



RADAR DE FIIS

por Jacinto Santos

Sumário

INTRODUÇÃO AO RADAR SEMANAL DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS	3
SOBRE O ANALISTA RESPONSÁVEL	3
CONTÉUDO CM CAPITAL MARKETS	3
VARIAÇÕES E VOLUMES NA SEMANA DE 05/08/2024 – 09/08/2024	4
SNAPSHOT ECONÔMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO	5
EMISSÕES DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS NO MÊS.....	9
FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO	10
RENDIMENTOS MENSAIS DOS FIIS DA SEMANA (DATA-BASE 02/08/2024)	16
RESUMO DOS RELATÓRIOS GERENCIAIS.....	17

INTRODUÇÃO AO RADAR SEMANAL DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Bem-vindos (as) ao radar semanal de fundos imobiliários da CM Capital Markets.

Em cumprimento ao disposto no Artigo 19º, da resolução CVM n.º 20, de 25 de fevereiro de 2021, a CM Capital Markets Corretora de Câmbio e Títulos e Valores Mobiliários Ltda [“CM Capital CCTVM”] apresenta o radar semanal de análise de fundos imobiliários, abrangendo os tópicos solicitados pela referida resolução.

Aqui, você investidor(a) encontra as principais informações a respeito dos fundos de investimento imobiliários (FII) da semana anterior como as principais variações das cotas à mercado e volumes financeiros negociados, emissões de novas cotas, comunicados ao mercado, fatos relevantes e resumo dos relatórios gerenciais mensais com comentários e análises do analista Jacinto Santos.

Esperamos que desfrute deste radar semanal e aproveite as informações passadas, de modo que possa aprimorar seu aprendizado sobre fundos imobiliários e possa usá-las para orientação em seus investimentos nesta classe de ativos.

SOBRE O ANALISTA RESPONSÁVEL

Formado em administração pública pela FGV-SP, mestre em finanças e controladoria pela FIPECAFI e analista CNPI. Possui quase 10 anos de experiência, trabalhando com estratégia de investimentos, planejamento e modelagem financeira em empresa de administração de propriedades comerciais e, posteriormente, foi responsável pela área de Equity Research e sócio do site Fundsexplorer, fazendo cobertura de fundos imobiliários do Brasil, além de participar na gestão e estruturação de campanhas de marketing e suporte ao cliente. Contribuiu com a equipe de gestão imobiliária na Suno Asset, participando na gestão de ativos imobiliários industriais/logísticos e reestruturação operacional e financeira de um dos fundos desta gestora.

CONTÉUDO CM CAPITAL MARKETS

[Fundos Imobiliários \(FIIs\)](#)

[Live de Fundos Imobiliários \(FIIs\) – Quartas-Feiras às 20h](#)

[Investidor \(RF e Ações\)](#)

[Trader \(Day Trade\)](#)

VARIAÇÕES E VOLUMES NA SEMANA DE 05/08/2024 – 09/08/2024

IFIX → -0,56%

Carteira CM FIIs → -0,24%

Carteira CM FIIs

Fundos Imobiliários	Semana (%)
BTLG11	-0,45%
CYCR11	0,10%
FATN11	0,26%
HGBS11	-1,15%
HGPO11	-0,39%
HGRU11	0,02%
HSLG11	-0,85%
TRXF11	-1,01%
GARE11	-0,33%
SPXS11	0,42%
PLCR11	0,67%
XPCI11	-0,57%
MCHY11	-0,11%
AFHI11	0,09%

Fonte: CM Capital

Fundos Imobiliários – Maiores e Menores Variações

FII - TICKER	Volume	Variação
VILG11	R\$ 1.460.000,00	3,75%
BRCO11	R\$ 1.530.000,00	2,60%
BLMG11	R\$ 462.220,00	2,05%
SNFF11	R\$ 195.940,00	1,10%
XPIN11	R\$ 396.260,00	0,93%
CPFF11	R\$ 653.830,00	0,89%
RBRF11	R\$ 2.200.000,00	0,80%
RBRP11	R\$ 972.460,00	0,68%
PLCR11	R\$ 347.710,00	0,67%
HGLG11	R\$ 6.570.000,00	0,50%

FII - TICKER	Volume	Variação
BROF11	R\$ 1.005.000,00	-3,96%
HSAF11	R\$ 696.300,00	-3,85%
RBRL11	R\$ 297.570,00	-3,79%
BTRA11	R\$ 117.470,00	-3,54%
VINO11	R\$ 819.620,00	-3,37%
MALL11	R\$ 1.150.000,00	-2,89%
RCRB11	R\$ 897.380,00	-2,74%
AJFI11	R\$ 541.300,00	-2,70%
HABT11	R\$ 788.600,00	-2,57%
HCTR11	R\$ 666.900,00	-2,37%

Fonte: Profit Ultra Neologica

SNAPSHOT ECONÔMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO

O IPCA-15 de julho/2024 registrou variação de 0,30% MoM (4,45% YoY), resultado acima da expectativa de mercado, cuja mediana das projeções apontava para um avanço de 0,22% MoM e marginalmente abaixo do limite superior do RMI fixado para 2024 (4,50%).

Analisando o comportamento dos grandes grupos que compõem o indicador, o destaque ficou por conta do grupo de alimentos, que passou de 0,98% MoM em junho para -0,44% MoM em julho/2024. Corroborando a expectativa positiva que tradicionalmente afeta o grupo neste período do ano, ocasionada especialmente por conta de movimentos sazonais/climáticos, o grupo apresentou a primeira deflação do ano, movimento em parte explicado pela deflação de tubérculos, raízes e legumes, subgrupo que abarca os itens mais voláteis do indicador (-9,16% MoM), por frutas (-2,88% MoM) e por verduras (-2,9% MoM). As proteínas, que determinam o nível inflacionário dos alimentos ao longo do tempo, também seguem contribuindo positivamente, com deflação em carnes, aves e ovos e peixes (-0,06% MoM, -0,47% MoM e -0,46% MoM respectivamente).

No sentido oposto dos alimentos, os grupos de habitação e de transportes trouxeram as maiores contribuições inflacionárias para o indicador, com 0,07 p.p. e 0,23 p.p. respectivamente. No que concerne ao grupo de habitação, o movimento de alta foi impulsionado por energia elétrica residencial em virtude da alteração da bandeira tarifária de energia elétrica, que passou de verde para amarela. O reajuste tarifário concedido à concessionária que opera em Belo Horizonte/MG, de 6,76%, também contribuiu para a variação de 1,2% registrada no IPCA-15 sobre esse único item. Sozinho, ele contribuiu com 0,23 p.p. para a inflação de 0,49% do grupo no mês. Os transportes, por sua vez, variaram 1,12% e, também, apresentaram movimento inflacionário concentrado em poucos itens, como passagens aéreas (19,21%), combustíveis automotivos (1,39% MoM) e pedágio (6,21% MoM), itens afetados por movimentos sazonais, que, portanto, serão revertidos ao longo dos próximos meses, bem como por reajustes de preços administrados, concedidos por agência regulatórias e não determinados pelo nível de demanda da economia.

Outros grupos que se destacaram no mês foram saúde e cuidados pessoais, que passou de 0,57% MoM em junho para 0,33% MoM em julho/2024, bem como despesas pessoais (0,25% MoM em junho contra 0,32% MoM em julho/2024). Em relação ao grupo de saúde e cuidados pessoais, a desaceleração dos preços de serviços médicos e dentários (de 0,66% MoM para 0,33% MoM em apenas um mês), reflete a sazonalidade desses itens, que habitualmente tem seus preços reajustados de forma mais intensa nos meses do início do ano. Apesar disso, o déficit de profissionais da área da saúde diante de uma demanda cada vez mais elevada em virtude das mudanças demográficas e de hábitos da população, configura um desajuste estrutural sobre esse segmento, e, portanto, algo que não pode ser controlado ou revertido via política monetária, que ataca movimentos conjunturais. As despesas pessoais, por sua vez, voltaram a acelerar impulsionada por serviços bancários, ao passo que os serviços mais básicos e de oferta pulverizada, como cabelereiro e barbeiro e costureira, arrefeceram fortemente no período.

