



# 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 09/09/2024 – 13/09/2024 .....	4
SNAPSHOT ECONÔMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO .....	5
EMISSÕES DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS NO MÊS.....	8
FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO .....	9
RENDIMENTOS MENSIS DOS FIIS DA SEMANA (DATA-BASE 13/09/2024) .....	15
RESUMO DOS RELATÓRIOS GERENCIAIS.....	16

## 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 09/09/2024 – 13/09/2024**

IFIX → -0,66%

Carteira CM FIIs → -0,27%

**Carteira CM FIIs**

Fundos Imobiliários	Semana (%)
BTLG11	-1,16%
FATN11	-0,56%
HGBS11	-0,21%
HGPO11	-0,42%
HGRU11	-0,33%
HSLG11	0,80%
TRXF11	-0,43%
GARE11	-0,43%
SPXS11	0,33%
PLCR11	-1,03%
XPCI11	0,33%
MCHY11	-0,64%
AFHI11	0,43%

Fonte: CM Capital

**Fundos Imobiliários – Maiores e Menores Variações na Semana**

FII - TICKER	Volume	Variação	FII - TICKER	Volume	Variação
HTMX11	R\$ 537.600,00	4,58%	VINO11	R\$ 1.005.000,00	-4,67%
VSLH11	R\$ 213.170,00	4,46%	BLMG11	R\$ 557.180,00	-2,90%
BROF11	R\$ 343.610,00	2,01%	TRBL11	R\$ 1.250.000,00	-2,84%
BPML11	R\$ 3.200.000,00	1,42%	MCCI11	R\$ 2.760.000,00	-2,57%
VILG11	R\$ 1.005.000,00	1,35%	KNRI11	R\$ 5.280.000,00	-2,38%
GZIT11	R\$ 566.400,00	1,02%	BARI11	R\$ 453.410,00	-2,36%
KNHY11	R\$ 6.760.000,00	0,93%	TVRI11	R\$ 3.220.000,00	-2,33%
RZAT11	R\$ 1.840.000,00	0,85%	PVBI11	R\$ 7.300.000,00	-2,31%
HSLG11	R\$ 261.000,00	0,80%	RBRY11	R\$ 4.370.000,00	-2,28%
CACR11	R\$ 712.040,00	0,64%	HCTR11	R\$ 1.004.000,00	-2,14%

Fonte: Profit Ultra Neologica

## SNAPSHOT ECONÔMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO

---

O IPCA-15 de agosto/2024 registrou inflação de 0,19% MoM (4,35% YoY), resultado marginalmente acima da expectativa de mercado, cuja mediana das projeções apontava para um avanço de 0,17% MoM, e abaixo do limite superior do RMI fixado para 2024 (4,50%).

Analisando o comportamento dos grandes grupos que compõem o indicador, o destaque da divulgação de hoje ficou por conta do grupo de alimentos, que passou de -0,44% MoM em julho para -0,80% MoM em agosto. 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 segunda deflação do ano, movimento em parte explicado por tubérculos, raízes e legumes, subgrupo que abarca os itens mais voláteis do indicador (-16,43% MoM), por frutas (-0,11% MoM) e por verduras (-5,13% 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 (-0,37% MoM, -0,77% MoM e -0,86% MoM respectivamente).

No sentido oposto dos alimentos, os grupos de Transportes e Educação trouxeram as maiores contribuições inflacionárias para o indicador, com 0,17 pontos percentuais e 0,05 pontos percentuais, respectivamente. No que concerne ao grupo de transportes, o movimento de alta foi impulsionado por combustíveis automotivos. Sozinho, o subgrupo contribuiu com 0,21 pontos percentuais para a inflação global. Por outro lado, o grupo de veículo próprio ficou praticamente estável (0,02%), sendo que automóveis novos e usados apresentaram inflação irrisória. Outro destaque do grupo foi passagens aéreas. Nesse caso, a inflação do item foi de -4,63% e refletiu o movimento sazonal característico do período. O grupo de educação, por sua vez, apresentou inflação de 0,75% no mês em virtude do reajuste das mensalidades escolares que ocorre com a retomada do período letivo.

Outros grupos que se destacaram no mês foram saúde e cuidados pessoais, que passou de 0,33% MoM em julho para 0,27% MoM em agosto, bem como despesas pessoais (0,32% MoM em julho contra 0,43% MoM em agosto). Em relação ao grupo de saúde e cuidados pessoais, a deflação sobre os itens de higiene pessoal representa um movimento corretivo após um período marcado por dia das mães, dia dos namorados e férias. Por outro lado, os serviços médicos e dentários voltaram a acelerar, refletindo, mais uma vez, o gargalo estrutural que impacta esse segmento. O grupo de despesas pessoais, por sua vez, foi impulsionado por recreação, cuja inflação passou de 0,03% para 0,55% em um único mês. Esse movimento, no entanto, não preocupa. Nos 8 meses computados até aqui, 5 apresentaram deflação do subgrupo supracitado. Os itens de serviços pessoais, que possuem certa rigidez nos preços, apresentaram desaceleração inflacionária, passando de 0,51% para 0,37%. Cabe ressaltar que os serviços expressos nesse grupo são intensos em mão-de-obra e sua inflação tende a ser mais elevada do que a de itens que não possuem essa característica.

Por fim, habitação passou de 0,49% MoM para 0,18% MoM. A forte desaceleração foi sustentada por um movimento pulverizado nos mais diversos subgrupos, com exceção de combustíveis domésticos (que passou de -0,53% em julho para 1,71% em agosto) e reparos (de 0,27% para 0,31%).

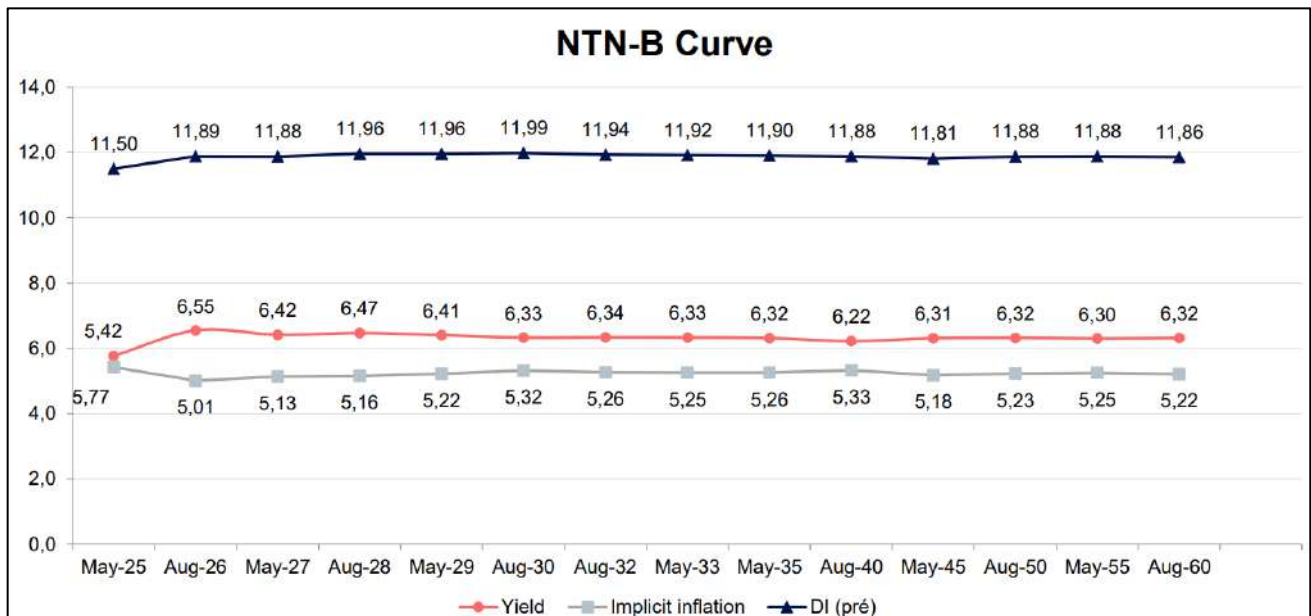
Os preços administrados registraram inflação de 0,81% MoM (6,43% YoY), acelerando em função dos combustíveis, que foram reajustados pela Petrobrás na última janela de coleta dos dados.

