada inflação inercial neste ano de 2022.

A próxima ata do Copom, da reunião que ocorrerá nos dias 1 e 2 de fevereiro, poderá nos dar um sinal do que esperar para os juros no curtíssimo prazo.

Importante destacar que o IGPM elevado beneficia a remuneração do fundo BARI11, de nossa carteira recomendada.

## O que comprar na semana

Nossa carteira recomendada simula o investimento mensal de R\$ 2.000,00, recebido sempre no dia 10 do mês, como se fosse um investidor. Além dos reinvestimentos dos rendimentos, com isso, temos alguns valores para serem investidos este mês e não quero deixar passar, para podermos receber os rendimentos do mês ainda.

Como você verá no relatório, ainda temos muitos FoFs com preços atrativos frente ao valor patrimonial, entre eles o RFOF11 de nossa carteira passou a ser um dos maiores descontos do mercado, junto com KFOF11, HGFF11 e BCIA11.

O **RFOF11** segue performando muito bem e fazendo giros pontuais que estão gerando valor. Sua maior posição é em recebíveis, atualmente 30,90%, mas também não tão elevado como em BCIA11, o que melhora o rendimento recorrente neste momento. Com o pessimismo que estou para a inflação e os juros neste ano de 2022, os FIIs de recebíveis devem seguir como excelentes opções para melhorar a rentabilidade da carteira e uma das formas de melhor comprar eles é por meio de FoFs que estão descontados, como é o caso deste, que tem um desconto de 16% sobre o seu VP. Como estamos com uma posição muito pequena neste fundo, vamos usar os recursos do mês para ampliar a posição nele ao invés de trazer mais um fundo para a carteira.

Além de RFOF11, vamos ampliar marginalmente nossa posição em **LVBIT1** e trazer ele para maior posição de tijolo da carteira, na minha visão uma das melhores opções de logística no momento, como já analisamos quando da entrada na carteira.

Sigo muito otimista com o setor logístico para o Brasil, apesar de observar alguns profissionais não estarem tanto. O setor imobiliário tem como um dos principais indicadores para a sua valorização o crescimento do PIB. São diversos os indicadores, entre eles a inflação, mas se pudéssemos destacar um dos principais, este é o PIB. Sem crescimento do PIB dificilmente se consegue repassar inflação para os aluguéis e dificilmente um imóvel tem valorização. A equação não é tão simplista assim, mas neste momento apenas quero destacar a importância deste para o ciclo imobiliário e o motivo do otimismo com o setor logístico.

E o PIB brasileiro infelizmente vem com crescimento muito baixo há anos e isso pressiona o setor imobiliário e, no final, depender do crescimento brasileiro pode sempre gerar frustrações. No entanto, vislumbro que o setor logístico se beneficia de uma certa transformação da dinâmica de nossa economia, do nosso consumo, com o rápido crescimento do comércio eletrônico, ou seja, independentemente de crescimento da economia, temos uma transformação dela, com crescimento do comércio eletrônico e uma competição por entregas mais rápidas e eficientes.

A vacância do setor logístico de um modo geral tem caído rapidamente nas principais cidades e constantemente observamos alguns players adiando novos projetos em razão do custo de construção do galpão e o aluguel que ainda não subiu fazerem com que os projetos não sejam atrativos, especialmente com o atual nível de juros.

Assim, a minha expectativa é que os bons FIIs de logística e que contarem com Gestores experientes como é o caso da VBI, terão condições de repassar com mais facilidade a inflação para os seus aluguéis e até conseguirem aumento real do valor de aluguel e fazer novas expansões dos seus imóveis, melhorando ainda mais a rentabilidade do fundo.

No atual valor, entendo que **LVBIT1** seja uma das melhores opções do setor, motivo pelo qual vamos elevar a sua exposição na carteira.

### **Importante – Área do assinante**

No início dos relatórios passará a constar o reforço sobre a existência da área do assinante no site do [desmistificandofii.com](http://desmistificandofii.com). Nessa área os assinantes conseguem acessar com o seu e-mail cadastrado todos os relatórios feitos desde dezembro de 2017, por meio de uma pesquisa chamada de “tag”, onde é possível localizar os relatórios em que um determinado FII foi tratado. Caso você não lembre a sua senha, não há problema, é bem fácil de reiniciar pelo próprio site. Não deixe de usar essa ferramenta para revisar a sua carteira ou antes de comprar um fundo, uma pesquisa simples pode evitar que você compre fundos como XPCM11, com clara recomendação de venda, ou fundos como BBFI11 ou CXCE11.



