



INDICADORES DE FIIs

Indicadores e Atualização de Mercado

Abril/2024



AVISO LEGAL

As informações contidas neste documento e nos produtos comercializados (sites, vídeos, palestras, áudios, planilhas, programas ou outros conteúdos) têm objetivo exclusivamente informativo e não constituem recomendação de investimento nem tampouco oferta de venda de qualquer instrumento financeiro ou imobiliário.

O conteúdo e as informações contidas em todo documento não devem ser levadas em consideração como aconselhamento financeiro, imobiliário, jurídico, contábil, tributário ou como recomendação de investimento.

Ao considerar as informações a respeito de performances apresentadas, os leitores e usuários do site devem atentar-se ao fato de que resultados passados não são necessariamente indicativos de resultados futuros, e que não há garantia de que novos investimentos alcançarão resultados semelhantes.

Projeções e/ou valores futuros de investimentos não realizados dependerão de fatores futuros e sempre poderão divergir materialmente das projeções aqui apresentadas, podendo apresentar-se materialmente divergentes das premissas e condições aqui consideradas. Valores não realizados não devem ser considerados como fatos, e não há qualquer garantia de que tais resultados serão alcançados.

Os leitores e usuários do site RExperts são encorajados sempre a entrar em contato com os autores a fim de discutir os procedimentos e metodologias, incluindo as premissas, utilizadas para calcular as informações de performance de investimento, bem como qualquer outro aspecto apresentado.

Para maiores informações ou dúvidas, contate-nos através do e-mail contato@rexperts.com.br

CONSULTORIA E ASSESSORIA

Potencialize o valor do seu projeto

SAIBA MAIS

RExperts Consultoria e Educação Ltda.

CNPJ: 28.115.991/0001-77

CRECI/SP nº 36475-J

Contato:

+55 (11) 94245-8240

contato@RExperts.com.br

Endereços:

- Av. Brasil, 1500 – Santo Antonio Americana/SP - CEP 13465-810
- Av. Pedroso de Moraes, 433 – Cj. 121 Pinheiros - CEP: 05419-000 São Paulo – SP – Brasil

Equipe Responsável:

Guilherme Nunes Lapo

guilherme@RExperts.com.br

Giuliano Cadaval Tognetti

giuliano@RExperts.com.br

Antonio Abrahão Júnior

antonio@RExperts.com.br

Caio Pinheiro Zuñiga

caio@RExperts.com.br

André Baeta Neves Resende

andre@RExperts.com.br

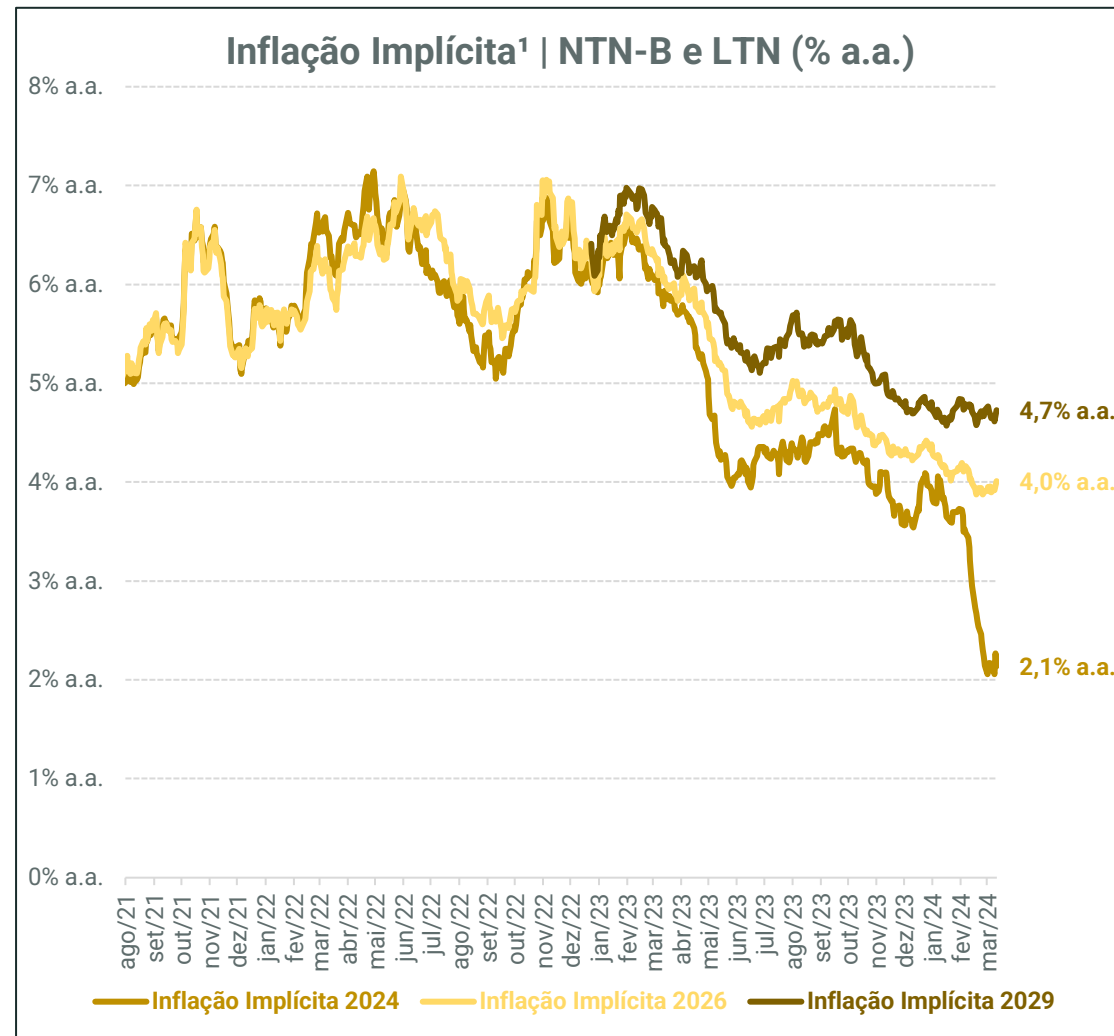
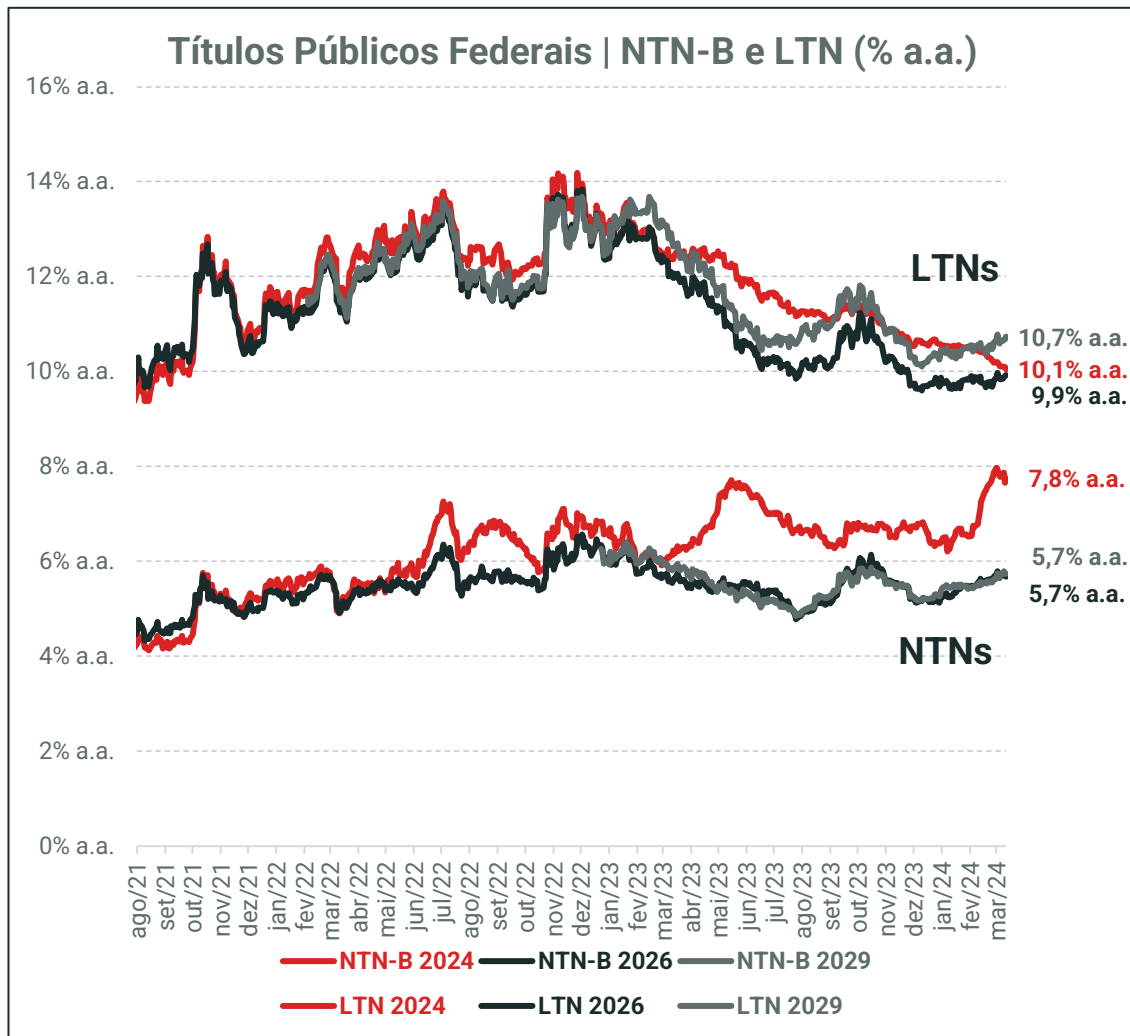


