



**CLUBEFii**

# MIX RENDA & VALOR CARTEIRA RECOMENDADA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

---

**Objetivo – Renda e Valorização no longo prazo**

Novembro/2025



# CARTA DO ANALISTA



POR:  
**Danilo Barbosa**  
 Diretor de Research  
 Clube FII

Analista de Valores  
 Mobiliários **CNPI/APIMEC**

FALE COM O AUTOR:  
[research@clubefii.com.br](mailto:research@clubefii.com.br)

ME SIGA NO CLUBE FII e nas  
 REDES SOCIAIS:  
[@DanCNPI](https://www.instagram.com/DanCNPI)

*Carteira MIX Renda & Valor*

DATA DE PUBLICAÇÃO  
 06/11/2025

Outubro trouxe um cenário de alívio e grandes provas de valor para o mercado de FIIs. A principal fonte de incerteza que pairava sobre o setor foi, felizmente, afastada: a Medida Provisória 1.303, que ameaçava alterar a regra de tributação de FIIs, caducou (perdeu a validade), garantindo a manutenção da isenção de imposto de renda sobre os rendimentos para pessoas físicas.

Apesar de representar uma vitória, a queda da MP 1.303 não trouxe apenas boas notícias. Sem essa fonte de arrecadação, o governo agora corre contra o tempo, e com cada vez menos opções, para levantar recursos para fazer frente aos seus custos básicos em 2026 e 2027. Portanto, a vitória dos investidores é, ao mesmo tempo, uma derrota para o governo, o que agrava a situação a situação fiscal do país. No campo macroeconômico, esse movimento levou a uma forte volatilidade na curva de juros, que após chegar ao patamar de 7,44%, encerrou o mês em 7,25%.

Esse fechamento reforçou a perspectiva de que o ciclo de aperto monetário se aproxima do fim. O IFIX, por sua vez, reflete essa melhora, acumulando uma alta de 15% no ano. Contudo, o ponto crucial do mês reside em uma dualidade: mesmo com essa valorização, o mercado de FIIs de ainda negocia com um desconto real acentuado, em todos os segmentos. Mas especialmente os FIIs de tijolo, devido a um fenômeno provocado pela defasagem do seu valor patrimonial (VP) perante os preços reais do mercado imobiliário.

As comunicações dos próprios fundos em outubro trouxeram provas concretas desse descompasso. Diversos FIIs anunciaram vendas de ativos por valores significativamente acima de seus respectivos laudos de avaliação, evidenciando o quanto o VP contábil está defasado em relação aos preços reais. Exemplos notáveis incluem o HGRU11, que vendeu um imóvel 57,7% acima do laudo de 2025, o HGRE11, que concretizou uma venda 15,7% acima do laudo de 2024, e o RBVA11, que superou em 20,9% o valor de laudo de um de seus ativos. Em outras palavras, o desconto que o investidor enxerga na cota é, na verdade, muito maior.

Embora essas oportunidades de "barganha" já não sejam tão evidentes quanto no mês de novembro de 2024 (quando o IFIX negociava no patamar de preços mais baixo da sua história), o momento exige um olhar mais criterioso na seleção de fundos. A valorização dos FIIs de tijolo tem um potencial enorme, beneficiada pela redução das taxas de desconto com o fechamento da curva de juros, mas a alocação agora demanda foco redobrado na qualidade do ativo e na capacidade da gestão em destravar esse valor oculto.