No caso dos preços livres, a inflação foi de -0,03%, sendo que a contribuição em pontos percentuais para o indicador global foi de -0,02. A deflação contou com imensa colaboração dos bens não duráveis (-0,16 pontos

percentuais), sendo que alimentos foi responsável pela maior parte do movimento que incidiu sobre os preços livres. Por outro lado, os bens duráveis, encabeçados por aparelhos eletroeletrônicos, apresentaram inflação de 1,17% no mês. O movimento reflete a demanda elevada da região sul do país amparada pelo voucher concedido às famílias para aquisição desses itens. Por fim, os serviços apresentaram inflação de 0,29% e desaceleraram significativamente frente ao mês anterior (0,70%). Passagens aéreas foi o grande responsável por esse movimento, conforme mencionado anteriormente.

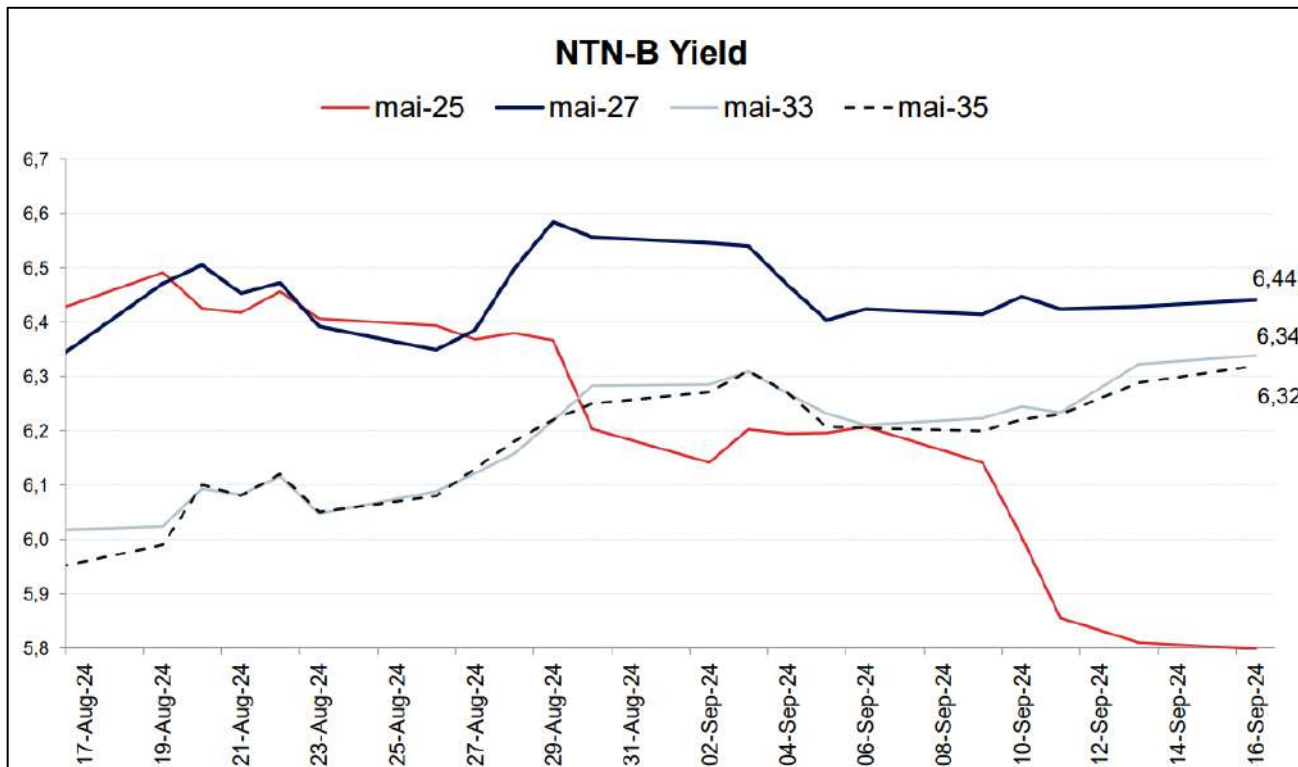
Em suma, quando dissipadas as correções e movimentos pontuais, não fornece motivos seja para uma visão mais pessimista em relação à composição da inflação atual do país, de modo que não há motivos para a elevações na Selic nesse momento, conforme especulado no mercado nos últimos dias.

**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



Fonte: IncorporaNews

EMISSÕES DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS NO MÊS

< SETEMBRO DE 2024 >				
SEG.	TER.	QUA.	QUI.	SEX.
<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
MCEM11 Final Período Público	NEWL11 Final Período Público	SNFF11 Início Período de Preferência  RBVA11 Início Período de Preferência  HREC11 Final Período... Negociações		HREC11 Final Período de Preferência
<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>
GSM11 Início Período de Preferência  VGR11 Final Período de Preferência	SMRE11 Final Período de Preferência	RZAT11 Início Período de Preferência  HREC11 Início Período de Sobras	KNRI11 Final Período Público	
<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
RBVA11 Final Período de Preferência	SNFF11 Final Período de Preferência	TOPP11 Final Período Público	GSM11 Final Período de Preferência  SNFF11 Início Período de Sobras	
<b>23</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>26</b>	<b>27</b>
RZAT11 Final Período de Preferência	RBVA11 Início Período de Sobras	SNFF11 Final Período de Sobras  HREC11 Final Período de Sobras  VCHG11 Final Período Público	KNSC11 Final Período Público	
<b>30</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
SMRE11 Final Período Público	RBVA11 Final Período de Sobras		ZAGH11 Início Período de Preferência	

Fonte: Fundsexplorer



## FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

---

### Apex Malls - R\$ 96,98 – Rendimento R\$ 0,54 – DY LTM 7,19%

**APXM11:** O FII de shopping-centers, comunicou, em 09/09/2024, que a **SPE APXM Cascavel Investimentos**, integralmente pertencente ao FII, celebrou aditamento ao acordo de investimento, repactuando algumas condições comerciais. Desse modo, a SPE passa a subscrever 57.400 novas ações da Proeste Empresas Reunidas do Oeste do Paraná no valor de R\$ 119.000.000, correspondendo a participação de 16,00% do Shopping Catuaí Cascavel. Além disso, o FII publicou ao mercado o prospecto definitivo da 2ª emissão de novas cotas e comunicado de modificação da oferta desta 2ª emissão, informando sobre o período de retratação. Por fim, no dia 10/09/2024, o FII anunciou o encerramento do período do direito de preferência da 2ª emissão de cotas. Desse modo, foram subscritas e integralizadas 115.090 novas cotas, perfazendo o montante de R\$ 11.096.977,80, sem considerar a taxa de distribuição primária, remanescendo 1.357.710 novas cotas, as quais deverão ser ofertadas aos investidores durante o período de subscrição, de acordo com o cronograma da oferta. ([Comunicado ao Mercado](#))([Prospecto Definitivo](#))([Fato Relevante](#))([Encerramento do Direito de Preferência](#))