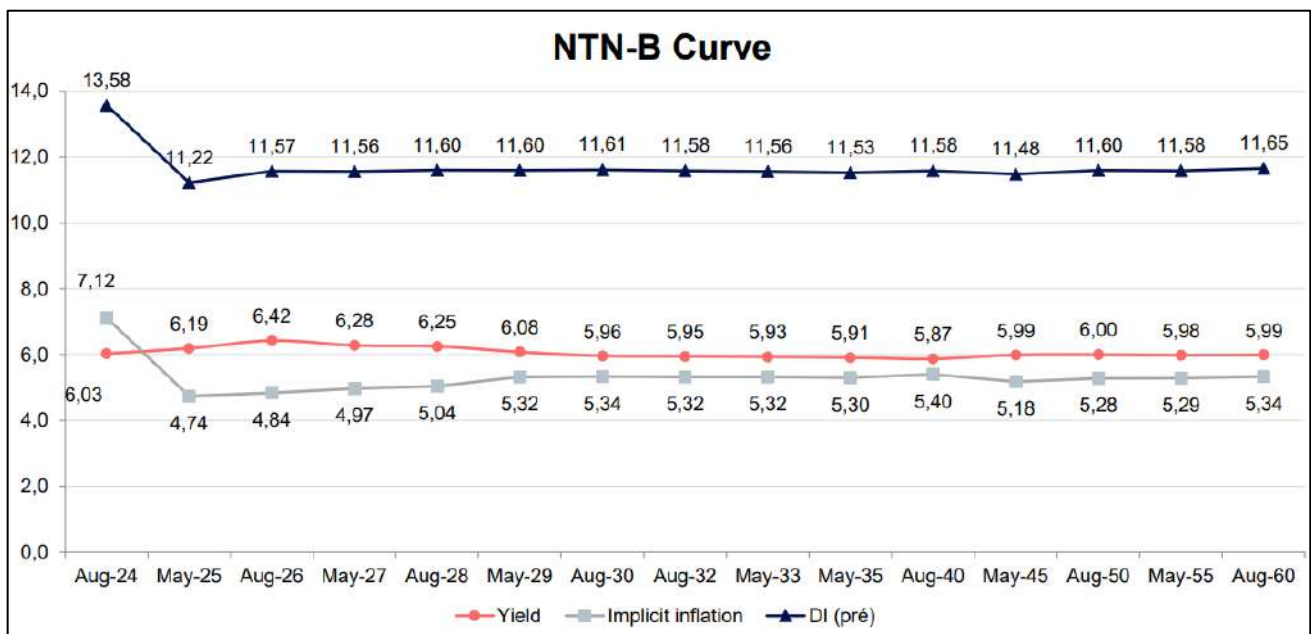
Os preços administrados registraram inflação de 0,54% MoM (6,66% YoY), acelerando em função dos combustíveis, que foram reajustados pela Petrobrás na última janela de coleta dos dados, bem como por energia elétrica residencial, em virtude da alteração da bandeira tarifária.

No caso dos preços livres, responsáveis por 0,16 p.p. do resultado global do indicador, a inflação contou com imensa colaboração dos serviços (0,25 p.p.), sendo que passagens aéreas foi responsável pela maior parte da

inflação global dos preços livres (0,12 p.p.). Conforme mencionado anteriormente, as férias escolares trazem movimentos sazonais de pressão sobre o item. Por outro lado, os bens, de modo geral, apresentaram uma inflação absolutamente positiva no período, sendo que os bens duráveis desaceleraram de 0,29% MoM em junho/2024 para 0,04% MoM em julho/2024 (uma média inflacionária de 0,04% MoM nos últimos 3 meses), ao passo que os bens não duráveis saíram de 0,97% MoM para -0,37% no mesmo período, sustentados por uma sazonalidade positiva sobre os alimentos.

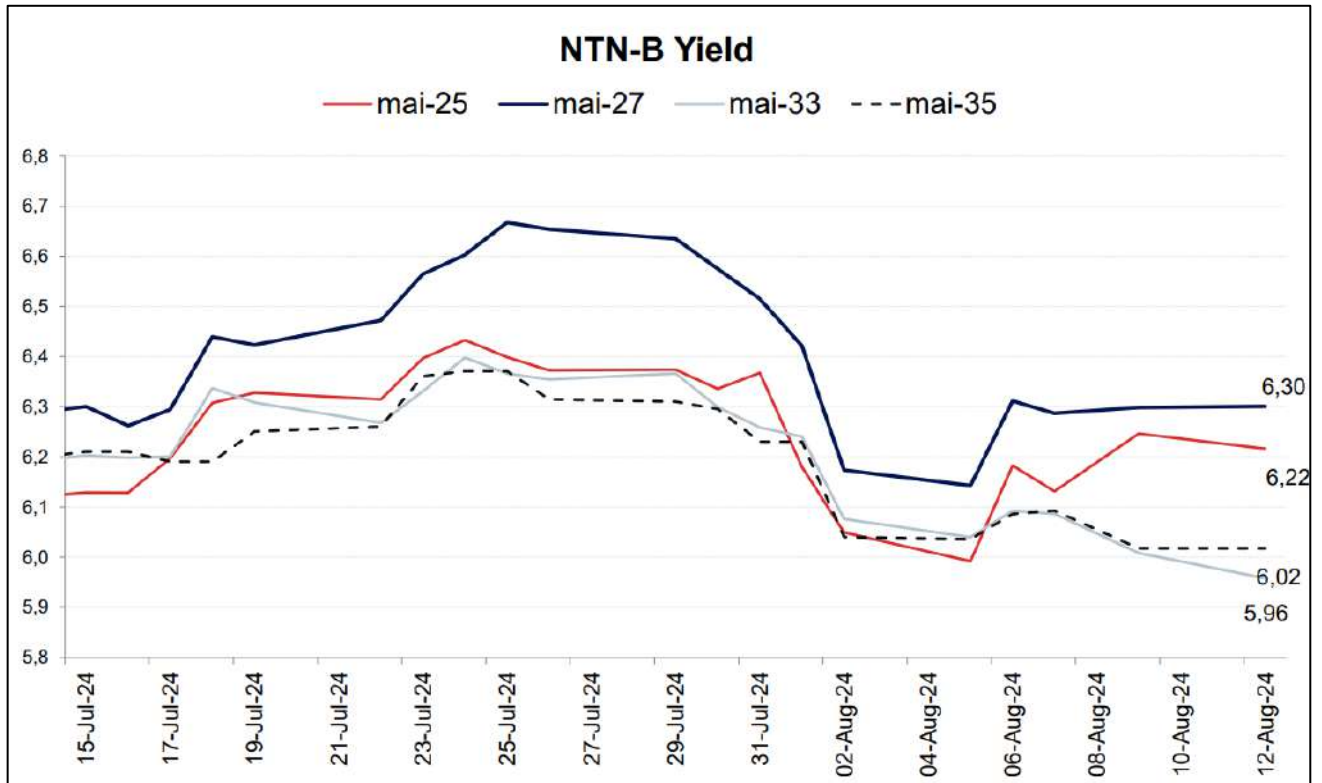
Em suma, a divulgação, quando dissipadas as correções e movimentos pontuais, não fornece motivos seja para uma visão mais pessimista em relação à composição da inflação atual do país, de modo que elevações na Selic, conforme especulado no mercado nos últimos dias, seguem completamente fora de cogitação no atual quadro.

