

FII's na Semana

ANBIMA e CNF a favor da derrubada o veto e mais

Confira a performance do IFIX e dos principais FII's na semana

No âmbito dos FII's, o índice de fundos imobiliários, o IFIX, apresentou queda de 1,34%, enquanto o IBOV subiu 0,08% na semana. Os FII's de papel integrantes do índice apresentaram um desempenho médio de -1,49% na semana, enquanto os FII's de tijolo tiveram performance média de -0,97%.

Em pauta na semana, discussões em defesa da derrubada do veto que recolocou os fundos como possíveis contribuintes dos impostos CBS e IBS se intensificam. Em nota, a ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais) e a CNF (Confederação Nacional das Instituições Financeiras) se posicionaram em defesa da derrubada do veto, destacando que a "Lei Complementar 214 gera insegurança jurídica" dos fundos. Segundo a nota, a ANBIMA e a CNF, estão trabalhando junto a parlamentares, entre outros para "assegurar um tratamento tributário adequado para a indústria brasileira de fundos de investimento e que garanta segurança jurídica para o setor."

Na nossa visão, os fundos não são fornecedores de serviços e não deveriam ser considerados como contribuintes, algo reforçado pela ANBIMA e pela CNF na nota. Além disso, entendemos que a isenção de impostos foi um fator importante para o desenvolvimento dos setores associados aos FII's (imobiliário) e aos Fiagros (agronegócio), e que a possível tributação pode desestimular o crescimento desses veículos, afetando diretamente o financiamento a esses setores essenciais para a economia do país ([Clique aqui e conheça outros argumentos para a não tributação](#)).

Marx Gonçalves

Head de Fundos Listados
marx.goncalves@xpi.com.br

Eduardo Bacelar

Analista de Fundos Listados
eduardo.bacelar@xpi.com.br

[Clique aqui para baixar o Guia de Fundos Listados – 24/01/2025](#)

Figura1: Variação Diária do IFIX

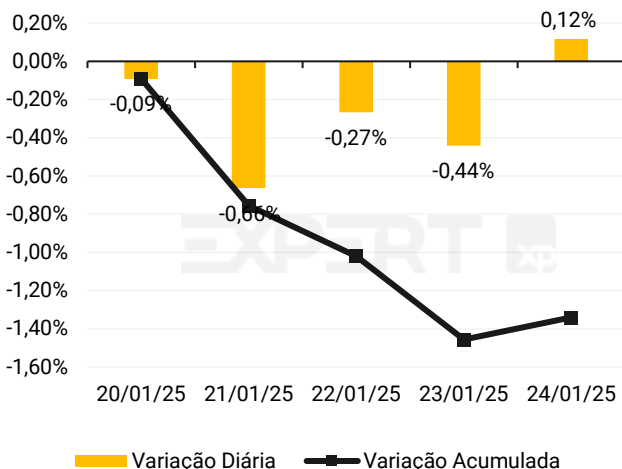
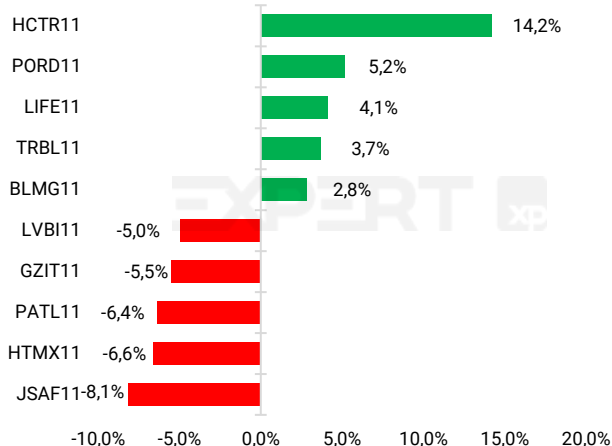