### Open Kapital Ativos e Recebíveis Imobiliários - R\$ 8,94 – Rendimento R\$ 0,10 – DY LTM 13,38%

**ARRI11:** O FII de papel (CRIs), comunicou, em 11/09/2024, o encerramento da 7ª emissão de novas cotas, tendo sido subscritas e integralizadas 4.312.573 novas cotas, ao preço de emissão R\$ 8,74/cota, perfazendo o montante distribuído de R\$ 37.691.888,02. ([Anúncio de Encerramento](#))

### Alianza Urban Hub Renda - R\$ 86,00 – Rendimento R\$ 0,20 – DY LTM 0,93%

**AURB11:** O FII híbrido de tijolo, comunicou, em 13/09/2024, o encerramento da 4ª emissão de novas cotas, com a captação de R\$ 1.479.948,22, por meio de 17.954 novas cotas ao preço de R\$ 82,43/cota. ([Anúncio de Encerramento](#))

### BTG Pactual Fundo de Fundos - R\$ 8,23 – Rendimento R\$ 0,07 – DY LTM 10,32%

**BCFF11:** O FII de FIIs, comunicou, em 13/09/2024, que os cotistas aprovaram, por meio de assembleia geral extraordinária (AGE), a aplicação de 100% recursos (cotas) do BCFF11 na subscrição de cotas do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII. Desse modo, após este evento, o fundo de fundos do BTG será liquidado. ([Fato Relevante](#))([Termo de Apuração](#))

### VBI Office Fund II - R\$ 77,00 – Rendimento R\$ 0,45

**BLMO11:** O FII de escritórios, comunicou, em 12/09/2024, que foi celebrado aditivo ao contrato de locação referente à locação de área bruta locável de 3.669 m<sup>2</sup>, com as locatárias Petsupermarket Comércio De Produtos para Animais e Doghero Agência Online de Serviços para Animais de Estimação, formalizando o

aumento do valor de locação em, aproximadamente, 25%. Desse modo, este novo valor de locação, comparado ao valor anterior, impacta positivamente a receita imobiliária do FII em, aproximadamente, R\$ 0,06/cota, a partir de janeiro/2025. ([Fato Relevante](#))

**BTG Pactual Logística - R\$ 100,02 – Rendimento R\$ 0,78 – DY LTM 9,21%**

**BTLG11:** O FII de galpões logísticos, comunicou, em 12/09/2024, que, em complemento aos fatos relevantes divulgados nos dias 12/01/2024, 08/02/2024 e 13/05/2024, o FII recebeu o pagamento da segunda parcela referente à venda da fração ideal do imóvel BTLG SBC, localizado em São Bernardo do Campo/SP, no montante de R\$ 62.500.000,00, sendo que o FII já recebeu o valor de R\$ 150.000.000,00, restando apenas uma parcela a receber. ([Fato Relevante](#))

**BTG Pactual You Inc - R\$ 10,75 – Rendimento R\$ 0,21 – DY LTM 4,92%**

**BTYU11:** O FII de desenvolvimento imobiliário, comunicou, em 13/09/2024, a segunda emissão de novas cotas, para captação de até R\$ 80.000.000,00, por meio de 8.000.000 novas cotas, ao preço de R\$ 10,00/cota, sem cobrança de taxa de distribuição primária, observado que neste fundo imobiliário não haverá direito de preferência para os atuais cotistas deste FII, de acordo com o regulamento. ([Lâmina da Oferta](#))([Prospecto Definitivo](#))([Anúncio de Início](#))([Fato Relevante](#))([Instrumento Particular de Deliberação Conjunta](#))

**Capitânia Shoppings - R\$ 10,48 – Rendimento R\$ 0,1 – DY LTM 12,20%**

**CPSH11:** O FII de shopping-centers, comunicou, em 12/09/2024, que, em complemento ao fato relevante de 02/07/2024, o FII celebrou a lavratura da escritura de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, tendo por objeto a aquisição da fração ideal de 18% do Shopping Iguatemi Alphaville, localizado em Barueri/SP, pelo montante de 118.250.000,00, com o seguinte cronograma de desembolsos: (i) parcela de R\$ 51.500.000,00 já paga, (ii) segunda parcela de R\$ 21.250.000,00 a ser paga em até 6 meses do dia 10/09/2024, (iii) terceira parcela de R\$ 21.250.000,00 a ser paga em até 12 meses do dia 10/09/2024 e (iv) quarta parcela de R\$ 24.250.000,00 a ser paga em até 18 meses do dia 10/09/2024, todas as parcelas corrigidas pelo IPCA. ([Fato Relevante](#))

**Comentários CM Capital:** Ativo premium que possui público-alvo mais seletivo, de alto padrão aquisitivo, com destaque para a movimentação no imóvel nos dias de semana, especialmente, em horário de almoço, quando logo depois, os usuários podem aproveitar a estrutura e as lojas deste estabelecimento. Contudo, nos últimos meses, é observável o reposicionamento de outro Shopping-Center nas intermediações, o Shopping-Center Tamboré, no bairro Tamboré, ao lado de Alphaville Industrial, em Barueri/SP. Novas lojas, com marcas de roupas mais premium, além de uma nova ala com que permite experiência gastronômica mais exclusiva pode tirar parte do público do ativo Iguatemi, o que pode justificar o *cap. rate* de 8,76% (considerando o *seller's finance*) um pouco mais elevado do que a média histórica de 2024 para as transações do setor de 8,68%, segundo dados da plataforma clubeFII. Contudo, no múltiplo preço/m<sup>2</sup>, valor pago de R\$ 21.213,65/m<sup>2</sup> está bem acima da média R\$ 15.524,25/m<sup>2</sup> de 2024, segundo dados da plataforma clubeFII. Provavelmente, esse prêmio pago acima reflete, além do público-alvo do shopping-center, da administradora/operadora deste imóvel, a Iguatemi, que faz a administração/operação de vários estabelecimentos deste tipo no Brasil, com experiência em atender público mais seletivo e, por isso, o pagamento deste prêmio pode ser justificado para

este caso. Portanto, levando em consideração as comparações e fatos citados anteriormente, este analista considera que a aquisição deste ativo possui características de neutralidade para o FII.