Curva de Juros Nominais – Tesouro IPCA+ x DI (Pré-Fixado)



Fonte: CM Capital Research

Curva Histórica de Juros Reais – Tesouro IPCA+



Fonte: CM Capital Research

Indicadores Econômicos e do Mercado Imobiliário

<p>■ INCC-M julho/2024 Variação Mês: +0,69% Acumulado 12 meses: +4,42%</p>	<p>■ INCC-DI julho/2024 Variação Mês: +0,72% Acumulado 12 meses: +4,67%</p>	<p>■ CUB MÉDIO BRASIL junho/2024: 2.115,22 R\$/m² Variação Mês: +0,64% Acumulado 12 meses: +3,32%</p>
<p>■ IGP-M julho/2024 Variação Mês: +0,61% Acumulado 12 meses: +3,82%</p>	<p>■ IVAR julho/2024 Variação Mês: -0,18% Acumulado 12 meses: +9,90%</p>	<p>■ FipeZap RESIDENCIAL VENDA junho/2024 Variação Mês: +0,61% Acumulado 12 meses: +6,17%</p>
<p>■ Rendimento Poupança julho/2024 Variação Mês: +0,57% Acumulado 12 meses: +7,24%</p>	<p>■ SELIC Reunião COPOM 31/07/2024 Variação: 0,00% Taxa Selic Atual: +10,50%</p>	<p>■ T.R. TAXA REFERENCIAL agosto/2024 Variação Mês: +0,0707% Acumulado 12 meses: +0,87%</p>

Fonte: IncorporaNews

EMISSÕES DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS NO MÊS

< AGOSTO DE 2024 >				
SEG.	TER.	QUA.	QUI.	SEX.
29 MXRF11 Final Período Público	30 EXES11 Final Período de Negociações LGCP11 Final Período de Preferência	31 HGRU11 Início Período de Preferência	1 EXES11 Final Período de Preferência LIFE11 Início Período Público +3 eventos	2
5 VGIR11 Final Período de Preferência	6 EXES11 Início Período Público LGCP11 Final Período de Sobras	7	8	9
12 PMIS11 Início Período de Preferência HGRU11 Final Período de Preferência	13	14	15 LIFE11 Início Período de Negociações HGRU11 Início Período de Sobras	16 EXES11 Final Período Público
19 KRES11 Final Período Público	20 HGRU11 Final Período de Sobras	21 CYCR11 Final Período Público	22 PMIS11 Final Período de Preferência KNHY11 Final Período Público	23 LIFE11 Final Período de Negociações
26 VGIR11 Final Período Público	27 LIFE11 Final Período de Preferência	28 LIFE11 Final Período Público	29 TGRU11 Final Período Público	30

Fonte: Fundsexplorer

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

AZ Quest Panorama Crédito Estruturado

Sem código: O FII de Papel (CRIs), comunicou, em 08/08/2024, o anúncio de início da primeira emissão de cotas (IPO), para captação de R\$ 100.000.000,00, ao preço de R\$ 10,00/cota, conforme cronograma abaixo: (Aviso ao Mercado)(Prospecto Preliminar)

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Requerimento de Registro pelo Rito de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	08/08/2024
2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	08/08/2024
3	Obtenção do Registro pelo Rito de Registro Automático perante a CVM	16/08/2024
4	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	16/08/2024
5	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	19/08/2024
6	Data de Realização do Procedimento de Alocação	19/08/2024
7	Data da Liquidação da Oferta (na qual Ocorrerá a Subscrição e Integralização das Cotas)	19/08/2024
8	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	12/02/2025

Fonte: Aviso ao Mercado

Banco do Brasil Progressivo I - R\$ 1.257,10 – Rendimento R\$ 634,28 – DY LTM 50,80% (Não recorrente)

BBFI11B: O FII de escritórios, comunicou, em 07/08/2024, a exemplo de entendimento, referente à amortização parcial do FII, conforme fato relevante do dia 24/06/2024. (Comunicado ao Mercado)

BlueCap Log- R\$ 91,00 – Rendimento R\$ 0,56 – DY LTM 0,62%

BLCP11: O FII de galpões logísticos, comunicou, em 07/08/2024, que celebrou contrato de locação de módulo com ABL de 3.434 m² pertencente ao Ativo CD3, localizado em Camaçari/BA, com a SHPX Logística (Shopee), pelo prazo de 60 meses ou 5 anos. (Fato Relevante)

Capitânia Office - R\$ 108,50 – Rendimento R\$ 0,82 – DY LTM 4,90%

CPOF11: O FII de escritórios, comunicou, em 06/08/2024, que celebrou a assinatura do 2º aditivo do contrato de locação na modalidade típica com a locatária UBER, objetivando a locação de uma área equivalente a 4.235,07/m², dos conjuntos 1701 e 1801, localizados no imóvel Edifício Faria Lima Plaza, localizado em São Paulo/SP, com prazo de 5 anos contados de 01/08/2024, proporcionando impacto positivo na receita do FII de 4,95%, comparado com a receita do mês de junho/2024. Por fim, a gestão informa que a ocupação do imóvel passa a ser de 79%, enquanto a ocupação do FII passa a ser de 89%. (Fato Relevante)

Comentários CM Capital: E a saga para diminuir a taxa de vacância física do Faria Lima Plaza continua. O edifício Faria Lima possui alto padrão construtivo (AAA), com ótima localização e acesso a praças de comércio e serviços, além de mobilidade urbana bem acessível, próximas a linhas de ônibus e metrô, este último via a linha amarela na estação Pinheiros. Na visão deste analista, existem alguns fatores que contribuem para a demora na queda da vacância; (i) preço alto da locação/m² vis a vis a localização menos requintada da Av. Brigadeiro Faria Lima, (ii) laje corporativa grande (média de 1.637 m² de área privativa) pode afastar alguns interessados que possuem necessidade de metragens menores e, nesse tipo de configuração, talvez exista a possibilidade da divisão do andar pela metade (818,5 m²), mas ainda pode ser grande demais para algumas empresas e (iii) perfil do locatário para imóvel pode ser mais difícil encontrar sendo, em geral, empresas estrangeiras com necessidade de espaços maiores ou companhias nacionais de destaque em seu segmento de atuação, com muito tempo de experiência.

Capitânia Shoppings - R\$ 10,58 – Rendimento R\$ 0,10 – DY LTM 12,16%

CPSH11: O FII de shopping-centers, comunicou, em 05/08/2024, que **restou aprovada por quórum de 40,51% a consulta formal aos cotistas para celebração, pelo FII, da escritura de venda e compra com alienação fiduciária, para fins de aquisição de 18% do ativo localizado na Alameda Xingu, nº 200 e 290, esquina com a Alameda Rio Negro, na cidade de Barueri/SP, sobre os quais se encontra o imóvel Shopping Iguatemi Alphaville. Por fim, em 06/08/2024, o FII anunciou o encerramento da 4ª emissão de novas cotas, com captação de 15.823.618 novas cotas ao preço de R\$ 10,50/cota ou R\$ 166.147.989,00. (Termo de Apuração)(Anúncio de Encerramento)**

VBI CRI - R\$ 93,93 – Rendimento R\$ 0,97 – DY LTM 11,54%

CVBI11: O FII de Papel (CRIs), comunicou, em 08/08/2024, que, **foi aprovada a redução da taxa de administração, com efeitos a partir de 01/08/2024, passando a ser de 1,0% ao ano, a ser calculada nos termos e condições previstas no regulamento e que a taxa de gestão permanecerá a mesma. (Fato Relevante)(Instrumento Particular de Alteração de Regulamento)**

PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO	ANTES ESCALANODA DE ACORDO COM O PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO	DEPOIS
De R\$ 0 a R\$ 500 milhões	0,20% Taxa de Administração, Escrituração e Custódia 0,90% Taxa de Gestão 1,10% Taxa de Administração Total	0,10% Taxa de Administração, Escrituração e Custódia 0,90% Taxa de Gestão 1,00% Taxa de Administração Total
De R\$ 500 milhões a R\$ 1 bilhão	0,18% Taxa de Administração, Escrituração e Custódia 0,90% Taxa de Gestão 1,08% Taxa de Administração Total	
Acima de R\$ 1 bilhão	0,15% Taxa de Administração, Escrituração e Custódia 0,90% Taxa de Gestão 1,05% Taxa de Administração Total	