Figura 2: Maiores Altas e baixas da semana



FIs na Semana

Principais destaques

XPPR11: Alienação de Valores Mobiliários

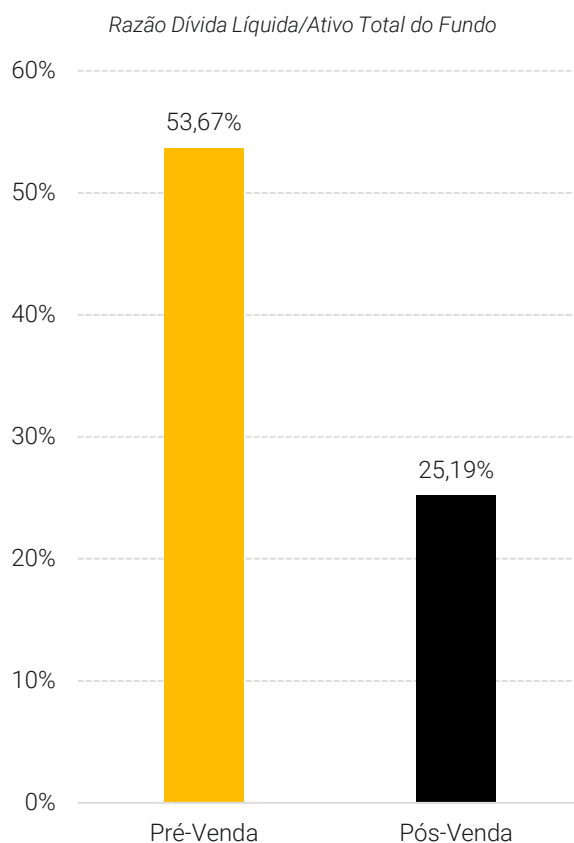
Foi anunciada a venda de 100% das ações da REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A., que detém 40% do Edifício Faria Lima Plaza, pelo valor de R\$ 513,44 milhões.

A transação envolve um pagamento inicial de R\$ 87,83 milhões, já efetuado, além da assunção de um passivo de R\$ 170,49 milhões em debêntures.

O preço líquido de aquisição totalizou R\$ 266,34 milhões, sendo parcialmente quitado com certificados de recebíveis imobiliários e cotas do comprador. O saldo restante será pago em parcelas semestrais, com uma última parcela corrigida pelo IPCA.

A transação reduz substancialmente as obrigações financeiras do XPPR, fazendo com que a razão entre a dívida líquida e o total dos ativos fique em 25,2%, patamar que poderá ser reduzido a 19,7%, considerando o cumprimento da obrigação futura do comprador.

A cota patrimonial estimada do fundo após a transação é de R\$ 45,08, sujeita a ajustes de auditoria.



Fundos Listados

Principais Parâmetros dos Fundos Listados

Figura 3: Indicadores por Classe (R\$ Milhares)

		Valor de Mercado		Volume Negociado Semanal	V/VP	Performance
IFIX	R\$	124.854.863	R\$	250.748	0,82	-1,34%
Tijolo	R\$	49.034.969	R\$	83.949	0,75	-0,97%
Papel	R\$	49.872.184	R\$	103.742	0,89	-1,49%
Híbrido	R\$	17.025.636	R\$	42.004	0,83	-1,71%
FOF	R\$	5.306.105	R\$	11.409	0,70	-2,56%
Outros	R\$	2.787.905	R\$	6.267	0,87	0,57%

Figura 4: Indicadores por Segmento (R\$ Milhares)

		Valor de Mercado		Volume Negociado Semanal	V/VP	Performance
Lajes Corporativas	R\$	9.308.636	R\$	13.861	0,60	-1,51%
Agencias Bancárias	R\$	2.567.356	R\$	5.013	0,78	-1,43%
Logística	R\$	19.872.641	R\$	20.412	0,81	-0,71%
Recebíveis	R\$	49.872.184	R\$	110.835	0,89	-1,49%
Agronegócio	R\$	2.109.834	R\$	4.437	0,78	-0,05%
Shopping/Varejo	R\$	16.346.674	R\$	15.041	0,75	-0,77%
Outros	R\$	678.072	R\$	9.273	0,87	0,57%
Fundo de fundos	R\$	5.306.105	R\$	40.023	0,70	-2,56%
Hotéis	R\$	487.279	R\$	500	1,23	-6,60%
Híbrido	R\$	17.025.636	R\$	26.312	0,83	-1,71%

