

FIIs em Foco

19/02/2024 – 23/02/2024

Luis Assis | luis.assis@genial.com.vc
Rafael Uehara | rafael.uehara@genial.com.vc


[Assine nossa Newsletter!](#)


[Contrate nossa Carteira Recomendada de FIIs!](#)


[Tutorial](#)

Agenda de Dividendos da Semana - IFIX

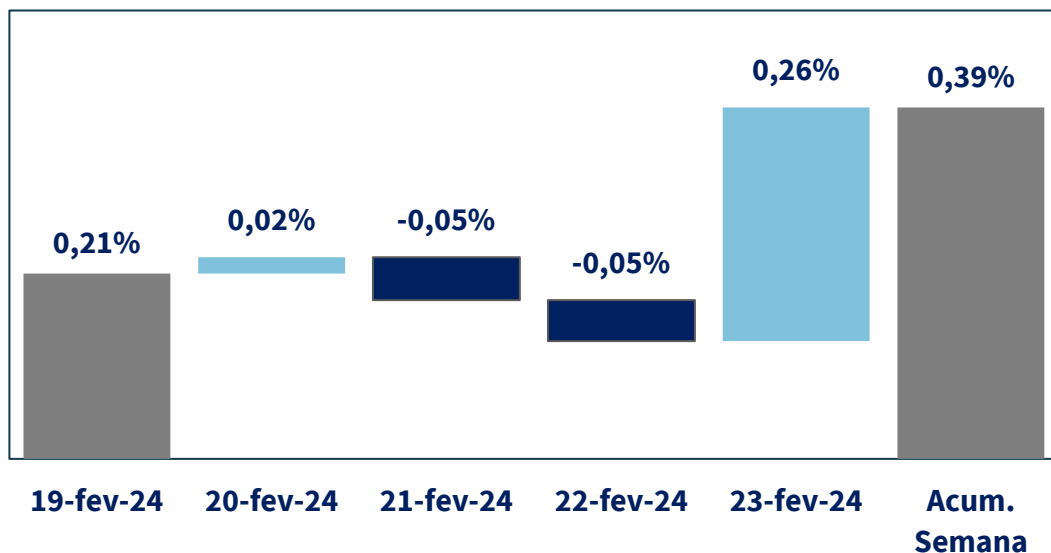


#	FII	Segmento	Dividendo Anunciado	Data COM	Data de Pagamento	DY.	DY anual.
1	<u>BROF11</u>	<u>Escritório</u>	R\$ 0,54	20/02/24	27/02/24	0,93%	11,2%
2	<u>BTAL11</u>	<u>Outros</u>	R\$ 0,65	21/02/24	28/02/24	0,89%	10,7%
3	<u>BTRA11</u>	<u>Outros</u>	R\$ 0,30	22/02/24	29/02/24	0,54%	6,5%