Oportunidades de investimento (custo de oportunidade)

TRADE-OFFS

TÍTULOS PÚBLICOS FEDERAIS

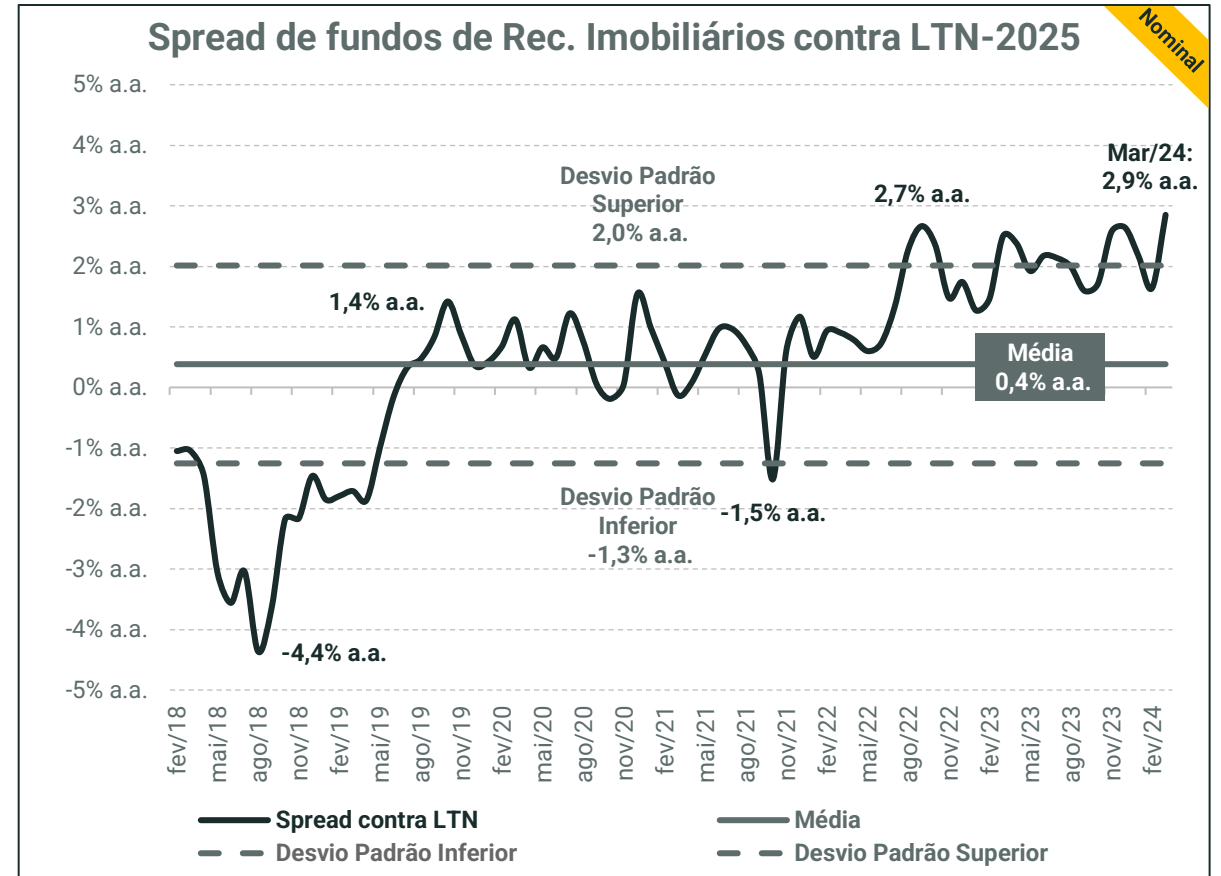
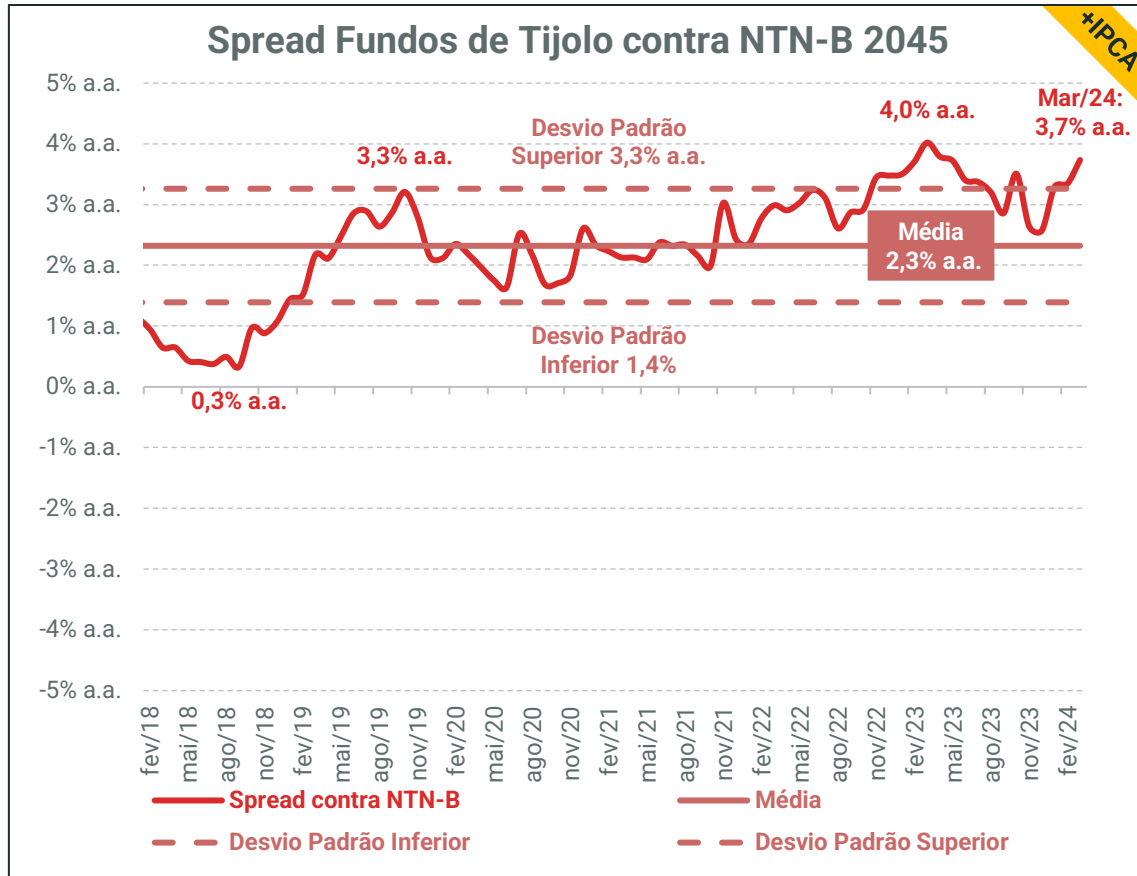
Taxas de juros pagas por títulos públicos, considerados como “risco zero”, referente ao último dia útil do mês analisado.