**HBC II - R\$ 9,99 – Rendimento R\$ 0,08 – DY LTM 9,06%**

**EVBI11:** O FII híbrido de tijolo, comunicou, em 10/09/2024, o anúncio de encerramento da oferta pública da 10ª emissão de novas cotas. Desse modo, foram subscritas e integralizadas 17.607.248 novas cotas, ao preço de emissão de R\$ 9,80/cota, captando R\$ 172.551.030,40. ([Anúncio de Encerramento](#))

**GGR Covepi Renda - R\$ 10,63 – Rendimento R\$ 0,09 – DY LTM 10,28%**

**GGRC11:** O FII de galpões logísticos e industriais, comunicou, em 12/09/2024, que, após superada parte das condições precedentes, informa que celebrou um Memorando de Entendimentos vinculante (MoU) com o Suno Log Fundo de Investimento Imobiliário (SNLG11) para aquisição de todos os ativos do seu portfólio, pelo valor de R\$ 299.000.000,00, pago por meio de emissão de novas cotas do GGRC11, a valor patrimonial, descontado todos os passivos e acrescido de eventual Caixa disponível do SNLG11. ([Fato Relevante](#))

**Pátria Renda Urbana - R\$ 124,39 – Rendimento R\$ 0,85 – DY LTM 9,67%**

**HGRU11:** O FII híbrido de tijolo, comunicou, em 12/09/2024, que firmou instrumento de compromisso de compra e venda por meio do qual se comprometeu a adquirir, desde que cumprida determinada condição precedente, 100% do imóvel denominado Paulista 2.000 localizado na cidade de São Paulo, monouitário com destinação educacional, possuindo 6.089 m<sup>2</sup> de área construída locável, pelo valor de R\$ 71.997.250,12, equivalente a R\$ 11.825/m<sup>2</sup>. Este valor será pago da seguinte forma: (i) parcela 1 de R\$ 15.732.170,30, (ii) parcela 2 de R\$ 34.000.079,8, a ser paga pelo FII na mesma data da parcela 1 por meio da compensação de crédito decorrente da subscrição de cotas na 5ª emissão de novas cotas do HGRU11 pelo vendedor, (iii) parcela 3 no valor de R\$ 10.500.000,00, com vencimento no prazo de 12 meses contados da celebração da escritura na parcela 1 e (iv) parcela 4 de R\$ 11.765.000,00, com vencimento no prazo de 24 meses contados da celebração da escritura na parcela 1, sendo todos os montantes atualizados pelo IPCA até a data de efetivo desembolso. Adicionalmente, o valor da locação de agosto/2024 é de R\$ 543.794,84 ou R\$ 89,31/m<sup>2</sup> ou R\$ 0,03/cota/mês, observado que, a partir da escritura, o FII passará a fazer jus aos aluguéis mensais. ([Fato Relevante](#))

**Comentários CM Capital:** Considerando as locações mensais dos FIIs educacionais abaixo e com imóveis razoavelmente próximos daquele da Avenida Paulista, tem-se que a maior locação mensal do imóvel adquirido pelo HGRU11 é justificável, dada a localização premium.

- (i) R\$ 64,15/m<sup>2</sup>/mês ativo São Judas Consolação - RBED11;
- (ii) R\$ 47,37/m<sup>2</sup>/mês ativo Angélica - HGRU11 e;
- (iii) R\$ 87,32/m<sup>2</sup>/mês ativo Perdizes - ALZR11.

Por fim, levando em consideração locação anual por m<sup>2</sup> de R\$ 1,071,72/m<sup>2</sup> e rentabilidade deste tipo de ativo imobiliário, é provável que a gestão tenha adquirido o ativo pelo *cap. rate* próximo de 9,25% ao ano.

**Hedge Recebíveis Imobiliários - R\$ 8,61 – Rendimento R\$ 0,08 – DY LTM 11,42%**

**HREC11:** O FII de papel (CRIs), comunicou, em 10/09/2024, o encerramento do período de exercício do direito de preferência, no âmbito da 6ª emissão de novas cotas. Até o momento, foram subscritas e integralizadas 593 novas cotas, equivalentes a R\$ 5.289,56, considerando o preço unitário de emissão equivalente R\$ 8,92/cota, sem considerar a taxa de distribuição primária, restando, 16.815.551 novas cotas, equivalente a R\$ 149.994.714,92 que poderão ser subscritas e integralizadas pelos cotistas que manifestaram interesse em subscrever no período de sobras e montante adicional, observado o fator de proporção para subscrição de 2835674,70489039000%. ([Comunicado ao Mercado](#))

**Inter Desenvolvimento - R\$ 102,77**

**INDE11:** O FII de desenvolvimento imobiliário, comunicou, em 13/09/2024, que **firmou escritura pública de confissão de dívida com JGP5 Incorporadora SPE, com o Brio Real Estate III FII (BRIP11), com o Brio Multiestratégia FII (BIME11), por meio da anuência da JALGP Empreendimentos e Participações, a cessão dos direitos reais de aquisição da área de 1.798,00 m<sup>2</sup> da área privativa do empreendimento residencial a ser desenvolvido pela JGP5, no imóvel localizado em São Paulo/SP pelo valor de R\$ 29.500.000,00 a ser pago em 12 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 2.458.333,33 cada uma, reajustadas pela variação positiva do IPCA, desde maio/2024 até a data do efetivo pagamento.** Vale mencionar que as garantias acordadas são: (i) hipoteca da fração ideal de 50% do imóvel; (ii) cessão fiduciária de recebíveis 100% com decréscimo de 25% a cada 3 parcelas recebidas do preço de cessão para o Brio Real Estate III FII (BRIP11) e Brio Multiestratégia FII (BIME11) e (ii) hipoteca de 50% do imóvel em favor do INDE11. ([Fato Relevante](#))

**MINT Educacional - R\$ 95,31 – Rendimento R\$ 3,35 – DY LTM 4,88%**

**MINT11:** O FII de imóveis educacionais, comunicou, em 09/09/2024, que **celebrou instrumento particular de compromisso de compra e venda de bem imóvel, tendo por objeto a alienação integral do imóvel de São Paulo/SP, pelo montante de R\$ 15.386.438,00, sendo o uso dos recursos para pagamento do CRI no montante de R\$ 11.910.40,73 e saldo ficará para o FII no valor de R\$ 3.476.031,27.** Vale lembrar que a venda resultará em impacto positivo não recorrente de R\$ 13,86/cota, considerando o montante cheio alienado. ([Fato Relevante](#))([Fato Relevante – 11.09.2024](#))

**Rio Bravo Renda Varejo - R\$ 103,35 – Rendimento R\$ 1,00 – DY LTM 11,61%**

**RBVA11:** O FII híbrido de tijolo, comunicou, em 12/09/2024, **material complementar a respeito da 5ª emissão de novas cotas.** ([Material Complementar da 5ª Emissão](#))

**REC Logística - R\$ 61,86 – Rendimento R\$ 0,10 – DY LTM 1,00%**

**RELG11:** O FII de galpões logísticos, comunicou, em 09/09/2024, que **recebeu solicitação de convocação de AGE para deliberação das seguintes matérias: (i) possibilidade de substituição da atual administradora e escrituradora do FII, a BRL Trust DTVM, pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e (ii) deliberar sobre**

**a substituição da atual gestora do FII, a REC Gestão de Recursos, pela More Invest Gestora de Recursos. (Fato Relevante) (Proposta do Administrador)(Comunicado ao Mercado)**

