



Análise

LVBI11

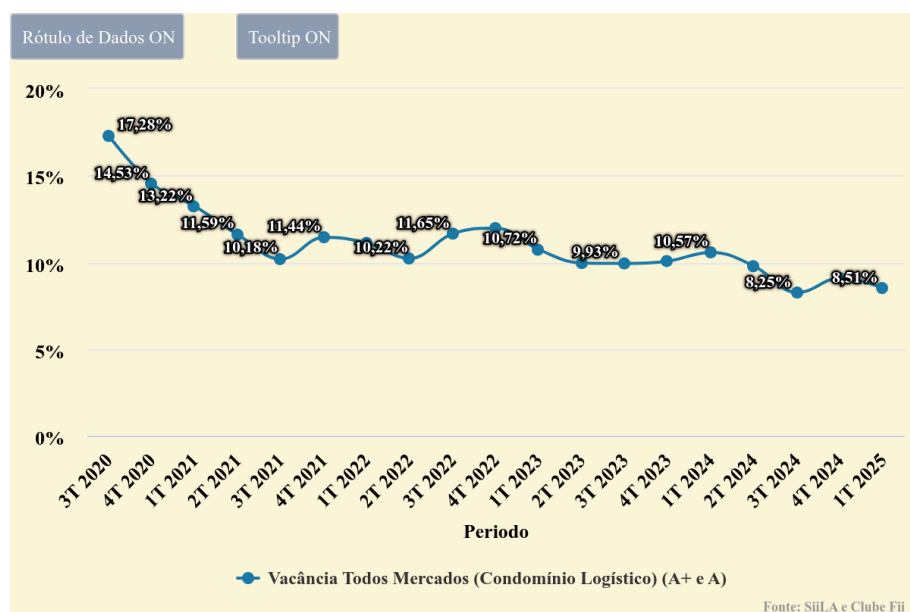
Produzido por SIMPLA CLUB

Carlos Humberto Junior

Última Atualização

O setor de galpões logísticos no Brasil continua apresentando resultados extraordinários. No segundo trimestre de 2025, de acordo com dados da Colliers, a absorção líquida foi de 895 mil m², o que contribuiu para a redução da vacância a um patamar inferior a 8% pela primeira vez na história.

O aluguel médio pedido também subiu: no 2T24 era de R\$27/m² e agora alcança R\$30/m². A atividade construtiva permanece aquecida, com previsão de entrega de mais 1 milhão de m² até dezembro deste ano. A figura abaixo apresenta a vacância histórica do setor, segundo a base de dados da Siila.



Histórico de vacância do setor logístico.
Fonte: Siila e ClubeFii.

Mais do que observar a quantidade de espaços vagos no país, é fundamental analisar o comportamento de cada estado. No 2T25, apenas Rio Grande do Sul, Rio de Janeiro e Pernambuco registraram taxa de vacância superior a 10%.

Enquanto o setor apresentou resultados positivos, o início de 2025 para o LVB111 foi bem diferente. Ao longo de 2024, o fundo registrou uma média de vacância de apenas 0,88%, ou seja, praticamente não enfrentou espaços vagos durante o ano.

Já em janeiro de 2025, a incorporação do imóvel de Cajamar ao portfólio elevou a vacância para 4,2%. Em fevereiro, a devolução de um inquilino fez esse indicador saltar para 10,7%. Nos 76 meses de operação do LVB111, em apenas 5 deles – todos em 2025 – a vacância superou 10%, e em 12 meses ficou acima de 5%. Portanto, o momento atual do fundo pode ser considerado atípico.

Neste ano, duas saídas relevantes de inquilinos ocorreram: a da Sequoia em Extrema (MG) e a do Dia% em Mauá (SP). De certa forma, essas desocupações trouxeram um certo alívio, já que ambas as empresas estão em processo de recuperação judicial e possuíam valores em aberto com o fundo. Somadas, essas inadimplências resultaram na perda de R\$0,15/cota em receitas. Além disso, a Americanas também possui débitos, elevando o total de inadimplências para R\$0,17/cota.

Os imóveis de Mauá e Extrema estão localizados em regiões estratégicas. A saída desses inquilinos de maior risco abre espaço para que a gestão busque novas empresas, potencialmente mais sólidas, o que tende a melhorar a qualidade da carteira. Naturalmente, no curto prazo há aumento de custos com a manutenção dos imóveis, mas, estruturalmente, o impacto tende a ser positivo.