Fonte: Tesouro Nacional (29/03/2024). ¹ O cálculo do delta segue a fórmula de Fisher, que é expressa da seguinte maneira: $(1+LTN)/(1+NTNB)-1$, com dados do último dia útil de cada mês.

SPREAD DIVIDEND YIELD DOS FIIS CONTRA TRADE-OFFS

Quanto maior o spread entre o Dividend Yield dos fundos e o cupom do título público analisado, mais atrativo fica investir nos FIIs.



Analisando o prêmio de risco médio dos **fundos de tijolo que compõem o IFIX**, visualizamos um prêmio contra a NTN-B 2045 de 3,7% a.a., acima da média dos últimos anos (2,3% a.a.) e do desvio padrão superior (3,3% a.a.).

Enquanto que, analisando o prêmio de risco médio dos **fundos de recebíveis imobiliários que compõem o IFIX**, visualizamos um prêmio contra a LTN 2025 de 2,9% a.a., que é acima da média (0,4% a.a.), e acima do desvio padrão superior de 2,0% a.a.

A análise dos gráficos acima segue esta lógica: os fundos de tijolo são comparados com a NTN-B, já que, semelhantemente ao título público, eles tendem a ser corrigidos por algum indexador de inflação, ou seja, representam taxas reais. Por outro lado, a maior parte da receita dos fundos de recebíveis consiste em juros de empréstimos que já incluem a inflação, ou seja, em termos nominais, assemelhando-se aos títulos LTN. Os spreads apresentados são brutos, ou seja, consideram os cupons dos títulos públicos antes dos impostos. Ao calcular o spread com os cupons líquidos dos títulos públicos federais, entende-se que o spread analisado pode aumentar, uma vez que os FIIs ainda têm isenções fiscais. Fonte: Economática e Tesouro Nacional (29/03/2024).



Definindo filtros e selecionando ativos

SELECIONANDO ATIVOS

FILTRAGEM INICIAL

A metodologia adotada para a seleção de fundos foi estruturada em seis etapas quantitativas e qualitativas, demonstrando uma abordagem abrangente e criteriosa na escolha dos ativos, resultando em 77 fundos imobiliários destacados.



Total de fundos CVM

Fundos registrados na CVM

951



Fundos Listados na B3

Fundos listados na B3

460



Pertence ao IFIX

Presença no índice de Negociabilidade da B3, presença em 95% dos pregões durante as três versões anteriores¹ do IFIX e não ser classificado como "Penny Stock".

104



$0,50 < P/VP < 1,05$

Fundos cujo valor de mercado está em desconto em relação ao valor contábil (patrimônio líquido) (com tolerância de 5%) e sendo negociado pelo menos pela metade do seu valor contábil.

89



Setores Selecionados

Exclusão de fundos em mercados atípicos, entre eles: desenvolvimento, educacional, hospitalar, entre outros.

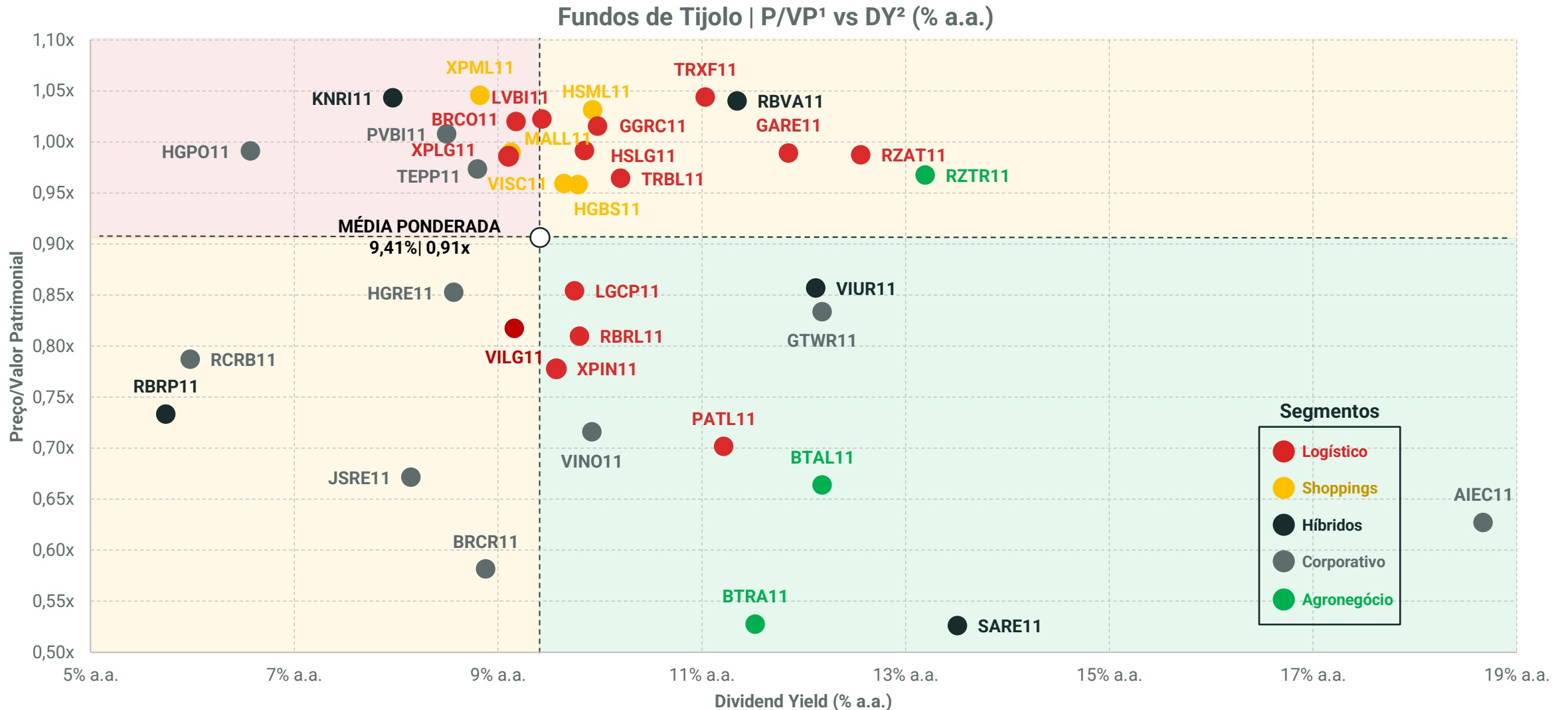
77

¹A carteira do IFIX possui inclusões e exclusões mensais de fundos conforme os critérios do índice. Fonte: B3, CVM ClubeFII e Economática