Fonte: Fato Relevante

Edifício Almirante Barroso - R\$ 609,99 – Rendimento R\$ 9,16 – DY LTM -

FAMB11B: O FII de escritórios, comunicou, em 08/08/2024, que recebeu uma proposta de acordo extrajudicial ofertada pela antiga locatária do FII, a Caixa Econômica Federal, para pôr fim aos processos judiciais envolvendo o antigo contrato de locação e seus aditivos, se comprometeu a pagar a quantia de R\$ 185.000.000,00. ([Fato Relevante](#))

LogCP Inter- R\$ 85,30 – Rendimento R\$ 0,73 – DY LTM 9,91%

LGCP11: O FII de galpões logísticos, comunicou, em 08/08/2024, o encerramento do período de exercício do direito de subscrição de sobras, no âmbito da 4ª emissão de novas cotas. Desse modo, até o momento, foram subscritas e integralizadas, no período de exercício do direito de preferência e no exercício do direito de subscrição de sobras, 407.152 novas cotas, equivalente a R\$ 33.997.192,00 restando, portanto, 790.453 novas cotas, equivalente a R\$ 66.002.825,50 que poderão ser subscritas pelos investidores nesta oferta. Por fim, o FII comunicou o resultado de alocação da 4ª emissão de novas cotas, sendo que, no âmbito do direito de preferência, foram subscritas e integralizadas 349.845 novas cotas, equivalente a R\$ 29.212.057,50, no âmbito do direito de subscrição de sobras foram subscritas e integralizadas 57.307 novas cotas, equivalente a R\$ 4.785.134,50 e serão subscritas e integralizadas pelos investidores da oferta, no âmbito do período de subscrição, 575.216 novas cotas, totalizando o montante de 982.368 novas cotas, equivalente a R\$ 82.027.728,00. ([Comunicado ao Mercado](#))([Comunicado ao Mercado - 09.08.2024](#))

Paramis Hedge Fund - R\$ 9,48 – Rendimento R\$ 0,10 – DY LTM 8,66%

PMIS11: O FII híbrido de papel, comunicou, em 05/08/2024, a aprovação da 2ª emissão de cotas do FII, no volume de R\$ 60.000.002,70, emitindo 6.342.495 novas cotas pelo valor de R\$ 9,46/cota, sem considerar os custos de distribuição e preço de subscrição de R\$ 9,49/cota. ([Fato Relevante](#))([Anúncio de Início](#))

Comentários CM Capital: Gestora pretende aumentar o FII em 51%. No cenário atual (de aumento do IPCA e incertezas na execução da política fiscal) e dada a liquidez média diária deste FII de R\$ 366.752,19 segundo o statusinvest, pode ser uma tarefa difícil, observada a emissão estar sendo realizada em intervalo de valores, até o momento, pouco interessante para participação do investidor, ou seja, maior que o valor patrimonial por cota e igual ao valor de mercado da cota, podendo prejudicar a captação da gestora. Desse modo, este analista recomenda a observância da cota à mercado que, se elevar acima do preço de subscrição de R\$ 9,49/cota, é recomendada a participação nesta emissão de novas cotas, observada a concentração do FII na carteira do investidor.

Rio Bravo Renda Varejo - R\$ 104,88 – Rendimento R\$ 1,00 – DY LTM 11,43%

RBVA11: O FII híbrido de tijolo, comunicou, em 05/08/2024, que foi concluída a venda do imóvel Haddock Lobo, localizado na R. Haddock Lobo, 1.573 em São Paulo/SP, locado para o restaurante Coco Bambu pelo valor de R\$ 30.200.000,00, gerando ganho de capital de, aproximadamente, R\$ 6.600.000,00 ou R\$ 0,53/cota. O pagamento será feito em 6 parcelas, sendo a primeira parcela, no valor de R\$ 7.550.000,00, foi recebida em 05/08/2024 e o montante remanescente será pago em 5 parcelas iguais de R\$ 4.530.000,00 ao semestre e corrigidas pelo IPCA. Vale lembrar que o valor de venda foi 28,1% acima do custo de aquisição

do imóvel e 14,0% acima do valor do laudo de avaliação, gerando TIR para o investidor de 8% ao ano. Finalmente, o FII assinou compromisso de compra e venda (CCV) para aquisição de seis imóveis, localizados nos Estados de São Paulo e Paraná e com área locável total de 11.649,79 m², 100% locados para as Lojas Pernambucanas com contratos de locação atípicos com prazo médio de 10 anos, cujo valor de aquisição é de R\$ 75,130 milhões, com pagamento em 4 parcelas, com *cash-on-cash yield* de 13,8% ao ano, com impacto no resultado recorrente de R\$ 0,02/cota/mês. Estes imóveis estão localizados nas capitais Curitiba e São Paulo e em cidades do interior do Estado de São Paulo, com todos os ativos locados na modalidade atípica, com previsão de multa equivalente à totalidade dos aluguéis remanescentes em caso de rescisão antecipada e vencimentos entre 2031 e 2037. Vale salientar que a *cap rate* após o primeiro ano é estimado em 8,9% ao ano. (Fato Relevante) (Fato Relevante – 09.08.2024)

Comentários CM Capital: A venda faz parte da estratégia da gestão em reciclar os ativos do FII. O imóvel está localizado na Haddock Lobo e locado para a rede de restaurantes Coco Bambu. O valor da venda é de R\$ 30,2 milhões, sendo realizada tendo em vista a necessidade de composição de terreno (adquirido por R\$ 69.537,19/m²) para incorporação imobiliária de um condomínio residencial da contraparte, dado como estratégico. O metro quadrado da área construída foi vendido por R\$ 22.124,54, com pagamento em 6 parcelas, sendo 1 de sinal correspondente a R\$ 7,55 milhões e o restante de R\$ 4,53 milhões em 5 pagamentos, corrigidos, semestralmente, pelo IPCA. Como citado anteriormente, a alienação foi realizada 28,1% acima do custo de aquisição e 14,0% acima do valor do laudo de avaliação, gerando ganho de capital de R\$ 6,62 milhões, considerando *cap. rate* de saída de 2,5% ao ano e retorno total (TIR) de 8,0% ao ano. Na visão deste analista, a TIR é baixa para um desinvestimento imobiliário, observada que o ativo ficou 24 meses sem locação devido à pandemia, além da presença de carência que contribuiu para o baixo patamar de retorno. É provável que a gestão tenha colocado as receitas de locação deste período no preço de venda, o que justifica a baixa *cap. rate* de 2,5% ao ano, observada a média de taxas para o varejo imobiliário mais próximas de 4% ao ano, podendo-se concluir, no momento, que a venda proporcionou ganho de capital. Contudo, uma TIR de 8% ao ano equivale a IPCA + 2% ao ano, muito abaixo do prêmio de um título de renda fixa do Tesouro Nacional que beira os 6,00% ao ano acima da inflação, valendo esta observação, também, para a baixa *cap. rate* de apenas 2,5%. Logo, em termos de retornos totais comparativos, apesar da venda gerar ganho de capital para o FII, este analista não acredita que a venda do imóvel obteve retorno total interessante.