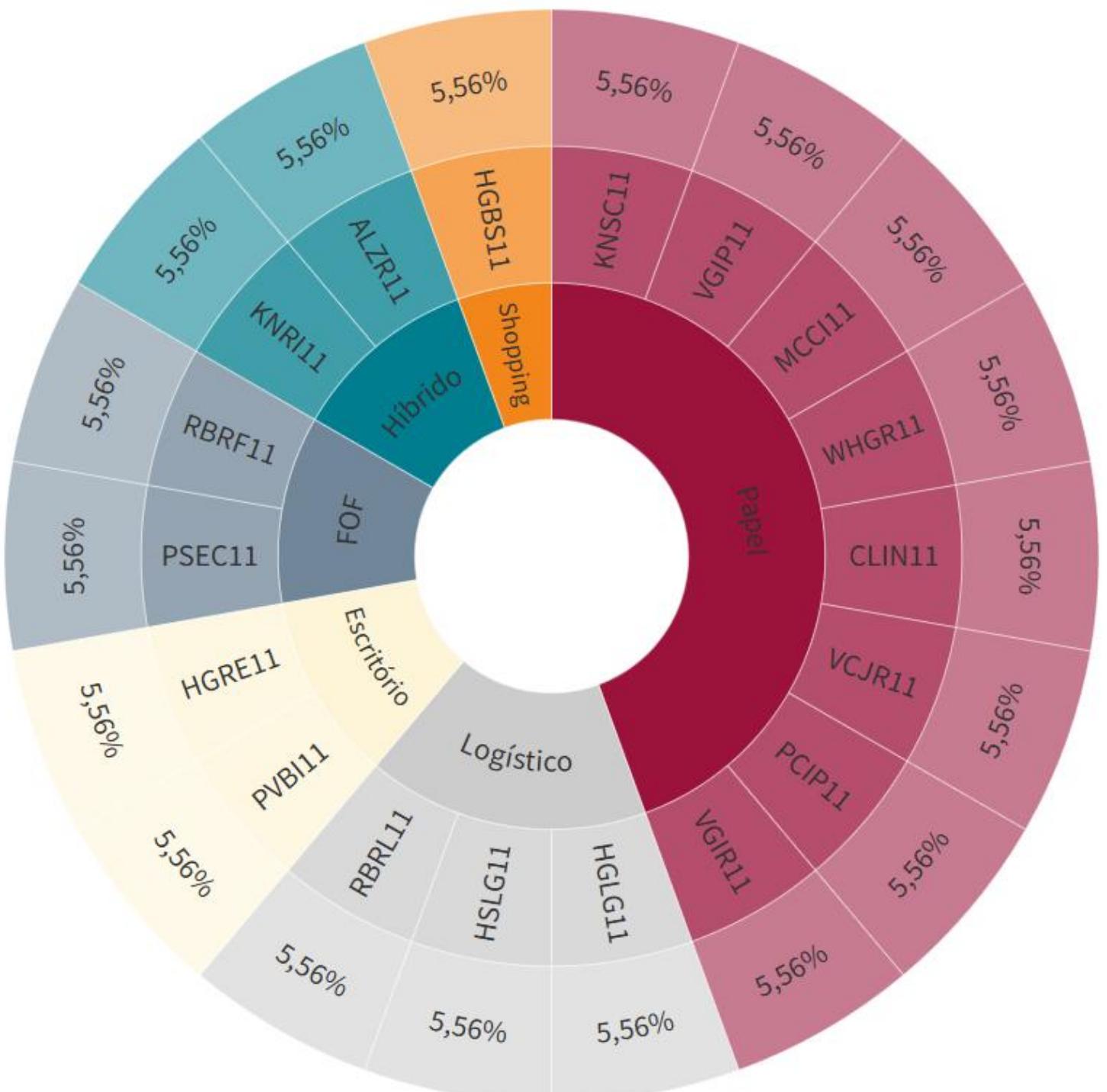
# SUMÁRIO

<b>CARTEIRA RECOMENDADA .....</b>	<b>4</b>
<b>REBALANCEAMENTO.....</b>	<b>5</b>
<b>COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA.....</b>	<b>7</b>
<b>PERFORMANCE DA CARTEIRA .....</b>	<b>8</b>
<b>COMENTÁRIOS FINAIS .....</b>	<b>11</b>
<b>GLOSSÁRIO .....</b>	<b>12</b>
<b>DISCLAIMER .....</b>	<b>13</b>

# CARTEIRA RECOMENDADA (Mix Renda & Valor)

18 Fundos

391 Ativos

1,78  
Milhões de  
m<sup>2</sup> (ABL)Liquidez de  
R\$  
2,3 MilhõesDividend  
Yield  
11,7% a.aP/VP médio  
0,87x

Neste mês, não faremos mudanças na carteira Mix. Ainda assim, houve uma alteração: o fundo HGFF foi incorporado ao fundo RVBI, que passou a ser negociado com ticker PSEC11 .

# Rebalanceamento da Carteira

Neste mês, realizaremos um novo aporte no valor de 5% do capital investido na carteira, além de reinvestirmos os dividendos recebidos no mês anterior. Sugerimos que você faça o mesmo, ou seja, se você tem R\$15 mil investidos na carteira, faça um novo aporte de R\$750, se tem R\$20 mil, invista R\$1 mil, e assim por diante, somando esse valor aos dividendos. Compreendemos que talvez um aporte nesse volume não seja possível para todos que acompanham a nossa carteira. Portanto, se esse for o seu caso, sugerimos que faça um aporte de um valor dentro das suas possibilidades, ou ao menos reinvista os dividendos recebidos. O mais importante é conseguir aproveitar o nível de preços atual, que mesmo após a alta, segue atrativo. Assim, com o valor do novo aporte + os dividendos recebidos, faremos o rebalanceamento do peso de cada fundo na carteira, para que todos os fundos tenham o mesmo valor financeiro investido. Vale lembrar que o fundo RBRF11 deixou de ser negociado em bolsa devido à incorporação ao RBRX. Por isso, esse fundo está com recomendação de manutenção, e só poderemos rebalancear essas posições quando os cotistas receberem as cotas do RBRX. O rebalanceamento funcionará da seguinte forma, arredondando os valores para simplificar:

- 1) Nossa carteira tem o valor de R\$ 774 mil investidos, e o novo aporte será de 5% disso, ou seja, de R\$ 39 mil. No mês, também recebemos R\$ 8 mil em dividendos. Somando esses 2 valores (R\$ 39 mil + R\$ 8 mil), temos R\$ 47 mil para investir nos fundos da carteira.
- 2) Somando esses R\$ 47 mil que serão reinvestidos ao valor atual da carteira, o novo saldo da carteira será de R\$ 821 mil. Dividindo esse valor pelo número de fundos da carteira (18), chegamos ao valor financeiro ideal que cada fundo deve ter investido a partir de agora: R\$ 46 mil (R\$ 821 mil / 18). Este valor será nosso **novo valor por fundo**.
- 3) Agora, precisamos calcular a diferença entre este novo valor por fundo (R\$ 46 mil) e o saldo atual investido em cada fundo. Isso nos mostrará quanto precisamos investir em cada um para atingir o mesmo valor financeiro investido em cada FII. No entanto, pode ser que ao longo do mês, alguns fundos tenham se valorizado, ficando acima do novo valor por fundo. Como não recomendamos vender cotas dos FIIs que se valorizaram, se esse for o caso, priorize os investimentos nos fundos que estão abaixo dos R\$ 46 mil investidos.
- 4) **Priorizando os Fundos:** Calcularemos a diferença entre o novo valor por fundo e o valor atual investido para cada fundo que está abaixo dos R\$ 46 mil. Ordenaremos esses fundos da maior diferença para a menor. Iniciaremos os aportes nos fundos com os maiores déficits até que o valor total do aporte disponível (R\$ 47 mil) seja totalmente utilizado. Neste mês, como não investiremos no RBRF11, vamos redistribuir a diferença entre o valor investido nele e os R\$ 46 mil, entre os demais 17 fundos da carteira. Ex: Tínhamos R\$ 41 mil no RBRF11. Dessa forma, temos R\$ 5 mil (R\$ 46 mil – R\$ 41 mil) para distribuir nos outros 17 fundos, resultando em R\$ 287 por fundo. Para o restante da carteira, calcule a diferença entre o valor investido em cada fundo e os R\$ 46 mil, e depois some a esse valor os R\$ 287, e você chegará ao valor para reinvestir em cada FII.