O fundo informa no seu relatório que o seu rendimento teve um aumento em relação ao mês anterior em razão do recebimento do aluguel da Coca-Cola, do reajuste do IPCA aplicado aos aluguéis da Dasa e Santillana, sendo repassado a inflação full, bem como do aumento da remuneração do caixa, dado o aumento dos juros. Também destaca o impacto das despesas extraordinárias de avaliação dos imóveis e o pagamento de juros do imóvel da Decathlon, referente à primeira parcela, sendo as próximas duas para dezembro de 2022 e dezembro de 2023.

Ao fazer essa leitura é possível o investidor até avaliar um possível aumento dos rendimentos além do R\$ 0,75, já que as receitas que aumentaram são recorrentes e as despesas pagas não; no entanto, quando comparamos as despesas gerais do fundo e de juros deste mês com os meses anteriores, não se observa diferença, logo, não haveria espaço para um aumento.

Depois, o rendimento de R\$ 0,75 vem em linha, um pouco acima, do que estava prevendo para 2022, conforme os relatórios de 09/01/2022, 23/05/2021 e 02/05/2021.



Este mês o fundo trouxe uma surpresa, passando a investir também em ações. O fundo adquiriu ações da empresa SYN (SYNE3), segundo o relatório, assim que anunciado o fato relevante de que a empresa venderia parte do seu portfólio, ou seja, o fundo deve ter pago um preço por volta de R\$ 12,00 por ação. O fundo esclarece que mantém a posição e faz com que ele entre para os poucos FoFs que também compram ações.

A compra de SYN gerou um grande recebimento de dividendos no mês de dezembro, visto que a empresa pagou mais de 70% do valor de aquisição só de dividendos, fazendo a receita do fundo subir consideravelmente. Olhando para o resultado do fundo no mês de dezembro, o fundo teve uma receita total de R\$ 0,119/cota, a qual possibilitou um lucro líquido de R\$ 0,111/cota, mesmo com um prejuízo no giro de carteira de R\$ 0,043/cota. No entanto, é importante destacar que o carregamento de SYN agora não gera rendimentos e a sua venda geraria um grande prejuízo impactando os rendimentos, o que praticamente obriga o fundo a carregar a empresa por um período de tempo maior. As minhas análises confirmam a estratégia do fundo, de que a SYNE3 está exageradamente descontada e há grandes chances de voltar para o preço médio do fundo; no entanto, isso pode levar algum tempo para ocorrer.

O fundo continua sendo negociado abaixo do seu valor patrimonial, sendo os rendimentos provenientes dos rendimentos recebidos dos fundos em seu portfólio. O fundo na atual cotação consegue entregar um yield mensal de 0,89% se consideramos o guidance de R\$ 0,070/cota e sem considerar a linha de ganho de capital que vai passar a ocorrer quando o

mercado melhorar. Enxergo como uma boa opção de compra, tanto pelo yield bem satisfatório quanto pela captura de valor e potencial aumento de rendimento em um cenário de melhora de mercado.



O fundo divulgou um fato relevante que é uma boa notícia para todo o mercado. Em setembro de 2020 a inquilina DOW, situada no Rochaverá Diamond Tower, notificou o fundo com um processo arbitral buscando redução do aluguel, rescisão antecipada e uma redução da multa por rescisão antecipada de um contrato atípico que vence em 2025.

Essa semana o fundo comunicou que tomou conhecimento que o Tribunal Arbitral decidiu a favor do fundo, reconhecendo a natureza atípica do contrato, afastando as pretensões da Dow, inclusive sobre a substituição do índice IGP-M para o IPCA, o que temos visto muitos fundos fazendo atualmente. Nesse caso, a determinação foi de manter o IGP-M, uma vez que foi o índice estabelecido no contrato.