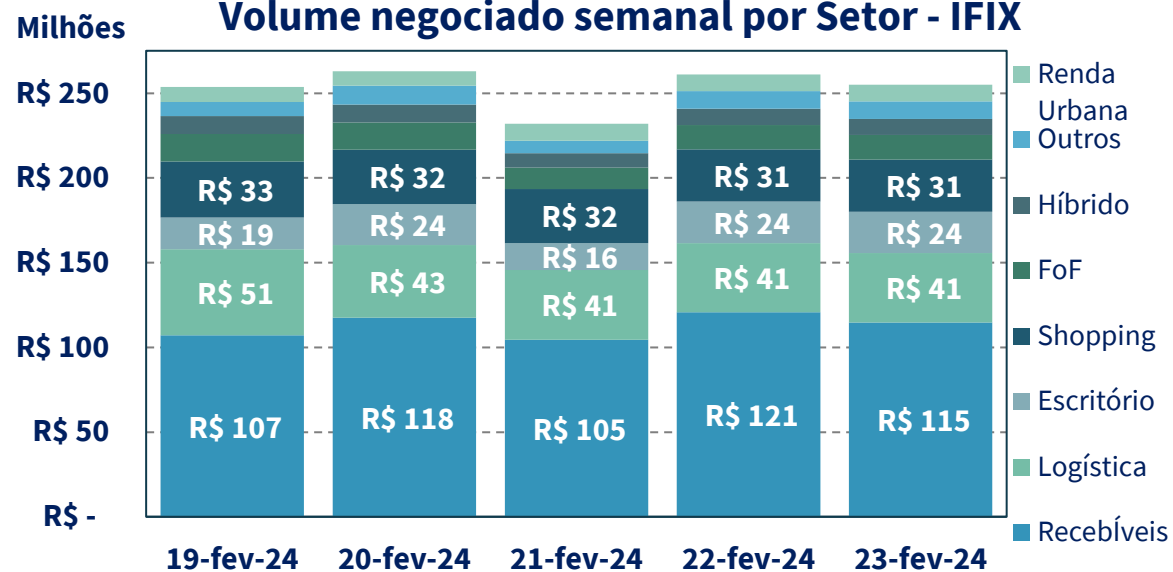
Snapshot Semanal



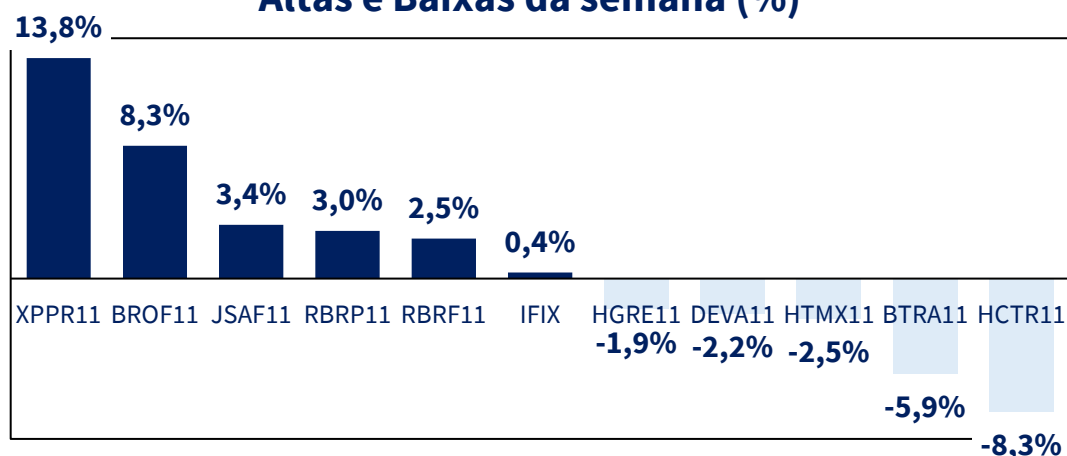
Varição semanal (%) - IFIX



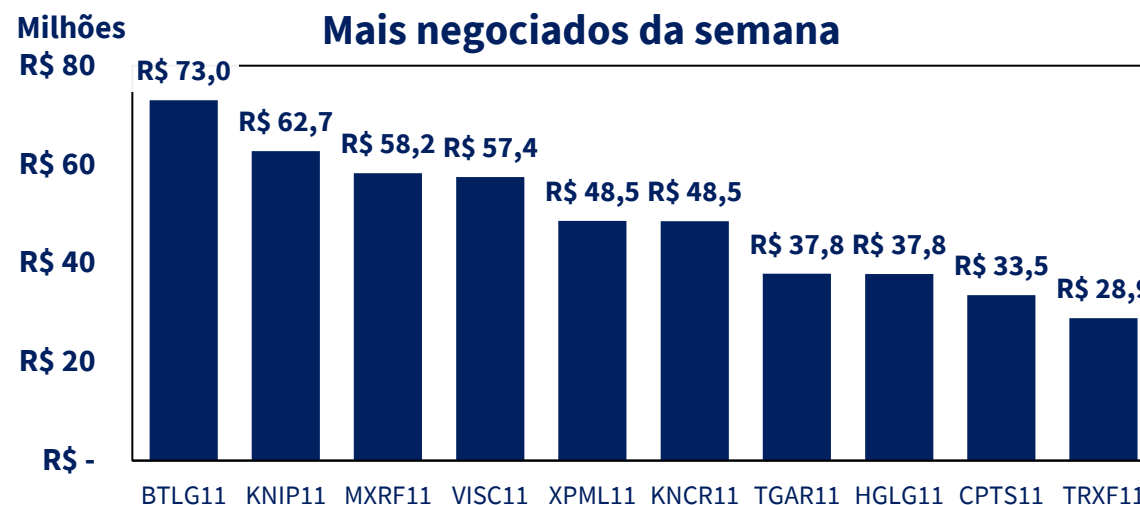
Volume negociado semanal por Setor - IFIX