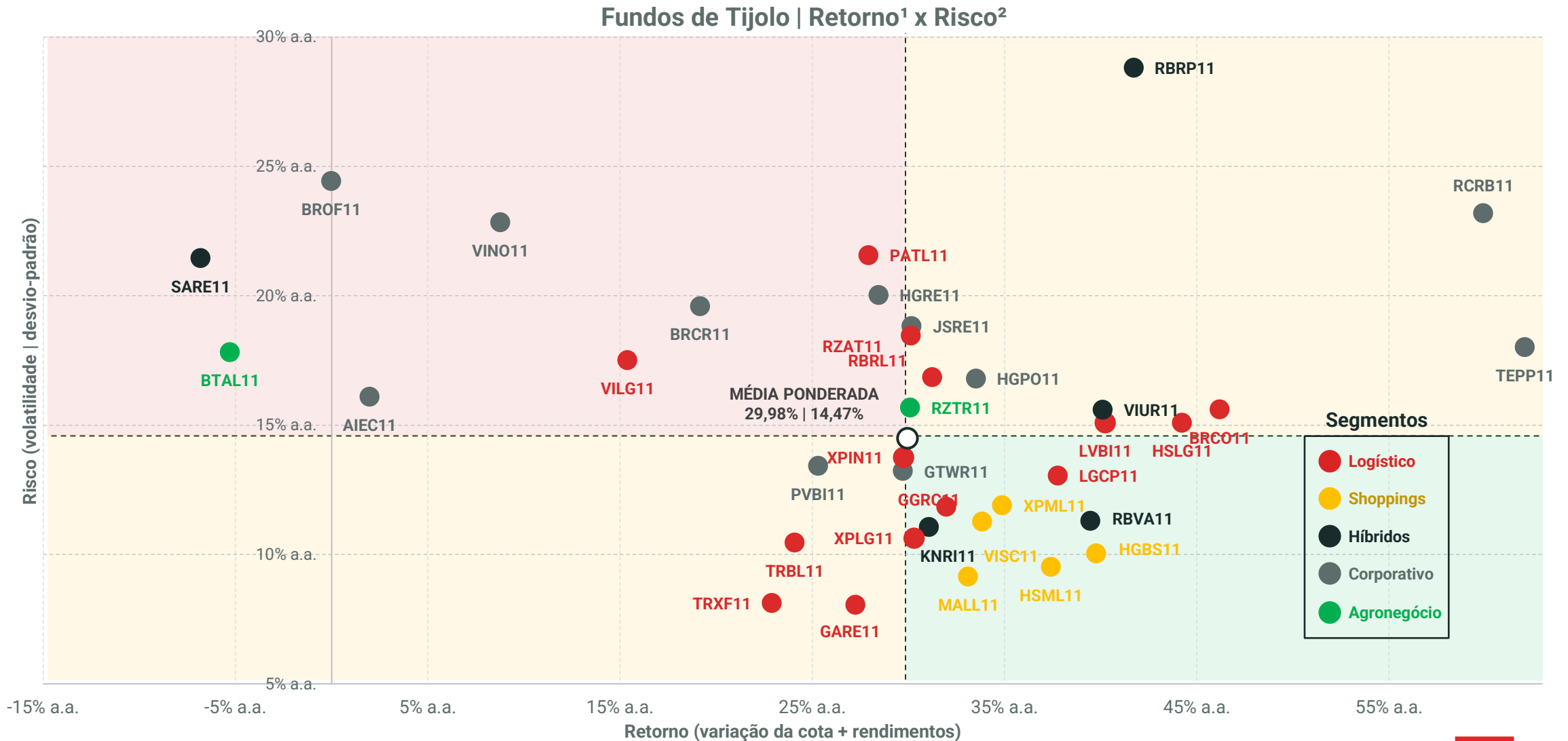
FUNDOS DE TIJOLO

FUNDOS DE TIJOLO – P/VP vs DIVIDEND YIELD (12 MESES)



Para calcular a média indicada, foi utilizada uma ponderação pelo patrimônio líquido dos fundos selecionados. ¹Valor referente ao fechamento do último dia útil do mês (29/03/2024). ²Calculado através dos dividendos pagos nos últimos 12 meses. Fonte: Economática.

FUNDOS DE TIJOLO – RISCO vs RETORNO (12 MESES)



Para calcular a média indicada, foi utilizada uma ponderação pelo patrimônio líquido dos fundos selecionados. ¹Variação da Cota + Rendimentos nos últimos 12 meses. ²Desvio Padrão do preço da cota nos últimos 12 meses. Valores referentes ao fechamento do último dia útil do mês (29/03/2024). Fonte: Economática.

FUNDOS DE TIJOLO – SHOPPING

Yield Médio do Setor: 9,5% a.a.*

Ticker	Gestor	Patrimônio Líquido	P/VPA	Vacância Física	Área do Fundo	Yield (LTM) ¹
XPML11	XP Vista Asset Managment Ltda.	R\$ 4.415M	1,05x	4,70%	165.108 m ²	8,8% a.a.
VISC11	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda	R\$ 3.690 M	0,96x	6,40%	250.000 m ²	9,8% a.a.
HGBS11	Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.	R\$ 2.939M	0,99x	6,60%	199.181 m ²	9,9% a.a.
HSML11	HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda.	R\$ 1.971M	1,02x	3,50%	181.195 m ²	10,0% a.a.
MALL11	Genial Gestão Ltda.	R\$ 1.558M	0,99x	5,00%	107.762 m ²	9,1% a.a.

*Calculado através da média ponderada pelo patrimônio líquido dos ativos selecionados. Informações referentes ao último dia útil do mês (29/03/2024). ¹Calculado através dos dividendos pagos nos últimos 12 meses. Fonte: Economática.

FUNDOS DE TIJOLO – OFFICE

Yield Médio do Setor: 9,0% a.a.*

Ticker	Gestor	Patrimônio Líquido	P/VPA	Vacância Física	Área do Fundo	Yield (LTM) ¹
BRCR11	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda	R\$ 2.647M	0,58x	21,9%	239.814 m ²	8,9% a.a.
JSRE11	Safra Asset Management Ltda.	R\$ 2.279M	0,67x	6,9%	121.938 m ²	8,1% a.a.
PVBI11	VBI Real Estate Gestão de Carteiras SA	R\$ 1.856M	1,01x	5,5%	66.222 m ²	8,5% a.a.
HGRE11	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	R\$ 1.809M	0,85x	26,3%	185.994 m ²	8,6% a.a.
BROF11	BRPR Gestão de Recursos Ltda.	R\$ 1.244M	0,54x	4,9%	91.791 m ²	8,0% a.a.
GTWR11	Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	R\$ 1.214M	0,83x	0,0%	64.400 m ²	12,2% a.a.
VINO11	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda	R\$ 899M	0,72x	4,4%	86.000 m ²	9,9% a.a.
RCRB11	Rio Bravo Investimentos Ltda	R\$ 758M	0,79x	3,7%	42.728 m ²	6,0% a.a.
HGPO11	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	R\$ 541M	0,99x	3,4%	12.736 m ²	6,6% a.a.
TEPP11	Tellus Investimentos e Consultoria Ltda.	R\$ 423M	0,97x	0,0%	35.583 m ²	8,8% a.a.
AIEC11	Autonomy Investimentos Ltda.	R\$ 405M	0,63x	0,0%	22.989 m ²	18,7% a.a.

*Calculado através da média ponderada pelo patrimônio líquido dos ativos selecionados. Informações referentes ao último dia útil do mês (29/03/2024). ¹Calculado através dos dividendos pagos nos últimos 12 meses. Fonte: Economática.

FUNDOS DE TIJOLO – LOGÍSTICO

Yield Médio do Setor: 9,6% a.a.*

Ticker	Gestor	Patrimônio Líquido	P/VPA	Vacância Física	Área do Fundo	Yield (LTM) ¹
XPLG11	XP Gestão de Recursos Ltda	R\$ 3.312M	0,99x	1,90%	968.804 m ²	9,1% a.a.
BRCO11	Bresco Investimentos e Gestão Ltda	R\$ 1.773M	1,02x	10,00%	392.000 m ²	9,4% a.a.
VILG11	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda	R\$ 1.709M	0,82x	0,00%	607.728 m ²	9,2% a.a.
LVBI11	VBI Real Estate Gestão de Carteiras SA	R\$ 1.665M	1,02x	1,10%	519.610 m ²	9,2% a.a.
HSLG11	HSI Gestora de Fundos Imobiliários Ltda.	R\$ 1.307M	0,96x	0,00%	456.800 m ²	9,6% a.a.
GGRC11	Zagros Capital Gestao de Recursos S.A	R\$ 1.016M	1,03x	0,00%	385.000 m ²	9,9% a.a.
XPIN11	XP Vista Asset Managment Ltda.	R\$ 735M	0,78x	10,80%	310.017 m ²	9,6% a.a.
RBRL11	RBR Gestão de Recursos Ltda	R\$ 680M	0,81x	7,00%	234.299 m ²	9,8% a.a.
TRBL11	Rio Bravo Investimentos Ltda	R\$ 664M	0,96x	0,00%	223.969 m ²	10,2% a.a.
PATL11	VBI Real Estate Gestão de Carteiras AS	R\$ 491M	0,70x	2,70%	151.130 m ²	11,2% a.a.
RZAT11	Riza Gestora de Recursos Ltda.	R\$ 376M	0,99x	0,00%	180.000 m ²	12,6% a.a.
LGCP11	Inter Asset Gestão de Recursos Ltda.	R\$ 368M	0,85x	0,00%	118.400 m ²	9,8% a.a.