Com isso, podemos considerar uma vitória para o mercado de fundos imobiliários como um todo, pois vimos o tribunal arbitral decidindo a favor do que foi acordado em contrato, trazendo um pouco de segurança jurídica para essa classe de investimentos. O grande destaque desta decisão é que, ao longo da pandemia, observamos algumas decisões judiciais alterando algumas cláusulas contratuais, ainda em liminar, fazendo até que alguns fundos aceitassem renegociar contratos atípicos com o receio de uma decisão desfavorável do judiciário. Essa decisão arbitral nos trás um pouco mais de segurança a esses contratos e é positivo como um todo para o mercado.

Com essa decisão o fundo vai liberar, aproximadamente, R\$ 0,73 de rendimentos por cota, que foram retidos ao longo do processo para fazer frente a eventual perda. Esse rendimento poderá ser pago de uma vez só, ou o fundo poderá estabilizar ao longo do semestre. Depois, o fundo passa a ter um rendimento potencial e recorrente de aproximadamente R\$ 0,71 (já considerando o início da cobrança integral das taxas do fundo, que ocorrem a partir de março, e do novo reajuste da DOW a ser aplicado em janeiro de 2022).

Apesar de tudo isso, importante destacar que o fundo tem outra discussão arbitral em andamento referente a um contrato BTS, este referente ao IBMEC e que poderia impactar o resultado do fundo.

Com esse rendimento de quase 1% a.m. previsto para o fundo, o investidor deve se perguntar se faria sentido adquirir o fundo, afinal, dificilmente um fundo de tijolo alcança este patamar de rendimento. O ponto a se refletir é que o contrato com a DOW, com o reajuste a ser aplicado em janeiro de 2022, passa para aproximadamente R\$ 190,00 o m<sup>2</sup>, um valor extremamente elevado para o Rochaverá, o qual sabemos por outros fundos que tem o aluguel médio entre R\$ 120,00 e 130,00 o m<sup>2</sup>. É verdade que o contrato segue atípico

até 2025, mas nesses patamares, ainda que ocorra uma melhora de mercado, é quase certo que teríamos uma queda do aluguel e do rendimento.

Neste mesmo ano de 2025, o contrato do Rio de Janeiro passa a ser típico, conseqüentemente, permite a revisional de aluguel, assim, ainda que o fundo ganhe a disputa arbitral, haverá esta possibilidade de redução, de um aluguel que hoje está em aproximadamente R\$ 150,00 o m<sup>2</sup>, no centro do Rio de Janeiro, o que é bem acima do que também observamos em outras transações na região.

Ou seja, o rendimento do fundo agora seria bastante elevado no curtíssimo prazo, mas poderíamos dizer que já está contratada uma redução considerável para 2025. Além disso, o aluguel do Rio de Janeiro também tem acertada uma redução para junho de 2023 de 11,60%, que já geraria uma pequena redução do rendimento.

Assim, o investidor que achou interessante a possibilidade de ganhar um rendimento mais elevado com este fundo, precisa estar atento para em caso de uma valorização pelo rendimento mais elevado, vender o fundo e buscar outro do setor que tenha aluguéis mais alinhados com o mercado.

Há um ganho potencial de curto prazo, tendo em vista que os investidores acabam pagando um valor pelo rendimento mais elevado e não consideram o futuro, além disso, o fundo negocia a um valor por m<sup>2</sup> de R\$ 16,5 mil, enquanto no mesmo complexo o JSRE, KNRI e BTG compraram o imóvel pagando R\$ 22 mil o m<sup>2</sup>, com uma RMG, e descontando esta RMG, o valor passaria para R\$ 20 mil o m<sup>2</sup>.

Assim, a operação é possível de gerar retorno e observarmos uma valorização do fundo, a qual, caso não ocorra, vai gerar um bom rendimento de carregamento ao longo dos próximos semestres.



O fundo em seu relatório deu indicativo de que o rendimento do fundo, caso 100% ocupado, seria entre R\$ 0,40 e R\$ 0,43, sendo que a sua vacância atualmente é de apenas um dos edifícios, um AA localizado na Vila Olímpia, mas que gera uma vacância física no fundo de 21,90%.