# Rebalanceamento da Carteira

**5) Compra de Cotas:** Após determinar o valor a ser investido em cada fundo, dividiremos este valor pelo preço da cota de cada FII e arredondaremos para baixo o número de cotas a serem compradas. Isso garante que não ultrapassemos o valor do novo aporte total. Exemplo: o fundo PVBI está hoje R\$ 43 mil investidos, por isso, vamos investir mais R\$ 3 mil nesse fundo (R\$ 46 mil – R\$ 43 mil). Somando esse valor ao rateio RBRF, temos R\$ 3.287 para reinvestir no fundo. E por fim, divida esse saldo pelo preço do fundo, chegando ao número de cotas que você deve comprar. Nesse mesmo exemplo, dividindo R\$ 3.287 pelo preço do fundo, chegamos ao número de 36 novas cotas.

**6) Fundos Acima do Valor Máximo:** Fundos com valores acima do novo valor por fundo permanecerão inalterados no rebalanceamento.

**7) Começando Agora:** Para quem está investindo na carteira pela primeira vez, esse processo é muito mais fácil: basta dividir o valor a investir pelo número de fundos, e depois, dividir esse valor pelo preço de cada fundo para chegar ao número de cotas a serem compradas. Lembrando que, nesse caso, deverão ser compradas cotas do RBRX no lugar do RBRF.

## Rebalanceamento da Carteira:

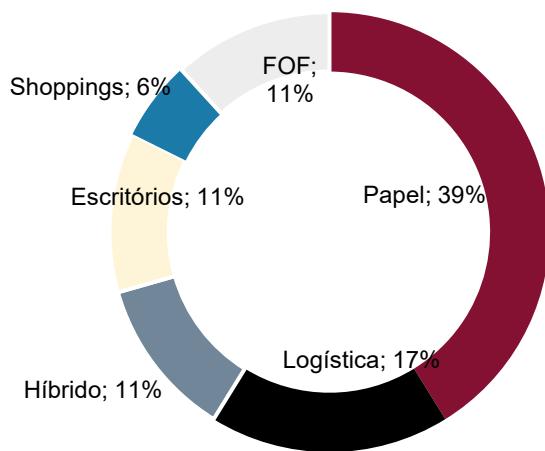
- |                       |                        |                         |
|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| 1. PVBI11 + 36 Cotas  | 7. VGIP11 + 59 Cotas   | 14. WHGR11 + 148 Cotas  |
| 2. HGRE11+ 18 Cotas   | 8. KNRI11 + 10 Cotas   | 15. MCC11 + 39 Cotas    |
| 3. HGLG11 + 20 Cotas  | 9. CLIN11 + 28 Cotas   | 16. ALZR11 + 225 Cotas  |
| 4. HSLG11 + 16 Cotas  | 10. PSEC11 + 122 Cotas | 17. RBRF11 (manutenção) |
| 5. RBRL11+ 13 Cotas   | 11. HGBS11 + 147 Cotas | 18. VGIR11 + 253 Cotas  |
| 6. KNSC11 + 180 Cotas | 12. PCIP11 + 36 Cotas  |                         |
|                       | 13. VCJR11 + 35 Cotas  |                         |

# Composição da Carteira – Mix Renda & Valor

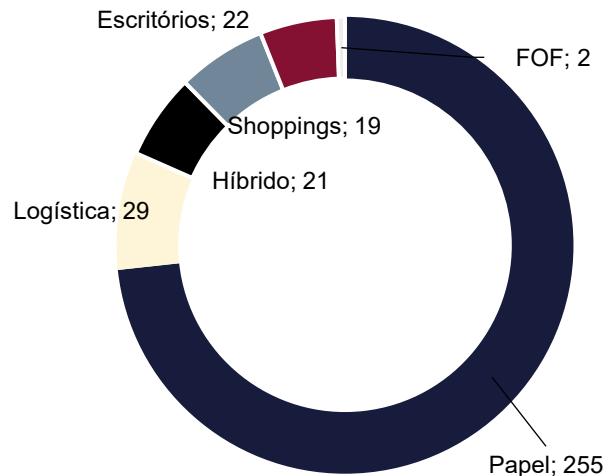
Dentro da estratégia de ganho de capital e renda, buscamos uma boa diversificação entre segmentos e gestoras, com um distribuição entre fundos de papel, com maior potencial de distribuição de renda, e tijolo, com maior potencial de valorização..