Em seguida, o fundo comunicou, em 09/08/2024, a compra de 6 imóveis locados para as Lojas Pernambucanas por R\$ 75,130 milhões e com área locável total de 11.649,79 m², sendo os detalhes abaixo relacionados aos vencimentos contratuais e metragem: (i) Av. República Argentina, 4044. Curitiba/PR, prazo: outubro/2031 e 1.930,31 m², (ii) R. Major Claudiano, 1800. Franca/ SP, prazo: outubro/2037 e 4.359,67 m², (iii) R. Marechal Deodoro, 37, Complemento 1 e 2/47. Araçatuba/SP, prazo: outubro/2031 e 1.113,85 m², (iv) Av. Rui Barbosa, 205. Assis/SP, prazo: outubro/2035 e 2.226,77 m², (v) R. Sete, 825. Santa Fé do Sul/SP e prazo: outubro/2031 e 1.019,67 m² e (vi) R. Silva Bueno, 2374. São Paulo/SP, prazo: outubro/2031 e 999,52 m², com pagamento a ser realizado em 4 parcelas: (i) 1ª parcela de R\$ 25.130.000,00, a ser paga em dinheiro na data de assinatura da escritura, ocorrendo até setembro/2024, após cumprimento de condições precedentes; (ii) 2ª parcela de R\$ 20.000.000,00, a ser paga em até 60 dias após o pagamento da 1ª parcela, sendo permitida a compensação de eventuais créditos detidos pela vendedora e a subscrição de cotas de emissão do FII, com correção pelo CDI desde o pagamento da 1ª parcela até a data do efetivo pagamento; (iii) 3ª parcela de R\$ 5.000.000,00, a ser paga em até 6 meses após o pagamento da 1ª parcela, em dinheiro, corrigida pela variação positiva do IPCA desde o pagamento da 1ª parcela até a data do efetivo pagamento e (iv) 4ª parcela de R\$ 25.000.000,00, a ser paga em até 12 meses após o pagamento da 1ª parcela em dinheiro, com correção de parte de R\$ 20.000.000,00 pela variação positiva do IPCA e de R\$ 5.000.000,00 pelo CDI desde o pagamento da 1ª parcela

até a data do efetivo pagamento. Desse modo, este FII passa a fazer jus às receitas de aluguéis dos imóveis em sua integralidade, após o pagamento da 1ª parcela, o que proporciona do FII um *cash-on-cash yield* de 13,8% ao ano, *cap. rate* de 8,9% ao ano após 12 meses de finalização da aquisição, com impacto no resultado recorrente de R\$ 0,02/cota/mês, lembrando que esta aquisição ainda está sujeita a condições precedentes, além das etapas de *due diligence técnica*, ambiental e jurídica dos imóveis. Em suma, estas aquisições trazem novo inquilino para o portfólio do fundo, maior patrimônio, diversificação de receitas imobiliárias, inclusão de novas regiões do país em carteira e microlocalizações inéditas que contribuem para a redução de riscos imobiliários e maior segurança para os investidores deste FII. Por outro lado, a *cap. rate* de 8,9% ao ano após a finalização das compras é inferior àquela taxa para o fundo de 9,70% ao ano, o que pode dar a entender que a gestão pode ter acertado uma compra cara, suportado pelo fato de que o FII Pátria Renda Urbana (HGRU11) pagou por alguns ativos das Lojas Pernambucanas o valor de R\$ 4.645,83/m² em transação recente, múltiplo mais baixo que o R\$ 6.449,04/m² a ser pago pelo fundo RBVA11, contudo relação/m² um pouco inferior ao valor de R\$ 6.876,30/m² que o RBVA11 negocia em bolsa de valores, o que pode ser considerado ok apenas, além do acréscimo singelo de apenas R\$ 0,02/cota/mês ao resultado recorrente do mês, já embarcado nas distribuições futuras de R\$ 1,00/cota/mês deste FII, mas adiciona pressão para que a gestão deste fundo faça aumentos, graduais da distribuição mensal, com vias de superação do *guidance*, o que seria interessante para os investidores deste fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que a locação/m² dos ativos a serem adquiridos são, considerando os números apresentados, menor do que a receita imobiliária de junho/2024 deste FII, o que também explica a *cap. rate* mais baixa para os ativos a serem adquiridos na comparação com a *cap. rate* do RBVA11. Portanto, sob a ótica deste analista, esta aquisição de imóveis traz números questionáveis sob ponto de vista imobiliário e comparativo, apesar de fazer sentido em termos qualitativos, culminando em uma visão neutra para a transação estabelecida pelo FII RBVA11.

VBI REITS - R\$ 74,12 – Rendimento R\$ 0,75 – DY LTM 12,07%

RVBI11: O FII híbrido de papel, comunicou, em 08/08/2024, a **aprovação da redução da taxa de administração do fundo, com efeitos a partir de 01/08/2024, passando a ser 0,925% ao ano, a ser calculada nos termos e condições do regulamento, lembrando que a taxa de gestão permanecerá a mesma.** (Fato Relevante)(Instrumento Particular de Alteração de Regulamento)

ANTES	DEPOIS
0,20% Taxa de Administração, Escrituração e Custódia, observado o valor da Taxa de Administração Mínima	0,125% Taxa de Administração, Escrituração e Custódia, observado o valor da Taxa de Administração Mínima
0,80% Taxa de Gestão	0,80% Taxa de Gestão
1,00% Taxa de Administração Total	0,925% Taxa de Administração Total

Fonte: Fato Relevante

Riza Terrax - R\$ 94,25 – Rendimento R\$ 0,90 – DY LTM 12,88%

RZTR11: O FII de terras agrícolas, comunicou, em 05/08/2024, que **celebrou instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra de imóveis rurais em 02/08/2024 e instrumento particular de arrendamento de imóvel rural na mesma data, tendo por finalidade, respectivamente, a venda e o**

arrendamento da Fazenda Monte Cristo I e II, com área total de 2.835 hectares. Desse modo, o instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra, em conjunto com o instrumento particular de arrendamento de imóvel rural, foi firmado **no valor de R\$ 30.000.000,00, sendo R\$ 16.000.000,00 já pagos a título de entrada e o saldo remanescente será pago em 14 parcelas mensais de R\$ 1.000.000,00. A partir disto, a TIR é de 32,11% ao ano e gerará um lucro-caixa de R\$ 8.872.215,46 ao longo do prazo da operação ou R\$ 0,47/cota.** ([Fato Relevante](#))

TRX Real Estate II - R\$ 142,01 – Rendimento R\$ 0,90 – DY LTM 10,22%

TRXB11: O FII híbrido de papel, comunicou, em 09/08/2024, **o anúncio de encerramento da 5ª emissão de novas cotas do FII, sendo novas 208.071 cotas, subscritas e integralizadas ao preço de subscrição de R\$ 120,40/cota, perfaz o montante captado de R\$ 25.051.748,40.** ([Anúncio de Encerramento](#))

Tishman Speyer Renda Corporativa - R\$ 99,08 – Rendimento R\$ 0,92 – DY LTM 11,40%

TSER11: O FII de escritórios, comunicou, em 08/08/2024, **o encerramento do exercício do direito de preferência, no âmbito da 3ª emissão de novas cotas. No momento, houve a colocação de 99.873,00 novas cotas, totalizando R\$ 9.987.300,00, remanescendo, portanto, 127 novas cotas ou R\$ 12.700,00, as quais serão canceladas, considerando o atingimento do montante mínimo da oferta.** ([Comunicado ao Mercado](#))

Valora CRI CDI - R\$ 9,75 – Rendimento R\$ 0,10 – DY LTM 12,47%

VGIR11: O FII de Papel (CRIs), comunicou, em 08/08/2024, **o encerramento do exercício do direito de preferência, no âmbito da 8ª emissão de novas cotas. Desse modo, até o momento, foram subscritas e integralizadas 2.119.370 novas cotas, equivalente a R\$ 20.388.339,40, restando 39.460.672 novas cotas ou R\$ 379.611.664,64 que poderão ser subscritas e integralizadas pelos investidores da oferta, incluindo aqueles que enviarem documentos de aceitação, durante o período de coleta de intenções de investimento.** ([Comunicado ao Mercado](#))

XP Industrial - R\$ 77,19 – Rendimento R\$ 0,62 – DY LTM 9,70%

XPIN11: O FII de galpões industriais, comunicou, em 05/08/2024, **que celebrou aditivo ao instrumento particular de contrato de locação não residencial, com o Mercado Livre, para a expansão da área locada em mais 8.626,90 m² relativos aos módulos 5, 6, e 7 do Condomínio Empresarial Barão de Mauá, localizado em Atibaia/SP. Neste sentido, o Mercado Livre consolida locação total de 14.387,89 m² de ABL, cujo prazo de vencimento previsto é 30/09/2028 e, considerando isso, a vacância física dos imóveis do FII é de 6,90%.** ([Fato Relevante](#))

Comentários CM Capital: FII renova a locação, expande a área construída e locada para o inquilino e reduz a taxa de vacância para patamar menor que 10%, nível que, atualmente, tende a favorecer o proprietário, em outras palavras, o locador em uma região em que o preço/m² da locação possui dificuldades para aumentar, dada a concorrência em termos imobiliários com a região de Extrema/MG que, por sua vez, além de não ser tão distante das Regiões Metropolitanas de Campinas e São Paulo, oferece acesso ao principal centro

consumidor de Minas Gerais, a região de Belo Horizonte. Apesar de ser uma notícia positiva para este FII, uma vez que reduz a vacância, incrementa a receita imobiliária e *dividend yield* do fundo imobiliário, não elimina a necessidade de acompanhamento do desempenho das locações deste FII e da região de Atibaia, visto que a localidade já se provou não ser tão atrativa assim, até o momento.