Este sempre foi o desafio deste fundo, pequeno, com poucas lajes, qualquer vacância gera um impacto muito grande no fundo. De qualquer forma, o imóvel é bom e muito bem localizado, uma ocupação dele melhoraria muito o rendimento do fundo e o cotista ainda poderia contar com a eventual liquidação do fundo.

Importante destacar que isso tudo corrobora para a minha visão de que não faria sentido vender o fundo na OPAC, mas que faz sentido a liquidação do fundo, como proposta pelo Capitânia.



O fundo comunicou o aditamento do contrato de locação com o Mercado Livre para realizar uma expansão do refeitório existente no imóvel, o BRESCO BAHIA. O valor do investimento será de aproximadamente 7,2MM, que virá da alavancagem que o fundo fez recentemente.

O fundo informa que o valor do aluguel da expansão representa um Cap Rate de 15,0% em relação ao valor do investimento e impactará positivamente o rendimento do fundo em aproximadamente R\$ 0,01/cota. Além disso, o prazo de vigência do contrato foi prorrogado para 08/04/2026.

Com isso, fica mais claro para onde vão os recursos da captação anunciada na semana anterior e demonstra a alta capacidade do fundo gerar valor com o seu patrimônio atual, pois emite uma dívida de 6,50%+IPCA e os recursos permitem um investimento que vai gerar um *cap rate* de 15%, sendo o aluguel corrigido pelo IPCA. Reforça a ideia do poder de gerar valor das expansões de logísticas, como destaque há algum tempo, mas também da visão estratégica do Gestor em gerar valor com uma pequena alavancagem.



Os dois fundos que possuem participação no shopping Parque D. Pedro comunicaram que, devido às altas chuvas do dia 18/01, algumas lojas e corredores foram impactados e que ainda não houve uma contabilização dos danos causados ao imóvel mas que isso não impactou no funcionamento do shopping neste dia. Lembrem que o shopping e as lojas possuem coberturas de seguros, que poderão ser acionados em caso de quaisquer necessidades.

Não é a primeira vez que um shopping é impactado por eventos da natureza e até o momento não tivemos um episódio que tenha prejudicado a operação em si.



O FoF do Bradesco divulgou o seu relatório gerencial de dezembro, no qual podemos verificar que se o fundo não tivesse girado a carteira, gerando prejuízo, e tivesse distribuído integralmente os rendimentos recebidos de seus FII's, o seu rendimento seria de R\$ 0,80, ou seja, um excelente retorno, em linha com o que foi dito em BLMR11 neste relatório, com a vantagem de que o desconto sobre o VP de BCIA11 é superior a 15%.





O fundo de escritórios da Vinci teve uma captação de apenas 56.141 novas cotas no exercício do direito de preferência, assim, possivelmente o fundo acionará a negociação com a Globo, a qual deve exercer as cotas a que se comprometeu. Como o objetivo do grupo não deve ser ficar com as cotas, mas sim fazer uma capitalização, devemos observar uma pressão vendedora por algum tempo.

Isso, no entanto, não deve ser interpretado como que a cota irá desvalorizar, pois dificilmente o novo cotista deseja isso, mas o potencial de valorização deve ficar reduzido por um tempo.



Segundo o relatório gerencial de dezembro, o lucro líquido do fundo foi bem abaixo do rendimento distribuído, enquanto o lucro líquido foi de R\$ 0,51, o rendimento foi de R\$ 0,63. Isso é decorrente de um grande aumento nas despesas, que passou de R\$ 406 mil para R\$ 1.155.586,00, marcado pelo evento não recorrente dos custos iniciais da estruturação do CRI usado para pagar a parcela remanescente do imóvel de Itupeva.

Assim, as expectativas seguem para um rendimento de R\$ 0,66 para este ano de 2022.



O FoF Hedge Fund da Mauá, que tem apenas FIIs investidos em sua carteira, divulgou o seu relatório gerencial de dezembro e um dos destaques é o guidance para o rendimento no primeiro semestre de 2022, que será de R\$ 0,10 a R\$ 0,12, o que poderia lhe render o título de FoF com maior nível de rendimento.

O fundo atualmente é cotado com um desconto de 8% de seu valor patrimonial e já está aprovada uma emissão do tipo 400, mas que ainda não teve início e não temos maiores informações sobre valor de emissão e outros detalhes.