Outro aspecto relevante é o que podemos chamar de “teste de mercado”: agora será possível avaliar a capacidade da gestão em atrair novos locatários e, conseqüentemente, a real atratividade dos ativos do fundo.

O imóvel localizado em Extrema (MG) passou com louvor no “teste de mercado”. Ainda em janeiro, a área devolvida pela Sequoia foi rapidamente

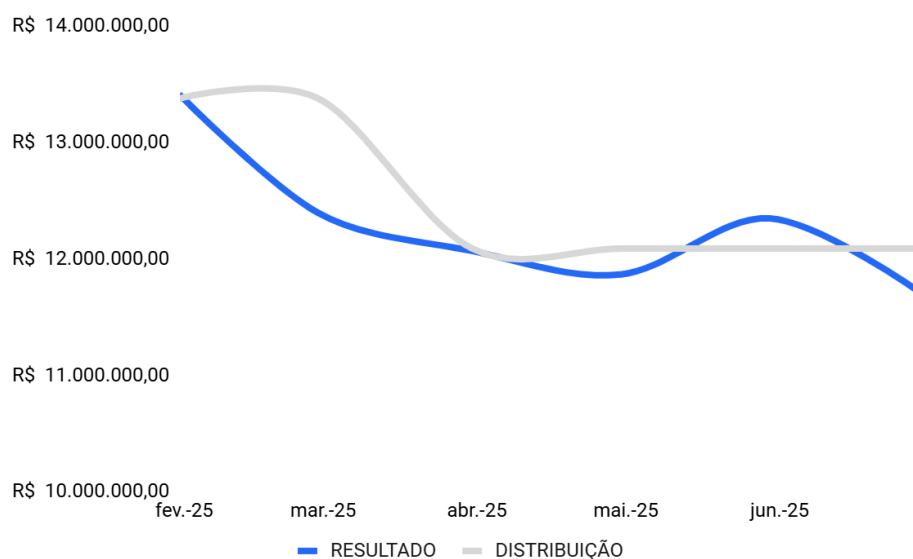
ocupada por três novas locatárias: Nestlé, Solistica e ArcelorMittal. Essa velocidade de locação comprova tanto a liquidez quanto a qualidade da região e do ativo.

O último relatório gerencial do LVB111, referente a junho de 2025, indica a presença de espaços vagos em 4 dos 10 imóveis do portfólio: Aratu (3,4%), Cajamar (56,3%), Mauá (100%) e Itapevi (9,8%). Os principais responsáveis pela taxa de vacância consolidada de 10,7% são os galpões de Mauá e Cajamar.

Nesse mesmo relatório, foi anunciada a negociação com o Atakarejo para expansão de área no imóvel Aratu, o que eliminará a vacância nesse ativo. Situação semelhante ocorreu em Itapevi, onde a área remanescente foi locada para a Principia, resultando em ocupação total. Contudo, a negociação mais relevante foi a celebração de contrato com a Interbrands Foods, que eliminará a vacância do galpão Mauá já no mês seguinte.

Com esses movimentos, a vacância consolidada do LVB111 deverá cair para 3,9% no relatório de julho, concentrada exclusivamente no imóvel de Cajamar. Considerando devoluções já previstas, a projeção é que o fundo encerre 2025 com 6,4% de vacância – patamar acima da média histórica, mas significativamente melhor do que o pior momento do ano.

No geral, pode-se afirmar que o fundo superou com êxito os desafios enfrentados até aqui. Entretanto, toda essa movimentação de inquilinos impactou a renda distribuída, conforme demonstrado na figura abaixo, que compara o resultado do fundo com os valores efetivamente distribuídos.



*Resultado versus dividendo distribuído.
Fonte: Simpla Club.*

No primeiro semestre de 2025, o fundo apurou resultado de R\$73,7 milhões e distribuiu R\$75,1 milhões em dividendos, o que exigiu a utilização de reservas para manutenção do patamar de distribuição.

Com base em nossos cálculos, considerando a nova taxa de vacância projetada de 6,4%, o LVBII1 deverá gerar, de forma recorrente, aproximadamente R\$0,75/cota em resultados, valor equivalente ao atual patamar de dividendos. Dessa forma, não deverá ser necessário recorrer à reserva acumulada, atualmente em R\$0,26/cota.