Ourinvest RE-I - R\$ 36,00 – Rendimento R\$ 0,41 – DY LTM 11,77%

WTSP11B: O FII híbrido de tijolo, comunicou, em 07/08/2024, que a gestora do fundo e o administrador, decidiram, voluntariamente, manter o recebimento, durante o segundo semestre/2024, a título de remuneração pelos serviços prestados ao FII, apenas o montante variável que for resultado do percentual aplicado sobre a base de cálculo da taxa de administração, ainda que não atingido o valor mínimo mensal. (Fato Relevante)

RENDIMENTOS MENSAIS DOS FIIS DA SEMANA (DATA-BASE 02/08/2024)

Ticker	Data-Base	Data de Pagamento	Rendimento
AGRX11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,13
AJFI11	07/08/2024	21/08/2024	R\$ 0,07
BCFF11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,07
BIME11	06/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,09
BLMG11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,50
BMLC11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,65
BRCR11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,50
BTCI11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,09
BTHI11	05/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,32
CEOC11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,43
CLIN11	08/08/2024	15/08/2024	R\$ 0,98
CPFF11	08/08/2024	16/08/2024	R\$ 0,65
CRFF11	01/08/2024	12/08/2024	R\$ 0,61
CVBI11	08/08/2024	15/08/2024	R\$ 0,88
CXCI11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,75
CXRI11	01/08/2024	12/08/2024	R\$ 0,59
DCRA11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,10
DEVA11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,46
DVFF11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,07
EGAF11	02/08/2024	09/08/2024	R\$ 1,24
FAED11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 1,58
FATN11	06/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,85

Fonte: Oceans 14

Ticker	Data-Base	Data de Pagamento	Rendimento
SEQR11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,58
SPXS11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,10
VSLH11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,04
WSEC11	07/08/2024	15/08/2024	R\$ 0,75
XPIN11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,62

Fonte: Oceans 14

Ticker	Data-Base	Data de Pagamento	Rendimento
FGAA11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,11
FLCR11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 1,10
FLMA11	06/08/2024	14/08/2024	R\$ 1,22
FPAB11	08/08/2024	15/08/2024	R\$ 0,90
GCRA11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,70
GGRC11	01/08/2024	08/08/2024	R\$ 0,09
HCTR11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,36
HGIC11	06/08/2024	13/08/2024	R\$ 1,00
MAXR11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,72
NCHB11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,10
NCRI11	06/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,10
OIAG11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,10
QAGR11	01/08/2024	08/08/2024	R\$ 0,44
RBLG11	01/08/2024	08/08/2024	R\$ 0,95
RBOP11	07/08/2024	15/08/2024	R\$ 2,85
RBRL11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,65
RBRP11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,55
RCRB11	07/08/2024	15/08/2024	R\$ 0,91
RECR11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,85
RECT11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,36
RELG11	07/08/2024	14/08/2024	R\$ 0,10
RVBI11	08/08/2024	15/08/2024	R\$ 0,75

RESUMO DOS RELATÓRIOS GERENCIAIS

Relatório Gerencial Junho/2024 – BlueMacaw Logística (BLMG11) | [Relatório Gerencial](#)

O FII de galpões logísticos distribuiu R\$ 0,45/cota, em forma de amortização, o que difere de rendimentos mensais. Atenção para os cotistas que este valor esconde, de fato, o *dividend yield* do FII oriundo da distribuição do lucro-caixa do fundo. Uma coisa é rendimento, outra coisa é amortização.

No mês de junho/2024, o BLMG celebrou a venda de 50% de sua posição no FII Triple A (onde estão os imóveis em sociedade com a Oaktree) ao FII GGR Covepi Renda (GGRC11) por R\$ 112,5 milhões, concomitantemente à subscrição de 10 milhões de cotas do GGRC11 no mesmo valor. Isso permite ao BLMG ter um ativo líquido (as cotas do GGRC11 possuem liquidez aproximada de R\$ 1 milhão/dia) com potencial de valorização na visão da gestora e também manter exposição aos ativos em sociedade com a Oaktree. Adicionalmente, o FII celebrou instrumento de compra e venda para a alienação do ativo BMLog Jandira por R\$ 38,5 milhões que, em conjunto com a indenização advinda da rescisão contratual do aluguel, serão suficientes para que o FII possa seguir com a quitação integral do CRI vinculado ao BMLog Jandira, cujo sado devedor é de R\$ 64,5 milhões, observado o fato de que a negociação está sujeita a condições precedentes, dado que o comprador tem intenção de utilizá-lo para suas operações, com expectativa de conclusão até 31/12/2024, sendo que, após a devida data, o FII não apresentará mais alavancagem (dívida), além de que a locatária Baker Hughes, ocupante do BMLog Jandira, comunicou sua intenção de rescindir o contrato de locação. Como evento subsequente, no dia 17/07/2024, foi aprovada com 94%, a amortização extraordinária de R\$ 0,45/cota, com pagamento em 31/07/2024.

Atualmente, o FII possui dois imóveis com participação de 100% e três ativos em sociedade com a Oaktree, no qual possui 35,6%, após a transação de 10/06/2024. Além disso, com os aportes de, aproximadamente, R\$ 125 milhões que ainda restam ser feitos pela Oaktree (novembro 2024 e 2025) no veículo que tem a propriedade dos três ativos para amortização de dívida, a participação do BLMG se tornará 25% nesses ativos. Por fim, vale lembrar que o FII possui R\$ 113 milhões de Disponibilidades, entre Caixa e FII listados com liquidez.

Relatório Gerencial Junho/2024 – Devant Recebíveis Imobiliários (DEVA11) | [Relatório Gerencial](#)

O FII distribuiu R\$ 6,0 milhões em rendimentos referentes ao mês de junho/2024, com o patamar de R\$ 0,43/cota, resultando em um *dividend yield* de 1,09% ao mês equivalente a 138,02% do CDI, observado que o *dividend yield* dos últimos 12 meses fechou em 16,02% e, na média mensal, se encontra em 1,21%, sendo que, nestes últimos 12 meses, o fundo distribuiu R\$ 6,33/cota em rendimentos.

Em junho/2024, não houve movimentações no FII.

Foram realizadas as Assembleias Gerais de Titulares (AGTs), para reestruturação dos CRIs Chemin, Chemin II, GS Souto e Pulverizado Ourinvest. Desse modo, foi concedido *wavier* ao CRI Chemin e Chemin II (9,78% do PL) com prorrogação por mais 30 dias e novas negociações são esperadas até o fim das obras dos projetos. Também, houve *step-up* de taxa na operação GS Souto (0,62% do PL), tendo a taxa do CRI aumentada para IPCA + 12%, com redução gradual à medida que as usinas forem conectadas à rede e o CRI Pulverizado Ourinvest passa a ter nova regra para a convocação de AGTs, visando a reduzir os custos para o patrimônio da operação, além dos valores recebidos pela cota subordinada (0,10% do PL) passarem a ser considerados como

amortização integral. Ainda neste mês, o recebimento dos rendimentos referente ao FII LSPA11 foi totalmente classificado como amortização, não sendo incluída no resultado-caixa do fundo. Além disso, no mesmo período, foram adquiridos R\$ 34 milhões do CRI Pride Construtora, dos quais R\$ 18 milhões foram alocados à série sênior e R\$ 16 milhões, à série subordinada destes CRIs.

