



RADAR DE FIIS

por Jacinto Santos

Sumário

INTRODUÇÃO AO RADAR SEMANAL DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS	3
SOBRE O ANALISTA RESPONSÁVEL	3
CONTÉUDO CM CAPITAL MARKETS	4
VARIAÇÕES E VOLUMES NA SEMANA DE 04/11/2024 – 08/11/2024	4
SNAPSHOT ECONÔMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO	5
EMISSÕES DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS NO MÊS.....	8
FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO	9
FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL (CRI)	9
FUNDOS IMOBILIÁRIOS ESCRITÓRIOS.....	10
FUNDOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FOF)	12
FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE HÍBRIDO DE TIJOLO (RENDA URBANA/VAREJO).....	13
FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE IMÓVEIS AGRÍCOLAS	17
FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE LOGÍSTICA/INDUSTRIAL	18
FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE SHOPPING-CENTERS	21
RENDIMENTOS MENSIS DOS FIIS DA SEMANA (DATA-BASE 08/11/2024)	22
RESUMO DOS RELATÓRIOS GERENCIAIS.....	23
FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE ESCRITÓRIOS	23
FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL (CRI)	24
FUNDOS IMOBILIÁRIOS HÍBRIDOS DE PAPEL	27

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE LOGÍSTICA/INDUSTRIAL	27
FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE SHOPPING-CENTERS	28

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 04/11/2024 – 08/11/2024

IFIX → -0,08%

Carteira CM FIIs → -0,44%

Carteira CM FIIs Renda → -0,22%

Carteira CM FIIs Valor → -0,25%

Carteira CM FIIs

Fundos Imobiliários	Semana (%)
BTLG11	0,59%
FATN11	-0,53%
HGBS11	-0,50%
HGPO11	0,84%
HGRU11	-2,09%
HSLG11	-2,56%
TRXF11	-0,24%
GARE11	0,28%
SPXS11	-0,30%
PLCR11	-2,93%
XPCI11	-1,38%
MCHY11	1,30%
AFHI11	1,81%

Carteira CM FIIs Renda

Fundos Imobiliários	Semana (%)
HGRU11	-2,09%
TRXF11	-0,24%
GARE11	0,28%
XPCI11	-1,38%
AFHI11	1,81%

Carteira CM FIIs Valor

Fundos Imobiliários	Semana (%)
HGBS11	-0,50%
MCHY11	1,30%
SPXS11	-0,30%
BTLG11	0,59%
HSLG11	-2,56%

Fonte: CM Capital

Fundos Imobiliários – Maiores e Menores Variações na Semana

FII - TICKER	Volume	Variação
MCRE11	R\$ 5.340.000,00	6,53%
RZTR11	R\$ 12.140.000,00	5,24%
SNFF11	R\$ 353.980,00	3,95%
WHGR11	R\$ 1.460.000,00	3,82%
BTRA11	R\$ 80.580,00	3,67%
VIUR11	R\$ 120.640,00	3,31%
VCJR11	R\$ 2.170.000,00	3,19%
KNHF11	R\$ 2.130.000,00	2,79%
RBRP11	R\$ 1.440.000,00	2,72%
HSML11	R\$ 3.620.000,00	2,56%

FII - TICKER	Volume	Variação
KORE11	R\$ 6.280.000,00	-10,93%
HTMX11	R\$ 3.700.000,00	-5,85%
PATL11	R\$ 1.050.000,00	-4,41%
GZIT11	R\$ 278.260,00	-2,91%
HSLG11	R\$ 498.100,00	-2,56%
TRBL11	R\$ 1.080.000,00	-2,55%
RCRB11	R\$ 696.480,00	-2,46%
URPR11	R\$ 1.880.000,00	-2,31%
HABT11	R\$ 1.210.000,00	-2,27%
JSRE11	R\$ 2.900.000,00	-2,25%

Fonte: Profit Ultra Neologica

SNAPSHOT ECONÔMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO

O IPCA-15 de outubro/2024 registrou inflação de 0,54% MoM (4,43% YoY), resultado acima da expectativa de mercado, cuja mediana das projeções apontava para um avanço de 0,50% MoM e abaixo do limite superior do RMI fixado para 2024 (4,50%).

Analisando o comportamento dos grandes grupos que compõem o indicador, **um dos destaques da divulgação de hoje ficou por conta do grupo de Alimentos, que passou de 0,05% MoM em setembro para 0,87% MoM em outubro.** A sazonalidade positiva que incide sobre o indicador segue mantendo os grupos mais voláteis no terreno deflacionário, como hortaliças e verduras, tubérculos e frutas. Por outro lado, a reversão do ciclo positivo das proteínas já pode ser vista nos últimos meses, com destaque para carne bovina, cuja inflação mensal superou os 4% no período.

O grupo de Habitação trouxe o maior impacto inflacionário para o indicador e variou 1,72% em outubro, contribuindo com 0,26 p.p. para o indicador global. O grupo foi impulsionado por reajustes em preços administrados, especialmente energia elétrica residencial (5,29%), cuja bandeira tarifária foi alterada no mês e trouxe uma cobrança adicional para o consumidor. Os itens livres que compõe o grupo, por sua vez, apresentaram inflação comportada e em linha com os períodos anteriores. No caso de aluguéis e taxas, que sofre grande impacto da inércia inflacionária, os preços subiram 0,21% no período (0,28% em média nos últimos 3 meses). O grupo de reparos, que abarca mão-de-obra e itens utilizados em reformas domésticas, houve avanço de 0,64%. Dos 12 subitens que o compõe, 6 apresentaram queda, 5 altas e 1 não variou. A inflação dos preços livres, portanto, ficou concentrada em poucos itens, sendo o principal deles mão-de-obra, que, por característica, apresenta uma inflação consistentemente mais elevada.

No campo das contribuições positivas, destaque para o grupo de Transportes, que recuou 0,33% puxado por passagens aéreas e gratuidade do transporte público durante as eleições municipais. Somados, esses movimentos geraram uma inflação de -3,22% sobre o subgrupo de transporte público. Os combustíveis automotivos oscilaram próximos da estabilidade (-0,01%), ao passo que os veículos próprios e sua gama de serviços variou 0,26% apenas, com pressões pontuais concentradas em seguro voluntário de veículos. O movimento, no entanto, sucede dois meses consecutivos de queda nos preços e não representa uma pressão consistente. Os demais itens que compõe o subgrupo supracitado apresentaram movimentos positivos, com destaque para automóveis novos, automóveis usados e peças e acessórios, todos no terreno deflacionário.

Outro grupo que se destaca no mês é Saúde e Cuidados Pessoais, que passou de 0,32% MoM em setembro para 0,49% MoM em outubro. Os serviços de saúde seguem trazendo os maiores impactos inflacionários, expondo, mais uma vez, o gargalo estrutural que afeta esses itens. Por outro lado, os produtos de higiene pessoal, que são livres de movimentos estruturais, apresentaram forte aceleração inflacionária, com movimento pulverizado entre os mais diversos itens e em um período em que sazonalmente não indica

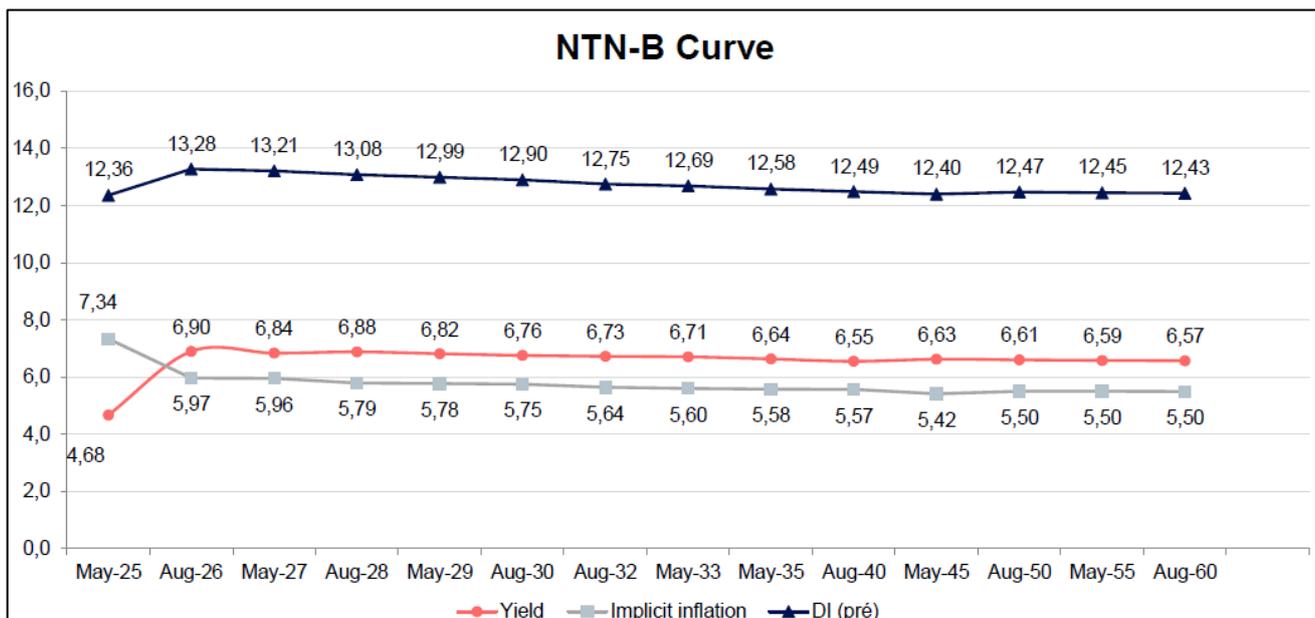
pressões inflacionárias, o que pode ser representativo dos impactos cambiais sobre os respectivos itens. Isso ocorre, no entanto, após dois meses de inflação baixa, cuja média dos últimos três meses situa-se em 0,22% apenas.

Os preços administrados registraram inflação de 0,91% MoM (5,66% YoY) e aceleraram em função do reajuste da bandeira tarifária de energia elétrica.