Em um cenário de vacância nula (0%), estimamos que o fundo poderia distribuir cerca de R\$0,80/cota. Embora pouco provável, esse exercício é útil para calibrar as expectativas dos investidores em relação às futuras distribuições.

Uma elevação mais significativa da renda somente deverá ocorrer caso haja venda de ativos, evento que consideramos improvável no curto prazo.

Com base na cotação mais recente do LVBII1, o dividendo de R\$0,75/cota representa um retorno anualizado de 8,97%, nível condizente com a média dos fundos logísticos do mercado.

Por fim, é importante destacar a recente reavaliação dos imóveis do fundo. Um dos indicadores que evidenciam a qualidade do LVBII1 é a valorização histórica de seus ativos. Em novembro de 2018, o valor patrimonial do fundo era de R\$97,72, enquanto em maio de 2025 alcançou R\$124,77.

A valorização imobiliária muitas vezes passa despercebida pelos investidores, mas torna-se evidente quando um ativo é efetivamente vendido e o ganho se transforma em rendimento. A primeira venda de imóvel realizada pelo LVBII1, por exemplo, ocorreu por um preço 34% superior ao valor de aquisição, permitindo o pagamento de um resultado não recorrente de R\$1,67/cota.

Atualmente, o fundo detém em sua carteira alguns imóveis com potencial para venda com lucros relevantes. No entanto, o cenário de juros elevados têm pressionado a precificação dos galpões logísticos, reduzindo a atratividade para operações desse tipo, conforme ilustrado na figura a seguir.

Imóvel	Valores maio 25 (R\$MM)	Valores junho 25 (R\$MM)	R\$/m² junho 25	% Variação
Mauá	127,9	95,3	3.317	-25,5%
Pirituba	77,7	71,0	5.755	-8,6%
Aratu	233,8	218,2	3.042	-6,7%
Betim	194,7	182,2	3.401	-6,4%
Itapevi	106,6	100,0	2.862	-6,3%
Cajamar	132,7	125,7	3.521	-5,3%
Extrema	435,6	413,9	3.380	-5,0%
Araucária	161,1	153,9	3.175	-4,5%
Jandira	195,0	191,0	4.194	-2,0%
Total	1.665,2	1.551,1	3.413	-6,9%

Avaliação dos imóveis do LVBII1.

Fonte: Relatório gerencial.

Em decorrência dessa reavaliação, o valor patrimonial (VP) do LVBII1 recuou de R\$124,77 para R\$117,64.

Ressaltamos que não foi identificado nenhum problema estrutural ou permanente em qualquer dos imóveis do portfólio. Assim, esperamos que o valor patrimonial seja gradualmente recuperado em avaliações futuras, desde que haja redução na taxa de juros.

Conforme observado, a Taxa Selic elevada não impacta apenas a operação dos inquilinos e, conseqüentemente, a saúde financeira do fundo. Os juros altos também afetam diretamente a precificação dos imóveis, dificultando potenciais operações de venda.

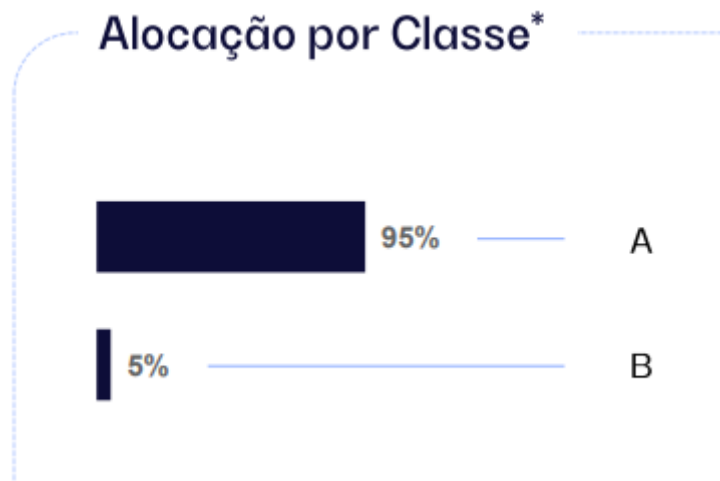
Área de Atuação

Galpões logísticos

O objetivo do LVBIII é a obtenção de renda e ganho de capital, por meio do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio em ativos logísticos ou industriais. O terço restante pode ser alocado em instrumentos de renda fixa e no desenvolvimento imobiliário.