*Calculado através da média ponderada pelo patrimônio líquido dos ativos selecionados. Informações referentes ao último dia útil do mês (29/03/2024). ¹Calculado através dos dividendos pagos nos últimos 12 meses. Fonte: Economática.

FUNDOS DE TIJOLO – AGRO E HÍBRIDOS

Yield Médio do Setor (Agro): 12,8% a.a.*
Yield Médio do Setor (Híbridos): 9,9% a.a.*

Ticker	Gestor	Patrimônio Líquido	P/VPA	Yield (LTM) ¹
RZTR11	Riza Gestora de Recursos Ltda.	R\$ 1.875M	0,97x	13,2% a.a.
BTAL11	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda	R\$ 632M	0,66x	12,2% a.a.
BTRA11	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda	R\$ 371M	0,53x	11,5% a.a.
Ticker	Gestor	Patrimônio Líquido	P/VPA	Yield (LTM) ¹
KNRI11	Kinea Investimentos Ltda.	R\$ 3.854M	1,04x	8,0% a.a.
RBVA11	Rio Bravo Investimentos Ltda	R\$ 1.360M	1,04x	11,3% a.a.
GARE11	Guardian Gestora Ltda.	R\$ 1.167M	0,99x	11,9% a.a.
RBRP11	RBR Gestão de Recursos Ltda	R\$ 975M	0,73x	5,7% a.a.
SARE11	Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda	R\$ 823M	0,53x	13,5% a.a.
VIUR11	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda	R\$ 240M	0,86x	12,1% a.a.

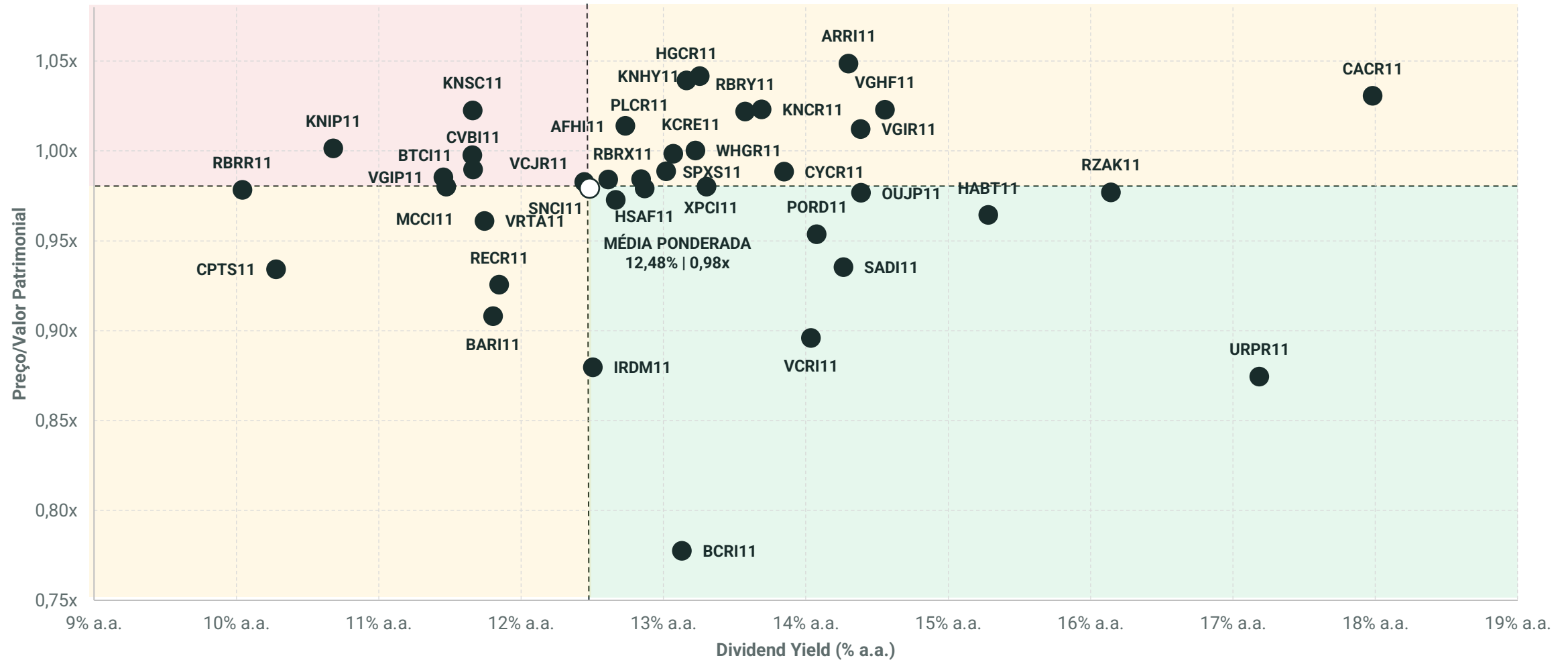
*Calculado através da média ponderada pelo patrimônio líquido dos ativos selecionados. Informações referentes ao último dia útil do mês (29/03/2024). ¹Calculado através dos dividendos pagos nos últimos 12 meses. Fonte: Economática.



FUNDOS DE PAPEL

RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – P/VP vs DIVIDEND YIELD

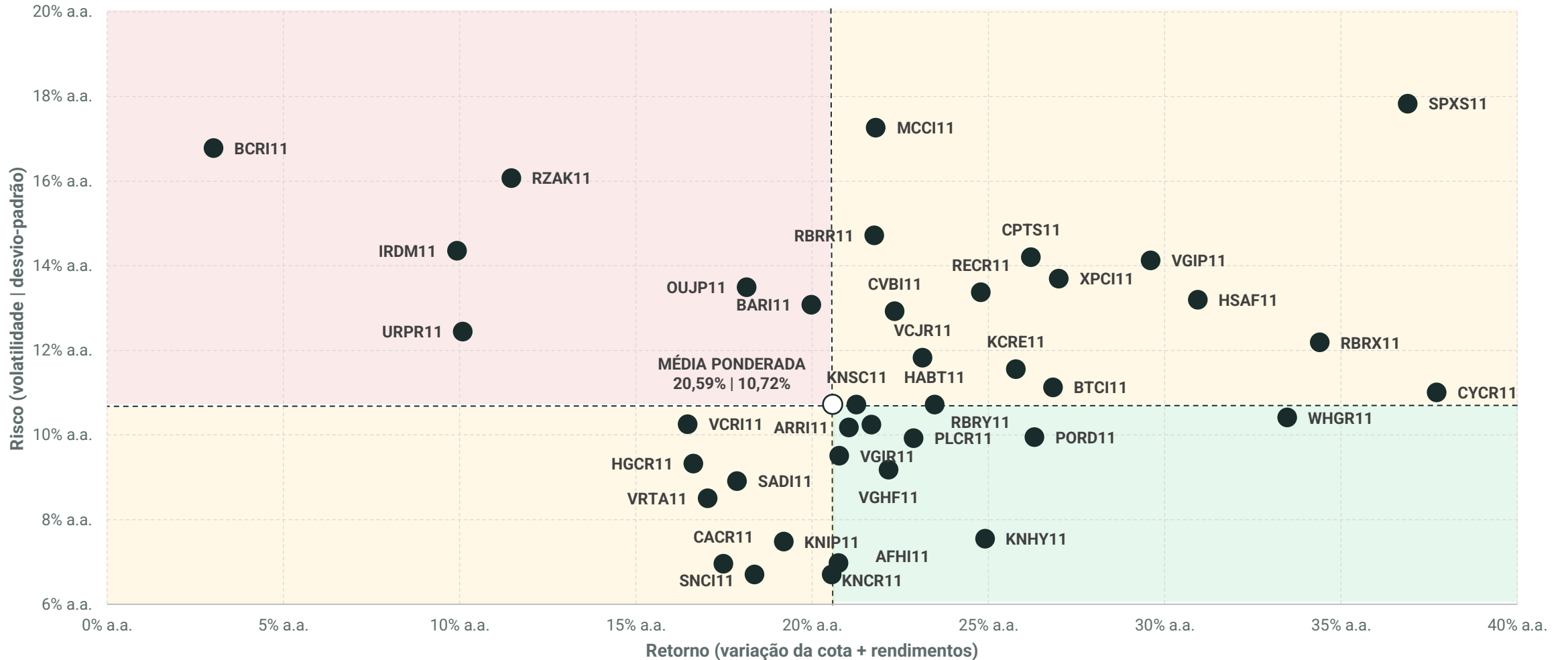
Fundos de Recebíveis Imobiliários (P/VP¹ e Dividend Yield²)