No caso dos preços livres, a inflação foi de 0,41%. As categorias de uso mais sensíveis aos ciclos econômicos (serviços e bens duráveis) apresentaram inflação inferior a 0,30% no período. Por outro lado, itens afetados majoritariamente por choques e ciclos intrassetoriais, como é o caso dos alimentos, especialmente das carnes, bem como o de itens semiduráveis, amplamente representativos dos itens de vestuário, cuja mudança de estação traz impactos sazonais acentuados para a inflação, apresentaram inflação mais acentuada. A característica do indicador, mais uma vez, mostra que os impactos da política monetária desestimulante mantêm seu efeito positivo sobre os preços sensíveis ao ciclo econômico.

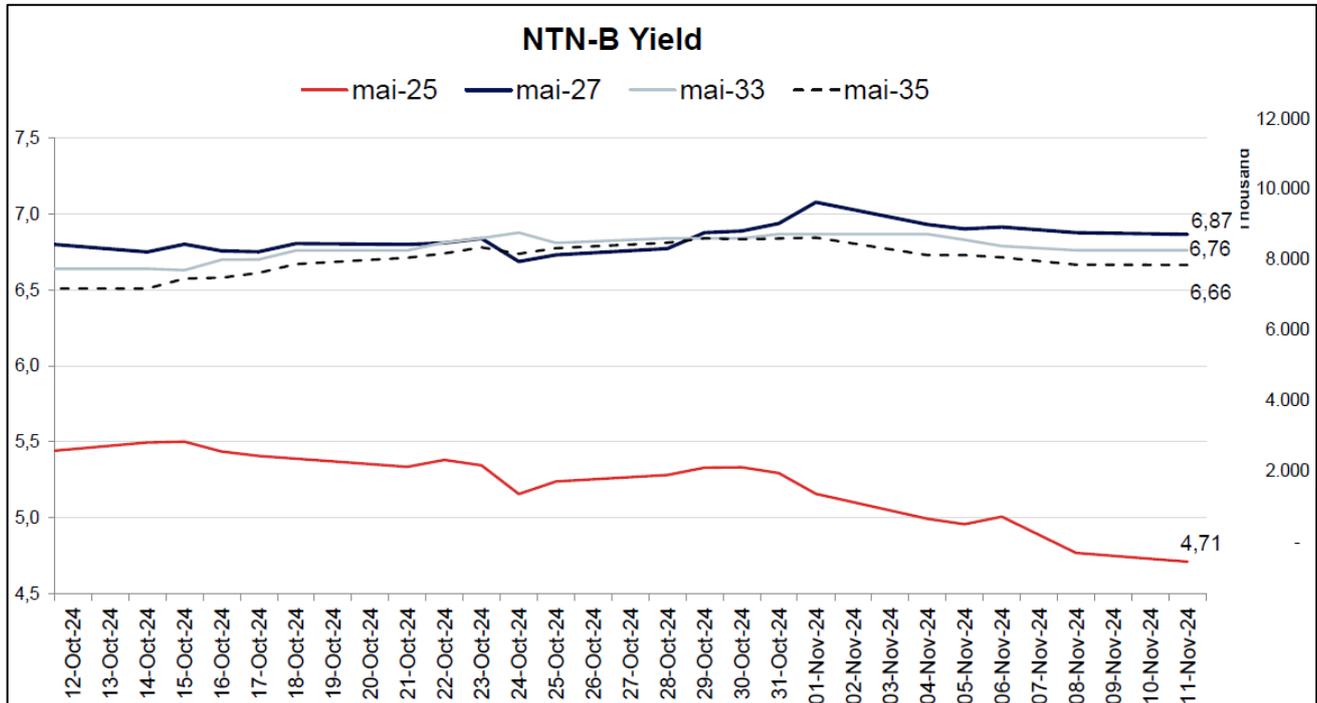
A inflação corrente, tanto no mês como no ano, tem refletido os impactos da política monetária desestimulante de forma mais intensa do que o aquecimento do mercado de trabalho que implicaria um vetor de pressão inflacionária. Até aqui, as medidas subjacentes não mostram uma evolução em descompasso com o mandato do Banco Central do Brasil. **Os impactos da depreciação cambial sobre o indicador, embora possam ser vistos em alguns itens, também têm sido irrisórios por ora e insuficientes para modificar a característica positiva do indicador.**

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



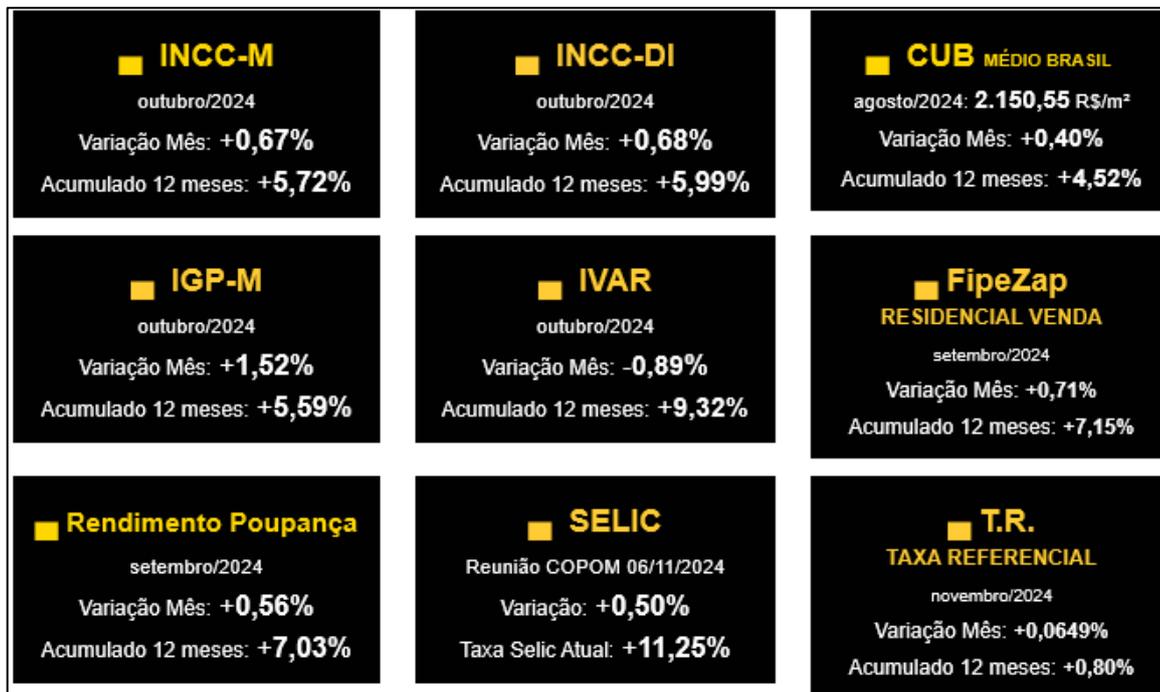
Fonte: CM Capital Research

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

< NOVEMBRO DE 2024 >				
SEG.	TER.	QUA.	QUI.	SEX.
<p>28</p> <p>KNCR11 Final Período de Negociações</p>	<p>29</p> <p>VGIR11 Final Período de Preferência</p>	<p>30</p> <p>VCSC11 Início Período Público</p> <p>KNCR11 Final Período de Preferência</p> <p>VGIR11 Final Período Público</p>	<p>31</p> <p>SNEL11 Início Período de Negociações</p> <p>HGBL11 Final Período de Preferência</p> <p>RINV11 Final Período de Preferência</p>	<p>1</p> <p>TJKB11 Início Período de Preferência</p>
<p>4</p>	<p>5</p> <p>KNCR11 Início Período de Sobras</p> <p>RINV11 Início Período de Sobras</p>	<p>6</p>	<p>7</p>	<p>8</p> <p>HTMX11 Início Período de Preferência</p> <p>SNEL11 Final Período de Negociações</p> <p>+3 eventos</p>
<p>11</p> <p>GARE11 Início Período de Negociações</p>	<p>12</p> <p>GARE11 Final Período de Negociações</p> <p>SNEL11 Final Período de Preferência</p> <p>HGBS11 Início Período Público</p>	<p>13</p> <p>HTMX11 Início Período Público</p> <p>ARRI11 Início Período de Preferência</p> <p>HGBL11 Início Período de Sobras</p>	<p>14</p> <p>GARE11 Final Período de Preferência</p> <p>SNEL11 Início Período Público</p>	<p>15</p>
<p>18</p> <p>SNEL11 Início Período de Sobras</p>	<p>19</p>	<p>20</p> <p>EAGL11 Final Período Público</p>	<p>21</p> <p>VCSC11 Final Período Público</p> <p>HGBL11 Final Período de Sobras</p>	<p>22</p> <p>HTMX11 Final Período de Preferência</p> <p>ZAGH11 Final Período Público</p>
<p>25</p> <p>GARE11 Final Período Público</p> <p>SNEL11 Final Período de Sobras</p>	<p>26</p>	<p>27</p> <p>HTMX11 Final Período Público</p> <p>ARRI11 Final Período de Preferência</p>	<p>28</p>	<p>29</p> <p>TJKB11 Final Período de Preferência</p> <p>HGBS11 Início Período de Preferência</p>

Fonte: Fundsexplorer

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL (CRI)

Open Kapital Ativos e Recebíveis Imobiliários - R\$ 8,54 – Rendimento R\$ 0,09 – DY LTM 13,84%

ARRI11: O FII de Papel (CRIs), comunicou, em 05/11/2024, a **rerratificação do ato do administrador, referente à 8ª emissão de novas cotas, para ajustes de textos, no que tange ao exercício do direito de preferência.** (Rerratificação do Ato do Administrador)(Fato Relevante)