O desconto sobre o VP do fundo e o seu elevado rendimento para o primeiro semestre parece atrativo, no entanto, o fundo tem um detalhe muito importante, aproximadamente 83% da carteira do fundo é composta de um único FII, o MCHY11 que atualmente é o segundo maior prêmio sobre o VP entre os FIIs de recebíveis (excluído o sem liquidez FISD11). O MCHY11 é negociado com um prêmio sobre o seu VP de 16% e é o valor de mercado dele o usado para calcular o valor patrimonial de MCHF11.

Não fosse o prêmio do MCHY11, fundo com apenas 76 cotistas, o valor de mercado de MCHF11 seria superior ao seu valor patrimonial e não haveria este desconto.

É difícil analisarmos se o MCHY11, fundo de recebíveis que tem juros médios de 12%+IPCA, elevados, teria este nível de prêmio se não fosse a sua baixa liquidez e o FoF realmente teria este desconto.

Assim, minha posição para o fundo é neutra. Ter MCHF11 seria uma forma de se comprar, indiretamente, MCHY11 sem o prêmio, já que o FoF é praticamente ele. O investidor não deve comprar o Hedge Fund comparando com os outros FoFs que possuem desconto para o seu VP, pois como vimos, esse desconto não é tão factível quanto nos outros fundos. Se o fundo conseguir confirmar rendimentos de R\$ 0,12, seria possível o fundo ter uma valorização indo em direção ao seu VP, ao mesmo tempo, aumentam as chances de ocorrer a emissão de cotas, a qual deve fazer com que o fundo reduza o seu rendimento, visto que essa renda elevada é gerada pela sua posição quase integral em MCHY11.



O Fundo anunciou que foi aprovado pelos cotistas a sua 5ª emissão de cotas com o preço de emissão de R\$ 99,01, no valor patrimonial, com objetivo de captar 346MI. O fundo não gera direitos de preferência e é aberto apenas para clientes Itaú e, por não gerar direito de preferência, também não gera ajuste na cota, porém a tendência é que as cotas tenham uma pressão vendedora no período da emissão, o que pode gerar preços mais atrativos para a aquisição para investidores qualificados.

Repito novamente o que foi dito no relatório do dia 09/01/22:

*Assim, para o investidor que busca uma opção HY e é IQ, vislumbro que o fundo da Kinea pode abrir uma boa janela de aquisição ao longo do mês de fevereiro, durante o período de emissão, caso o seu valor de mercado fique mais próximo do valor patrimonial, podendo ser uma das melhores opções para este tipo de ativo do mercado.*

Depois, para quem é cliente Itaú, do tipo que permite participar da oferta, é uma ótima opção para adquirir o fundo na emissão.



Seguindo também a linha de IRDM11 e RCRB11, o fundo da Rio Bravo divulgou em seu relatório mensal que:

*A equipe de gestão não planeja realizar novas emissões de cotas em curto e médio prazo até que a cota no mercado secundário volte a patamares de preço próximos à cota patrimonial.*

O que demonstra que, mesmo a proposta da Hedge sendo reprovada por falta de quórum, parece que a gestora aderiu ao recado que o mercado está dando sobre emissões muito abaixo do valor patrimonial, preferindo assim seguir na linha de evitar fazer esse tipo de emissão, não necessariamente por não gerar valor para o cotista, como já dito em vários relatórios que nem sempre isso é verdade e precisa ser olhado caso a caso, mas talvez pela mensagem ruim que pode ser interpretada pelo mercado.

A Gestora também reforça, com isso, a sua transparência com os investidores, uma marca da Rio Bravo que deve ser sempre elogiada.



O fundo divulgou em fato relevante que realizou a venda de uma das lojas da “Casas Pernambucanas” pertencente ao fundo, na cidade de Batatais/SP.

O fundo informa que quando da compra deste imóvel, desembolsou o valor de R\$ 6.940,28/m<sup>2</sup> e que agora realizou a venda por R\$ 8.251,05/m<sup>2</sup>, uma operação que gerou um lucro de R\$ 953.165,37 que equivale a aproximadamente R\$ 0,05/cota, sendo que nesta data foi recebido o valor de 6MM. Desta forma o fundo auferiu um lucro de 19% sobre o valor investido com uma TIR de aproximadamente 22,2%. Desta forma esse incremento do rendimento proveniente desta venda será distribuído ao longo do primeiro semestre de 2022.