Altas e Baixas da semana (%)



Mais negociados da semana

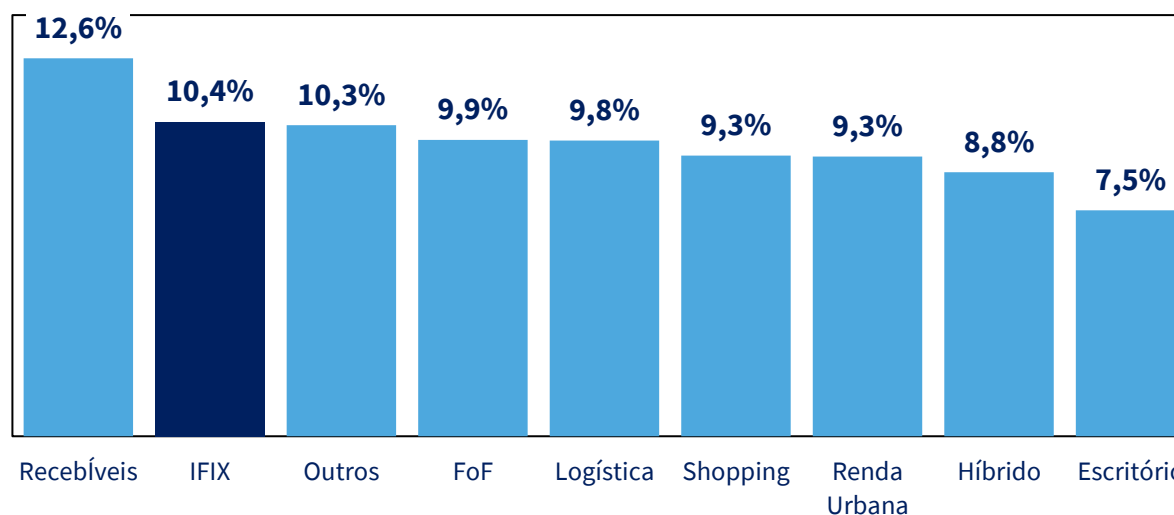


Últimos 12 meses | DY por setor

IFIX x IBOV x CDI (Últimos 12 meses)



DY Anualizado por setor (%)



Destques da Semana (1/2)