Para calcular a média indicada, foi utilizada uma ponderação pelo patrimônio líquido dos fundos. ¹Valor referente ao fechamento do último dia útil do mês (29/03/2024). ²Calculado através dos dividendos pagos nos últimos 12 meses. Fonte: Economática.

RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – RISCO vs RETORNO (12 MESES)

Fundos de Recebíveis Imobiliários (Retorno¹ x Risco²)



Para calcular a média indicada, foi utilizada uma ponderação pelo patrimônio líquido dos fundos. ¹Varição da Cota + Rendimentos nos últimos 12 meses. ²Desvio Padrão do preço da cota nos últimos 12 meses. Fonte: Economática.

FUNDOS DE PAPEL – REC. IMOBILIÁRIOS

Yield Médio do Setor: 12,0% a.a.*

Ticker	Gestor	Patrimônio Líquido	P/VPA	Yield (LTM) ¹
KNIP11	Kinea Investimentos Ltda.	R\$ 7.844M	1,00x	10,7% a.a.
KNCR11	Kinea Investimentos Ltda.	R\$ 5.772M	1,02x	13,7% a.a.
IRDM11	Iridium Gestão de Recursos Ltda.	R\$ 3.189M	0,88x	12,5% a.a.
CPTS11	Capitânia Invest S/A	R\$ 2.912M	0,93x	10,3% a.a.
RECR11	Brl Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliarios S.A.	R\$ 2.523M	0,93x	11,8% a.a.
KNHY11	Kinea Investimentos Ltda.	R\$ 1.894M	1,04x	13,3% a.a.
MCCI11	Mauá Capital Real Estate Ltda	R\$ 1.628M	0,98x	11,5% a.a.
HGCR11	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	R\$ 1.572M	1,04x	13,2% a.a.
VGHF11	Valora Gestão de Investimentos Ltda.	R\$ 1.527M	1,02x	14,6% a.a.
VRTA11	Far Fator Administração de Recursos Ltda	R\$ 1.460M	0,96x	11,7% a.a.
RBRR11	Rbr Gestão de Recursos Ltda	R\$ 1.443M	0,98x	10,0% a.a.
VCJR11	Vectis Gestão de Recursos Ltda	R\$ 1.423M	0,98x	12,6% a.a.
URPR11	Urca Gestão de Recursos Ltda.	R\$ 1.206M	0,87x	17,2% a.a.
KNSC11	Kinea Investimentos Ltda.	R\$ 1.202M	1,02x	11,7% a.a.
VGIP11	Valora Gestão de Investimentos Ltda.	R\$ 1.104M	0,99x	11,5% a.a.
CVBI11	Vbi Real Estate Gestão de Carteiras SA	R\$ 1.059M	0,99x	11,7% a.a.
BTCI11	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda	R\$ 1.021M	1,00x	11,7% a.a.
VGIR11	Valora Gestão de Investimentos Ltda.	R\$ 1.007M	1,01x	14,4% a.a.
RBRY11	Rbr Gestão de Recursos Ltda	R\$ 989M	1,02x	13,6% a.a.
XPCI11	Xp Vista Asset Management Ltda.	R\$ 807M	0,98x	12,8% a.a.
RZAK11	Riza Gestora de Recursos Ltda.	R\$ 799M	0,98x	16,1% a.a.
HABT11	Xp Vista Asset Management Ltda.	R\$ 791M	0,96x	15,3% a.a.
BCRI11	Banestes DtvM SA	R\$ 600M	0,78x	13,1% a.a.
BARI11	Vbi Securities Ltda.	R\$ 440M	0,91x	11,8% a.a.
SNCI11	Suno Gestora de Recursos Ltda	R\$ 416M	0,98x	12,4% a.a.
CACR11	Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda	R\$ 386M	1,03x	18,0% a.a.
AFHI11	Af Invest Real Estate Administração de Recursos Ltda	R\$ 386M	1,01x	12,7% a.a.
KCRE11	Kinea Investimentos Ltda.	R\$ 366M	0,97x	12,7% a.a.
PORD11	Polo Capital Gestão de Recursos Ltda	R\$ 362M	0,95x	14,1% a.a.
OUJP11	Fator Asset Gestora de Recursos Ltda.	R\$ 322M	0,98x	14,4% a.a.
WHGR11	Wealth High Governance Asset Management Ltda.	R\$ 250M	1,00x	13,2% a.a.
HSAF11	Hsi Gestora de Ativos Financeiros Ltda.	R\$ 233M	0,98x	12,9% a.a.
SPXS11	Spx Syn Gestão de Recursos Ltda.	R\$ 195M	0,98x	13,3% a.a.
PLCR11	Plural Gestão de Recursos Ltda	R\$ 194M	0,99x	13,0% a.a.
RBRX11	Rbr Gestão de Recursos Ltda	R\$ 184M	1,00x	13,1% a.a.
VCRI11	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda	R\$ 171M	0,90x	14,0% a.a.
CYCR11	Cy.Capital Gestora de Recursos Ltda.	R\$ 159M	0,99x	13,8% a.a.
SADI11	Santander Brasil Gestão de Recursos Ltda	R\$ 150M	0,94x	14,3% a.a.
ARRI11	Open Capital Gestão de Ativos Ltda.	R\$ 116M	1,05x	14,3% a.a.

*Calculado através da média ponderada pelo patrimônio líquido dos ativos. Informações referentes ao último dia útil do mês em análise (29/03/2024). ¹Calculado através dos dividendos pagos nos últimos 12 meses. Fonte: Economática.



Acompanhamento dos ativos

ACOMPANHAMENTO DOS ATIVOS SELECIONADOS NO FILTRO

FATOS RELEVANTES (MAR/24)

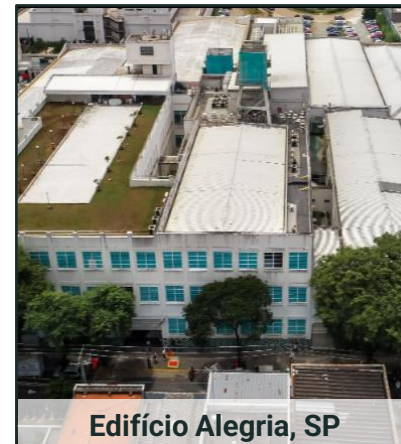
HGBS11 – Firma venda de 10% de Outlet Novo Hamburgo



HGBS11 – Firma contrato de 10% de venda

- O montante da venda foi de ~R\$ 25M e feita em 3 parcelas, a primeira de ~R\$ 15M, na data da venda do imóvel, e duas parcelas de ~R\$ 5M cada, nos dias 24/09/2024 e 24/03/2025;
- O cap rate de saída foi de 8,25% a.a., gerando um valor de venda de ~R\$ 12.300/m²;
- Essa operação conclui a venda dos 30,625% da participação no outlet divulgado pela gestora em fevereiro, após a transação o fundo continua com participação de 18,375% no imóvel.