ARX Dover Recebíveis - R\$ 8,58 – Rendimento R\$ 0,10 – DY LTM 14,30%

ARXD11: O FII de Papel (CRIs), comunicou, em 04/11/2024, que **foi aprovado o desdobramento de cotas do FII, utilizando por base a posição de fechamento do FII em 04/11/2024, na proporção de 10 novas cotas para cada cota existente**, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 novas cotas, totalizando o número atualizado para 9.011.170 cotas emitidas. (Fato Relevante)

Kinea Rendimentos Imobiliários - R\$ 103,01 – Rendimento R\$ 1,02 – DY LTM 11,53%

KNCR11: O FII de Papel (CRIs), comunicou, em 04/11/2024, o **encerramento do período de exercício do direito de preferência e início do período de exercício do direito de subscrição de sobras e do montante adicional da 11ª emissão de novas cotas. Até o momento, foram subscritas e integralizadas 2.722.576 novas cotas, restando, 16.939.240 novas cotas que poderão ser subscritas e integralizadas pelos cotistas que manifestaram interesse nas sobras, sendo conferido a cada cotista o direito de subscrição de sobras equivalente ao fator de proporção de 6,22**, podendo manifestar o exercício de seu direito de subscrição de sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao agente escriturador. (Comunicado ao Mercado)

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3 e no Escriturador	05/11/2024
2	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional na B3	08/11/2024
3	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras do Montante Adicional no Escriturador	11/11/2024
4	Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional	21/11/2024
5	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional	22/11/2024

Fonte: Comunicado ao Mercado

Por Jacinto Santos

Mérito Recebíveis Imobiliários - R\$ 25,04 – Rendimento R\$ 0,33 – DY LTM 20,37%

MFCR11: O FII de Papel (CRIs), comunicou, em 05/11/2024, **AGE** via consulta formal para os cotistas, de forma a **deliberar sobre a amortização total do FII os procedimentos necessários para prosseguimento deste evento de amortização, observado quórum qualificado de, no mínimo, 25% das cotas emitidas, com envio de manifestação dos votos, a partir de 06/11/2024 até dia 22/11/2024.** (Consulta Formal)

FUNDOS IMOBILIÁRIOS ESCRITÓRIOS

Hedge AAA - R\$ 33,06 – Rendimento R\$ 0,08 – DY LTM 6,65%

HAAA11: O FII de escritórios, comunicou, em 07/11/2024, a **notificação encaminhada pela HDI Seguros e pela HDI Global Seguros para rescisão contratual dos conjuntos 2001B, 2101BA, 2101BB, 2201B, 2301B, situados respectivamente, no 20º, 21º, 22º e 23º andares, com 6.660,01 m² de área locável total, localizados na Ala B do Condomínio WT Morumbi.** Vale lembrar que o FII possui 25% da totalidade da Ala B do edifício e, assim sendo, a área a ser desocupada pelas locatárias representa 7,5% da área locável do FII. Além disso, considerando o aluguel atual, os custos de condomínio e IPTU, a rescisão representa no resultado operacional e, conseqüentemente, no rendimento, o impacto negativo de, aproximadamente, R\$ 0,06/cota. Por fim, a contrato de locação prevê aviso prévio de 6 meses, com multa por rescisão antecipada, correspondente a, aproximadamente, 11 meses de ocupação, considerando aluguel vigente, condomínio e IPTU. (Fato Relevante)

Comentários CM Capital: Não é surpresa movimentações acontecerem na região da cidade de São Paulo. Isso porque existe ainda alta vacância física (19%-20%), dado pelo cenário de muitas ofertas de espaços corporativos de alto padrão construtivo, especialmente, no empreendimento Parque da Cidade, onde existem escritórios de amplos espaços prontos para locação com preços interessantes a preços competitivos. Cenário este que favorece os locatários que pressionam os preços dos aluguéis para baixo e, no limite, leva a empresa deixar o local para outro, neste caso, possivelmente mais barato e com maior espaço para ocupação, se a locatária se mudar para o empreendimento Parque da Cidade. Por outro lado, vale salientar que a multa de rescisão contratual antecipada equivalente a aviso prévio de 6 meses e 11 de locação vigente, traz alívio financeiro para este FII no curto prazo, uma vez que a gestão pode procurar outros locatários neste espaço de tempo, realizando a reforma do imóvel necessária para tanto, sem incorrer, necessariamente, impactos negativos na distribuição de rendimentos mensais.

Pátria Escritórios - R\$ 102,92 – Rendimento R\$ 0,78 – DY LTM 10,21%

HGRE11: O FII de escritórios, comunicou, em 08/11/2024, que **concluiu a venda de edifício 100% vago localizado na Rua Antônio das Chagas, nº 1.657, em São Paulo/SP, pelo valor R\$ 42.000.000,00 ou R\$ 8.709,34/m², observado o valor de aquisição de R\$ 7.946,42/m². Desse modo, o negócio gerará ganho de capital de R\$ 3.679.107,79 ou R\$ 0,31/cota, sendo que o preço de venda do imóvel é 10% superior ao valor investido e 44% superior ao valor de laudo do imóvel em 2023, proporcionando taxa interna de retorno anualizada de 8,7%. (Fato Relevante)**

Comentários CM Capital: Considerando que o ativo está 100% vazio, a gestão conseguiu vender com ganho de capital, mesmo que modesto. Há um tempo que a gestão procura reciclar a carteira deste fundo imobiliário, vendendo imóveis com grandes espaços em localizações secundárias, permitindo mais foco e ênfase em ativos imobiliários com maior potencial de valorização e locação, por exemplo, no Edifício Torre Martiniano, cuja locação de 100% já está em vias de ser assinada e divulgada pela gestão.

Santander Renda de Aluguéis - R\$ 3,83 – Rendimento R\$ 0,02 – DY LTM 10,13%

SARE11: O FII de escritórios, comunicou, em 07/11/2024, que **a locatária das unidades 2001B, 2101B, 2201B e 2301B, correspondente a aproximadamente 4.995,00 m², todos localizados na Ala B do Condomínio WT Morumbi, situado em São Paulo/SP, manifestou a intenção de devolução dos espaços. Desse modo, a locatária deverá respeitar o aviso prévio de 6 meses, bem como deverá realizar o pagamento de multa por rescisão antecipada, quando da devolução dos andares, equivalente à aproximadamente, 11 meses de ocupação total, ou seja, aluguel, condomínio e IPTU. Vale lembrar que o aluguel recebido representava 9,8% da receita total recebida pelo FII no mês de outubro/2024 e, com este evento, a vacância física do imóvel WT Morumbi será de 44%. (Fato Relevante)**

Comentários CM Capital: Mesmo racional descrito para o FII HAAA11.

XP Properties - R\$ 14,74 – Rendimento R\$ 0,07 – DY LTM 6,08%

XPPR11: O FII de escritórios, comunicou, em 08/11/2024, que **a administradora do FII foi comunicada por fundos de investimento geridos pela Capitânia, na qualidade de cotistas de mais de 5% da totalidade das cotas emitidas pelo FII, solicitando a convocação de AGE, para substituição da atual gestora do FII, a XP Vista Asset Management pela V2 Investimentos, de forma que os trâmites para a transferência da gestão se iniciem em até 30 dias, após a conclusão da transação envolvendo a venda do edifício Faria Lima Plaza. Neste sentido, em caso de aprovação, deliberar sobre a reforma do regulamento para alteração da denominação social do FII para V2 Properties FII, para realização de operações com ativos imobiliários, classes de cotas de fundos**

de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo administrador, gestor e/ou novo gestor por sociedades de seus grupos econômicos, **caracterizando potencial conflito de interesses.** (Fato Relevante)

FUNDOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS (FOF)

REC Fundo de Fundos - R\$ 67,99 – Rendimento R\$ 12,37 – DY LTM 8,21%

RECX11: O FII de FII's, comunicou, em 05/11/2024, que, em complemento ao fato relevante de 11/10/2024, **os recursos em Caixa descontados dos custos relacionados ao encerramento do FII totaliza R\$ 12,37/cota, a ser distribuído em 12/11/2024.** Desse modo, vale lembrar que o valor final que será, efetivamente, recebido por cada investidor irá depender do valor deduzido na fonte para pagamento do imposto devido, de acordo com o preço médio de aquisição, considerando que administradora computou eventuais prejuízos. Assim sendo, **o valor patrimonial final a ser amortizado e que será considerado para fins de cálculo de imposto devido por cada investidor, é de R\$ 72,37/cota, já levando em conta a amortização de Caixa e a amortização em cotas do FII REC Multiestratégia (RECM11) com base no fator de proporção de 6 e cotação do RECM11, no fechamento de 04/11/2024, de R\$ 10,00/cota. Logo, R\$ 12,37/cota de amortização de caixa líquido mais R\$ 10,00 x 6, equivalendo o valor final de R\$ 72,37/cota.** (Fato Relevante)

#	Evento	Início	Fim
1	Último dia de negociação do RECX11.	08/10/2024	08/10/2024
2	Divulgação do comunicado sobre o envio do custo médio e início do prazo de envio.	11/10/2024	11/10/2024
3	Prazo de envio de custo médio à Administradora através do Portal do Investidor	11/10/2024	31/10/2024
4	Apuração pela Administradora do custo médio de aquisição, a qual se faz necessária para fins tributários, nos termos da legislação aplicável.	01/11/2024	11/11/2024
5	Divulgação do pagamento do valor da Amortização, referente ao caixa remanescente após pagamento dos custos de encerramento, e divulgação da amortização em cotas do RECM11.	05/11/2024	05/11/2024
6	Pagamento aos Cotistas do valor referente à liquidação do Fundo.	12/11/2024	12/11/2024