FII	Data da divulgação	Dia da semana	Resumo	Link
CCME11	20/02/24	Terça	Foi aprovado o desdobramento das cotas do fundo na proporção de 1:10 , efetivo ao fechar os mercados em 22/02/24. Isso significa que para cada cota possuída, os titulares receberão 9 cotas adicionais, totalizando 10 cotas, mantendo os mesmos direitos das cotas originais. As cotas desdobradas começarão a ser negociadas já no dia 23/02/24, com o crédito das cotas adicionais aos titulares até o dia 27/02/24.	(link)
MCHF11	20/02/24	Terça	Após a suspensão das negociações do Fundo na B3 em 16/02/2024, a administradora anunciou que os cotistas devem registrar seu custo médio de aquisição das cotas através do Portal do Investidor até 19/03/2024 para garantir o correto tratamento fiscal no pagamento do saldo remanescente da liquidação do fundo.	(link)
(1) RBRP11	21/02/24	Quarta	Informou que não recebeu o pagamento do aluguel de fevereiro de 2024 referente às salas de escritório localizadas no 19º andar do Edifício River One, alugadas pela Experience House Produções e Eventos S.A. Medidas cabíveis serão tomadas para a cobrança do valor devido. Como resultado, a receita imobiliária do fundo para fevereiro será negativamente afetada em R\$ 0,02/cota.	(link)
(2) RBRP11	21/02/24	Quarta	Recebeu a primeira parcela de R\$ 14m em 29/01/24, referente à venda dos conjuntos 61, 62, 63, 64, 121, e 124 do CEMG-TS, totalizando um valor de venda de R\$ 20,6m. O saldo de R\$ 6,6m será pago em quatro parcelas de R\$ 1,65m cada, com a primeira devida em até 30 dias após o recebimento dos R\$ 14m. Adicionalmente, o fundo recebeu R\$ 2,56m como sinal pela venda dos conjuntos 152 e 153 do CEMG-TS, com um preço total de venda de R\$ 7,56m. O saldo de R\$ 5m será quitado em 12 parcelas mensais, começando em 22/03/24.	(link)
ONEF11	21/02/24	Quarta	Em 31/01/24, cotistas do PVB11 receberam 1,74 cotas de PVB11 para cada cota possuída, baseado no valor de mercado de R\$ 103,51/cota . Em 23/02/24, um pagamento adicional em caixa de R\$ 2,872 por cota será efetuado. Frações de cotas foram leiloadas, e os valores obtidos foram creditados aos cotistas. A liquidação total do fundo resultou em um pagamento de R\$ 182,979/cota, após descontos de imposto de renda de 20% sobre ganhos que excederam o custo de aquisição, considerado como R\$ 69,10 para quem não informou o custo médio.	(link)
HSML11	22/02/24	Quinta	Comunicou a conclusão da alocação de recursos da 3ª Emissão , utilizada para pré-pagar parte dos CRIs adquiridos em 2022, relacionados aos Shoppings Paralela e Uberaba, totalizando R\$ 332m. Este pré-pagamento, que incluiu uma multa de 1,1%, reduziu o saldo total dos CRIs para R\$ 614,1m. Com adicional reforço de caixa da 3ª emissão e um pré-pagamento projetado de R\$ 105m da venda de 30% do Shopping Pátio Maceió, o índice de alavancagem líquido do fundo deve diminuir em mais de 22p.p., atingindo 14,8%.	(link)
RECT11	23/02/24	Sexta	Comunicou que finalizou o distrato de locação de 50% do 16º andar do Ed. Canopus Corporate Alphaville com a Harapay Instituição de Pagamentos S.A., recebendo os valores devidos. Com a devolução deste espaço, a taxa de vacância do portfólio do fundo aumentou para 11%, impactando a taxa em 0,61%, sem efeitos significativos na distribuição de rendimentos.	(link)

Destques da Semana (2/2)



FII	Data da divulgação	Dia da semana	Resumo	Link
MORE11 BLMR11 BLMC11 MORC11	23/02/24	Sexta	Comunicam que o processo de dissolução e liquidação dos fundos aprovados em AGE, finalizadas em 29/11/23, passou por uma atualização. Devido a problemas técnicos, algumas declarações de Custo Médio de Aquisição enviadas podem não ter sido recebidas. Solicita-se que investidores afetados por erros no envio reenviem suas declarações até 01/03/24 para o endereço eletrônico indicado no fato relevante, sem necessidade de confirmação por parte dos administradores. Caso as declarações não sejam recebidas dentro do novo prazo, para fins de cálculo do imposto de renda, será considerado o menor valor histórico de negociação das cotas do fundo. O cronograma de liquidação inclui a apuração dos preços e avaliação das declarações de 01/03/24 a 15/03/24, com a previsão de anúncio do preço unitário do resgate total e o pagamento do resgate entre 15/03/24 e 31/03/24.	(link) (link) (link) (link)
(3) RBRP11	23/02/24	Sexta	Informou que o aluguel de fevereiro de 2024, previamente inadimplente conforme comunicado no dia 21/02/24, foi recebido no dia 23/02/24. O pagamento refere-se à locação de salas de escritório no 19º andar do Edifício River One, alugadas pela Experience House Produções e Eventos S.A.	(link)
HGLG11	23/02/24	Sexta	Firmou um compromisso para vender uma fração de terreno em São José dos Campos-SP, com área de 169,2mil m ² , parte do ativo HGLG São José dos Campos, que totaliza cerca de 581,6 mil m ² . A venda, no valor de R\$ 12,5m, está condicionada à individualização da área, desmembramento do terreno, e lavratura da escritura pós-quitação. O pagamento será feito em parcelas mensais de R\$ 50 mil a partir do desmembramento, com o saldo atualizado pelo IPCA, a ser quitado em até 60 dias após a aprovação final do projeto de loteamento ou até 16/11/28, o que ocorrer primeiro.	(link)