Podemos destacar no LVBIII alguns pilares que sustentam sua estratégia, são eles: aquisição de ativos com altas especificações técnicas, gestão ativa dos imóveis e diversificação em tipos de contratos.

O primeiro pilar mencionado refere-se à busca por ativos com bom padrão construtivo. Atualmente, 95% da receita do fundo é oriunda de imóveis com classificação A, como podemos ver na figura a seguir.



Distribuição da receita por classe dos imóveis.

Fonte: Relatório gerencial.

O segundo pilar merece grande destaque no estudo do LVBII1, pois é um dos mais aplicados na estratégia e pode ser considerado um diferencial do fundo. A gestão ativa de imóveis refere-se ao constante trabalho da gestão na melhoria e expansão dos ativos do portfólio.

O trecho a seguir foi retirado de um relatório do fundo e serve como exemplo do pilar “gestão ativa dos imóveis”:

"Durante o mês de fevereiro foram finalizadas as obras de melhorias no Ativo Extrema que tem como objetivo aprimorar a eficiência do ativo. Ainda durante o mês, foram finalizadas as obras de melhorias no Ativo Itapevi que incluíram a instalação de um novo sistema de segurança para o empreendimento e também a reforma e retomada da operação do restaurante do ativo."

Em várias oportunidades a equipe de gestão deixou claro que um dos diferenciais do fundo é a busca por ativos com potencial de expansão. Isto fica ainda mais claro quando lemos o racional de algumas aquisições do fundo, um bom exemplo disso é o ativo Betim que passou por uma grande expansão de sua ABL.

Um ponto muito importante que deve ser conhecido na expansão de ativos é sua alta rentabilidade oriunda, principalmente, pela economia no custo do terreno. A expansão do ativo Betim, por exemplo, teve um retorno esperado de 17% ao ano, enquanto a aquisição desse ativo em conjunto com o ativo Jandira foi realizada com um retorno esperado de 8,1% ao ano.

Portanto, reforçamos que a compra de ativos, com potencial de expansão e melhorias, é a principal forma encontrada pela gestão para criação de valor e deve ser vista como um diferencial competitivo do fundo.

Por fim, temos a diversificação de tipos de contrato. A gestão busca como estratégia do LVBIII a exposição a contratos atípicos, a fim de conferir uma maior estabilidade para as receitas e a exposição a contratos típicos com o objetivo de desfrutar de potenciais apreciações do aluguel/m². A figura abaixo mostra como a receita está distribuída entre os tipos de acordo.



Diversificação por tipo de contrato.

Fonte: Relatório gerencial.

Atualmente, o fundo está bastante exposto aos contratos típicos. Este cenário é coerente com a visão do gestor de que o mercado logístico atravessa um momento de apreciação do aluguel.

Ciente da menor “segurança” da receita oriunda de contratos típicos, a gestão do LVBIII faz questão de adicionar algumas cláusulas protetivas. A principal delas é o aviso prévio, na qual o inquilino que desejar romper um

contrato típico antes do seu vencimento, deve avisar suas intenções com 6 a 12 meses de antecedência. Dessa forma, o fundo tem um período confortável para buscar um novo inquilino sem sofrer um impacto em sua receita.

A cláusula de aviso prévio foi muito bem utilizada em 2020 quando a DHL Logistics informou sua intenção de deixar o ativo Araucária. A notificação aconteceu em 31 de agosto de 2020, mas a efetiva desocupação só ocorreria em 01 de setembro de 2021. Em março de 2021 o fundo anunciou a locação do ativo para a Magazine Luiza, o que mostrou a excelente utilização da medida protetiva no contrato, além da competência na busca por um novo inquilino.

Governança Corporativa

O fundo é administrado pelo BTG Pactual, responsável pela administração de aproximadamente R\$37 bilhões em recursos aplicados em fundos imobiliários.

A gestão era de responsabilidade da VBI, porém a Patria adquiriu 50% da instituição em junho de 2022 e os 50% restantes em agosto de 2024. Desde então, o LVBIII e os demais fundos geridos pela VBI passaram a integrar o grupo Patria.