**Comentários CM Capital:** Sem sombra de dúvidas, isto era uma possibilidade para este FII. A gestão atual não entregou valor para os investidores, comprou imóveis de qualidade mais baixa, não houve distribuição de rendimentos durante algum tempo para pagamento mais acelerado da dívida, houve renegociação de dívida com juros mais altos, de CDI + 5,00% ao ano, com indexador distinto daquele dos contratos de locação, proporcionando descasamento de indicadores de reajuste e, como consequência, causando diminuição do resultado operacional do FII e a delonga na alienação dos ativos do patrimônio do FII ainda se estende e a gestão já poderia ter vendido qualquer um dos imóveis, nem que seja a preço de custo, para redução de alavancagem e elevar um pouco a distribuição mensal de rendimentos, uma vez que os imóveis foram comprados, em sua maioria, a *cap. rates* mais elevados. Por outro lado, vale ressaltar que o plano de reestruturação da More Invest é sensato, assertivo e atua, basicamente, em três frentes: (i) redução dos custos do FII, (ii) venda, preferencialmente, do ativo de Extrema/MG para redução do saldo devedor da dívida e (iii) reestruturação da dívida com troca do indexador e renegociação dos juros e do cronograma de amortização de principal do saldo devedor. Entretanto, observa-se que a gestora proponente da mudança de gestão não possui experiência com gestão ou administração de empreendimentos imobiliários diretos, não possuindo muito menos a estrutura mínima necessária para execução das atividades fundamentais que envolvem a gestão de ativos imobiliários físicos, o que pode levantar questionamentos sobre a sustentabilidade dos períodos seguintes ao plano de reestruturação apresentado.

**CPV Energia - R\$ 10,14 – Rendimento R\$ 0,00 – DY LTM 0,00%**

**RENV11:** O FII de terrenos para locação a usinas de energia, comunicou, em 12/09/2024, que celebrou compromisso de compra e venda para a aquisição da totalidade das quotas de emissão da YELLOT SPE II, sendo esta detentora dos direitos de construção e operação de usina solar fotovoltaica, para fins de geração distribuída, com potência instalada de 1,0 megawatt (MW) em corrente alternada e uma capacidade de produção de até 1,3 megawatts em corrente contínua. O valor de aquisição é de R\$ 5.950.000,00, considerando: (i) R\$ 1.500.000,00, a título de sinal e (ii) R\$ 4.450.000,00 em até dois dias úteis contados da data de fechamento. Por fim, vale lembrar que o preço de aquisição foi definido, inclusive, com base na premissa de que, a partir do pagamento do sinal, toda e qualquer receita gerada na SPE deverá ser destinada ao FII. (Fato Relevante)

**REC Multiestratégia**

**RECM11:** O FII híbrido, comunicou, em 10/09/2024, a oferta pública de distribuição da 1ª emissão de cotas (IPO) para captar R\$ 200.000.000,00, ao preço de subscrição de R\$ 10,36 (R\$ 10,00/cota de emissão + custos de R\$ 0,36/cota), por meio de 20.000.000 cotas. (Prospecto Preliminar)(Aviso ao Mercado)(Lâmina da Oferta)

**Multi Shoppings - R\$ 54,57 – Rendimento R\$ 6,75 – DY LTM 0,00%**

**SHOP11:** O FII de shopping-centers, comunicou, em 09/09/2024, que **aprovou a realização da 5ª emissão de novas cotas do FII, no valor de até R\$ 11.200.008,40 por meio de 571.429 novas cotas, ao preço de subscrição de R\$ 19,78/cota (R\$ 19,60/cota + R\$ 0,18/cota), observado a aplicação do fator de proporção equivalente a 0,38577068534 no direito de preferência e lembrando que esta emissão será direcionada aos investidores: Ad Shopping - Agencia de Desenvolvimento de Shopping Centers e o FII Phorbis. (Fato Relevante)(Instrumento Particular do Administrador)**

**Tellus Multiestratégia**

**TELM11:** O FII híbrido, comunicou, em 13/09/2024, que **resolveu, de forma voluntária, renunciar a taxa de gestão, referente aos meses de agosto/2024, setembro/2024, outubro/2024 e novembro/2024. Desse modo, a taxa de gestão voltará a ser cobrada a partir de dezembro/2024. (Fato Relevante)**

**TJK Renda Imobiliária - R\$ 305,00 – Rendimento R\$ 2,36 – DY LTM 9,78%**

**TJKB11:** O FII de imóveis da saúde, comunicou, em 13/09/2024, que **foram superadas 100% das condições precedentes para a aquisição de ativo imobiliário e estacionamento localizados em Joinville/SC, locados para à empresa Hospital de Olhos Sadalla Amin Ghanem e IPC Administração de Bens Próprios, respectivamente. (Fato Relevante)**

**Valora Renda Imobiliária - R\$ 9,16 – Rendimento R\$ 0,15 – DY LTM 11,10%**

**VGRI11:** O FII de escritórios, comunicou, em 11/09/2024, o **encerramento do período de exercício do direito de preferência, no âmbito da 2ª emissão de novas cotas. Até o momento, foram subscritas e integralizadas 1.165 novas cotas, equivalente a R\$ 11.312,15, restando, 3.088.434 novas cotas, equivalente a R\$ 29.988.694,14 que poderão ser subscritas e integralizadas pelos investidores da oferta. (Comunicado ao Mercado)**

**Multi Renda Urbana - R\$ 88,63 – Rendimento R\$ 0,05 – DY LTM 9,69%**

**VVMR11:** O FII híbrido de tijolo, comunicou, em 13/09/2024, que **celebrou um acordo com a locatária We Work Serviços de Escritórios, para pagamento dos aluguéis mensais inadimplentes das competências de maio, junho e julho/2024, recebendo o aluguel inadimplente da competência de julho/2024 que impactará, positivamente, a distribuição mensal de rendimentos em R\$ 0,18/cota. (Fato Relevante)**

**XP Corporate Macaé - R\$ 7,60 – Rendimento R\$ 0,02 – DY LTM 3,09%**

**XPCM11:** O FII de escritórios, comunicou, em 12/09/2024, que **celebrou o contrato de locação relativo a área dos conjuntos 401 a 406 do 10º e 11º pavimentos, com área bruta locável total de 3.041,75 m², com prazo de vigência de 10 anos a partir de 12/09/2024. Desse modo, a vacância física do FII passará de, aproximadamente, 78% para 63%, ressaltando que a receita mensal bruta decorrente do aluguel, sem**



considerar a correção inflacionária e economias de redução de despesas de condomínio pagas pelo FII é estimada em, aproximadamente, R\$ 0,0441/cota. (Fato Relevante)

#### Rio Bravo Hedge Fund

**Sem código:** O FII híbrido, comunicou, em 09/09/2024, a distribuição primária de cotas da 1ª emissão (IPO). Foram oferecidas 2.500.000 novas cotas da primeira emissão da classe única do FII ao preço de emissão de R\$ 103,75/cota, sendo finalizada a primeira liquidação da oferta e que, com a entrada de cotistas no fundo, será realizada a primeira assembleia para aprovação de conflitos de interesses e consulta de critérios de elegibilidade. Segundo as informações recebidas da B3 e da administradora, das 2.500.000 cotas ofertadas, durante o período de subscrição, foram subscritas e integralizadas 2.423.669 cotas, totalizando o valor de R\$ 251.455.658,75. Dessa forma, a administradora e a gestora optaram por prosseguirem com a oferta, com a manutenção prevista para a 2ª liquidação da oferta até o dia 20/01/2025. (Comunicado ao Mercado)