Geral

Administrador: Entidade responsável pela parte operacional do fundo, incluindo serviços de controle e processamento das cotas, divulgação de informações ao mercado e aos cotistas, e cumprimento das obrigações legais e regulamentares.

Benchmark: Índice de referência usado para comparar o desempenho de um investimento. É uma forma de avaliar o desempenho do fundo em relação ao mercado ou a um padrão específico.

Cota: Representa a menor fração do patrimônio de um FII. Ao comprar cotas de um FII, o investidor torna-se um cotista, ou seja, proprietário de uma parte do fundo.

Cotista: Indivíduo ou entidade que possui cotas de um FII, sendo, portanto, um dos sócios do fundo.

Dividend Yield (DY): Taxa de retorno anual baseada nos dividendos distribuídos em relação ao preço da cota de mercado.

DY Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.

Duration: Média ponderada do tempo até o recebimento dos fluxos de caixa dos investimentos.

Follow-On: Emissão adicional de cotas após a oferta pública inicial (IPO).

Gestor: Profissional ou empresa responsável por tomar as decisões de investimento do fundo, como a compra e venda de imóveis, contratação de serviços, entre outras atividades.

Gross Up: Método para comparar rentabilidades ajustando ativos isentos de IR com uma alíquota de referência.

High grade: Investimentos em renda fixa ligados a emissores considerados de baixo risco.

High Yield: Investimentos em renda fixa com alto risco e, por consequência, maior retorno esperado.

IPO (Oferta Pública Inicial): Primeira oferta de cotas de um fundo ao público no mercado de capitais.

Liquidez: Facilidade e velocidade com que um ativo pode ser convertido em dinheiro sem perda significativa de valor.

Loan to Value (LTV): Razão entre o valor do empréstimo e o valor total do ativo, usado para avaliar o risco de crédito.

Middle Risk: Classificação atribuída a ativos com risco moderado, situados entre os de baixo e alto risco, equilibrando potencial de retorno e exposição a perdas.

P/VPA: Valor de mercado dividido pelo patrimônio líquido.

PL: Patrimônio líquido do fundo.

Provento (Dividendo ou Rendimento): Lucro distribuído aos cotistas, geralmente proveniente de aluguéis dos imóveis pertencentes ao FII, ou dos rendimentos dos juros dos FIIs de recebíveis. Os dividendos são pagos periodicamente, normalmente mensalmente.

Taxa de administração: Pagamento feito aos administradores do fundo pelo seu serviço.

Taxa de gestão: Remuneração paga aos gestores do fundo por seu trabalho na gestão dos ativos.

TIR (Taxa Interna de Retorno): Medida do retorno potencial de um investimento.

Imobiliário

ABL: Área bruta locável. Área referente ao espaço útil do imóvel em m².

Cap rate: A taxa de cap rate, ou taxa de capitalização, é calculada pela receita imobiliária anual sobre seu valor de mercado.

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de crédito emitido por securitizadoras com o objetivo de financiar o setor imobiliário. Os CRIs são lastreados em créditos imobiliários, garantindo aos investidores o direito de receber pagamentos relacionados a esses créditos, como aluguéis ou prestações de venda de imóveis.