Vale destacar que houve a manutenção da maior parte da equipe responsável pelos fundos, tornando a união um grande sucesso, pois, além da reconhecida capacidade do time da VBI, houve ganho de escala proporcionado pelo porte da Patria. No caso do LVBIII é preciso pontuar a saída de Alexandre Bolsoni, um dos profissionais mais ativos na operação do fundo.

Com a mudança de controladora, os documentos do fundo foram adaptados para se alinharem ao padrão da nova instituição. Como

resultado, o relatório gerencial foi aprimorado, assim como o site de relacionamento com investidores.

Um dos grandes problemas que a VBI apresentava era a ausência de divulgação de uma DRE mais detalhada de seus fundos. Esse problema também foi solucionado, como podemos ver no trecho abaixo:

“O diálogo com vocês tem sido um dos pilares dessa transformação. As sugestões, críticas e elogios que recebemos seguem como guia para as melhorias que estamos implementando. Já em julho, atenderemos a uma das principais demandas recebidas: a inclusão de planilhas com fundamentos detalhados para os principais fundos da casa, incluindo uma abertura mais clara da DRE disponibilizada em nosso site.”

Um ponto negativo que pode ser levantado sobre a gestão do LVBI11 foi a lenta alocação dos recursos captados na 3ª emissão de cotas do fundo. A equipe encontrou vários obstáculos na compra dos ativos alvos da oferta, o que fez o fundo passar um longo tempo com recursos em caixa. Este período, aliado com um CDI em patamares baixos, fez o rendimento distribuído sofrer.

Vale mencionar que a gestão do fundo estava ciente do prejuízo gerado pela lenta alocação de recursos da 3ª emissão. Por isso, em 2021, foi concedido um desconto na taxa de gestão do fundo sobre os recursos presentes no caixa, o que gerou um impacto positivo de R\$0,01 por cota. Esse movimento da gestão mostra um alinhamento de interesses com o cotista, dessa forma merece os nossos elogios.

Movimentos controversos em outros fundos sob gestão da antiga VBI costumam gerar ruídos também no LVBI11. Ao avaliar uma gestora, é essencial considerar seu desempenho em todos os fundos, pois erros e acertos tendem a se repetir.

A equipe esteve no centro das atenções do mercado de FIs devido a operações polêmicas no PVBI11 e no CVBI11. No fundo de lajes, houve questionamento sobre as condições de uma aquisição; já no fundo de papel, o investimento em outros FIs é motivo de críticas.

Apesar disso, a equipe da VBI conta com nossa confiança, e o ganho de escala proporcionado pela incorporação ao grupo Pátria tende a gerar benefícios relevantes aos cotistas.

Riscos do Negócio

Um dos riscos existentes no LVBI11 é o de concentração de receita, pois 24,6% dos resultados do fundo são oriundos do ativo em Extrema (MG). O imóvel trata-se de um complexo logístico de 5 galpões e com múltiplos inquilinos. Com isso, o LVBI11 está diretamente exposto a um risco operacional do ativo e ao risco da região de Extrema. A figura abaixo mostra a diversificação da receita por imóvel.



*Diversificação da receita por imóvel.
Fonte: Relatório gerencial.*

A concentração de receita em determinados inquilinos também deve ser considerada um fator de risco no LVBI11. Atualmente, a Scania responde por

15% da receita do fundo, enquanto Ambev e DHL contribuem com 11% cada. Qualquer instabilidade nessas empresas pode gerar impacto relevante nos resultados do fundo.

Outro risco que pode se fazer presente no fundo é o de desenvolvimento imobiliário. Pois o fundo tem um histórico de adquirir ativos ainda em construção, além de gostar de investir na expansão de seus imóveis. Atualmente não existem obras em andamento dentro do LVBII1.

A operação do ativo Aratu envolveu a compra de um imóvel de 36 mil m² já construído e a compra de um ativo de 63 mil m² em fase de construção. O ativo Cajamar também foi adquirido em fase de construção e teve sua obra concluída em meados de 2022.

O desenvolvimento imobiliário é uma atividade que aumenta o retorno esperado do fundo, mas acrescenta o risco de atraso nas obras, de custos extraordinários, de vacância inicial, etc.

Visando a redução do risco de vacância inicial, a gestão do LVBII1 costuma incluir em suas operações o mecanismo de Renda Mínima Garantida (RMG). Com ele o fundo passa um período com vacância física, mas sem vacância financeira, de forma a ter mais tranquilidade na busca de um inquilino.