#### RENDIMENTOS MENSAIS DOS FIIS DA SEMANA (DATA-BASE 13/09/2024)

TICKER	DATA-BASE	DATA DE PAGAMENTO	RENDIMENTO
SNAG11	13/09/2024	25/09/2024	R\$ 0,10
SNEL11	13/09/2024	25/09/2024	R\$ 0,10
SNFF11	13/09/2024	25/09/2024	R\$ 1,00
SNME11	13/09/2024	25/09/2024	R\$ 0,10
AFHI11	13/09/2024	20/09/2024	R\$ 0,93
SNCI11	13/09/2024	25/09/2024	R\$ 1,00
BTLG11	13/09/2024	25/09/2024	R\$ 0,78
BRLA11	13/09/2024	20/09/2024	R\$ 1,15
HCRI11	13/09/2024	20/09/2024	R\$ 2,65
RZAT11	13/09/2024	20/09/2024	R\$ 1,05
ALZM11	13/09/2024	20/09/2024	R\$ 0,09
RBRX11	13/09/2024	23/09/2024	R\$ 0,08
SNLG11	13/09/2024	25/09/2024	R\$ 0,36
RZAK11	13/09/2024	20/09/2024	R\$ 0,92

Fonte: Oceans 14

## RESUMO DOS RELATÓRIOS GERENCIAIS

---

### Relatório Gerencial Julho/2024 – Cartesia Recebíveis Imobiliários (CACR11) | [Relatório Gerencial](#)

O FII CACR11 distribuiu R\$ 1,30/cota, correspondente a 136,0% do CDI mensal, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em um *dividend yield* de 15,92% nos últimos 12 meses. Neste sentido, o resultado distribuído reflete o recebimento mensal de juros e correção monetária das operações de CRI e, ocasionalmente, taxa de distribuição das operações estruturadas dentro de casa, ou seja, pela própria Cartesia. Vale ressaltar que, para o mesmo período, o saldo acumulado de correção monetária acruada (não-caixa) em 31/7/2024 era de R\$ 3.390.486,00 ou R\$ 0,70/cota, devido as movimentações para o mês de (i) adição de R\$ 1.762.101 referente ao IPCA de 0,46% de maio de 2024 (n-2), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 646.117 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 920.086 de IPCA, ocasionando em elevação do saldo acumulado para R\$ 3.390.486 ou R\$ 0,70/cota.

Em julho/2024, sobre os CRIs investidos tem-se as seguintes dinâmicas para o período: (i) amortização de R\$ 394.879 de principal e R\$ 15.514 de IPCA do CRI Palatium, (ii) amortização de R\$ 19.591 de principal e R\$ 125.059 de IPCA do CRI Like, (iii) amortização de R\$ 38.282 de principal e R\$ 74.331 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iv) amortização de R\$ 311.742 de principal e R\$ 52.078 de IPCA do CRI Station, (v) amortização de R\$ 1.573.542 de principal e R\$ 107.934 de IPCA do CRI Domum, (vi) amortização de R\$ 5.718 de principal e R\$ 62.226 de IPCA do CRI La Maison, (vii) amortização de R\$ 1.287 de principal e R\$ 14.003 de IPCA do CRI Sophia, (viii) amortização de R\$ 310.216 de principal e R\$ 27.982 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (ix) amortização de R\$ 9.861 de principal e R\$ 107.315 de IPCA do CRI Monte Cristo, (x) amortização de R\$ 6.339 de principal e R\$ 59.675 de IPCA do CRI Real Park, (xi) amortização de R\$ 201.183 de principal do CRI Life Park e (xii) venda de 29.250 papéis do CRI Helvetia no mercado secundário, gerando ganho de R\$ 1.151.437 (spread + juros). Além disso, vale lembrar que todas as obras financiadas pelo CACR11 mantiveram boa evolução, com destaque para La Maison (+2,84 pontos percentuais mês a mês), Station (+3,33 pontos percentuais mês a mês), Monte Cristo (+ 2,83 pontos percentuais mês a mês) e a conclusão das obras do Domum.

Atualmente, este FII de CRI possui 83,94% do PL investido em CRIs High Yield e 16,06% em Caixa, sendo 99,7% indexados ao IPCA + 12,78% e 0,3% atrelado ao CDI + 7,00% ao ano.

### Relatório Gerencial Julho/2024 – Capitânia Shoppings (CPSH11) | [Relatório Gerencial](#)

Em julho/2024, o FII encerrou o mês com um resultado de R\$ 0,13/cota, com uma distribuição de R\$ 0,10/cota no dia 23/08/2024. Vale salientar que este FII possui resultado adicional não distribuído e que deve servir de linearização dos rendimentos do fundo, especialmente, considerando que se trata de um FII de shopping-centers e que, no limite, são propriedades imobiliárias que apresentam sazonalidade em termos de resultados e vendas. Neste sentido, com o adicional desses R\$ 0,03/cota de resultado superior à distribuição de rendimentos, o FII agora uma reserva de R\$ 0,05/cota.

No mês de julho/2024, ocorreu o período de coleta de intenções de investimento da 4ª emissão de novas cotas, lembrando que esta foi a primeira oferta destinada ao público em geral. Dessa forma, a liquidação ocorreu em agosto/2024, de modo que o impacto da entrada de novos investidores será refletido apenas no fechamento do mês seguinte. O objetivo desta emissão foi de cobrir a exposição de caixa do FII para os próximos anos, além de garantir que o FII tenha recursos disponíveis para movimentos estratégicos futuros.



Assim sendo, um dos novos ativos adquiridos com os recursos dessa emissão é uma participação de 18% no Shopping Iguatemi Alphaville, sob análise do CADE, além de aumentar a participação indireta no Parque Shopping Dom Pedro e no Shopping Cidade Jardim, localizados nas cidades de Campinas e São Paulo, respectivamente. Adicionalmente, o FII desembolsou R\$ 19,9 milhões para cumprimento das obrigações referentes a uma parcela intermediária do Iguatemi Fortaleza, em conformidade com o cronograma de desembolsos estabelecido no momento da aquisição deste imóvel. A respeito do desempenho dos ativos da carteira, observa-se impacto positivo na recuperação do desempenho de dois shoppings-centers do portfólio, sendo esses o Praia de Belas e o I Fashion Outlet Novo Hamburgo, cujos resultados haviam sido prejudicados em junho/2024, especialmente, devido à crise enfrentada no Estado do Rio Grande do Sul.

Atualmente, este FII possui exposição a 9 imóveis, com área bruta locável própria de 31.224 m<sup>2</sup>, administrados pelas empresas JHSF, JCC, Iguatemi, AD Shopping e Allos, com concentração (em termos de NOI – resultado operacional líquido) no Estado de São Paulo (54%), Rio Grande do Sul (13,9%), Rio de Janeiro (7,2%) e Ceará (24,8%), com ocupação média de 95,4% para a carteira.