Data COM: Data de custódia, data-base, ou data limite que o cotista precisa estar com os ativos em sua custódia para ter o direito de recebimento de Proventos ou participar de algum evento corporativo como Subscrições.

Data EX (Ex-Dividendos): Data a partir da qual as cotas são negociadas sem direito ao próximo dividendo.

FFO (Funds From Operation): Indica a geração de caixa operacional de um Fundo Imobiliário.

Ifix: Índice dos fundos de investimento imobiliário.

Last mile: Conceito que se refere a ideia de “última milha logística”. Essa definição, normalmente, é padronizada como o raio de 30km do centro da capital do Estado.

Leasing spread: A diferença entre o aluguel mínimo médio estabelecido no novo contrato em comparação com o último aluguel mínimo cobrado no contrato anterior para o mesmo imóvel.

NOI: Lucro operacional líquido. Diferença entre a receita gerada por um imóvel e as despesas necessárias para operá-lo.

Pipeline: Portfólio de investimentos ou ativos que um fundo planeja adquirir.

Região Prime: Regiões mais valorizadas de determinada cidade em termos de localização e qualidade de ativos.

RMG (Renda Mínima Garantida): Compromisso de pagamento mínimo aos investidores, garantido pelo vendedor do ativo.

Sale and Leaseback (SLB): Transação da qual se vende um ativo e o arrenda de volta a longo prazo.

Triple A: Se refere ao melhor padrão construtivo quanto as especificações técnicas de um empreendimento.

Vacância financeira: Percentual que o FII deixa de arrecadar em relação à renda potencial de seus investimentos por conta da área vaga nos imóveis.

Vacância física: Área que está vaga em relação à área total de imóveis dos quais o FII tem participação.

***Pressione “Ctrl” + “F” e digite as palavras na barra de pesquisa para uma busca mais rápida do termo de interesse**



Disclaimer



A Genial pode fazer negócios com empresas que constam nos seus relatórios de pesquisa. Como resultado, os investidores devem estar cientes de que a empresa pode ter um conflito de interesses que poderia afetar a objetividade deste relatório. Os investidores devem considerar este relatório como apenas um dos fatores na tomada de sua decisão de investimento. Para as declarações do analista e outros disclaimers importantes, consulte a Seção de Disclaimers, localizada no final deste relatório.

1. DISCLAIMER GERAL

Este relatório foi produzido pelo departamento de Research da Genial. Este relatório não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer outra pessoa, no todo ou em parte, para qualquer propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Genial. A Genial não aceita qualquer responsabilidade pelas ações de terceiros a esse respeito.

Este relatório de Research destina-se à distribuição somente em circunstâncias permitidas pela lei aplicável. Este relatório de Research não leva em consideração os objetivos específicos de investimento, situação financeira ou as necessidades específicas de qualquer indivíduo em especial, mesmo quando enviado a um único destinatário. Este relatório de Research não se propõe a ser uma declaração completa ou resumo dos valores mobiliários, mercados ou desenvolvimentos aqui referidos. Nem a Genial nem qualquer um de seus conselheiros, diretores, funcionários ou representantes terá qualquer responsabilidade decorrente de qualquer erro, imprecisão ou imperfeição de fato ou opinião contida neste relatório, ou será responsabilizado por quaisquer perdas ou danos que possam surgir a partir da utilização deste relatório de Research.

A Genial poderá contar com barreiras de informação, tais como "chinese walls", para controlar o fluxo de informações dentro de suas áreas, unidades, divisões, grupos ou afiliadas.

O desempenho passado não é necessariamente um indicador de resultados futuros e nenhuma representação ou garantia, expressa ou implícita, é feita pela Genial em relação ao desempenho futuro. Rendimentos de aplicações podem variar. O preço ou valor dos investimentos aos quais este relatório de Research se refere, direta ou indiretamente, podem cair ou subir contra o interesse dos investidores. Qualquer recomendação ou opinião contida neste relatório de pesquisa pode se tornar desatualizada em consequência de alterações no ambiente em que o emitente dos valores mobiliários sob análise atua, além de alterações nas estimativas e previsões, premissas e metodologia de avaliação aqui utilizadas.