Atualmente, o FII possui 89,8% investidos em CRIs, 7,4% em FII's e 2,8% em Caixa, sendo os CRIs indexados ao IPCA + 10,5% com exposição de 95,7%, pré-fixado de 10% com exposição de 3,1%, IGP-M + 9,9% ao ano com participação de 0,4%, CD + 7% com exposição de 0,6% e INPC + 9,2% com participação de 0,3%, com uma *duration* média da carteira de 2,7 anos e inadimplência de 9,3% na carteira de CRIs.

Relatório Gerencial Junho/2024 – Iridium Recebíveis Imobiliários (IRDM11) | [Relatório Gerencial](#)

O rendimento distribuído referente ao mês de junho/2024 foi de R\$ 0,74/cota, valor equivalente a uma remuneração bruta de 131,95% do CDI. Desse modo, a gestão segue a distribuição integral do resultado gerado, fazendo com que o saldo acumulado de resultado não distribuído fique em R\$ 0,23/cota e, sobre a política de retenção de resultados, a decisão de não reter o resultado de junho/2024 foi isolada.

No mês de junho/2024, as operações Isdra e Conx foram quitadas e totalizavam posição de R\$ 1,0 milhão. Adicionalmente, foram compradas 4 novas operações: os CRIs FGR, LLE Ferragens, Key Cash e Cury 2, totalizando R\$ 53,4 milhões, além de, em relação ao CRI Alphaville, a gestão realizou uma amortização correspondente a 23% do seu saldo devedor, medida foi feita utilizando os recursos excedentes do fundo de reserva da operação e, com relação ao CRI NG30, a gestão realizou venda parcial. Apesar do preço de venda ter sido melhor que o preço de marcação à mercado, essa venda gerou um prejuízo de R\$ 1,085 milhão, impactando o rendimento do mês em um pouco menos de R\$ 0,03/cota. Na carteira de FII's, a gestão continua com a venda de ativos, o que gerou um prejuízo de R\$ 348 mil em junho/2024.

Atualmente, a carteira está alocada em 74,80% em CRIs, 17,56% em FII's, 4,79% em Caixa e 2,85% em LCI. Sobre os CRIs, estão distribuídos em IPCA+, CDI+, Pré-Fixado, IGP-M, IGP-DI, INPC, com taxas médias de aquisição de 8,87%, 4,25%, 10,92%, 10,26%, 4,78% e 8,00%, respectivamente.

Relatório Gerencial Junho/2024 – KISU (KISU11) | [Relatório Gerencial](#)

Este FoF distribuiu um rendimento mensal de R\$ 0,075/cota, divulgado em 28/06/2024, sendo pago em 12/07/2024, representando um *dividend yield* de 10,70% ao ano, sobre a cota de fechamento do mês de junho/2024.

Durante o mês de junho/2024, o volume financeiro no mercado secundário e o número de negócios ficou abaixo do mês anterior e a base de cotistas reduziu marginalmente, seguindo próximo de 130 mil e o FII negocia com desconto de 3% sobre o seu valor patrimonial.

Atualmente, o FoF segue a composição do Suno 30, índice de fundos imobiliários elaborado e mantido pela Suno, além de possuir outros 12 ativos fora deste índice e dentro do mandato permitido, totalizando assim 42 fundos imobiliários, expondo-se 98,3% em FII's e 1,7% em renda fixa (Caixa) e com os segmentos (33,4%) Papel FII's de CRIs, Galpões Logísticos (22,1%), Shopping-Center (13,6%), Híbrido (10%), Lajes Corporativas (10,9%), Bancário/Varejo (3,2%) e Renda Urbana (5,1%).

Relatório Gerencial Julho/2024 – Kinea Renda Imobiliária (KNRI11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de julho/2024, o valor dos rendimentos distribuídos pelo FII, cujo pagamento ocorrerá em 14/08/2024, será de R\$ 1,00/cota.

No mesmo período de 2024, foi finalizada a 8ª emissão de cotas que captou o montante de R\$ 645.652.308,29, sendo parte dos recursos já comprometidos com a assinatura do compromisso de compra e venda para aquisição de 57% da Torre Crystal pertencente ao empreendimento Rochaverá Corporate Towers pelo valor de R\$ 570.809.400,00. O FII fará jus a uma renda mínima garantida (RMG) de R\$ 70.338.000,00 e, considerando a retenção deste montante, a transação foi concluída por um valor líquido de R\$ 16.442/m². Além disso, a gestão concluiu a locação de três conjuntos do Edifício Rochaverá, sendo uma delas para a empresa GEP Costdrivers que alugou 1 dos conjuntos com 429 m² e os outros dois conjuntos (totalizando 667m²) foram locados para a empresa LivaNova. Adicionalmente, houve a entrega de um módulo do imóvel Global Jundiá (1.208 m²) pela empresa SG Tecnologia Clínica e foi realizada a contratação do financiamento de 80% das obras do projeto Biosquare, localizado no bairro de Pinheiros em São Paulo/SP, ao custo de TR + 9,50% ao ano. Esta obra encontra-se em estágio inicial e totaliza 10,52% de avanço físico acumulado.

Atualmente, o FII possui 20 propriedades, sendo 12 edifícios comerciais e 8 centros logísticos, com mais de 100 locatários, contratos de locação 53% atípicos e 47% típicos, 69% reajustados pelo IPCA e 31% pelo IGP-M, prazo médio remanescente dos contratos está em 4,21 anos, com revisionais de contratos de locação em 2024 de 27% (11% para escritórios e 16% para logísticos), maioria dos vencimentos acima de 2028 e vacância física de 2,53%, sendo a vacância financeira, ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação, de 7,83%.

Relatório Gerencial Julho/2024 – Kinea Oportunidades Real Estate (KORE11) | [Relatório Gerencial](#)

O FII anunciou a distribuição de R\$ 1,25/cota, referente ao mês de julho/2024 cujo pagamento ocorrerá em 14/08/2024.

No mês de julho/2024, o FII concluiu locação de um andar (640 m²) do Edifício Corporate Plaza para a empresa Ideal Marketing. A partir desta nova locação, os indicadores de vacância do FII apresentaram melhora em relação a vacância física ao final de julho/2024 em 6,31%, ante 7,39% no mês anterior, enquanto a vacância financeira ficou em 5,67%, ante 6,13% no mês anterior e, por fim, a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação mostrou desempenho de 7,99%, ante 9,43% no mês anterior.

Atualmente, o FII está composto por 4 imóveis comerciais, com mais de 50 locatários, localizados na cidade de São Paulo (3) e Rio de Janeiro (1), com área bruta locável do FII de 54.365,99 m², observado que este FII mecanismo de renda mínima garantida (RMG) de R\$ 69.780.000,00, sendo consumida em julho/2024 o montante de R\$ 2.970.000,00. Finalmente, sobre os contratos de locação, possui vencimentos 42% em 2028 em diante e 8% de revisionais para 2024, com prazo médio remanescente destes contratos de 3,01 anos, sendo 64,22% reajustados pelo IGP-M, 34,07% pelo IPCA e 1,71% pelo INPC.

Relatório Gerencial Junho/2024 – Tellus Properties (TEPP11) | [Relatório Gerencial](#)

O FII distribuiu, ao final de julho/2024, o valor de R\$ 0,78/cota. Deste montante, R\$ 0,69/cota, referem-se a resultado recorrente, R\$ 0,03/cota a locações recebidas com atrasos, R\$ 0,02/cota a receitas financeiras e R\$ 0,04/cota a resultado acumulado não distribuído e, considerando o valor de fechamento da cota no mês de julho/2024, o *dividend yield* foi de 0,86% ao mês ou 10,82% anualizado. Até o término do 2º semestre de 2024, a gestora continua a projetar a distribuição de R\$ 0,78/cota, aumentando para R\$0,89/cota no 1º semestre de 2025.