Abaixo, os gráficos de segmentos, número de ativos e diversificação por gestores:

## Segmentos da Carteira



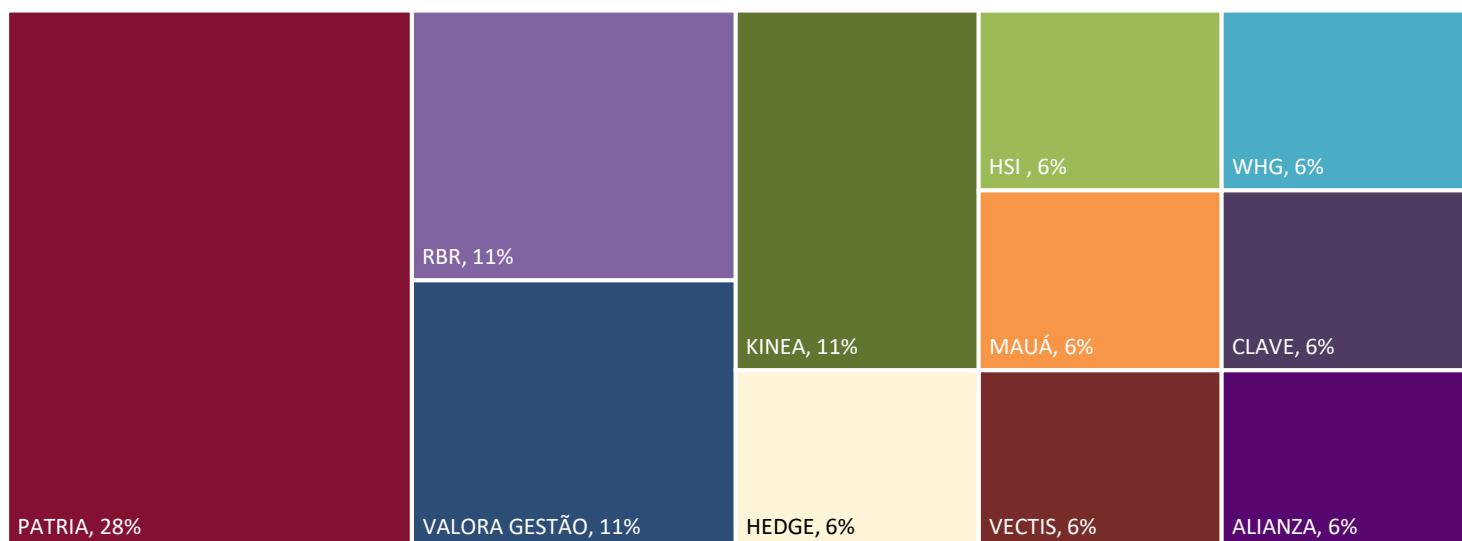
## Número de Ativos da Carteira



Fontes: Relatório do fundo e Clube FII.

Fontes: Relatório do fundo e Clube FII.

## Participação das gestoras na carteira do fundo



Fontes: Economática e Clube FII.

# Performance da Carteira – Mix Renda & Valor

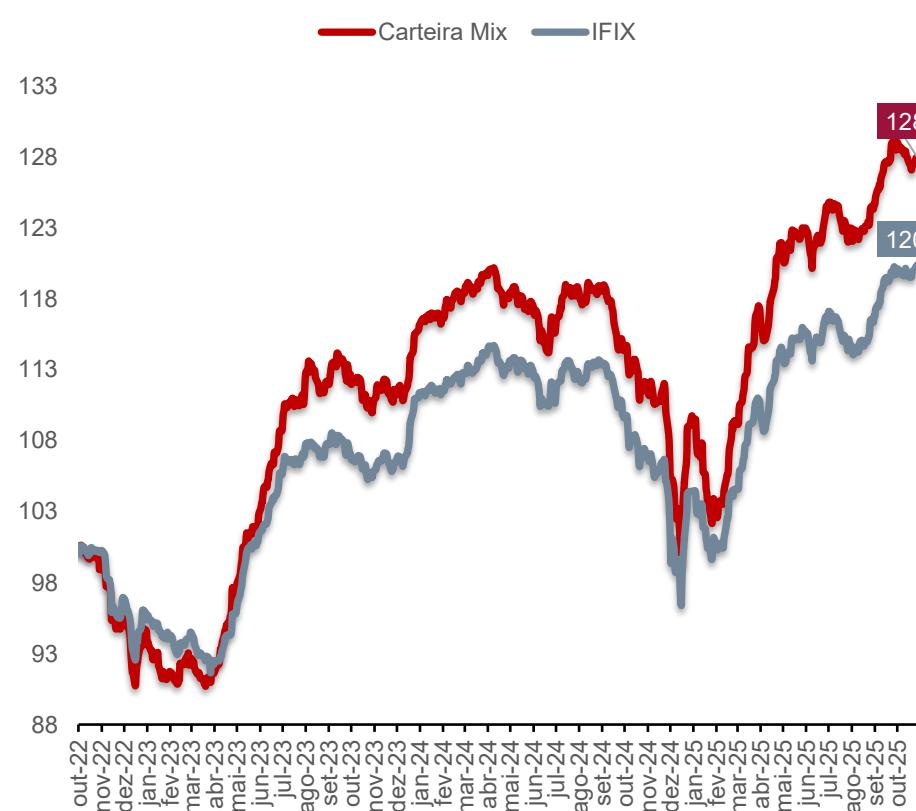
A carteira “Mix Renda & Valor” irá explorar da melhor forma tanto oportunidades em fundos descontados que tenham ótimos fundamentos para ganho de capital quanto os fundos considerados melhores pagadores de dividendos com relação vantajosa entre risco vs retorno. Observamos nos gráficos seguintes que, o retorno da carteira entregou historicamente uma performance superior ao IFIX. Esta carteira destina-se a investidores iniciantes, quanto a experientes.

Para um melhor acompanhamento da performance da nossa estratégia, trazemos o retorno histórico da nossa carteira vs. a performance do IFIX no mesmo período, desde a criação da carteira em outubro de 2022.