Fonte: Fato Relevante

Real Investor FII - R\$ 104,49 – Rendimento R\$ 1,10 – DY LTM 12,73%

RINV11: O FII de FII's, comunicou, em 04/11/2024, **o encerramento do período de exercício do direito de preferência e início do período de exercício do direito de subscrição de sobras e de montante adicional da 4ª emissão de novas cotas.** Desse modo, **foram subscritas e integralizadas 524.770 cotas, correspondentes ao montante total de R\$ 54.061.805,40** considerando o preço de emissão, remanescendo 868.506 cotas, considerando as cotas do lote adicional, correspondente ao montante de R\$ 89.473.488,12. Adicionalmente, **o percentual máximo de sobras a que cada cotista terá direito de subscrição de sobras será equivalente ao**

seguinte fator de proporção de 1,21251786497, sendo que o exercício de seu direito de subscrição de sobras e montante adicional, total ou parcialmente, a partir de 05/11/2024 até 08/11/2024. ([Comunicado ao Mercado](#))

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE HÍBRIDO DE TIJOLO (RENDA URBANA/VAREJO)

Guardian Real Estate - R\$ 9,01 – Rendimento R\$ 0,09 – DY LTM 11,55%

GARE11: O FII híbrido de tijolo, comunicou, em 04/11/2024, que publicou a retificação e ratificação da aprovação da 6ª emissão de novas cotas, a fim de constar **o preço de emissão das novas cotas para o valor patrimonial das cotas do FII, referente ao último dia do mês de outubro/2024, corresponde ao valor de R\$ 9,00/cota**, além de alterar o investimento mínimo por investidor para R\$ 1.008,00, correspondente a 112 novas cotas, observado que **não haverá taxa de distribuição primária, sendo esta arcada pelo gestor, por meio de renúncia da taxa de gestão, e o saldo restante será arcado pelo FII e fator de proporção para exercício do direito de preferência de 0,39724772475** e, por fim, aprovar a contratação da XP Investimentos como coordenador-líder desta nova emissão. ([Retificação e Ratificação de Ato do Administrador](#))([Fato Relevante](#))([Direito de Preferência](#))([Anúncio de Início](#))([Lâmina da Oferta](#))([Prospecto Definitivo](#))

Emissão e o FII

O GARE11 é um fundo imobiliário, híbrido de tijolo, possuindo taxa de administração total de 0,95%, além de taxa de performance de 20% sobre o IPCA + 6% ao ano.

O FII híbrido de tijolo faz a sua 6ª emissão de novas cotas para angariar R\$ 450.000.000,00, por meio de 50.000.000 novas cotas, ao preço de emissão de R\$ 9,00/cota com custos de emissão de R\$ 0,40/cota, patamar de valor equivalente ao nível patrimonial por cota de outubro/2024, observado que o preço de emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a R\$ 0,40/cota. Adicionalmente, vale ressaltar que 60% (R\$ 0,24/cota) dos custos da oferta serão arcados pela gestora, via redução da taxa de gestão após 01/01/2025, limitado em até 30% do montante devido à gestora, perdurando o tempo necessário para que este patamar de despesas da oferta seja pago conforme esta dinâmica. **O restante da taxa (R\$ 0,16/cota) será arcada pelo FII, abatendo do valor de patrimônio do FII, ou seja, se o valor de emissão sem os custos será de R\$ 9,00/cota, o valor de emissão da cota, considerando o ajuste de custos de distribuição, será de R\$ 8,84/cota.**

Em seguida, tem-se o cronograma da oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina Disponibilização deste Prospecto Definitivo	04/11/2024
2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (Roadshow)	05/11/2024
3	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	07/11/2024
4	Início do Período de Exercício e de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	11/11/2024
5	Encerramento do Período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	12/11/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	14/11/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/11/2024
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência	19/11/2024
9	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/11/2024
10	Data de realização do Procedimento de Alocação	26/11/2024
11	Data de Liquidação da Oferta	29/11/2024
12	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	03/05/2025

Fonte: Prospecto Definitivo 6ª Emissão de Novas Cotas – Guardian Asset

Momento de Mercado para os Fundos Imobiliários

Risco de execução do novo arcabouço fiscal e desconfiança política pressionam o dólar americano. Mais adiante, provavelmente, teremos maior pressão inflacionária, via IPCA – sendo que já temos isso no índice IGP-M -, **juros Selic em patamares elevados de dois dígitos por mais tempo do que o previsto, proporcionando, gradualmente, diminuição da atividade econômica.**

Como consequência, tem-se juros mais altos e spreads de crédito também, atingindo tanto o mercado de crédito privado, quanto o público, proporcionando rentabilidades interessantes, levando em consideração o risco dos produtos, o que leva a desafios de atratividade dos veículos de renda variável, especialmente, os fundos imobiliários, produto este, historicamente, descorrelacionado com ativos de renda fixa, concentrados em investidores pessoa física, mais avessos a risco e que podem rever mais facilmente, as alocações de recursos em FII, dado o cenário macroeconômico prospectivo não favorável, o que acaba por **drenar recursos de ativos de renda variável e limitar a capacidade de captações via emissões de novas cotas de muitos fundos imobiliários, inclusive, daqueles em emissões seguintes (follow-on), como o GARE11.**

Por outro lado, vale salientar que juros altos, favorecem investidores de fundos imobiliários que prezam pelo momento e preço de entrada em veículos de renda variável. Valores de mercado em queda dos fundos imobiliários significam oportunidades de aporte em muitos casos, especialmente, aqueles que apresentam fundamentos sólidos nos segmentos imobiliários e que atuam, conjuntamente, com gatilhos que podem amplificar os rendimentos mensais e patrimônio. Neste sentido, o investidor pessoa física pode utilizar o orçamento específico para investimentos de forma mais eficiente, além de, possivelmente, estar exposto a um tipo de investimento que pode proporcionar taxa de retorno interessante, acima da inflação durante o período em que estiver investido, considerando um preço de saída mais esticado, em momento de mercado de euforia ou com fechamento das curvas de juros.

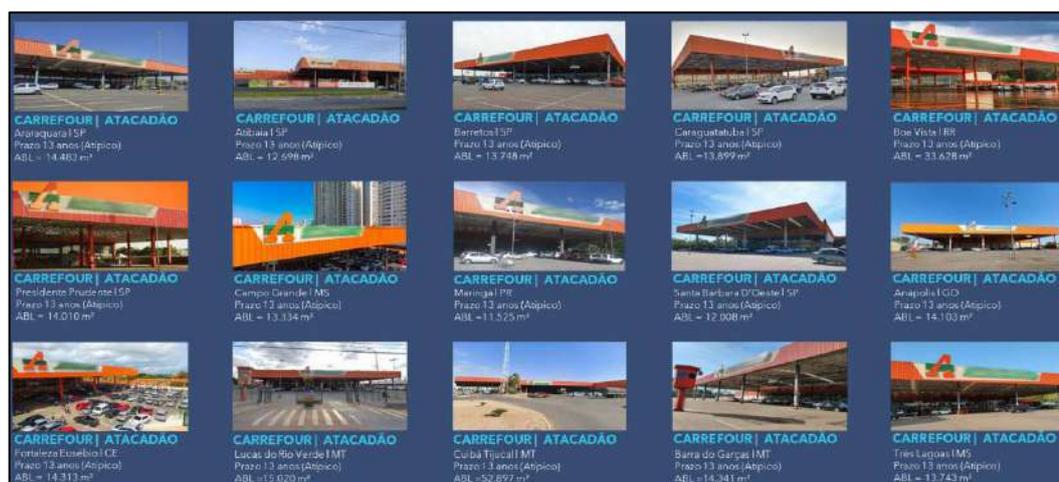
Destinação de Recursos e Estudo de Viabilidade

Basicamente, buscar adquirir imóveis de renda urbana e logística, com o pipeline indicativo abaixo, observado que não necessariamente o FII comprará estes imóveis, apenas buscará recursos que podem obedecer a prioridades, uma vez que depende do montante a ser captado.

REGIÃO	PERFIL DO IMÓVEL	SETOR ATUAÇÃO	PERFIL CONTRATO	MULTA RESCISÃO	PRAZO (anos)	ABL m²	RATING CREDITO	VALOR ESTIMADO	CAP ESTIMADO	STATUS
SUDESTE	GALPÃO LOGÍSTICO	VAREJO	Atípico	100% Saldo Contrato	20	37.000	AAA	350.000.000	9,5%	EM NEGOCIAÇÃO
SUL	GALPÃO LOGÍSTICO	BENS DE CONSUMO	Atípico	100% Saldo Contrato	20	65.000	AAA	60.000.000	10,5%	EM NEGOCIAÇÃO
SUDESTE	GALPÃO LOGÍSTICO	BENS DE CONSUMO	Atípico	100% Saldo Contrato	12	20.350	N/A	90.000.000	10,0%	EM ANÁLISE
SUDESTE	GALPÃO LOGÍSTICO	AUTOMOBILÍSTICO / BENS DE CONSUMO	Atípico	100% Saldo Contrato	8-10	110.000	AAA	300.000.000	9,5%	EM ANÁLISE
NORDESTE	GALPÃO LOGÍSTICO	VAREJO	Atípico	100% Saldo Contrato	20	34.000	AAA	80.000.000	9,0%	EM NEGOCIAÇÃO
NORDESTE	ATACAREJO	VAREJO	Atípico	100% Saldo Contrato	20	9.500	AAA	55.000.000	8,5%	EM ANÁLISE
CENTRO-OESTE	ATACAREJO	VAREJO	Atípico	100% Saldo Contrato	20	29.500	AAA	95.000.000	9,1%	EM NEGOCIAÇÃO

Fonte: Prospecto Definitivo 6ª Emissão de Novas Cotas – Guardian Asset

Além dos imóveis do Grupo Carrefour, com a bandeira Atacadão, que podem integrar este FII futuramente, conforme abaixo:



Fonte: Prospecto Definitivo 6ª Emissão de Novas Cotas – Guardian Asset

Abaixo, segue projeção da DRE com efeito-caixa do FII, considerando os imóveis do Grupo Carrefour.