Vale lembrar que, embora a Renda Mínima Garantida (RMG) ofereça benefícios, trata-se de uma receita gerada artificialmente. Por isso, os investidores devem acompanhar de perto as negociações com inquilinos, a fim de que, ao término desse mecanismo, o fundo já tenha assegurado uma nova fonte de receita. Caso contrário, haverá impacto nos rendimentos. Atualmente, a única RMG ativa no portfólio refere-se ao imóvel de Cajamar, com vencimento previsto para dezembro deste ano.

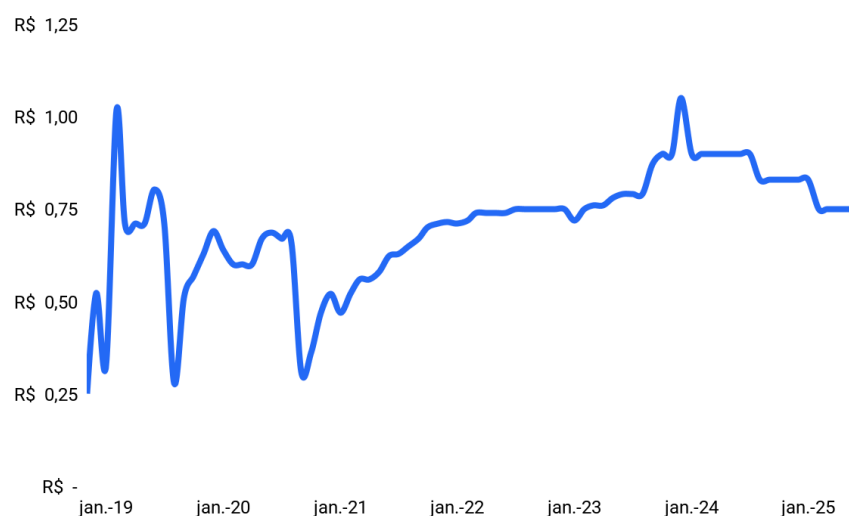
Outro risco que ganhou relevância em 2025 é a concentração de ativos em Extrema (MG). A região, que já foi a queridinha do mercado, passou a ser questionada quanto ao impacto da reforma tributária, dado que parte significativa de sua atratividade está atrelada a benefícios fiscais.

Apesar das incertezas, é importante destacar que a atratividade de Extrema não se limita aos incentivos fiscais. A cidade possui localização estratégica, próxima à São Paulo, e abriga imóveis de altíssimo padrão. A principal dúvida diz respeito à possível necessidade de ajuste nos preços de locação para adequação à nova realidade tributária.

Em relação ao vencimento dos contratos, 34% da receita do fundo está atrelada a acordos com término previsto até 2027. Acreditamos que a gestão deva antecipar essas renegociações já em 2026, razão pela qual o tema merece acompanhamento atento por parte dos investidores.

Resultados Anteriores

Gostamos de começar a análise dos resultados anteriores de um FII pela visualização do seu histórico de rendimentos. A figura abaixo nos mostra o histórico de dividendos mensais do LVBI11.



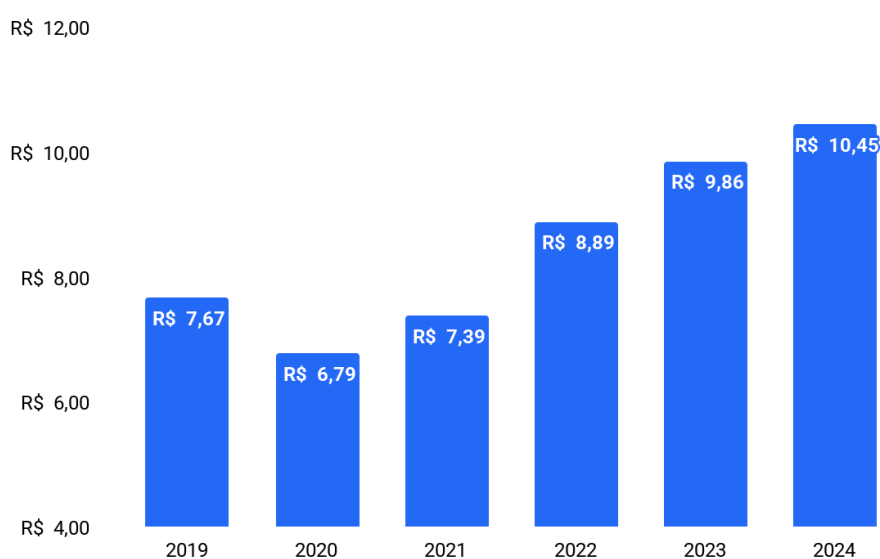
*Histórico de rendimentos.
Fonte: Simpla Club.*

O total de rendimentos entregues no período é de R\$56,40/cota. Em termos de *yield* a média mensal é de 0,65% ao mês.