No último mês, a “Carteira Mix Renda e Valor” teve um retorno negativo de -0,88%, já considerando os ganhos de aproximadamente 8% com a incorporação do HGFF pelo PSEC (antigo RVBI). No mesmo período, o IFIX teve uma leve alta de 0,12%. Nos últimos 12 meses a carteira teve um retorno de 14%, enquanto o índice de referência (IFIX) terminou os últimos 12 meses com uma variação de 12%. E desde o seu início, em outubro de 2022, a carteira apresentou um retorno de 28%, frente ao avanço de 20% do IFIX, conforme o gráfico abaixo:

## Abertura da Carteira e Retorno Histórico (desde o início em Out/2022)

Fundo	Peso	Retorno no Mês
Código	(%)	(%)
PVBI11	5,56%	-4,81%
HGRE11	5,56%	-4,67%
PCIP11	5,56%	-1,75%
HGLG11	5,56%	-1,50%
HSLG11	5,56%	-0,42%
RBRL11	5,56%	1,08%
KNSC11	5,56%	1,03%
VGIP11	5,56%	-5,04%
MCCI11	5,56%	-1,12%
WHGR11	5,56%	1,12%
KNRI11	5,56%	1,09%
CLIN11	5,56%	0,39%
PSEC11	5,56%	-5,11%
VCJR11	5,56%	-1,14%
HGBS11	5,56%	-1,87%
ALZR11	5,56%	-0,15%
RBRF11	5,56%	-0,75%
VGIR11	5,56%	0,21%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-0,88%</b>



Fonte: Clube FII e Economatica

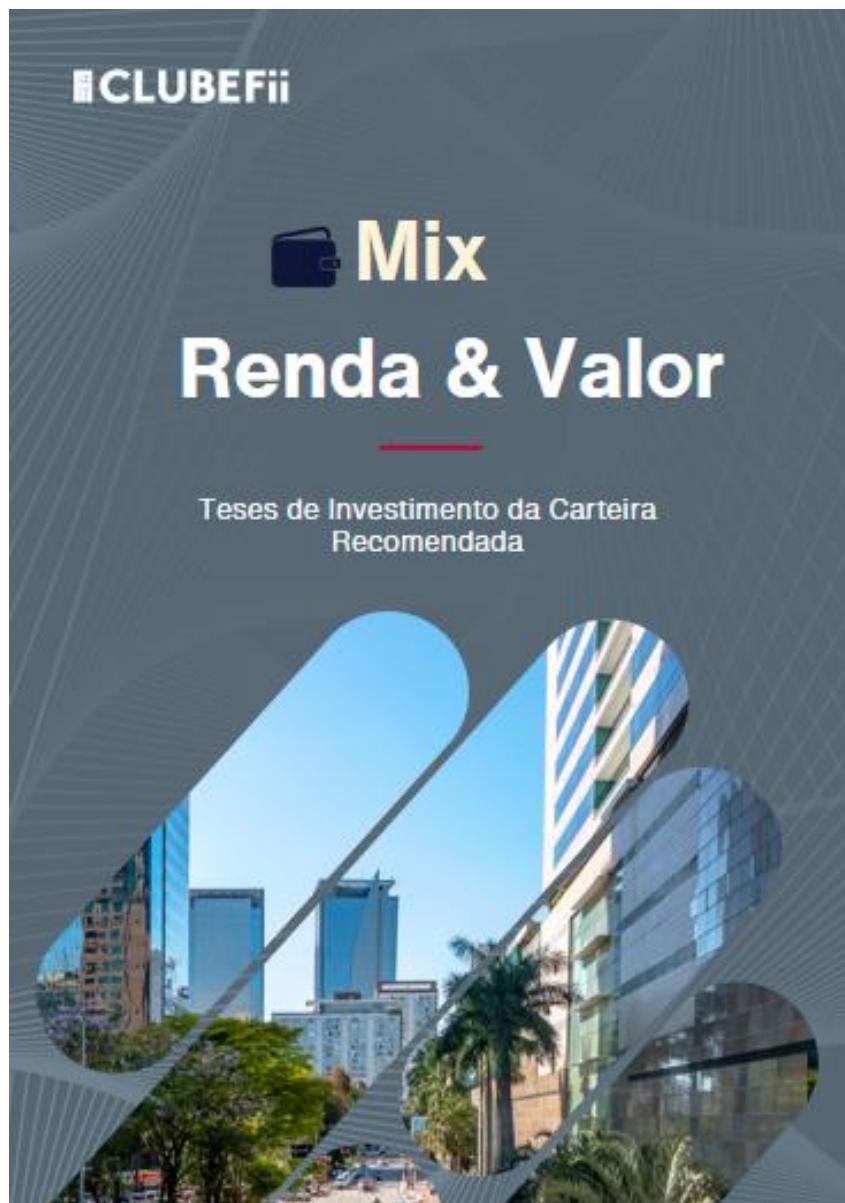
É de suma importância que o(a) investidor(a) siga o preço limite de compra de cada ativo recomendado para não pagar caro nos fundos. Em nosso modelo de precificação, para os fundos de tijolo, vamos considerar não só o valor patrimonial do imóvel, mas o seu contexto, qualidade da gestão do fundo e possibilidade de valorização futura, entre outros fatores. Já nos fundos de papel a flexibilidade é muito menor, e o valor patrimonial é tomado fielmente como referência. Apesar dessa dificuldade na precificação, nós faremos este trabalho por você. Ou seja, a carteira também fará o acompanhamento destes preços, além das mudanças de ativos da carteira. Abaixo apresentamos nosso painel de recomendação:

## Painel de Recomendação da Carteira: MIX

Código	Preço - Atual	Preço Limite	Recomend ação	Valorização no Preço-Limite	P/VPA	Dividendos			Retorno		
						Último Pgto	No Mês	Anualizado	No Mês	No Ano	UDM*
<b>Lajes Corporativas</b>											
PVBI11	R\$ 73,4	R\$ 115,0	Compra	56,7%	0,70x	R\$ 0,45	0,6%	7,4%	-4,8%	2,9%	-0,1%
HGRE11	R\$ 116,0	R\$ 164,5	Compra	41,8%	0,76x	R\$ 0,85	0,7%	8,8%	-4,7%	23,5%	22,4%
<b>Shopping Centers</b>											
HGBS11	R\$ 19,8	R\$ 23,3	Compra	18,1%	0,91x	R\$ 0,15	0,8%	9,1%	-1,9%	16,2%	11,2%
<b>Galpões Logísticos</b>											
HGLG11	R\$ 157,4	R\$ 175,0	Compra	11,2%	0,96x	R\$ 1,10	0,7%	8,4%	-1,5%	8,9%	10,7%
HSLG11	R\$ 86,3	R\$ 118,7	Compra	37,6%	0,79x	R\$ 0,68	0,8%	9,5%	-0,4%	23,6%	16,3%
RBRL11	R\$ 86,0	R\$ 111,8	Compra	30,0%	0,82x	R\$ 0,75	0,9%	10,5%	1,1%	41,9%	36,5%
<b>Fundo de Fundos</b>											
RBRF11	-	-	Manutenção	-	-	-	-	-	-	-	-
PSEC11	R\$ 60,3	R\$ 75,8	Compra	25,6%	0,82x	R\$ 0,70	1,2%	13,9%	-5,1%	4,8%	-1,2%
RBRX11	R\$ 7,8	R\$ 10,3	Compra	31,6%	0,81x	R\$ 0,09	1,1%	13,8%	0,8%	14,8%	4,5%
<b>Papel</b>											
KNSC11	R\$ 8,7	R\$ 9,2	Compra	5,2%	1,00x	R\$ 0,08	1,1%	10,9%	1,0%	11,3%	13,1%
VGIP11	R\$ 75,7	R\$ 93,6	Compra	23,6%	0,85x	R\$ 0,88	1,0%	13,9%	-5,0%	8,1%	7,4%
MCCI11	R\$ 88,9	R\$ 100,6	Compra	13,2%	0,95x	R\$ 1,00	1,1%	13,5%	-1,1%	23,3%	21,1%
WHGR11	R\$ 8,9	R\$ 10,2	Compra	14,0%	0,93x	R\$ 0,10	1,1%	13,5%	1,1%	17,4%	17,5%
CLIN11	R\$ 87,2	R\$ 102,7	Compra	17,8%	0,90x	R\$ 1,00	1,1%	13,8%	0,4%	21,4%	7,6%
VCJR11	R\$ 76,3	R\$ 98,8	Compra	29,5%	0,81x	R\$ 0,81	1,1%	12,7%	-1,1%	14,6%	6,7%
VGIR11	R\$ 9,5	R\$ 10,3	Compra	9,2%	0,96x	R\$ 0,13	1,4%	16,5%	0,2%	15,6%	12,2%
PCIP11	R\$ 81,5	R\$ 97,3	Compra	19,4%	0,88x	R\$ 0,85	1,0%	12,5%	-1,8%	9,8%	8,0%
<b>Híbrido</b>											
KNRI11	R\$ 147,6	R\$ 180,4	Compra	22,2%	0,90x	R\$ 1,00	0,7%	8,1%	1,1%	16,6%	17,1%
ALZR11	R\$ 10,5	R\$ 11,5	Compra	9,7%	0,99x	R\$ 0,08	0,8%	9,5%	-0,2%	13,1%	14,1%

\*UDM: últimos doze meses

Para mais informações sobre a tese de investimento de cada fundo, acesse nosso relatório de [Teses de Investimento](#):



Neste relatório, você encontrará os principais dados sobre os FIIs, incluindo o histórico de pagamento de rendimentos, número de ativos, data de IPO, entre outros. Além disso, apresentamos os motivos que nos levaram a recomendar cada ativo da carteira, destacando também seus principais desafios e detalhes do portfólio. Assim, você poderá conhecer melhor os ativos nos quais está investindo, através da nossa análise. O relatório de teses será atualizado sempre que houverem mudanças nos fundos da carteira.

## Comentários Finais

Caros navegantes.

Espero que desfrutem das carteiras recomendadas, pois o objetivo final é maximizar a valorização dos seus investimentos conforme cada tipo de perfil de investidor(a), para que a relação de risco vs retorno seja de fato bem equilibrada, e que o teste do travesseiro (dormir bem com a carteira de investimento) seja efetiva, e também, que a geração de renda passiva seja realizada de maneira saudável. Por isso a importância da calibragem da diversificação, e investimentos em fundos bem especificados é a chave para o sucesso.

Além das teses de investimentos mensais, eventuais atualizações e fatos relevantes sobre os fundos recomendados serão abordados nos nossos relatórios de Atualização Semanal, publicados todas as segundas feiras, e também poderão ser tema de análise através do **Clube FII Vídeos**, onde semanalmente publicamos vídeos ricos em conteúdo na plataforma do Clube FII.

E caso tenha alguma dúvida, nos colocamos à sua disposição através do **Fórum do Clube FII Research**, exclusivo para os nossos assinantes, disponível na plataforma do Clube FII:

Forte abraço!

Danilo Barbosa

Head Research Clube FII / CNPI



**"No curto prazo, o mercado é uma máquina de votação;  
no longo prazo, é uma balança."**

Benjamin Graham

# GLOSSÁRIO

## ABL

Área de locação ou área bruta locável.