RESULTADO	DEZ/24	JAN/25	FEV/25	MAR/25	ABR/25	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25	OUT/25	NOV/25	DEZ/25	ANO 2	ANO 3
RESULTADO IMOB. LOGÍSTICO (000)	7.730	8.157	7.965	7.281	7.079	6.849	7.068	6.418	6.857	6.766	3.103	3.103	3.103	37.963	39.961
RESULTADO IMOB. RENDA URBANA (000)	7.578	10.320	9.243	9.650	9.853	10.070	9.938	10.505	10.193	10.406	13.735	13.728	13.852	171.651	172.917
RESULTADO FINANCEIRO (000)	2.522	1.557	1.941	2.140	2.191	2.246	2.080	2.326	2.060	2.087	2.462	2.271	2.427	21.552	16.420
OUTROS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITAS LÍQUIDAS (000)	17.829	20.034	19.149	19.071	19.123	19.165	19.087	19.249	19.110	19.259	19.300	19.102	19.382	231.166	229.298
DESPESAS FINANCEIRAS (000)	- 1.867	- 4.299	- 3.533	- 3.516	- 3.507	- 3.489	- 3.471	- 3.453	- 3.435	- 3.523	- 3.505	- 3.486	- 3.646	- 43.180	- 41.252
GESTÃO / ADM (000)	- 1.260	- 1.033	- 913	- 853	- 913	- 973	- 913	- 1.093	- 973	- 1.033	- 1.093	- 913	- 1.033	- 11.558	- 11.618
OUTROS (000)	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 106	- 1.266	- 1.266
DESPESAS TOTAIS (000)	- 3.232	- 5.438	- 4.552	- 4.474	- 4.526	- 4.568	- 4.490	- 4.652	- 4.514	- 4.662	- 4.703	- 4.505	- 4.785	- 56.004	- 54.136
RECEITAS LÍQUIDAS (000)	17.829	20.034	19.149	19.071	19.123	19.165	19.087	19.249	19.110	19.259	19.300	19.102	19.382	231.166	229.298
DESPESAS (000)	- 3.232	- 5.438	- 4.552	- 4.474	- 4.526	- 4.568	- 4.490	- 4.652	- 4.514	- 4.662	- 4.703	- 4.505	- 4.785	- 56.004	- 54.136
RESULTADO LÍQUIDO (000)	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	14.597	175.163	175.163
QTD. DE COTAS (000)	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866	175.866
DY COTA EMISSÃO	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	11,07%	11,07%
DY ANUALIZADO	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%	11,07%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (000)	1.527.446	1.505.391	1.526.483	1.512.400	1.505.273	1.502.741	1.498.202	1.512.039	1.506.648	1.512.334	1.523.598	1.515.549	1.505.659	1.509.036	1.554.051

Fonte: Prospecto Definitivo 6ª Emissão de Novas Cotas – Guardian Asset

Adicionalmente, segundo a gestão e considerando o cenário dado acima pelos números, **o FII, ao final desta emissão de novas cotas, terá R\$ 1,6 bilhão em patrimônio líquido, 40 ativos, 7 locatários, 19% de índice de alavancagem financeira, com liquidez diária de R\$ 7,1 milhões e dividend yield de 11%, patamar, praticamente, estável (ligeiramente menor) em relação ao cenário pré-emissão das novas cotas.** Em contrapartida, maior diversificação de receitas imobiliárias, maior diversificação de inquilinos, maior patrimônio líquido, além de tese aderente à tipologia dos imóveis atuais deste fundo imobiliário. **Em seguida, de acordo com a gestão deste FII, sobre esta emissão de novas cotas, o intuito é balancear a estrutura de capital, ou seja, equacionar a relação dívida e capital para patamares mais saudáveis, perto de 20% em capital de terceiros e 80% em capital próprio, reduzindo saldo devedor de dívida, despesas financeiras, procurando impactar de forma positiva os rendimentos futuros deste FII.** Em complemento, **de acordo com a gestão, o FII já possui recursos para honrar o pagamento dos imóveis do Grupo Carrefour, considerando R\$ 530.000.000,00 em CRIs e operações compromissadas, R\$ 148.000.000,00 da venda do ativo BRF Salvador e R\$ 130.000.000,00 (já líquidos de dívida) da venda do ativo BRF VISA, o que evidencia o direcionamento desta nova emissão de cotas para a estrutura de capital do FII.**

Considerações Finais e Recomendação do Analista

Nesta 6ª emissão de novas cotas, tem-se 3 cenários possíveis:

1. O direito de preferência GARE12 a R\$ 0,01/cota proporciona baixo ganho de capital. **Não participar da emissão e vender os direitos de preferência proporciona ganhos irrisórios e diluição dos cotistas na participação que possuem no FII;**
2. **Não participar nesta emissão e não vender os direitos de preferência, acarreta diluição dos cotistas na participação que possuem no FII e não recebimento do ganho de capital da venda desses direitos e;**

3. Participar desta emissão acarreta a não diluição dos cotistas, mas pode diminuir o valor patrimonial dos cotistas, uma vez que é necessário o ajuste dos custos de distribuição no patrimônio líquido do FII, conforme colocado anteriormente por esse analista.

Nestes cenários descritos acima e considerando que a gestão pode aprimorar a estrutura de capital com esta emissão, o que pode melhorar os rendimentos mensais (R\$/cota) do FII, este analista enxerga que pode ser interessante a participação dos cotistas, mesmo apesar do momento mais difícil para captação de recursos em termos de custos de oportunidade.

Rio Bravo Renda Varejo - R\$ 96,11 – Rendimento R\$ 1,00 – DY LTM 12,49%

RBVA11: O FII híbrido de tijolo, comunicou, em 07/11/2024, que foi assinado o contrato de locação para o imóvel localizado em São Paulo/SP, para a empresa Goodbe Centro de Bem-Estar. O novo contrato de locação tem prazo de 120 meses, com vencimento em setembro/2034, gerando impacto anual positivo de R\$ 0,035/cota no resultado do FII, já considerando tanto receitas imobiliárias, quanto os pagamentos dos encargos locatícios, já considerando o novo patamar de cotas do FII. (Fato Relevante)

V2 Multi Renda Urbana - R\$ 86,96 – Rendimento R\$ 0,50 – DY LTM 9,98%

VVMR11: O FII híbrido de tijolo, comunicou, em 07/11/2024, que celebrou em contrato de locação com uma empresa do setor de tecnologia para o condomínio The Cityplex Osasco, localizado na cidade de Osasco/SP. A locatária alugou a totalidade do 5º andar de, aproximadamente, 1.000 m², com duração de 5 anos, representando ocupação de 20% das lojas do imóvel pertencentes ao FII que proporcionará impacto positivo na distribuição de R\$ 0,02/cota. (Fato Relevante)

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE IMÓVEIS AGRÍCOLAS

BTG Pactual Terras Agrícolas - R\$ 42,40 – Rendimento R\$ 0,30 – DY LTM 10,10%

BTRA11: O FII de imóveis agrícolas, comunicou, em 08/11/2024, que, no âmbito da ação possessória nº 1001681-04.2024.8.11.0086, movida pelo FII para recuperar a posse do imóvel rural denominado Fazenda Colibri, localizada em Nova Mutum/MT, com área total de 400,50 hectares, foi proferida decisão liminar que determinou a desocupação voluntária do imóvel em favor do FII, sob pena de expedição de mandado coercitivo para reintegração da posse. (Fato Relevante)

Riza Terrax - R\$ 89,37 – Rendimento R\$ 0,90 – DY LTM 12,86%

RZTR11: O FII de imóveis agrícolas, comunicou, em 07/11/2024, que **celebrou com o Grupo Lermen o distrato com renúncia ao direito de preferência do instrumento particular de arrendamento de imóvel rural e do instrumento particular de outorga de opção de compra de imóvel rural, e seus respectivos arrendamentos, relativos a Fazenda Paranatinga, localizada no município de Sorriso/MT. Simultaneamente, o FII celebrou o instrumento particular de arrendamento de imóvel rural e o instrumento particular de outorga de opção de compra de imóvel rural relativo à Fazenda Paranatinga, com a Agropecuária N Fries que, por sua vez, irá arrendar o imóvel para o Grupo Lermen. Além disso, este acordo foi firmado por 3.375.000 sacas de soja e 4.500.000 de sacas de milho, o que representa o valor em torno de R\$ 600.000.000,00, nos valores atuais de referência das *commodities* agrícolas, com pagamentos anuais até 30/08/2030. A TIR estimada da operação é de 21,79% ao ano, gerando lucro de R\$ 228.000.000,00, o que representa R\$ 12,09/cota que serão distribuídos ao longo do prazo da operação**, observado que a *cap. rate* do arrendamento recém-rescindido era de 12,48% ao ano, com o valor total de aquisição e investimentos realizados pelo FII na Fazenda Paranatinga, somando R\$ 372.000.000,00. Por fim, vale ressaltar **que uma das matrículas (a matrícula nº 58.708), referente a Fazenda Paranatinga, está sendo desmembrada**, de modo que o FII ficará com duas áreas remanescentes que não foram incluídas nesta transação, tendo **a primeira área de 21 hectares e a segunda com área de 45,75 hectares, ambas com potencial de desenvolvimento imobiliário**. Além disso, **considerando a aquisição da Fazenda San Francisco em 21/08/2024, a gestão optou por segregar este ativo em 2 grupos**. O primeiro grupo, composto pela matrícula 10.941 com área total de 5.346,32 hectares e área útil de 3.939,23 hectares, **possui aptidão para agricultura**. Já o segundo grupo, composto pelas matrículas 10.913, 11.164 e 11.255, com área total de 7.593,59 hectares e área útil de 3.792,34 hectares, **possui aptidão limitada para agricultura, mas adequada para pecuária**. Considerando o exposto anteriormente, o FII celebrou um instrumento particular de arrendamento de imóvel rural, juntamente com o instrumento particular de outorga de opção de compra de imóvel rural, com a empresa Úbere Agropecuária, relativos aos imóveis do segundo grupo, na tese de investimento *Buy To Lease* (compra para arrendamento), fixando o valor da opção de compra em R\$ 115.000.000,00 e, com a mudança de estratégia dos imóveis do segundo grupo, passando de *Land Equity* (compra para valorização sem opção de recompra) para de *Buy To Lease*, haverá um impacto positivo de R\$ 0,73/cota ao ano. (Fato Relevante)(Fato Relevante – 08/11/2024)

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE LOGÍSTICA/INDUSTRIAL

Bresco Logística - R\$ 104,05 – Rendimento R\$ 0,87 – DY LTM 10,28%

BRCO11: O FII de galpões logísticos, comunicou, em 04/11/2024, que recebeu **notificação da Americanas, informando decisão de rescindir antecipadamente o contrato de locação de área de 15.727,24 m², equivalente a 23% da área bruta locável do Imóvel Bresco Contagem. A multa contratual prevê um aviso prévio**

de 9 meses para a desocupação antecipada do imóvel, além de indenização equivalente a 6 vezes o valor do aluguel vigente pelo IPCA, proporcional ao prazo remanescente do contrato. Vale lembrar que este contrato representa 3,4% da ABL do FII e a referida locação representa, aproximadamente, R\$ 0,03/cota. (Fato Relevante)

Comentários CM Capital: Mais uma vez, apesar da rescisão antecipada de contrato, o aviso prévio e indenização garantem fluxo ao FII em tempo hábil suficiente para reposição de inquilinos, sem afetar, necessariamente, a distribuição mensal dos rendimentos aos cotistas.