#### **Relatório Gerencial Julho/2024 – Pátria Escritórios (HGRE11) | [Relatório Gerencial](#)**

No mês de julho/2024, o FII apurou uma receita total de R\$ 10,1 milhões ou R\$ 0,86/cota, o que levou a um resultado de R\$ 6,6 milhões ou R\$ 0,56/cota, com um rendimento anunciado de R\$ 0,78/cota, pago no dia 14/08/2024, sendo utilizado R\$ 0,22/cota do saldo acumulado não distribuído que, no final do período, estava em R\$ 1,80/cota. Adicionalmente, o resultado do FII em julho/2024 foi impactado por três principais eventos: (i) diferimento do aluguel da Azul, com efeito caixa em junho/2024, além de também oferecer a possibilidade de postergar o aluguel com efeito caixa em julho/2024, para que o pagamento ocorra em cinco parcelas equivalentes de R\$ 109.917,60 no decorrer do segundo semestre de 2024, observada que a ausência dessa receita gerou um impacto negativo de R\$ 274.794,33 neste mês e, dessa forma, o FII vai receber parcelado dentro do segundo semestre os aluguéis de junho e julho/2024, no valor total de R\$ 549.588,66; (ii) tragédia climática do RS interditou o Centro Empresarial Guaíba e os locatários tiveram a isenção do aluguel, sendo que essa condição gerou, no mês de julho/2024, uma redução de receita de R\$ 116.634,23 e (iii) recebimento da 13ª parcela referente a venda do Centro Empresarial Dom Pedro, cujo impacto negativo no resultado foi de R\$ 7.786,94, restando ainda sete parcelas a serem recebidas.

Sobre os ativos deste FII e as mudanças e eventos do mês de julho/2024, na Torre Martiniano, a gestão está finalizando um acordo comercial para a locação de 6 andares do prédio e durante o mês de agosto/2024, deve-se discutir, de fato, o contrato de locação e, caso se concretize a transação, restará vago apenas o 22º andar do prédio. Ainda sobre esse imóvel, existe um obstáculo em relação à liberação para locação e uso do público em geral da área ampliada (no térreo) para a emissão do Habite-se. Falta a emissão do Termo de Cumprimento das obrigações aplicáveis pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente, a qual exigiu a implantação de um conjunto de áreas permeáveis, canteiros em calçadas e plantio de árvores. No Edifício Antônio das Chagas, a gestão evolui com duas conversas, uma para venda do ativo e outra para locação, enquanto as correções no Edifício Guaíba após as enchentes já foram parcialmente finalizadas. Por fim, este FII encerrou o mês de julho/2024 sem alteração na sua ocupação, com vacâncias física e financeira de 18,01% e 15,24%, respectivamente.

Atualmente, este FII de escritórios possui R\$ 1.744,4 milhões em imóveis, R\$ 2,9 milhões em FIIs, R\$ 55,7 milhões em CRIs investidos, R\$ 7,1 milhões em renda fixa, R\$ 50,6 de parcelas a receber, R\$ 3,6 milhões a pagar e R\$ 58,2 milhões de CRIs a pagar, com prazo médio remanescente dos contratos de locação de 3,7 anos, 48%

das revisionais concentradas em 2024, com 46,2% das locações reajustadas por IPCA e 53,8% por IGP-M, com vencimentos em 2027 (45%) e 2028 ou anos posteriores (43%).

#### **Relatório Gerencial Julho/2024 – J. Safra Real Estate Multigestão (JSRE11) | [Relatório Gerencial](#)**

No mês de julho/2024, o resultado do FII foi de R\$ 0,51/cota e o rendimento anunciado no mês foi de R\$ 0,48/cota que representou um *dividend yield* de 0,73% ao mês, sobre o preço de fechamento de R\$ 65,69 para o período.

Em julho/2024, foi concretizada mais uma locação no complexo Rochaverá. Trata-se de um contrato de locação em um conjunto de 429 m<sup>2</sup> para a GEP Costdrivers, além de expandir o espaço locado para a Goldwind em 375 m<sup>2</sup>, passando a ocupar 870 m<sup>2</sup>. Desse modo, com essas movimentações, o Rochaverá passa a ter uma vacância física de 17,5%, ante a uma vacância de 18,9% no mês anterior, o que consolida a vacância física do portfólio em 7,6%. Já nas posições mais líquidas, o FII possui posição expressiva (R\$ 28 milhões) no fundo HGPO11 e que, na última assembleia deste fundo, foi aprovada a venda dos imóveis por R\$ 48.546,50/m<sup>2</sup> e a consequente distribuição dos recursos aos seus cotistas, inclusive o JSRE11 que usará estes recursos para a diminuição do nível de alavancagem financeira e elevar a distribuição de rendimentos aos investidores. Além disso, este FII teve receita imobiliária extraordinária não recorrente de R\$ 898.456,49, referente a reembolso de crédito de impostos na aquisição do Rochaverá.

Atualmente, o FII de escritórios do J. Safra possui exposição direta em 97% de imóveis entre lajes e salas comerciais (localizados em São Paulo e Rio de Janeiro), 2% alocados em fundos imobiliários, 0,12% em LFT e 0,76% em Caixa e Outras Contas a Receber.

#### **Relatório Gerencial Agosto/2024 – Kinea Unique HY CDI (KNUQ11) | [Relatório Gerencial](#)**

No mês de agosto/2024, os rendimentos, cuja distribuição ocorreu em 11/09/2024, foram de R\$ 1,03/cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,02% ao mês, considerando a cota média de entrada equivalente a R\$ 100,89 e que corresponde a 118% do CDI para o período, sendo o resultado do FII, positivamente, impactado pelo número de dias úteis no mês e pelo patamar atual dos juros Selic.

No oitavo mês do ano, a gestão liquidou duas novas operações de CRIs no valor total de R\$ 140,1 milhões: (i) MRV Pró-Soluto 344 à taxa de CDI + 5,25% ao ano, com alocação de R\$ 100 milhões e (ii) BRZ Carteira Pró-Soluto, à taxa de CDI + 5,00% ao ano, com alocação de R\$ 40,1 milhões. Vale lembrar também que a gestão possui pipeline de 6 operações a ser liquidado, com remuneração de CDI + 5,25% ao ano, totalizando R\$ 275 milhões.

Atualmente, este FII de papel (CRIs) apresenta alocação de 75,3% em CRIs, 20,6% em LCI e 4,1% em instrumentos de Caixa/Equivalentes de Caixa, observado que os CRIs investidos possuem uma remuneração média na curva de CDI + 5,14% ao ano e possuem prazo médio de 2,9 anos.

**Relatório Gerencial Agosto/2024 – Mauá Capital Recebíveis Imobiliários (MCCI11) | [Relatório Gerencial](#)**

Em agosto/2024, a distribuição de rendimentos referente ao mês de julho/2024 (paga aos cotistas em agosto/2024) foi de R\$ 0,80/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 10,8%, quando considerado o preço de fechamento do mês de R\$ 93,15/cota. Em complemento, a gestão deste FII revisou o *guidance* de distribuição dos rendimentos mensais no segundo semestre de 2024 para o intervalo de R\$ 0,75 e R\$ 0,85/cota/mês, considerando que o FII encerrou o período com R\$ 0,60/cota de resultado caixa já apurado e ainda não distribuído.

Ao longo do mês de julho/24, a gestão realizou um novo investimento perfazendo, aproximadamente, R\$ 31,1 milhões no CRI WT Log, à taxa de IPCA + 8,14% ao ano, com a alienação fiduciária (fração ideal de 25%) de galpão logístico AAA, localizado em Franco da Rocha/SP e cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros, (i) aval dos sócios PF e PJ; (ii) fundo de reserva de 3 PMTs e (iii) alienação fiduciária de cotas da SPE proprietária do imóvel, além dos *covenants* de LTV Máximo de 50% e índice de cobertura mínimo de 1,25x.