O gráfico deixa evidente que a gestão vem enfrentando dificuldades para estabilizar a renda do fundo. Diversos fatores contribuem para essa baixa previsibilidade do LVBII1, como a lentidão na alocação dos recursos captados em emissões, inadimplências, vacância, entre outros.

Desconsiderando efeitos não recorrentes, nossa expectativa é de que o fundo seja capaz de gerar entre R\$0,75 e R\$0,78 por cota de forma recorrente.

Como sempre, além da observação do histórico de distribuição mensal, gostamos de trazer a evolução anual dos dividendos. A figura a seguir nos mostra os rendimentos anuais distribuídos pelo LVBII1.



*Histórico de rendimento em base anual.
Fonte: Simpla Club.*

O crescimento da renda anual do fundo será interrompido em 2025, uma vez que estimamos uma distribuição total de R\$9,08 por cota neste ano. Tanto em 2023 quanto em 2024, o fundo contou com resultados não recorrentes que contribuíram para elevar sua renda.

Em condições normais, a expectativa é que a renda anual do fundo se mantenha na faixa entre R\$9,00 e R\$9,36 por cota.

Por fim, é preciso analisar o retorno total entregue pelo LVBIII. O resultado total, valorização mais reinvestimento dos dividendos, foi de 81,16%. Para efeito de comparação, no mesmo período, o IPCA retornou 43,93% e o CDI 74,13%.

Valuation

Modelo de Gordon

O Modelo de Gordon é uma boa forma de *valuation* para ativos geradores de renda. Neste método projetamos um dividendo constante para o fundo e, com base numa taxa mínima de atratividade, definimos um valor de entrada.

No Simpla, optamos por fazer uma adaptação da fórmula na busca por definir qual a taxa de atratividade embutida no preço de mercado do fundo, de forma a podermos compará-la com os pares de mercado.

Para o cálculo é necessário definir um dividendo constante para o fundo, que no caso do LVBIII será a nossa estimativa de rendimento recorrente, no valor de R\$0,75 por cota. Além disso, é preciso encontrar uma base para a taxa de atratividade, a recomendação é utilizar o cupom de remuneração de títulos públicos atrelados ao IPCA e com prazo longo. No momento de escrita deste relatório, o Tesouro IPCA + 2040 remunera IPCA + 7,13%.

Com base nesses dados, o LVBIII negocia com um prêmio de 1,85% em relação ao Tesouro. Para efeito de comparação, a média do segmento logístico é de 2,46%, ou seja, o fundo está sendo negociado com menos desconto que seus pares.

Opinião do Analista

O LVBIII é um fundo de um segmento tradicional dos fundos imobiliários, o de galpões logísticos, porém sua estratégia apresenta algumas peculiaridades que o diferenciam dos demais. O principal diferencial do fundo é seu grande foco na expansão e na melhoria dos ativos dentro do portfólio.

A exposição ao desenvolvimento é vista como o futuro dos fundos imobiliários, pois é uma atividade que acrescenta um potencial de retorno interessante quando bem realizada. Vários fundos de logística estão investindo em desenvolvimento, mas a grande maioria busca construir ativos do zero, enquanto o LVBIII foca na expansão dos seus ativos. Como vimos durante o relatório, o retorno esperado de uma expansão é muito mais atrativo do que o de uma aquisição.

Atualmente, o LVBIII não está exposto a nenhum projeto de desenvolvimento, o que é uma notícia positiva, considerando que 2025 tem sido um ano desafiador. O fundo enfrentou a maior taxa de vacância de sua história, e somente em julho conseguiu apresentar melhora em seus indicadores.

Diante das dificuldades enfrentadas, a renda foi impactada, exigindo o uso de reservas para manter a distribuição em R\$0,75 por cota. Considerando que a gestão consiga estabilizar a vacância entre 5% e 7%, esse patamar de rendimentos é sustentável.