## BPS

(Base Points) ou (Pontos Base)

Exemplo:

100 BPS = 1,00%.

## Benchmark

Índice de meta.

## Cap Rate

Taxa de capitalização em valor percentual que indica o retorno (usualmente anual) em relação ao dinheiro investido.

## CVV

Contrato de compra e venda. Acordo formalizado previamente à uma compra ou venda de imóvel.

## Data COM

Último dia que o investido tem direito aos proventos que estão sendo anunciados e serão distribuídos em data posterior combinada.

## Data Ex

É o dia posterior a DATA COM, onde os proventos já estão ajustados no valor da cota e os investidores que comprarem cotas na DATA EX não ganham mais o direito de receber os dividendos que serão subsequentemente distribuídos, ou seja só receberão se mantiverem até a DATA COM.

## Dividend Yield

Rendimento de um FII pago dividido pelo valor da cota. Para o cálculo do valor anual, é considerado a somatória dos últimos 12 meses de proventos pagos, dividido pelo valor da cota.

## Dividend Yield Projetado

Rendimento de um FII pago dividido pelo valor da cota. Para o cálculo do valor projetado, é considerado o último dividendo multiplicado por 12, dividido pelo valor da cota.

## Dividend Yield On Cost

Rendimento de um FII pago dividido pelo valor pago na cota. Para o cálculo do valor anual, é considerado a somatória dos últimos 12 meses de proventos recebidos, dividido pelo pago na cota. Para o cálculo do Yield On Cost projetado é considerado, o último dividendo multiplicado por 12, dividido pelo valor pago na cota.

## Duration

Prazo em anos, ponderado pelas receitas dos FIIs de CRI, provenientes de seus fluxos de caixa.

## Ebitda

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

## IPO

Oferta Pública Inicial (oferta de novas cotas).

## LTV

A relação entre saldo devedor em relação ao valor do imóvel em garantia. Resulta em um índice de avaliação de risco.

## ICVM 400

Emissões de cotas com público-alvo para investidores em geral (todos investidores).

## ICVM 476

Emissões de cotas com público-alvo para

investidores profissionais ou qualificados.

## IFIX

Índice de referência de performance dos fundos de investimentos imobiliários,

## Liquidez

Mede a eficiência em termos de capacidade e velocidade com que um ativo é convertido em dinheiro. Quando lemos que um ativo é muito líquido por exemplo, estamos dizendo que há um volume grande de negociações no mesmo dia.

## Ticker

Código de negociação do FII na B3.

## Proventos ou Dividendos

Termo monetário em R\$ que são rendimento dos fundos imobiliários.

## Preço – Limite

Preço de referência e limite do valor máximo para compra.

## NOI

Resultado (ou lucro) Operacional Líquido.

## Spread

Diferença percentual entre 2 indicadores.

## Leasing Spread

Quando um contrato de aluguel passa por um reajuste acima da inflação (ganho real).

## Pipeline

Conjunto de ativos que o fundo pretende adquirir futuramente.

## PL

Patrimônio Líquido do Fundo (ativos deduzidos dos passivos).

## Proventos

Rendimento dos fundos imobiliários.

## RMG

Renda mínima garantida pelo vendedor em um certo período determinado.

## Taxa de gestão ou Administração

Remuneração dos gestores e administradores dos fundos.

## Taxa de Performance

Remuneração do gestor ao superar o índice de benchmark.

## UDM

Últimos 12 (doze) meses.

## TIR

Taxa interna de retorno usada para calcular a eficiência de um retorno apurado ou futuro.

## VP ou VPA

Nos fundos de TIJOLOS: Valor patrimonial de um fundo imobiliário, segundo a análise realizada por empresa especializada, que determina o preço "justo" dos ativos contidos no FII.

Usualmente utilizam a metodologia de descontos de fluxos de caixas futuros (método da capitalização da renda).

Nos fundos de CRI ou Papel: Conforme

marcação a mercado da carteira investida.

Nos Fundos de Fundos: Somatória dos valores investidos em cada fundo.

## Vacância

Percentual medido através da relação entre a área vaga e área total disponível no imóvel.

# Principais Riscos

## Risco de mercado

Risco do investimento aumentar ou diminuir como resultado da volatilidade e do movimento imprevisível das avaliações de mercado.

## Risco de Liquidez

Apesar de os fundos imobiliários serem muito mais líquidos que os imóveis, existem fundos com maior e menor liquidez (volume de negociações). Portanto, um fundo que possui menor liquidez também possui maior sensibilidade de preço nas operações de compra e venda, ou seja, o preço da cota pode estar sujeito a maior oscilação no mercado dos fundos listados (B3).

## Risco de Vacância, Rescisão ou Revisão de Aluguel

Os fundos imobiliários de tijolos possuem uma carteira de imóveis e, dentro desses imóveis, existem inquilinos que realizam os pagamentos de aluguéis. Caso um inquilino desocupe o espaço locado (aumento da vacância física), o fundo irá perder receita imobiliária. O risco de vacância é maior onde há superoferta daquele tipo de imóvel em uma mesma região, ou em uma economia desaquecida. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação.

## Risco de Crédito

Quando ocorre a insolvência dos devedores pelo evento de inadimplência.

## Risco de Pré-Pagamento

Ocorre quando as empresas quitam antecipadamente suas dívidas, e às tomam com taxas mais baratas. Como consequência disto, a dificuldade de reinvestir os valores em títulos que ofereçam a mesma relação de retorno e risco.