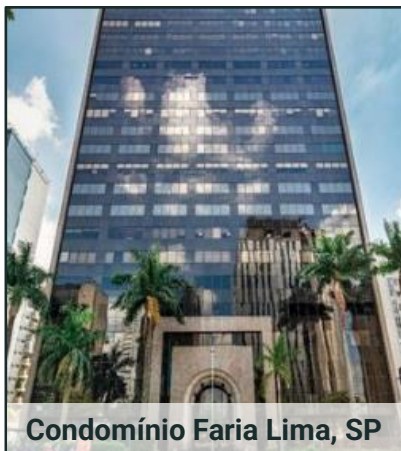
HGRE11 – Fluxo de recebimentos do Ed. Alegria



HGRE11 começou a receber os pagamentos referentes a venda do Edifício Alegria

- O valor total de ~R\$ 70 M, será dividido em 3 etapas,
 - Etapa 1: R\$ 3,25M dividido em 4 prestações semestrais,
 - Etapa 2: R\$ 750 mil recebido no mesmo dia da parcela inicial;
 - Etapa 3: parcela VGV¹ de R\$ 66M em até 60 meses;
- A venda do ativo gerou um preço de venda de ~R\$ 3.674/m² e um lucro de R\$ 11M.

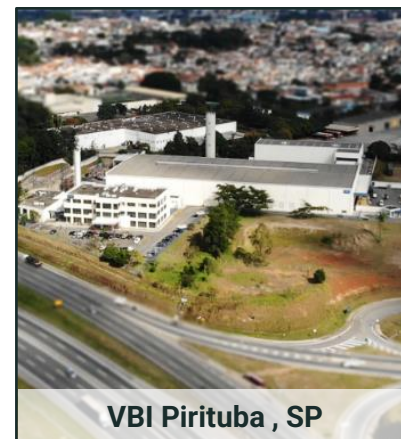
HGRE11 – Venda de conjuntos na Faria Lima



HGRE11 vende conjuntos do Ed. Condomínio Faria Lima

- O imóvel foi vendido pelo montante de R\$ 95M, dividido em 3 etapas, R\$ 38M recebidos no dia 14/04 (data do fato relevante), R\$ 14,2M, na data de formalização do contrato de compra e venda e ~R\$ 42,8M, a serem pagos ao longo de dois anos;
- O preço de venda foi de R\$ 19.968/m², e o fundo ainda receberá um adicional de ~R\$ 1,3M, como reembolso pelo caixa livre nas contas dos condomínios do ativo.

LVBI11 – Desenvolvimento do VBI Pirituba



LVBI11 Expande área para desenvolvimento de galpão logístico em Pirituba

- A expansão, altera a área do ativo de 8.457m² para até 10.789m², assim o fundo passará de 60% de obtenção do ativo, para 65,74% de obtenção do ativo;
- O investimento necessário para construir o ativo, será de R\$ 26,4M, levando a um custo de obra de ~R\$ 2.447/m²;
- Com base nisso, o yield estimado pela gestora passou de 11% a.a. para 12,9% a.a.

¹De acordo com o fluxo de recebimento em regime de caixa que a Compradora obtiver com as vendas das unidades autônomas do empreendimento a ser desenvolvido, quando este estiver apto à comercialização. Fonte: Bovespa (Fundos NET).

FATOS RELEVANTES (MAR/24)

RZAT11 – Compra de galpão em Planaltina, DF



RZAT11 – Compra de ativo locado para o Atacadão Dia a Dia

- O fundo celebrou contrato de compra de imóvel em planaltina com a Vila Alfenas Empreendimentos imobiliários LTD;
- O valor da operação foi de R\$ 31M, dividido em duas parcelas. A 1ª parcela de R\$ 20M (na data de celebração do contrato) e a 2ª de R\$ 11M (em até 36 meses);
- O imóvel está locado até jan/30 com aluguel mínimo de R\$160 mil/mês ou 1,5% do faturamento bruto da operação do inquilino. Segundo a gestão, o cap rate foi de 9% a.a. (s/ a 1ª parcela) e 6,1%a.a. (s/ o preço total da aquisição).

TRXF11 – Concluiu a venda de Loja Assaí Cuacaia



TRXF11 concluiu venda de imóvel locado para GPA e Assaí

- O montante total a ser recebido é de ~R\$ 132M, divididos em 2 pagamentos, sendo o 1º pagamento à vista de ~R\$ 82M, em que ~R\$ 52M serão utilizados para quitar o saldo devedor do CRI usado para financiar a aquisição do imóvel, e 2º pagamento em 3 parcelas semestrais de ~R\$ 17M corrigidas pelo IPCA;
- Segundo a gestão, o lucro estimado será de ~R\$ 17,5M e a TIR Nominal será de 11,51% a.a.
- O comprador dos imóveis foi o FII HBC Renda Urbana (HBCR11).

GARE11 – Aquisição de 21 imóveis por meio da aquisição de FII



GARE11 – Aquisição do Artemis FII, fundo detentor de 21 imóveis

- O fundo GARE11 firmou uma proposta de aquisição dos ativo imobiliário do Artemis FII, através da compra da totalidade de cotas do fundo;
- A transação envolve um portfólio imobiliário de R\$ 843M composto por 20 imóveis de renda urbana e 1 imóvel logístico, considerando um cap rate de 8% a.a. e 10% a.a., respectivamente;
- Dentre os 21 ativos, 9 estão locados para o Grupo Mateus, 11 para o Grupo Pão de Açúcar, e um para o Almanara. Todos os ativos possuem contratos atípicos, com prazos de locação superiores a 180 meses, sendo que a maioria (33%) dos imóveis estão localizados no estado de São Paulo;
- Os 21 imóveis tem em conjunto ABL de 136.749 m², resultando em um valor de transação de ~R\$ 6.164/m².

GARE11

ARTEMIS FII

21 IMÓVEIS

OUTROS FATOS RELEVANTES (MAR/24)

BRC011 – GPA renunciou rescisão e estendeu contrato de locação até 2032. Emissão de novas cotas ao mercado, com valor de R\$ 119,95/cota e montante inicial de R\$ 300M;

GARE11 – Concluiu venda de imóvel em Salvador por R\$ 280M (R\$ 7.845/m²). [\(mais informações no indicador de FIIs do mês de março de 2024\)](#);

GGRC11 – Encerramento da ação judicial e de seus desdobramentos com a locatária Aethra;

HGBS11 – Celebra aprovação de termos para distribuição de novas cotas (montante e preços ainda não foram informados);

HGPO11 – Recebimento de proposta para venda por R\$ 46.113/m² dos imóveis do fundo, sendo eles o Edifício Metropolitan e Edifício Platinum;

KNRI11 – Emissão de novas cotas ao mercado, com valor de R\$ 159,55/cota e montante inicial de R\$ 914M;

LVBI11 – Recebimento de notificação de rescisão antecipada do contrato de locação do supermercado Dia%;

PATL11 – Informou rescisão de contrato da locatária AGV LOGÍSTICA S.A.;

RBRP11 – Informou o não recebimento do aluguel de março de um locatário Experience House Produções e Eventos S.A.;

RBRX11 – Emissão de novas cotas ao mercado, com valor de R\$ 9,37/cota e montante inicial de R\$ 385M;

RBRY11 – Emissão de novas cotas ao mercado, com valor de R\$ 97,35/cota e montante inicial de R\$ 409M;

RZTR11 – Assinou termo aditivo para arrendamento de terras e outorga de opção de compra de imóveis rurais;

SARE11 – O inquilino do ativo localizado na Avenida João Pessoa, nº 500 solicitou rescisão de contrato de locação com aviso prévio de 6 meses;

TEPP11 – Recebimento da 1ª parcela (R\$ 38M) da venda de conjuntos no Edifício Faria Lima;

TRXF11 – Emissão de novas cotas ao mercado, com valor de R\$ 107,22/cota e montante inicial de R\$ 250M;

VGIP11 – Contratação da XP investimentos para ser formadora de mercado do fundo;

XPLG11 – Expansão da área locada por um dos inquilinos, o que fez com que a taxa de vacância do imóvel diminuísse de 2,3% para 1,9%; inadimplência de um dos inquilinos dos imóveis CD Americanas e CD Ribeirão Preto;

XPIN11 – Expansão da área locada por dois dos inquilinos, o que fez com que a taxa de vacância do imóvel diminuísse de 10,8% para 9,8%, menor vacância histórica do fundo desde 2019; Venda de módulos 15,16 e 21 (~7.200m²) do Edifício Topázio por R\$ 20M, pagos da seguinte forma, R\$ 5M à vista e 4 parcelas de R\$ 3,75M totalizando um valor de ~R\$2.777/m².