Assim, o fundo conseguiu vender no varejo um imóvel que comprou no atacado, realizando um excelente negócio, onde em menos de 2 anos o fundo conseguiu um lucro que superou em muito o IPCA do período, fora os aluguéis recebidos.

O fundo em seu último relatório gerencial já tinha mostrado sinais da intenção que tinha em fazer esse tipo de operação a fim de gerar valor para os cotistas e melhorar a qualidade do portfólio, conforme trecho abaixo retirado do relatório do fundo.

*Dado o momento de mercado, a visão do time de gestão para melhorar a qualidade do portfólio, buscaremos a venda de alguns ativos da carteira para o público do varejo, isto é, em geral ativos individuais para pessoas físicas ou jurídicas. Enquanto, na compra teremos foco em operações no atacado, negociadas diretamente com futuros inquilinos ou desenvolvedores imobiliários, como já costumamos realizar. Isto porque, a compra pelo atacado possui custo menor por ativo, em termos relativos, dado a aquisição de um portfólio de vários imóveis e especialmente em razão dos valores envolvidos em negócios de portfólio, que limita o número de potenciais compradores. Já a venda de ativos individuais pode gerar maior lucro em comparação ao atacado, uma vez que atinge outro público que não necessariamente o público institucional (bancos, fundos, etc).*

# CARTEIRA RECOMENDADA

## TABELA

Data da Entrada	Análise	FUNDO	Setor	Cotação	Cotas	Valor Médio	Valor Investido	Peso inicial	Valor Atual	Peso atual	Recomendação
18/10/20	<a href="#">LINK</a>	HGRE11	Lajes	137,37	39	150,37	5.864,43	3,35%	5.357,43	3,31%	Compra
10/11/20	<a href="#">LINK</a>	JSRE11	Lajes	78,40	90	87,68	7.891,20	4,51%	7.056,00	4,36%	Compra
22/08/21	<a href="#">LINK</a>	BLMR11	FoF	7,77	900	7,52	6.768,00	3,87%	6.993,00	4,33%	Compra
16/08/20	<a href="#">LINK</a>	RFOF11	FoF	72,05	104	72,83	7.574,32	4,33%	7.493,20	4,63%	Compra
19/01/20	<a href="#">LINK</a>	FIIB11	Industrial	462,00	17	561,94	9.552,98	5,46%	7.854,00	4,86%	Compra
12/04/20	<a href="#">LINK</a>	XPIN11	Industrial	91,40	57	101,02	5.758,14	3,29%	5.209,80	3,22%	Compra
23/08/20	<a href="#">LINK</a>	BTLG11	Logístico	105,83	80	106,98	8.558,40	4,89%	8.466,40	5,24%	Compra
21/12/20	<a href="#">LINK</a>	HLOG11	Logístico	94,20	58	117,89	6.837,62	3,91%	5.463,60	3,38%	Compra
08/08/21	<a href="#">LINK</a>	LVBI11	Logístico	101,37	100	101,94	10.194,00	5,82%	10.137,00	6,27%	Compra
24/04/21	<a href="#">LINK</a>	GALG11	Logístico	98,98	68	111,30	7.568,40	4,32%	6.730,64	4,16%	Compra
19/01/20	<a href="#">LINK</a>	KNRI11	Híbrido	136,71	40	175,79	7.031,60	4,02%	5.468,40	3,38%	Compra
06/06/21	<a href="#">LINK</a>	AFHI11	Recebíveis	100,24	90	92,94	8.364,60	4,78%	9.021,60	5,58%	Compra
19/01/20	<a href="#">LINK</a>	BARI11	Recebíveis	104,45	63	107,62	6.780,06	3,87%	6.580,35	4,07%	Compra
19/01/20	<a href="#">LINK</a>	CVBI11	Recebíveis	103,15	48	105,33	5.055,84	2,89%	4.951,20	3,06%	Compra
21/11/21	<a href="#">LINK</a>	CACR11	Recebíveis	107,00	65	102,00	6.630,00	3,79%	6.955,00	4,30%	Compra
20/12/20	<a href="#">LINK</a>	PLCR11	Recebíveis	89,21	76	87,31	6.635,56	3,79%	6.779,96	4,19%	Compra
19/01/20	<a href="#">LINK</a>	RBRY11	Recebíveis	104,25	100	104,38	10.438,00	5,96%	10.425,00	6,45%	Compra
19/01/20	<a href="#">LINK</a>	HGRU11	R. Urbana	115,30	68	129,39	8.798,52	5,02%	7.840,40	4,85%	Compra
05/07/20	<a href="#">LINK</a>	TRXF11	R. Urbana	101,31	88	101,99	8.975,12	5,13%	8.915,28	5,51%	Compra
19/01/20	<a href="#">LINK</a>	FIGS11	Varejo	56,60	109	84,83	9.246,47	5,28%	6.169,40	3,82%	Compra
24/10/21	<a href="#">LINK</a>	HSML11	Varejo	78,24	100	77,83	7.783,00	4,44%	7.824,00	4,84%	Compra
12/12/21	<a href="#">LINK</a>	JFLL11	Residencial	72,00	78	68,59	5.350,02	3,06%	5.616,00	3,47%	Compra
19/01/20	<a href="#">LINK</a>	PQDP11	Varejo	2.190,00	2	3.721,00	7.442,00	4,25%	4.380,00	2,71%	Manutenção