Uma das estratégias possíveis para aumento de distribuição em FIs é a venda de imóveis. No entanto, no atual cenário de juros elevados, essa prática se torna desvantajosa. Com a Selic em dois dígitos, os ativos sofrem desvalorização, o que reduz o potencial de ganho nas negociações. Assim, este é um momento que exige uma postura mais conservadora por parte da gestão.

A última reavaliação dos ativos do fundo refletiu essa realidade, resultando em significativa desvalorização do patrimônio do LVB111.

Com a queda dos juros, acreditamos que o fundo pode surpreender positivamente em termos de valorização, dada a elevada qualidade do portfólio que construiu. O preço atual do LVB111 reflete uma precificação dos galpões em cerca de R\$3.000/m², valor consideravelmente inferior ao praticado no mercado para imóveis desse padrão.

Com base em negociações recentes de ativos logísticos, estimamos que o valor justo do portfólio seja, no mínimo, de R\$3.238/m², o que corresponderia a uma cotação de R\$108,47. Em condições de mercado mais favoráveis, a precificação poderia atingir até R\$3.500/m², elevando a cotação do fundo para R\$117,00.

É importante reforçar que os FIIs dependem fortemente da redução da taxa de juros para destravar valor. São raros os ativos de renda variável que conseguem apresentar bom desempenho em um cenário econômico tão desafiador quanto o atual.

Antes de concluir, vale ressaltar alguns riscos, com destaque para a concentração. Mais de 20% da receita do fundo provém do ativo localizado em Extrema (MG), região que tem sido alvo de questionamentos quanto aos impactos da reforma tributária. É fundamental acompanhar de perto as futuras negociações com inquilinos nessa localidade.

Diante de todo o exposto, consideramos o LVB111 uma alternativa atrativa dentro do setor logístico, principalmente por seu potencial de geração de valor no portfólio. Embora enfrente desafios de curto prazo, o fundo apresenta fundamentos que podem surpreender positivamente com a melhora do ambiente econômico.

Nossa recomendação para o LVB111 é de compra.

Equipe



Gabriel Bassotto

Analista CNPI especialista em

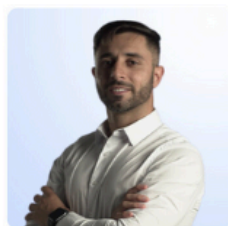
Ações Brasileiras



Carlos Júnior

Analista CNPI especialista em

Fundos Imobiliários



Thiago Armentano

Analista CNPI especialista em

Investimentos no Exterior

Acompanhamento

relatório atualizado em 07.08.2025

Nossa equipe de analistas está atenta a todas as movimentações relevantes, mantendo os rankings e seus respectivos fundamentos atualizados todas as semanas. Em caso de grandes mudanças, os relatórios também podem ser atualizados. Já em caso do ativo receber recomendação de venda, nossa sugestão se refere, única e exclusivamente, à retirada do ativo da carteira do investidor, uma vez que não incentivamos a prática de venda à descoberto.

Disclaimer

Todas as análises aqui apresentadas foram elaboradas pelo analista de valores mobiliários autônomo Carlos Humberto Rodrigues Nunes Junior (CNPI EM-7932), com objetivo de orientar e auxiliar o investidor em suas decisões de investimento; portanto, o material não se constitui em oferta de compra e venda de nenhum título ou valor imobiliário contido. O investidor será responsável, de forma exclusiva, pelas suas decisões de investimento e estratégias financeiras. O relatório contém informações que atendem a diversos perfis de investimento, sendo o investidor responsável por 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. Os analistas responsáveis pela elaboração deste relatório declaram, nos termos da Resolução CVM nº 20/2021, que as recomendações do relatório de análise refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à pessoa jurídica à qual estão vinculados. Além disso, Os analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do relatório (e/ou seus cônjuges ou companheiros) são, ou podem ser, titulares de valores mobiliários objeto do relatório, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros. Na emissão deste relatório, a Simpla Invest, controladora do Simpla Club, poderá estar agindo em conflito de interesses em relação ao emissor, podendo (i) ter interesses financeiros e/ou comerciais relevantes e/ou (ii) estar envolvida na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários objeto deste relatório. A elaboração desse material se deu de maneira independente, e o conteúdo nele divulgado não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, no todo ou em parte, a terceiros, sem autorização prévia.