GGR Covepi Renda - R\$ 10,12 – Rendimento R\$ 0,10 – DY LTM 10,91%

GGRC11: O FII de galpões logísticos e industriais, comunicou, em 06/11/2024, que em conjunto com o Grupo Todimo, após superadas as condições precedentes do memorando de entendimentos, celebraram o aditamento ao contrato de locação atípico, renovando a locação e os termos e condições para o desenvolvimento do projeto de ampliação e reforma sob medida, do centro de distribuição logístico, localizado em Cuiabá/MT. Desse modo, a ABL do centro de distribuição terá um acréscimo e, após o mesmo, terá 23.857 m² e realização de reforma de 3.532,61 m² da ABL já existente no imóvel, sendo que o prazo previsto para conclusão das obras é de 120 dias (4 meses), a partir da data de assinatura do aditamento, com investimento pelo FII de R\$ 7.220.000,00 pago em 3 tranches: (i) até 40% do investimento, após assinatura do aditamento ao contrato de Locação; (ii) até 30% do investimento total em até 30 dias contados da data do efetivo pagamento da 1ª parcela e (iii) saldo do investimento em até 30 dias contados da data do efetivo pagamento da 2ª parcela. Em razão da reforma do centro de distribuição, a locação disciplinada pelo aditamento ao contrato de locação possui mais 13 anos de vigência, ou seja, até novembro/2037, com novo valor de locação de este ativo de R\$ 429.303,54 ou R\$ 0,0004/cota, sendo resultado do acréscimo de R\$ 58.000,001 ao aluguel vigente, observado que o aluguel novo será devido pelo Grupo Todimo, proporcionalmente, ao investimento desembolsado pelo FII, a partir da primeira data de desembolso. (Fato Relevante)

Hedge Brasil Logístico Industrial - R\$ 10,26 – Rendimento R\$ 0,15 – DY LTM 14,12%

HGBL11: O FII de galpões logísticos e industriais, comunicou, em 04/11/2024, a modificação da oferta da 5ª emissão de novas cotas, em que foi reapresentado o prospecto definitivo, com o novo cronograma dos principais eventos da oferta, alterado em decorrência da prorrogação do período de coleta de intenções de investimento até 05/12/2024, com a consequente modificação das datas subsequentes ao encerramento do período de exercício do direito de preferência. (Comunicado ao Mercado)(Lâmina da Oferta)(Prospecto Definitivo)

Mauá Capital Logística

MCLO11: O FII de galpões logísticos, comunicou, em 04/11/2024, a sua 1ª emissão de novas cotas, das cotas da subclasse A e subclasse B da classe única, com intuito de captar R\$ 1.246.428.528,00, por meio de 80.000.000 cotas da subclasse A e 44.642.858 da subclasse B, ambas da classe única do FII, ao preço de R\$ 10,00/cota. Vale ressaltar que, caso seja distribuído o montante inicial da oferta (acima colocado), o custo unitário de distribuição será de R\$ 0,37/cota, observado que não haverá cobrança de taxa de distribuição das cotas e que os custos da oferta da subclasse A e da subclasse B serão arcados, exclusivamente, pela subclasse B, de modo que o custo de distribuição unitário das cotas subclasse B será de R\$ 1,03/cota, sendo certo que não haverá custo unitário de distribuição para as cotas da subclasse A e que o custo unitário de distribuição da oferta (subclasse A e subclasse B) irá variar conforme a quantidade de cotas efetivamente distribuídas no âmbito da emissão. ([Prospecto Preliminar](#))([Lâmina da Oferta](#))([Aviso ao Mercado](#))

Tellus Rio Bravo Renda Logística - R\$ 66,47 – Rendimento R\$ 0,62 – DY LTM 14,73%

TRBL11: O FII de galpões logísticos, comunicou, em 04/11/2024, uma atualização sobre o imóvel dos Correios, localizado em Contagem/MG, recentemente, interditado, por alterações parciais em sua estrutura. Desse modo, visando a execução dos reparos necessários no imóvel e o levantamento da interdição, a gestora já mandou iniciar as obras no ativo, conforme carta e projetos protocolados na Prefeitura de Contagem/MG no dia 29/10/2024, a saber: (i) endereçamento às patologias estruturais: intervenções para recomposição das juntas de dilatação, paredes de fechamento lateral, escoramento e reforço de fundação, principalmente no bloco administrativo, com expectativa de conclusão em até 60 dias (30/12/2024) e (ii) endereçamento às patologias do solo: referente principalmente ao talude (terraaplanagem, contenções e sistema de drenagem), cujas intervenções são semelhantes ao projeto protocolado em agosto/2024, com expectativa de conclusão em até 150 dias (31/03/2025). O total orçado para estes projetos – considerando todo o cronograma de obras – está estimado inicialmente em R\$ 14 milhões e serão arcados pelo FII. Adicionalmente, em 01/11/2024, os representantes das gestoras realizaram uma reunião na Prefeitura de Contagem/MG que contou com a participação de algumas secretarias, incluindo o time da Defesa Civil. Conforme indicado na reunião, não há necessidade de conclusão total das intervenções para a revisão do laudo que decidiu pela interdição total do imóvel. Tão logo haja evoluções no decorrer das obras, a Defesa Civil poderá ser acionada com objetivo deliberar – ao menos parcialmente – o imóvel para o seu pleno uso. Por fim, no dia 31/10/2024, foi anunciada a distribuição de rendimentos referente a outubro/2024 que foi reduzida para R\$ 0,62/cota e deve permanecer neste patamar até o final do ano. Neste sentido, foi projetado um cenário de recebimento parcial do aluguel do imóvel em novembro/2024 e não recebimento do aluguel em dezembro/2024, além de considerar despesas extraordinárias projetadas para os próximos meses até dezembro/2024, sendo que tal projeção poderá ser alterada a qualquer momento de acordo com a evolução das obras. ([Comunicado ao Mercado](#))

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE SHOPPING-CENTERS

Hedge Brasil Shopping - R\$ 195,78 – Rendimento R\$ 1,60 – DY LTM 10,68%

HGBS11: O FII de shopping-centers, comunicou, em 05/11/2024, a **10ª emissão de novas cotas, para captação de até R\$ 149.816.508,00 por meio de 670.200 novas cotas, ao preço de subscrição de R\$ 226,89/cota (preço de emissão de R\$ 223,54/cota + custos de distribuição R\$ 3,35/cota ou 1,50%), observado fator de proporção de 5,26481170168% para o exercício do direito de preferência.** Além disso, o FII recebeu avaliação da S&P Global Ratings Brasil, atribuindo ao FII o **rating brAA+, com perspectiva estável.** (Prospecto Preliminar)(Aviso ao Mercado)(Fato Relevante)(Instrumento Particular do Administrador de Rerratificação)(Lâmina da Oferta)(Relatório S&P Global Ratings Brasil)

Comentários CM Capital: Preço de emissão no VP, custo de distribuição bem competitivo, porém baixo fator de proporção para o exercício do direito de preferência, além do preço de subscrição ser, consideravelmente, maior que o preço de mercado, não tornando interessante a participação nesta 10ª emissão de novas cotas. Provavelmente, a gestão faz esta emissão, procurando atender algum investidor institucional.

XP Malls - R\$ 103,53 – Rendimento R\$ 0,92 – DY LTM 10,51%

XPML11: O FII de shopping-centers, comunicou, em 04/11/2024, que **assinou um Memorando de Entendimentos vinculante (MoU) com a Allos para aquisição, direta/indireta, de participação nos empreendimentos imobiliários: (i) 9,90% de participação indireta no Plaza Sul Shopping, localizado em São Paulo/SP, empreendimento no qual o XP Malls já possui participação. Com esse aumento de participação, o XPML passará a ter 34,90% do ativo; (ii) 20,00% de participação indireta no Carioca Shopping, localizado no Rio de Janeiro/RJ e (iii) 10,00% de participação direta no Shopping Tijuca, localizado no Rio de Janeiro/RJ, com valor total da transação que de R\$ 393.031.000,00.** O pagamento deve ser realizado da seguinte forma: **R\$ 230.000.000,00 na data de assinatura dos documentos definitivos e R\$ 163.031.000,00 em dezembro/2026, corrigida pelo IPCA entre a data de assinatura dos documentos definitivos e dezembro/25, além de correção por 100% do CDI a partir de dezembro/25 até dezembro/2026. A estrutura de capital final desta transação será acordada entre as partes, podendo envolver a emissão de novas cotas do XPML11 como forma de pagamento de parte do valor.** Por fim, vale lembrar que a **consumação da aquisição está sujeita à celebração dos documentos definitivos, aprovação pelo CADE (Conselho Administrativo de Defesa Econômica), além da conclusão satisfatória do processo de due diligence dos imóveis.** (Fato Relevante)

Comentários CM Capital: XPML11 avança, novamente, por mais ativos imobiliário, com um deles já conhecido da gestão. Desse modo, o FII pode ganhar maior participação neste imóvel, ou seja, no Plaza Sul Shopping em São Paulo/SP e maior poder perante os outros sócios para melhor tomadas de decisão em benefício dos cotistas. Adicionalmente, pretende ampliar presença em ativos no Rio de Janeiro, onde percebe-se que é

possível ampliação de participação com preços, em tese, mais convidativos. A ver, agora, qual estrutura de capital para esta transação, além do prosseguimento das diligências necessárias e aprovação do órgão regulador, o CADE.