# 23 FUNDOS

# CARTEIRA RECOMENDADA

## GRÁFICOS



 **Números da carteira**

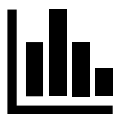
Caixa	Saldo histórico
LCI 85% CDI	R\$ 1.302,49

RENDIMENTOS DA CARTEIRA
Janeiro
Fevereiro
Março
Abril
Maio
Junho
Julho
Agosto
Setembro
Outubro
Novembro
Dezembro

CÁLCULO DA TIR	
Janeiro	-R\$ 160.791,24
Fevereiro	- R\$ 2.000,00
Março	
Abril	
Maio	
Junho	
Julho	
Agosto	
Setembro	
Outubro	
Novembro	
Dezembro	

 **Tabela de rendimentos**

Para acessar a tabela de rendimento de todos os fundos imobiliários, basta clicar no ícone abaixo

 **Explicações sobre a carteira recomendada**

Caso queira entender como é feito o cálculo da TIR da carteira, basta clicar no ícone abaixo. O link te levará para uma tabela no site do Clubefii, para visualizá-la basta apenas estar logado.



## DISCLAIMER

Este relatório não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento do autor, ensejando a aplicação de multa de 2.000 (duas mil) vezes o valor da assinatura mensal do relatório.

O compartilhamento indevido acarreta o imediato bloqueio do assinante, sem direito de ressarcimento dos valores. Além disso, a violação do direito autoral é crime previsto no art. 184 do Código Penal, com pena de detenção prevista.

Para o controle de compartilhamentos indevidos, conto com uma tecnologia que insere em cada relatório os dados do assinante, os quais não é possível omitir, nem mesmo com o desenho de uma tarja.

O relatório foi elaborado por Analista de Valores Mobiliários autônomo, de forma independente e sem nenhuma vinculação a instituição financeira.

O autor não recebe nenhuma remuneração, ou quaisquer outros benefícios, dos administradores, gestores, ou pessoas ligadas aos Fundos de Investimentos Imobiliários analisados.