No mês de junho/2024, o FII dispunha de uma inadimplência referente ao inquilino Aliança, atual ocupante de três conjuntos no Edifício Passarelli, totalizando o valor de R\$ 110.000,00, além de encargos e multa e, durante o mês de julho/2024, o FII recebeu parte dos valores em aberto, restando ainda multas e encargos para receber. Além disso, nos imóveis do FII, com a revisão completa de todos os contratos de prestação de serviço, visando melhorias operacionais, no Edifício Faria Lima, 1.355, foi definida a troca da atual administradora predial, visando maior alinhamento e redução de custos, enquanto no Edifício Fujitsu o processo de certificação LEED está em fase final de homologação e, no Edifício Torre Sul, a implementação do café na parte térrea está em fase final de análise pela administradora, com o objetivo de conclusão até o final de 2024.

Atualmente, o FII possui 5 ativos, localizados na cidade de São Paulo, com taxa zero de vacância, 6,64 anos de prazo médio remanescente, 29 locatários, 89% das locações reajustadas pelo IPCA, 10% pelo IGP-M, 1% mix de ambos os índices, 28% dos vencimentos em 2027, com índice de alavancagem financeira de 7,6% (com custo da dívida de IPCA + 6,0% ao ano).

Relatório Gerencial Junho/2024 – TJK Renda Imobiliária (TJKB11) | [Relatório Gerencial](#)

Este FII distribuiu, no dia 26/06/2024, R\$ 2,36/cota, relacionado ao resultado operacional entre os dias 16/05/2024 e 15/06/2024, sendo o valor da distribuição por cota mantido no mesmo patamar do mês anterior, observado que o nível do rendimento distribuído equivale a 130,01% do CDI líquido no mesmo período pelo valor patrimonial da cota e 124,46% do CDI líquido pelo valor de mercado da cota.

No mês de junho/2024, a receita imobiliária não apresentou variações em relação ao período anterior. Já a receita total apresentou redução de 0,60%, decorrente da variação das receitas provenientes de reembolsos e multas. Além disso, em junho/2024, foi aplicado o reajuste monetário anual dos contratos, correspondente a 3,9% ou R\$ 74 mil na receita de aluguel, a partir de julho/2024. As despesas operacionais apresentaram redução de 34,5% comparativamente ao período anterior, tendo em vista que, em maio/2024, houve a incidência da taxa anual da CVM.

Atualmente, o FII possui como tese de investimento imóveis da área da saúde, como centro de diagnósticos e laboratórios. São, ao todo, 6 imóveis, 100% locados para o longo prazo (120 meses) na modalidade atípica, localizados na cidade de São Paulo, nos bairros Jardins, Morumbi, Santo Amaro, Tatuapé e Vila Mariana, com 24.952 m² de área bruta locável.

Relatório Gerencial Junho/2024 – Torre Norte (TRNT11) | [Relatório Gerencial](#)

Em junho/2024, o FII distribuiu R\$ 0,07/cota no dia 20/06/2024, com data-base em 13/06/2024, referente ao resultado de maio/2024, observado que o resultado por cota de junho/2024 de R\$ 0,28/cota apenas terá efeito caixa em julho/2024. Contudo, vale lembrar que, observada a aprovação em AGE sobre a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95%, para investimentos em projetos de melhorias e manutenções no Ativo Torre Norte, o FII não distribuiu rendimentos no mês de junho/2024.

No mês de junho/2024, não houve movimentações na carteira de locatários do FII. Entretanto, o FII foi impactado negativamente pela inadimplência do locatário Wework e a inadimplência de alguns locatários que representaram menos que 5% da receita imobiliária. Além disso, a locatária Infracommerce pagou o aluguel inadimplente do mês de maio/2024 já no mês junho/2024, impactando positivamente o resultado do FII. Ainda no mês de junho/2024, a Transwolf iniciou o pagamento da multa de rescisão antecipada do contrato, o que irá impactar positivamente a receita deste mês de junho/2024. Adicionalmente, foram firmados contratos de locação para as áreas remanescentes do 2º, 33º e 35º andares, somando mais de 2.350 m² de área bruta locável.

Atualmente, o FII possui 100% do ativo Torre Norte, localizado na cidade de São Paulo, com 24 locatários, 61.854 m² de área bruta locável, 42,5% de vacância física, 52 meses de prazo médio remanescente dos contratos de locação, 98% locados na modalidade típico e 2% são atípicos, 64% reajustados pelo IPCA, 26% pelo IGP-M e 10% sem indexador, sendo que 32% dos contratos serão revisados ainda esse ano de 2024, além de possuírem vencimentos (maioria – 33%) acima de 2030.

Relatório Gerencial Julho/2024 – Vinci Logística (VILG11) | [Relatório Gerencial](#)

O resultado do Fundo em julho/2024 foi de R\$ 9.330 mil ou R\$ 0,62/cota, observada distribuição de R\$ 0,65/cota para o sétimo mês do ano. Vale salientar que a gestão do FII elevou o *guidance* para os rendimentos e estima que o montante mensal distribuído no terceiro trimestre de 2024 se situe entre R\$ 0,60 e R\$ 0,67/cota.

No mês de julho/2024, foram assinados dois novos contratos de locação no FII, referentes aos ativos Castelo 57 Business Park, localizado em São Roque/SP e Caxias Park, localizado em Duque de Caxias/RJ que, se somados, os contratos de locação representam 16.070 m² de ABL total e 14.883 m² de ABL própria do FII. O contrato assinado no ativo de São Roque/SP é referente ao módulo G5 e possui vigência de 36 meses (3 anos), com término em julho/2027. Já em relação ao imóvel Caxias Park, foi assinado um contrato de locação referente aos módulos 101 a 112 do Galpão 1, com contrato de vigência de 120 meses, com vencimento em julho/2034.

Atualmente, o FII possui 15 imóveis, distribuídos em 7 Estados do Brasil, totalizando mais de 590 mil m² de ABL própria com mais de 50 inquilinos, especialmente, nos setores de transporte/logística 30% e comércio eletrônico de, também, 30%. Além disso, sobre os contratos de locação, o prazo médio remanescente dos contratos vigentes é de 3,7 anos, 6,1% da receita de aluguel do FII corresponde a contratos com vencimento até 2024, enquanto os contratos remanescentes possuem vencimentos entre os anos de 2025 e 2038, sendo 66,2% a partir de 2027, com 91% locados na modalidade típicos e 9% atípicos, 79% reajustados pelo IPCA e 21% pelo IGP-M.

Analista Responsável: Jacinto Santos – CNPI 6565

DISCLAIMER:

Em cumprimento ao disposto no Artigo 19º da Resolução CVM n.º 20, de 25 de fevereiro de 2021, a CM Capital Markets Corretora de Câmbio e Títulos e Valores Mobiliários Ltda. [“CM Capital”] apresenta relatório de análise elaborados pelos nossos analistas de CNPI, abrangendo os tópicos solicitados pela referida resolução. Este relatório de análise foi elaborado pela CM CAPITAL MARKETS (CM Capital Digital) e está em linha com todas as exigências da Resolução CVM 20/2021. O objetivo é fornecer informações que possam auxiliar o investidor na tomada de sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto.

As recomendações contidas nesse relatório refletem única e exclusivamente as opiniões pessoais do Analista Responsável, que foram elaboradas de forma independente e não refletem a opinião da CM Capital Digital. Os produtos apresentados neste relatório podem não ser adequados para todos os tipos de clientes. Antes de investir, consulte o perfil de investidor recomendado para os produtos. A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo; a rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. As condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor podem afetar o desempenho do investimento, podendo resultar até mesmo em significativas perdas patrimoniais.

O custo das operações e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da CM Capital Digital: www.cmcapital.com.br. A CM Capital Digital não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base nas informações divulgadas no referido relatório.