RENDIMENTOS MENSAIS DOS FIIS DA SEMANA (DATA-BASE 08/11/2024)

TICKER	DATA-BASE	DATA DE PAGAMENTO	RENDIMENTO
CVBI11	08/11/2024	18/11/2024	R\$ 0,90
RVBI11	08/11/2024	18/11/2024	R\$ 0,75
AJFI11	08/11/2024	25/11/2024	R\$ 0,07
CLIN11	08/11/2024	18/11/2024	R\$ 0,95
CPFF11	08/11/2024	19/11/2024	R\$ 0,49
CCME11	08/11/2024	18/11/2024	R\$ 0,08

Fonte: Oceans 14

RESUMO DOS RELATÓRIOS GERENCIAIS

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE ESCRITÓRIOS

Relatório Gerencial Outubro/2024 – Autonomy Edifícios Corporativos (AIEC11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de outubro/2024, a **distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,62/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 7,44%**, considerando a cota da primeira emissão e de 16,03% considerando a cota de 31/10/2024. Ainda no período, o FII acompanhou a tendência do IFIX e desvalorizou -11,82% no período, incluindo os rendimentos mensais, sendo que a cota fechou o mês em R\$ 46,40, com o deságio para a cota patrimonial em -45,37%, observado que a redução comparada ao mês anterior se deve à postergação de um dos aluguéis da Dow para janeiro/2025.

Ao longo do mês de outubro/2024, **a respeito do distrato de contrato de locação com a locatária Dow, o FII com este inquilino para assumir a responsabilidade pela desmobilização do imóvel**, recebendo do mesmo o custo de desmobilização, sendo que o FII já recebeu parte do valor acordado e, ainda como parte da negociação, a Dow continuará pagando o aluguel e encargos, até o vencimento original do contrato, observado que o aluguel de novembro/2024 terá seu vencimento postergado de dezembro/2024, com efeito caixa em janeiro/2025, dividido nos três últimos meses do ano, explicando a redução da distribuição para R\$ 0,63/cota em outubro/2024. **Em paralelo, o FII realizará adequações ao imóvel, a fim de colocá-lo no mercado novamente.** Em seguida, sobre a comercialização do Rochaverá Torre D, o *pipeline* para potenciais novas locações, a partir de janeiro/2025, possui 112,1 mil m², sendo 28,8 mil m² em negociação inicial (com propostas já enviadas) e 3,9 mil m² em negociação avançada (em discussão de minuta).

Atualmente, **o FII possui participação em dois edifícios, Rochaverá Torre D e no Standard Building, localizado em São Paulo/SP e no Rio de Janeiro/RJ**, contando com 100% de ocupação, ABL de 22.989 m², todos os contratos de locação atípicos, reajustados anualmente pelo IGP-M, vencimentos em 2025 (Rochaverá Torre D) e 2032 (Standard), com prazo médio remanescente das locações de 2,4 anos, observado o contrato de pré-locação de 2.270 m² com a empresa Smurfit, com vencimento em setembro/2029 na modalidade típica e reajustada pelo IPCA.

Relatório Gerencial Setembro/2024 – Cidade Jardim Continental Tower (CJCT11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de setembro/2024, os contratos de locação vigentes descontados das despesas correntes do FII, imobiliárias, referentes às áreas vagas e financeiras, produziram um **resultado de, aproximadamente, R\$ 0,14/cota.**

Em setembro/2024, foi firmado mais um contrato de locação na modalidade *turn key*, que por sua vez, contempla a área de 3 conjuntos integrados, com fase final de definição de escopo e orçamento. Após a assinatura do contrato de obra, estão previstos 3 meses até a entrega do conjunto e consequente início da locação, sendo que a equipe técnica do FII estuda mais dois novos contratos em formato *turn key*. **O FII encerrou o mês de setembro/2024 com 8 negociações em andamento para os andares reconfigurados, sendo 5 novas ocupações e 2 expansões de contratos existentes.** Entre estes, 2 estão em fase de discussão de minuta, técnica e elaboração de *test fit*, com demandas ativas que somam 1.472,81 m². No fechamento de setembro/2024, considerando os 5 andares reformados, existem 24 conjuntos com contratos de locação assinados, sendo 5 deles em fase de obras, totalizando 6.810,11 m² e representam 69% da área dos pavimentos reconfigurados e 36% da área locável do FII. Além disso, **ocorreu a devolução dos conjuntos 507 e 608, que totalizam 510,82 m² e a locação do conjunto 608 que, por sua vez, era provisória e o locatário passou a ocupar o conjunto 204 também em setembro/2024, com área locável de 311,10 m². Por fim, o FII firmou contrato de locação de parte do 11º andar, com prazo de 120 meses e 612,67 m², que representa 3,20% da área locável do FII e, após o início dessa locação e considerando apenas os 5 andares na configuração padrão, o FII terá uma ocupação de 46%, área representada por 2 de 5 andares originais.**

Atualmente, **este FII possui 1 imóvel em carteira (98%) e renda fixa (2%) com área bruta locável de 19.139 m² (38% do ativo Continental Tower, localizado em São Paulo/SP)**, vacância física de 58%, com vencimentos concentrados em 2024 (25%) e 2027 em diante (57%), além das revisionais de 14% em 2025, 45% em 2026 e 41% de 2027 em diante.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL (CRI)

Relatório Gerencial Outubro/2024 – BTG Pactual Crédito Imobiliário (BTCI11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de outubro/2024, o FII BTCI11 distribuiu R\$ 0,09/cota aos seus investidores, representando um *dividend yield* de 10,8% ao ano, com base na cota de fechamento de setembro/2024 e, em relação à cota patrimonial de R\$ 10,04, o *dividend yield* ficou em 0,90% e o anualizado em 10,8%. Após o pagamento de rendimentos em setembro/2024, o valor de saldo de resultado operacional não distribuído é equivalente a R\$ 0,0538/cota.

Ao longo do mês de outubro/2024, a gestão atualizou sobre o acompanhamento das operações dos CRIs em carteira. **Em relação ao CRI Carvalho Hosken (19K1124486), a gestão destaca que após o encerramento de outubro/2024, foi aprovada reestruturação do cronograma de pagamentos, adicionando uma nova garantia por meio da cessão fiduciária de contrato de permuta.** Em janeiro/2024, houve a convocação para a 8ª AGT, a fim de deliberar sobre: **(i) as demonstrações financeiras auditadas** referentes ao exercício social encerrado em setembro/2023 e **(ii) declaração ou não de vencimento antecipado por descumprimento de obrigação pecuniária pela devedora**, sendo que as pautas seguem sendo deliberadas em assembleias dos detentores

dos CRIs. Já sobre o CRI RioPet, tem-se o seguinte histórico: maio/2023: advogados do CRI protocolaram impugnação de crédito (contra a lista de credores) na recuperação judicial, junho/2023: advogados da devedora protocolaram embargos à execução, agosto/2023: advogados do CRI protocolaram manifestação voluntária contestando embargos à execução, outubro/2023: proferida decisão nos autos da execução, determinando a penhora dos imóveis que garantem o crédito, novembro/2023: advogados da devedora protocolaram resposta à impugnação de crédito do CRI na RJ e advogados do CRI apresentaram manifestação à resposta, janeiro/2024: o Ministério Público do Rio de Janeiro (MPRJ) se manifesta concordando com impugnação de crédito do CRI na recuperação judicial, fevereiro/2024: juízo da execução rejeita impugnação à penhora (dos imóveis que garantem o CRI) interposta pelos executados; na recuperação judicial, o auxiliar de justiça peticiona solicitando a convocação de assembleia de credores para discutir Plano de Recuperação Judicial da Riopet e, em março/2024, os executados interpõem agravo de instrumento contra a decisão citada anteriormente.

Atualmente, este FII possui exposição em **CRIs de 83% (já considerando a alavancagem financeira)**, 8% em FIIs e 9% em Caixa/Equivalentes de Caixa, com 72% (IPCA + 7,3%), 25% (CDI + 2,9%) e 3% (IGP-M + 8,1%), além de 4,47 anos de média ponderada de *duration*, nos setores logístico (38%), varejo (9%), outros (10%), shopping-centers (25%) e residencial (18%).

Relatório Gerencial Setembro/2024 – Cyrela Crédito (CYCR11) | [Relatório Gerencial](#)

Em setembro/2024, **a distribuição do mês foi de R\$ 0,08/cota**, alcançando uma média de R\$ 1,10/cota, desde que foi iniciada a negociação do CYCR11 na B3, em novembro/2021, **o que representa um *dividend yield* anualizado de 14,36%**, com expectativas de elevação nos rendimentos para os próximos meses, uma vez que os recursos da última oferta estão sendo alocados a taxas médias em crescimento.