2. DECLARAÇÕES DO ANALISTA

O analista de investimento declara que as opiniões contidas nesse relatório refletem exclusivamente suas opiniões pessoais sobre a companhia e seus valores mobiliários e foram elaborados de forma independente e autônoma, inclusive em relação a GENIAL.

A remuneração dos analistas está, direta ou indiretamente, influenciada pelas receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela GENIAL.

Além disso, o analista certifica que nenhuma parte de sua remuneração foi, é ou será direta ou indiretamente relacionada com as recomendações ou opiniões específicas expressas neste relatório de Research.

A remuneração do analista não se baseia nas receitas de outras empresas de grupo, mas pode, no entanto, derivar de receitas oriundas dos negócios e operações financeiras da GENIAL, suas afiliadas e/ou subsidiárias como um todo. A remuneração paga aos analistas é de responsabilidade exclusiva da GENIAL.

O analista declara que é responsável pelo conteúdo deste relatório e atende às exigências da Resolução CVM nº 20/2021.

O analista declara que pode ser diretamente, em nome próprio, titular de valores mobiliários objeto do presente relatório.

Salvo disposição em contrário, os indivíduos listados na capa deste relatório são analistas devidamente credenciados.

3. DECLARAÇÕES DA EMPRESA

A Genial, suas afiliadas, coligadas, controladoras e/ou subsidiárias têm interesses financeiros e comerciais relevantes em relação aos emissores ou aos valores mobiliários objetos da análise.

4. DISCLOSURES ADICIONAIS

(i) Este documento foi preparado pelo Research da Genial e é publicado com o único propósito de fornecer informações sobre as empresas e seus valores mobiliários.

(ii) As informações contidas neste documento são fornecidas apenas para fins informativos e não constituem uma oferta para comprar ou vender, e não devem ser interpretadas como uma solicitação para adquirir quaisquer valores mobiliários em qualquer jurisdição. As opiniões aqui expressas, no que diz respeito à compra, venda ou detenção de valores mobiliários, ou com relação à ponderação de tais valores mobiliários numa carteira real ou hipotética, são baseadas em uma análise cuidadosa feita pelos analistas que elaboraram este relatório e não devem ser interpretadas por investidores como recomendações para qualquer decisão de investimento. A decisão final do investidor deve ser tomada levando em consideração todos os riscos e as taxas envolvidas. Este relatório é baseado em informações obtidas de fontes públicas primárias ou secundárias, ou diretamente das empresas, e é combinado com estimativas e cálculos elaborados pela GENIAL. Este relatório não pretende ser uma declaração completa de todos os fatos relevantes relacionados a qualquer estratégia da empresa, indústria, segurança ou mercado mencionados. As informações foram obtidas de fontes consideradas confiáveis; a GENIAL não faz nenhuma representação ou garantia, expressa ou implícita, quanto à integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações. As informações, opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento são baseadas em dados atuais e estão sujeitas a alterações. Os preços e a disponibilidade dos instrumentos financeiros são meramente indicativos e sujeitos a alterações sem aviso prévio. A GENIAL não está obrigada a atualizar ou revisar este documento, ou a avisar sobre quaisquer alterações em tais dados.