Atualmente, este FII de CRI possui 80% do PL investido em 30 CRIs (com taxa média de mercado de IPCA + 8,2% ao ano) indexados a IPCA +8,1% ao ano (94%), a CDI + 3,7% (3%) e a IGP-M + 6,0% (3%), 9% em FIIs (18 fundos imobiliários de CRI), Crédito Estruturado (2%) e Caixa/Equivalentes de Caixa (9%), com exposição aos setores de logística (35%), comercial (28%), varejo essencial (23%), residencial (12%) e hotel (2%).

**Relatório Gerencial Agosto/2024 – REC Recebíveis Imobiliários (RECR11) | [Relatório Gerencial](#)**

No mês de agosto/2024, este FII distribuirá o montante de R\$ 19.831.238, correspondente ao rendimento de R\$ 0,75/cota e, quando comparado ao valor da cota de fechamento do mês, representa *dividend yield* de 0,884% ao mês ou *dividend yield* anualizado de 10,61%. No acumulado dos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos do FII corresponde a R\$ 10,15/cota.

Ao longo do mês, este FII realizou as seguintes aquisições: (i) CRI ROC Panamby, com volume adquirido de R\$ 1.481.218, à taxa de IPCA + 10,00% ao ano, (ii) CRI VIC 3, com volume adquirido de R\$ 200.915, à taxa de CDI+ 5,50% ao ano e (iii) CRI Matarazzo Rosewood, com volume adquirido de a R\$ 85.383, à taxa de IPCA+ 7,50% ao ano. Adicionalmente, houve as liquidações do CRI Cashme 2, no montante de R\$ 20.657.444 e o CRI Helbor 4 foi liquidado no montante de R\$ 18.658.700.

Atualmente, este FII de CRI possui 90% do patrimônio alocado, sendo 85% em CRIs, 5% em FIIs, 3% em imóveis e 7% em Caixa/Equivalentes de Caixa, sendo a exposição dos CRIs em IPCA (55%), IPCA sem variação negativa (25%), CDI (16%), IGP-M (3%), IGP-M sem variação negativa (1,1%) e TR (0,2%), com juros de aquisição de IGP-M + 9,39%, IPCA + 8,12%, TR + 11,64%, Pré-fixada de 12,50% e CDI + 3,97%.

**Relatório Gerencial Agosto/2024 – REC Logística (RELG11) | [Relatório Gerencial](#)**

No mês de agosto/2024, o FII distribuirá o montante de R\$ 133.456,20, com efeito-caixa em setembro/2024, correspondendo a R\$ 0,10/cota que, quando comparado a cota de fechamento do mês, representa um *dividend yield* de 0,15% ao mês ou a um *dividend yield* anualizado de 1,79%. No acumulado dos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos do FII corresponde a R\$ 0,58/cota e resultado-caixa acumulado do FII e que ainda não foi distribuído equivale a R\$ 8,7394/cota.

No mês de agosto/2024, com o objetivo de gerenciar o passivo, o FII possui intenção de vender quaisquer ativos do portfólio, cabendo destacar que, idealmente, a soma dos imóveis vendidos deve perfazer um montante muito próximo ao valor do passivo do FII de R\$ 62.105.365,00. Como evento subsequente, no mês de setembro, o FII recebeu solicitação de convocação de AGE por meio de consulta formal, para substituição da atual administradora e gestora deste FII, pelas empresas BTG Pactual DTVM e More Invest Gestora de Recursos.

Atualmente, este FII possui em portfólio 5 imóveis logísticos, com 99.305 m<sup>2</sup> de área bruta locável própria, 90% de taxa de ocupação, com ativos de padrão construtivo A (40%) e B (60%), sendo 88% dos contratos de locação reajustados pelo IPCA e 12% pelo IGP-M, 100% locados na modalidade típica, com vencimentos concentrados em tempo superior a 24 meses adiante.

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

O FII TEPP11 distribuiu, ao final de agosto/2024, o valor de R\$ 0,78/cota, correspondendo a um *dividend yield* de 0,87% ao mês ou 10,97% ao ano. Vale lembrar que, até o término do 2º semestre de 2024, o time de gestão continua a projetar a distribuição mensal de rendimentos de R\$ 0,78/cota, aumentando para R\$ 0,89/cota no 1º semestre de 2025.

No mês, o FII recebeu parte dos aluguéis em atraso, referente a uma inadimplência do inquilino Aliança, ocupante de três salas comerciais no Edifício Passarelli. Desse modo, a cobrança dos valores restantes, incluindo multa e encargos, segue na via judicial e, como aluguel de agosto/2024 também não foi pago, gerando nova inadimplência que será adicionada à ação. Já em relação às revisões contratuais previstas no portfólio, foi finalizada a renegociação do contrato do inquilino Leal, atual ocupante de seis salas comerciais neste ativo imobiliário, resultando em um aumento nominal de 38,2% no valor da locação. Ainda sobre este último ativo, foi dado início ao tratamento das juntas da parte térrea da garagem do edifício para posterior pintura e foi finalizada a pintura do piso do 1 subsolo em epóxi, além do rebaixamento do muro voltado para a Marginal Pinheiros com revestimento de pedra e individualização da água, além dos orçamentos para a renovação de todo o layout do 18º andar incluindo o auditório. Em relação ao ativo Edifício Faria Lima 1355, houve mudança da administradora predial que conduziu o processo de transição ao longo do mês em conjunto com a administradora anterior e, em relação ao edifício Fujitsu, o processo de certificação LEED foi submetido à análise pelo USGBC (U.S. Green Building Council) no final de agosto/2024, com um prazo estimado de 25 dias úteis para o retorno com a aprovação/reprovação, no intuito da obtenção da certificação LEED Gold para este ativo imobiliário.

Atualmente, este FII de escritórios possui exposição em 5 ativos imobiliários, espalhados pelos principais centros de negócios da cidade de São Paulo, com prazo médio remanescente das locações de 6,56 anos, sem vacância física e 2,9% de vacância financeira, 29 inquilinos e vencimentos concentrados em 2026, 2027 e 2039,

com presença dos indexadores contratuais de 89% de IPCA, 10% de IGP-M e 1% de mix dos índices citados anteriormente.

#### **Relatório Gerencial Agosto/2024 – Vectis Juros Real (VCJR11) | [Relatório Gerencial](#)**

Este FII distribuirá R\$ 0,80/cota em rendimentos no dia 12/09/2024, repassando majoritariamente a inflação de junho/2024 que foi de 0,21% ao mês, sendo que o rendimento representa *dividend yield* mensal de 0,86% ou 10,38% anualizado.

No mês de agosto/2024, não houve movimentações na carteira deste fundo imobiliário.

Atualmente, este FII de CRI está 108,9% do PL alocado, sendo 107,2% do PL em CRI e FII, evidenciando presença de alavancagem financeira na carteira, sendo que os CRIs indexados ao IPCA possuem taxa e de 10,5% ao ano de juros à mercado, do CDI de 4,5% ao ano à mercado, 1,6% de cotas de FIIs e Caixa/Equivalentes de Caixa de 1,7% do PL.

**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](http://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.