Ao longo do mês de setembro/2024, a gestão vem trabalhando na alocação do caixa, sendo que **há mais 4 operações de originação própria em emissão. Desse modo, este FII liquidou mais 2 operações, permitindo encerrar o mês com cerca de 62% do patrimônio líquido alocado.** Adicionalmente, **a primeira integralização do mês de setembro/2024 foi no CRI MRV Flex 2 (cota sênior), com taxa de IPCA + 9,57% ao ano e volume de R\$ 25 milhões.** Esta operação tem lastro em 831 contratos residenciais de compra e venda, além de ser garantida por alienação fiduciária das unidades, cessão fiduciária dos recebíveis, fundo de reserva de 6,75% do saldo devedor da cota sênior, subordinação de 18,25%, recompra compulsória pela MRV, aplicável tanto durante o período de obras em caso de inadimplência, quanto após a conclusão, em casos de não apresentação das alienações fiduciárias individuais. **Já o segundo desembolso deste FII, foi no CRI Technion, com taxa de IPCA + 12,00% ao ano e volume de R\$ 17,3 milhões.** Este CRI é lastreado no financiamento da expansão do Shopping *Downtown*, sendo garantido pela hipoteca de lojas do empreendimento, cessão fiduciária dos recebíveis provenientes de locações (133% da PMT) e fundo de reserva de R\$ 1,8 milhão.

Atualmente, este FII possui 21 CRIs, todos adimplentes, além de participação em um empreendimento residencial, via co-incorporação imobiliária. Além disso, a alocação do FII ficou balanceada entre inflação (IPCA) e CDI, estando 16,18% alocado à CDI e 83,82% atrelado à inflação, observado que os CRIs indexados à inflação alcançaram uma taxa média de IPCA + 10,00% ao ano, reforçando a estratégia de buscar operações de crédito imobiliário com alta assimetria entre risco e retorno.

Relatório Gerencial Setembro/2024 – FII de CRI Integral BREI (IBCR11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de setembro/2024, o FII distribuiu R\$ 0,75/cota, com data-base em 09/10/2024 e pagamento em 16/10/2024, observado o resultado/cota de R\$ 0,66/cota para o período, proporcionado entendimento que a gestão deste FII utilizou saldos acumulados de resultados operacionais não distribuídos, convergindo, dessa forma, para o patamar de R\$ 0,11/cota destas reservas de lucro. Desde seu início, este FII já distribuiu R\$ 42,01 em rendimentos, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,54%

Ao longo do mês de setembro/2024, sobre o CRI CRVO (22,5% do PL), a gestão definiu os termos da reestruturação com o devedor. Desse modo, haverá quebra da operação em séries com diferentes remunerações, o que vai permitir elevar a taxa média de juros do CRI, redução da concentração e alocações em outras operações, sendo que a gestão deste FII já está em contato com a securitizadora e assessor legal contratados e engajados na reestruturação que deve ser concluída até o final do ano e, em contrapartida, a gestão estendeu o *waiver* apenas da amortização até o final do ano. Por fim, a gestão reitera que a operação deste CRI segue adimplente, pagando os juros remuneratórios mensalmente com os recursos do contrato de locação atípico.

Atualmente, este FII (% em relação ao PL) possui 94,4% em CRIs, 2,6% em FIIs e 3% em Caixa/Equivalentes de Caixa, com *duration* média de 4,65 anos, com apenas um CRI indexado ao CDI + 6% ao ano e o restante ao IPCA + 9,87% ao ano (12 operações).

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

No mês de setembro/2024, o FII distribuiu R\$ 0,80/cota, a ser pago no dia 11/10/2024, repassando, majoritariamente, a inflação de julho/2024 que foi de 0,38% ao mês. Esse rendimento representa uma rentabilidade líquida de IR de 107% do CDI para o investidor pessoa física sobre a cota de fechamento de setembro/2024, equivalendo a um *dividend yield* mensal de 0,90% ao mês ou 10,75% anualizado.

Ao longo do mês de setembro/2024, este fundo imobiliário desembolsou R\$ 44,4 milhões em uma nova operação de cessão de recebíveis oriundos da venda de lotes pela Urba, uma empresa de desenvolvimento imobiliário do grupo MRV, especialista em loteamentos em localizações estratégicas em diferentes cidades do

Brasil. **A operação conta com taxa de IPCA + 9,97% ao ano**, subordinação de 25% e obrigação de recompra pela Urba, além de seguros e fundo de reserva.

Atualmente, **este FII de CRI possui R\$ 1,53 bilhão alocados, sendo R\$ 126,8 milhões em operações compromissadas reversas (alavancagem financeira)** com vencimentos longos, permitindo maior monitoramento e controle de risco e liquidez de acordo com as políticas de gestão de risco da gestora que considera um percentual máximo para este tipo de operação. Mais detalhes, considerando esta alavancagem, **o FII possui 108,9% de alocação, sendo 98% alocado em CRIs indexados ao IPCA + 10,5% ao ano, 8% em CRIs indexados ao CDI + 4,5% ao ano, 1,6% em cotas de FII's de IPCA+ e 1,3% em instrumentos de Caixa/Equivalentes de Caixa, observado prazo médio da carteira de 3,7 anos e *duration* de 2,5 anos.**

FUNDOS IMOBILIÁRIOS HÍBRIDOS DE PAPEL

Relatório Gerencial Setembro/2024 – Navi Imobiliário Total Return (NAV11) |

Em setembro/2024, **o FII distribuiu R\$ 0,90/cota em rendimentos mensais, considerando R\$ 0,32/cota de resultado-caixa e R\$ 0,58/cota de reserva de rendimentos que, por sua vez, passa a ser de R\$ 0,71/cota, além de encerrar o mês com desempenho de -1,95% vs -2,58% do IFIX, estabelecendo alpha de 0,63%.**

Ao longo do mês de setembro/2024, **não houve movimentações na carteira deste FII.**

Atualmente, este FII possui exposição de CRIs + FII de CRI (32%), Ações Imobiliárias + FII's de Tijolo + Fundos de Fundos (55%) e Caixa/Equivalentes de Caixa (13%), sendo as operações de crédito possuem remunerações de IPCA + 9,2% ao ano financiando obras residenciais e os FII's expostos a crédito (32%), lajes corporativas (16%), varejo (15%), outros (11%), FII's de FII's (9%) e residencial (4%).

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE LOGÍSTICA/INDUSTRIAL

Relatório Gerencial Agosto/2024 – Genial Logística (GLOG11) | [Relatório Gerencial](#)

Em agosto/2024, **o FII apurou resultado de R\$ 0,79/cota, com distribuição de rendimentos de R\$ 0,50/cota, representando *dividend yield* anualizado da cota de mercado e patrimonial de 10,17% e 5,53%, respectivamente, cujo pagamento aos cotistas foi realizado no dia 14/10/2024, com data-base em 30/09/2024.**

Ao longo do mês de agosto/2024, **vale ressaltar que o resultado foi, positivamente, impactado pelo (i) recebimento do saldo remanescente da conta-garantia e (ii) por novo contrato de locação temporária firmado com a Supporte (atual locatária dos galpões A e C do Parque Logístico Pernambuco) para um módulo do Galpão B de 7.423,50 m² de área bruta locável.**

Atualmente, o FII possui **50% do ativo imobiliário Parque Logística Pernambuco, com área bruta locável própria de 35.111,08 m² e 3 galpões, com ocupação física de 93%, sendo locados para a Supporte (65%) e CT Botelho (28%)** com contratos 100% típicos reajustados por IPCA (59%) e IGP-M (41%), prazo médio remanescente de 7,52 anos e vencimentos concentrados após 2038 (48%), 2024 (12%), 2025 (11%), 2026 (12%) e 2027 (17%).

Relatório Gerencial Setembro/2024 – Votorantim Logística (VTLT11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de setembro/2024, **o resultado-caixa do FII representou o equivalente a R\$ 0,97/cota, enquanto a distribuição de rendimentos se manteve em R\$ 0,93/cota**, correspondente a 96% do resultado no mês, com montante distribuído refletindo *dividend yield* anualizado de 11,87%.

Ao longo do mês de setembro/2024, não houve atualizações na carteira deste fundo imobiliário.

Atualmente, este FII possui exposição a apenas a um **imóvel, localizado em Quatro Barras/PR, na região metropolitana de Curitiba, 100% locado para o Grupo Renault**. O ativo possui 249 mil m² de terreno, com 66,9 mil m² de área construída, padrão construtivo AA, pé-direito de 12 metros, capacidade de carga de 6 toneladas/m², 68 docas e 110 vagas para caminhões, cujo **contrato de locação vence em 2046, reajustado anualmente pelo IPCA, com atipicidade até dezembro/2026 e multas de aviso prévio de 6 meses e saldo de locações remanescentes até dezembro/2026**.

FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE SHOPPING-CENTERS

Relatório Gerencial Setembro/2024 – Shopping West Plaza (WPLZ11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de setembro/2024, **o FII anunciou a distribuição de R\$ 0,36/cota, considerando as 1.083.549 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 14/10/2024**, aos detentores de cota em 30/09/2024, encerrando o mês com um resultado acumulado e ainda não distribuído de R\$ 0,51/cota.

Em setembro/2024, vale lembrar que a gestão apresenta os números de agosto/2024 do empreendimento em regime caixa. Desse modo, as vendas totais do Shopping West Plaza apresentaram resultado 5,0% superior ao realizado em agosto/2023 e, no acumulado do ano, as vendas apresentam queda de 3,4% em relação ao mesmo período de 2023. Já o resultado operacional de agosto/2024 ficou 25,7% abaixo do resultado apresentado em agosto/2023 e, no ano, o resultado acumulado está 14,9% abaixo do realizado no mesmo período de 2023. Adicionalmente, a vacância física saiu de 11,7% em julho/2024 para 11,9% em agosto/2024 e o ativo contou com as seguintes **movimentações comerciais: (i) entradas da Dafyne (1.774 m²) e Pavão Bijoux (163 m²) e saídas da (ii) Aze Games (483 m²), Frutaria (230 m²), Estetic 360 (75 m²) e Montana (39 m²), além das reduções de área locada pela Plush Mania e Rotary, destacando que a saída da Aze Games é parte**

do movimento de *rebranding* da marca que assumiu uma área maior de 1.377 m², sob a marca Game Station.

Atualmente, este FII possui 30% de participação no Shopping West Plaza, enquanto o FII HGBS11 possui os outros 70%, alocado em 98% neste imóvel e 2% em Renda Fixa.

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.