(iii) Os valores mobiliários discutidos neste relatório, bem como as opiniões e recomendações contidas neste documento, podem não ser apropriados para todo tipo de investidor. Este relatório não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou as necessidades específicas de um determinado investidor. Os investidores que desejam comprar, vender ou investir em títulos que são abrangidos por este relatório devem procurar aconselhamento financeiro independente que leve as características individuais e necessidades em consideração, antes de tomar qualquer decisão de investimento em relação aos valores mobiliários em questão. Cada investidor deve tomar decisões de investimento independentes depois de analisar cuidadosamente os riscos, taxas e comissões envolvidas. Se um instrumento financeiro for denominado numa moeda diferente da moeda do investidor, mudanças nas taxas de câmbio podem afetar adversamente o preço ou valor, ou da renda derivada do instrumento financeiro e o leitor deste relatório assume todos os riscos cambiais. Resultados com instrumentos financeiros podem variar e, portanto, o preço ou valor podem aumentar ou diminuir, direta ou indiretamente. As informações, opiniões e recomendações contidas neste relatório não constituem e não devem ser interpretadas como uma promessa ou garantia de um retorno especial em qualquer investimento. O desempenho passado não necessariamente indica resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, expressa ou implícita, é aqui feita sobre o desempenho futuro. Portanto, a GENIAL, suas empresas afiliadas, e os analistas envolvidos neste relatório não assumem qualquer responsabilidade por qualquer perda direta, indireta ou decorrente do uso das informações contidas no presente, e qualquer pessoa que use este relatório se compromete a indenizar irrevogavelmente a GENIAL e suas afiliadas por quaisquer reclamações e demandas.

(iv) Os preços neste relatório são considerados confiáveis a partir da data em que este relatório foi emitido e são derivados de um ou mais dos seguintes: (i) fontes expressamente especificadas junto aos dados relevantes; (ii) preço cotado no principal mercado regulamentado para o ativo em questão; (iii) outras fontes públicas consideradas confiáveis; ou (iv) dados de propriedade da GENIAL ou disponíveis para a GENIAL.

(v) Nenhuma garantia expressa ou implícita é fornecida em relação à exatidão, integridade ou confiabilidade das informações aqui contidas, exceto com relação às informações relativas à GENIAL, suas subsidiárias e afiliadas. Em todos os casos, os investidores deverão realizar sua própria investigação e análise de tais informações antes de tomar ou deixar de tomar qualquer ação em relação a títulos ou mercados que são analisados neste relatório.

(vi) A GENIAL não faz declarações neste documento de que os investidores vão obter lucros. A GENIAL não vai compartilhar com os investidores os lucros de investimento, nem aceita qualquer responsabilidade por eventuais perdas de investimento. Os investimentos envolvem riscos e os investidores devem exercer prudência na tomada de suas decisões de investimento. A GENIAL não aceita deveres fiduciários em nome dos destinatários deste relatório. Este relatório não deve ser considerado como substituto para o exercício de julgamento independente do destinatário. As opiniões, estimativas e projeções aqui expressas refletem a opinião atual do analista responsável pelo conteúdo deste relatório a partir da data em que foi emitido e são, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressas por outras áreas de negócios da GENIAL, como resultado da utilização de diferentes critérios e hipóteses. As informações, opiniões e recomendações contidas neste relatório não constituem e não devem ser interpretadas como uma promessa ou garantia de um retorno especial em qualquer investimento.

(vii) Uma vez que as opiniões pessoais dos analistas podem diferir umas das outras, a GENIAL, suas subsidiárias e afiliadas podem ter publicado ou podem vir a publicar outros relatórios que não apresentem uniformidade e/ou cheguem a conclusões diferentes daquelas aqui contidas. Quaisquer opiniões, estimativas e projeções não devem ser interpretadas como uma garantia de que os assuntos nelas referidas de fato ocorrerá. O preço e a disponibilidade dos instrumentos financeiros são meramente indicativos e sujeitos a alterações sem aviso prévio. Resultado com instrumentos financeiros podem variar e, portanto, o preço ou valor podem aumentar ou diminuir, direta ou indiretamente.

(viii) Este documento não pode ser: (a) fotocopiado ou duplicado de qualquer forma, no todo ou em parte, e/ou (b) distribuído sem o prévio consentimento por escrito da GENIAL. A GENIAL não aceita qualquer responsabilidade pelas ações de terceiros a esse respeito.

(ix) Nem a GENIAL nem quaisquer de suas afiliadas ou seus respectivos diretores, funcionários ou agentes, aceitam qualquer responsabilidade por qualquer perda ou dano resultante do uso de toda ou qualquer parte deste relatório.

(x) Genial Investimentos é a plataforma de negociações da Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários, uma empresa do Grupo Genial.

genial | analisa
investimentos