## Risco de Aquisição ou Venda

O sucesso de um FII depende das aquisições /vendas dos ativos. Este processo depende de um conjunto diligências e procedimentos que devem ser realizados previamente para que não ocorra eventuais processos futuros inerentes a estes ativos que anulem tal transação ou dificulte a transmissão do imóvel do vendedor para o comprador.

# DISCLAIMER

**1**

O analista Danilo Barbosa é o principal responsável pelo conteúdo do relatório em cumprimento da resolução CVM nº20/2021. O mesmo possui certificação CNPI para o exercício de sua profissão conforme as regras da APIMEC.

**2**

Conforme artigo 20 e 21 da CVM nº 20, o analista. É o responsável principal por este relatório, declara: (i) que as recomendações contidas neste relatório refletem única e exclusivamente sua opinião pessoal sobre a(s) companhia(s) analisada(s) e seus valores mobiliários e foram elaborados de forma independente e autônoma. (ii) que 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.

**3**

As decisões de investimentos e estratégias financeiras devem ser realizadas pelo próprio leitor(a).

**4**

Todas as informações utilizadas neste documento foram redigidas com base em informações contidas em relatórios ou planilhas divulgadas publicamente pelos fundos (fontes consideradas fidedignas). Embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não são incertas ou equívocas no momento de sua publicação, o analista não responde pela veracidade das informações do conteúdo.

**5**

O conteúdo disponibilizado neste artigo é exclusivamente informativo e não deve ser interpretado como assessoria financeira e/ou jurídica, não substituindo as análises e julgamentos do próprio usuário e seus assessores.

**6**

O Clube FII e o Analista não se responsabilizam por decisões de negócios e/ou investimentos que venham a ser realizados com base nas informações, ou nos resultados oferecidos por meio deste documento e não é responsável por qualquer prejuízo, direto e/ou indireto, eventualmente decorrente da utilização destas informações.

**7**

Este documento pode conter informações públicas, com atalho para websites de terceiros, sendo que o Clube FII não se responsabiliza pela veracidade, correção ou precisão de tais informações.

**8**

As informações públicas ou oriundas de terceiros são obtidas de fontes consideradas seguras, porém, mesmo tendo sido adotadas precauções para assegurar confiabilidade na data da publicação, não é garantida a sua precisão ou completude.

**9**

Sobre a remuneração do analista, em nenhuma parte foi, é ou será, direta ou indiretamente, relacionada a quaisquer recomendações ou opiniões específicas aqui contidas, ou relacionadas ao preço de qualquer valor mobiliário discutido neste relatório.

**10**

Os produtos e serviços mencionados nos relatórios podem não estar disponíveis em todas as jurisdições ou para determinadas categorias de investidores. Adicionalmente, a legislação e regulamentação de proteção a investidores de determinadas jurisdições podem não se aplicar a produtos e serviços registrados em outras jurisdições, sujeitos à legislação e à regulamentação aplicável, além de previsões contratuais específicas.

**11**

O recebimento do conteúdo deste relatório não faz com que você esteja automaticamente enquadrado conforme seu *suitability* em determinadas categorias de investimento necessárias para a aplicação em alguns produtos e serviços. A verificação do perfil de investimento de cada investidor(a) deverá, portanto, sempre prevalecer na checagem dos produtos e serviços aptos a integrarem a própria carteira de investimentos.

**12**

O analista responsável por este relatório é certificado de acordo com as normas brasileiras, cujo está identificado na primeira página e será dele o primeiro nome na lista de assinaturas.

**13**

O analista não foi registrado / qualificado como analista de valores mobiliários na NASD e na NYSE e, portanto, não estão sujeitos às restrições contidas nas regras da NASD e da NYSE relacionadas à comunicação com companhias cobertas, aparições em público e negociação de ativos mantidos em suas contas.

**14**

Os preços dos FIIs refletem preços de fechamento no mercado à vista. As rentabilidades passadas não oferecem garantia de resultados futuros. Os retornos indicados como performance são baseados em valorização do capital incluindo dividendos e excluindo custos de transação da B3, da Corretora, comissionamentos, juros cobrados sobre limites de crédito, margens etc. O investidor(a) deve ajustar o desempenho da carteira aos seus custos, e resultará em redução dos retornos totais demonstrados.

**15**

Este relatório foi elaborado por Analista de Valores Mobiliários autônomo, de forma independente e sem nenhuma vinculação a qualquer instituição financeira, gestoras, securitizadoras ou quaisquer outras casas de research relacionadas na APIMEC.

**16**

A análise do ativo não se baseia em informações privilegiadas.

**17**

O relatório respeita todas as disposições previstas na Resolução 20/2021 da CVM, especialmente o disposto no art. 13.

**18**

Lembrar sempre durante a leitura de qualquer material que, ganhos passados não significam garantia de ganhos futuros e todo investidor(a) precisa estar ciente que o mercado de renda variável ocasiona oscilações e pode gerar tanto lucro quanto prejuízos em seu patrimônio.

**19**

O atual documento 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 produtos listados em bolsa com característica de renda variável.

**20**

Cálculos de preço limite / 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.

**21**

Este relatório não pode ser reproduzido, publicado, copiado, divulgado, distribuído, resumido, extraído ou de outra forma, referenciado, no todo ou em parte, para qualquer pessoa, quaisquer que sejam os fins, sem anterior consentimento por escrito à mão livre do autor., ensejando multa em caso de descumprimento de 1.200 vezes o valor do plano total de assinatura.

**22**

Para controle de compartilhamento, inseriremos automaticamente dados do assinante no código do PDF, os quais não são possíveis a exclusão. O compartilhamento acarretará violação do art 184 do código penal, com pena de detenção prevista.