Detalhamento de operação

CASE – MAR/24

BRCR11 – ESTUDO DE CASO

BRCR11 Firma venda de 5 ativos

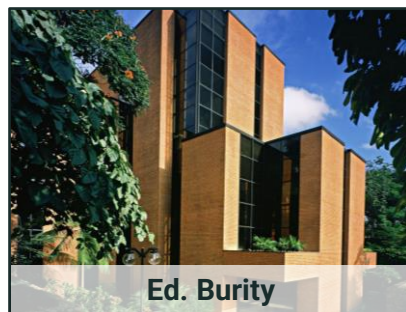
- Venda de 5 ativos pelo montante total de **R\$ 755M**, a ser desembolsados nos seguintes pagamentos:
 - 1º pagamento à vista: ~R\$ 528M;
 - 2º pagamento à prazo: ~R\$ 227M. Porém, o fundo indicou a antecipação de recebimento desse pagamento por meio da emissão de um CRI (com duas séries) remunerado mensalmente por CDI.
- Assim o valor da venda foi de **R\$ 16.868/m²**, e um cap rate de saída de **8% a.a.**, e um lucro estimado de **~R\$ 32M**;
- Com a venda dos ativos, a ABL total do fundo diminuiu de 239.814 m² para 195.055 m² e a quantidade total de imóveis diminuiu de 15 para 10.

Tese para transação segundo BRCR11

- O fundo justificou a transação por 3 principais motivações:
 - **Redução da alavancagem:** O fundo teve uma redução estimada de ~R\$ 700M nas obrigações, reduzindo sua alavancagem de 25,4% para 8,7%, uma diminuição de 16,7 p.p;
 - **Reestruturação da carteira:** Redução da exposição de ativos monousuários com contratos típicos de locação;
 - **Posicionamento do Fundo:** Como a venda foi majoritariamente de ativos de classe B, o fundo terá mais investimentos em ativos de qualidade A+ (~90% do portfólio).



Ed. Brazilian Financial Center



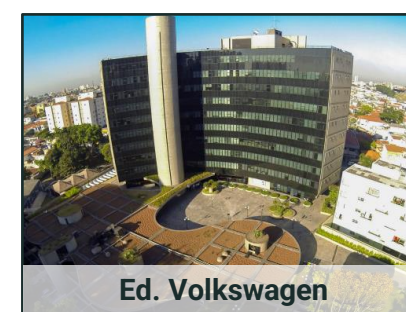
Ed. Burity



Ed. Cidade Jardim



Ed. Transatlântico



Ed. Volkswagen

Classe do Ativo	A	B	AAA	B	B
ABL (% BRCR11)	9.984 m²	10.550 m²	7.458 m²	4.208 m²	12.560 m²
% BRCR11	23%	100%	50%	28%	100%
Principais Inquilinos	Grupo Pan, Itaú, WeWork	Grupo GMAC, Grupo Pan	Banco ABC, Pátria	Mattel, Rockwell	Volkswagen

Consultoria

Consultoria Diagnóstica.

O RExperts auxilia nossos clientes através de análises de viabilidade de projetos, assessoria de negócios, pesquisas de mercado, análise de produtos e estruturação de estratégias financeiras. Temos o posicionamento de “consultoria com visão de empreendedor” que, aliado com a didática advinda do nosso braço educacional, proporciona uma combinação única de *expertise* nos mercados imobiliário e de capitais de forma clara para os nossos clientes.

Análise de Viabilidade.

Saiba mais em: RExperts.com.br

Assessoria

Operações Estruturadas.

Desinvestimentos.

Captação de Recursos.

Fusões e Aquisições.

Desenvolvimento de Negócios.

Private Equity.

Educação



Economia e
Finanças



Investimentos e
Viabilidade



Fundos de
Investimento



Custos e
Orçamentos

● REXPERTS EM NÚMEROS

+60

CLIENTES

+150

PROJETOS DE CONSULTORIA
ENTREGUES

+60M

EM VGV DE
EMPREENDIMENTOS
PRÓPRIOS

+2500

LIVROS VENDIDOS

+1500

ALUNOS DOS CONTEÚDOS DE
EDUCAÇÃO ONLINE

+100

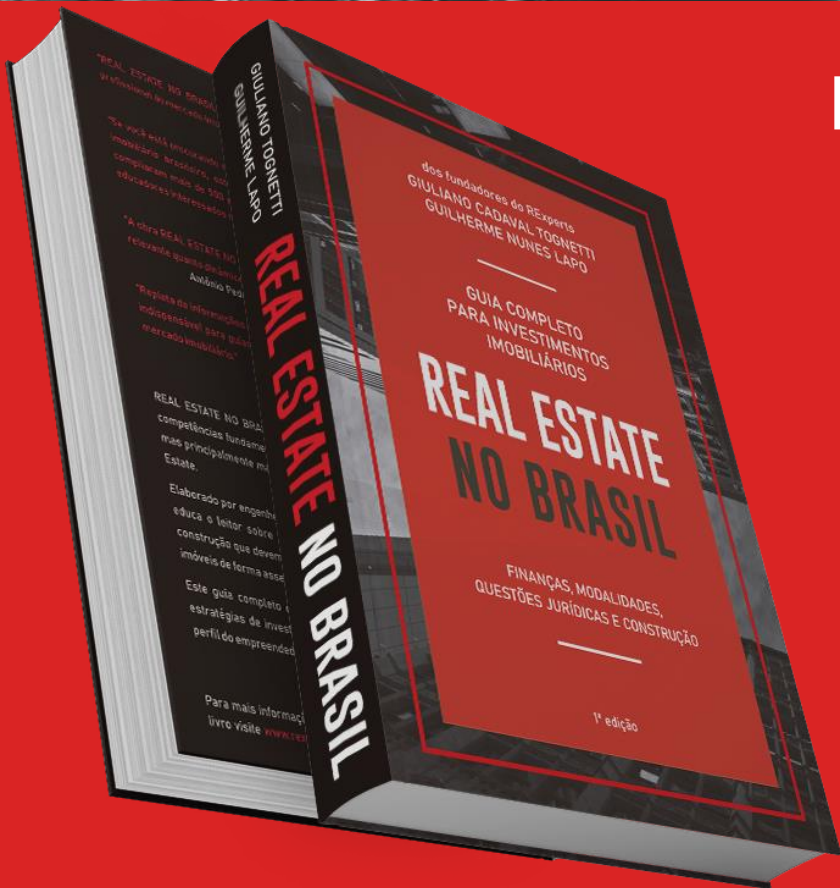
ARTIGOS PUBLICADOS

+5000

LEITORES DA NEWSLETTER

+12

CURSOS DE REAL ESTATE
DISPONÍVEIS



REAL ESTATE NO BRASIL

Dos fundadores do RExperts

GIULIANO CADAVAL TOGNETTI
GUILHERME NUNES LAÇO

Guia Completo para
Investimentos Imobiliários

COMPRE AGORA
amazon

ASSUNTOS ABORDADOS

O livro é uma obra original e independente redigida sob o ponto de vista do empreendedor brasileiro abordando quatro grandes áreas:

FINANÇAS



MODALIDADES



QUESTÕES
JURÍDICAS



CONSTRUÇÃO



“REAL ESTATE NO BRASIL é uma obra obrigatória para toda a biblioteca de um profissional do mercado imobiliário”
Prefácio de Carlos Barcellos – Sócio da Imeri Capital