O relatório respeita todas as disposições previstas na Resolução 20/2021 da CVM, especialmente o disposto no art. 13, assim transcrito: Art. 13. É vedado ao analista de valores mobiliários, pessoa natural e jurídica, bem como aos demais profissionais que efetivamente participem da formulação dos relatórios de análise: I – emitir relatórios de análise com a finalidade de obter, para si ou para outrem, vantagem indevida; II – omitir informação sobre conflito de interesses nas informações e comunicações de que trata o art. 14, nos relatórios de análise e em qualquer meio em relação ao qual o analista se manifeste sobre o relatório de análise; III – negociar, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros, valores mobiliários objeto dos relatórios de análise que elabore ou derivativos lastreados em tais valores mobiliários por um período de 30 (trinta) dias anteriores e 5 (cinco) dias posteriores à divulgação do relatório de análise sobre tal valor mobiliário ou seu emissor; IV – negociar, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros, valores mobiliários objeto dos relatórios de análise que elabore ou derivativos lastreados em tais valores mobiliários em sentido contrário ao das recomendações ou conclusões expressas nos relatórios de análise que elaborou por: a) 6 (seis) meses contados da divulgação de tal relatório; ou b) até a divulgação de novo relatório sobre o mesmo emissor ou valor mobiliário, caso ocorra antes do prazo referido na alínea “a”; V – participar, direta ou indiretamente, em qualquer atividade relacionada a oferta pública de distribuição de valores mobiliários, incluindo: a) esforços de venda de produto ou serviço no âmbito do mercado de valores mobiliários; e b) esforços para angariação de novos clientes ou trabalhos; VI – participar da estruturação de ativos financeiros e valores mobiliários;

Este Analista declara, nos termos do art. 21 da Resolução 20/2021 da CVM, que o Analista possui cotas de PVBI11, JFLL11, TRXF11, BRCR11, FIGS11, HGRE11, BARI11, XPIN11, HGRU11, CVBI11, BLCP11, FIIB11, KNRI11, BTLG11, JSRE11, HLOG11, BRCO11, GALG11, RBRL11, LVBI11 e ações de SYNE3, por sua vez, a Cônjuge do Analista possui cotas de HGRU11, HFOF11, JSRE11, XPIN11, TRXF11, BARI11, SARE11 todos objetos do relatório ou da carteira recomendada.

As recomendações do relatório de análise única e exclusivamente as opiniões pessoais do Analista, tendo sido elaborado de forma independente, não se baseando em nenhuma informação privilegiada, mas apenas de informações públicas e disponíveis para todos os investidores e analistas.

A análise dos ativos objeto do relatório utiliza como informação os resultados divulgados pelas administradoras e suas projeções. As condições de mercado, o cenário macroeconômico, a análise das ações judiciais na qual o fundo está envolvido, entre outras notícias públicas.

Cálculos de preço justo, rendimentos futuros e outros dados futuros devem ser considerados como incertos e propensos a não ocorrerem, ainda que o Analista guarde toda a diligência possível e necessária para alcançar a melhor estimativa possível.

A carteira recomendada tem como objetivo auxiliar o investidor na análise de seus investimentos, no entanto, não pode ser tido como promessa de ganho futuro, tendo em vista a incerteza existente nos investimentos de renda variável.

Este material tem caráter meramente informativo. As informações constantes deste material podem auxiliar o investidor em suas decisões de investimento, porém o investidor será responsável, de forma exclusiva, pela verificação da conveniência e oportunidade da movimentação de sua carteira de investimentos e pela tomada de decisão quanto à efetivação de operações de compra e/ou venda de títulos e/ou valores mobiliários. Este material apresenta informações para diversos perfis de investimento e o investidor deverá verificar e atentar para as informações próprias ao seu perfil de investimento, uma vez que as informações constantes deste material não são adequadas para todos os investidores. Quaisquer projeções de risco ou retorno potenciais são meramente ilustrativas e não são e não devem ser interpretadas pelo investidor como previsão de eventos futuros e/ou garantia de resultados. Além disso, não garanto a exatidão das informações aqui contidas e recomendo ao investidor que não utilize este relatório com única fonte para embasar suas decisões de investimento. Os investimentos realizados pelo investidor para sua carteira estão sujeitos a diversos riscos inerentes aos mercados e aos ativos integrantes da carteira, incluindo, sem limitação, risco de mercado, risco de crédito, risco de liquidez, risco cambial, risco de concentração, risco de perda do capital investido e de disponibilização de recursos adicionais, entre outros.

As eventuais projeções feitas neste relatório não se caracterizam como promessa ou garantia, tendo em vista o material ter como intuito apenas analisar o investimento, não havendo nenhuma vinculação com os administradores e/ou gestores.

Importante, ganhos passados não significam garantia de ganhos futuros e todo investidor precisa estar ciente de que o mercado de renda variável ocasiona oscilações e pode gerar prejuízos em seu patrimônio.