Figura 5: Dividend Yield Anualizado x NTN-B 2035

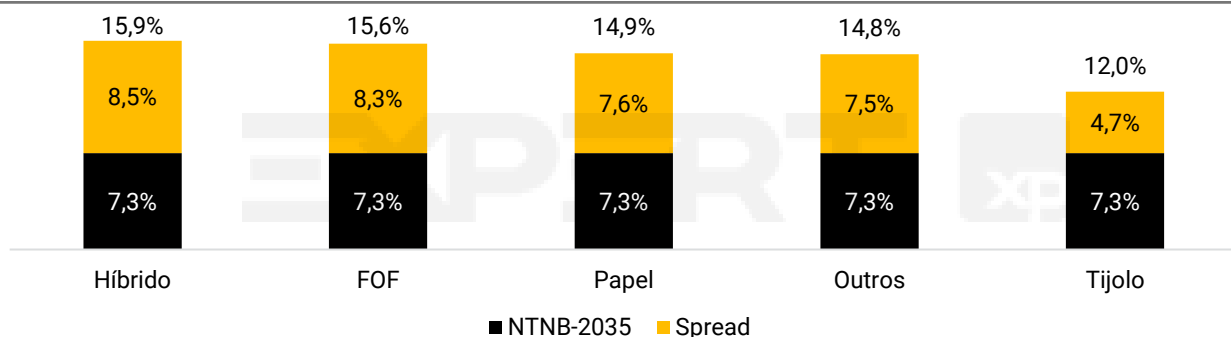
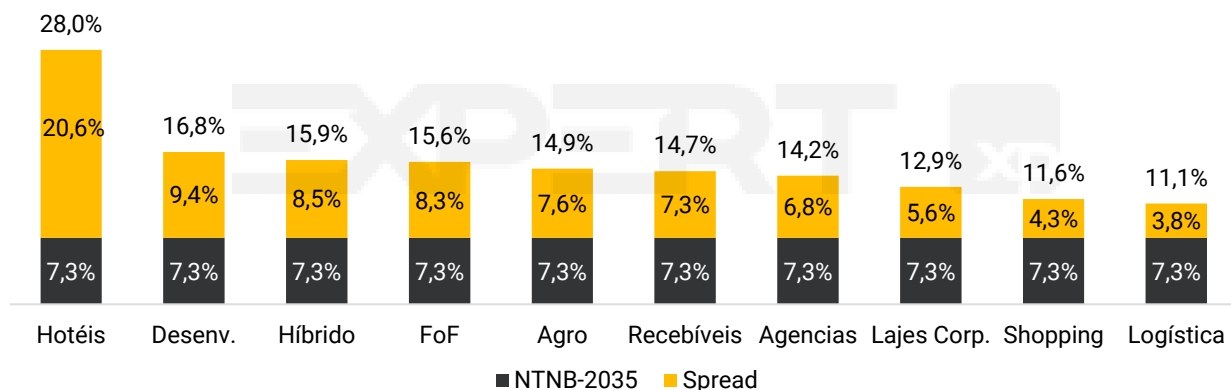


Figura 6: Dividend Yield Anualizado x NTN-B 2035 (por segmento)



Fundos Listados

Principais Parâmetros dos Fundos Listados

Figura 7: Maiores Relações V/VP (Maiores Ágios)

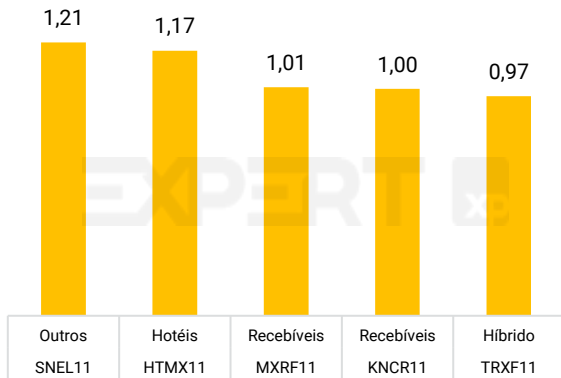


Figura 8: Menores Relações V/VP (Maiores Descontos)

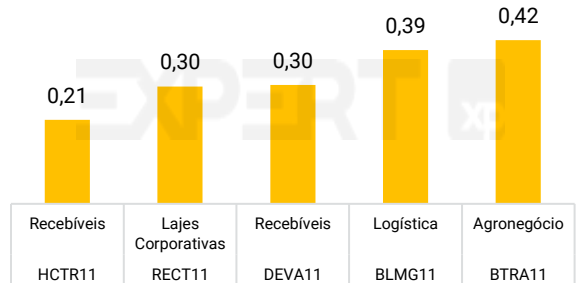


Figura 9: Maiores Dividend Yields

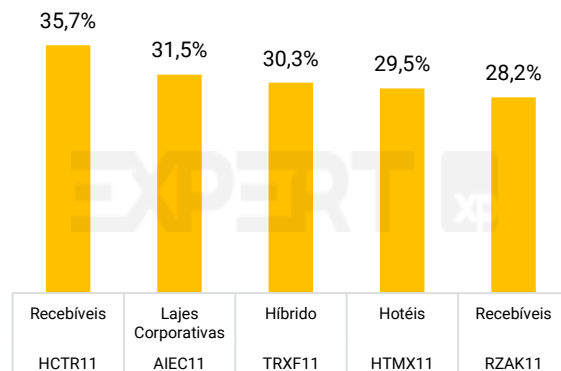


Figura 10: Menores Dividend Yields

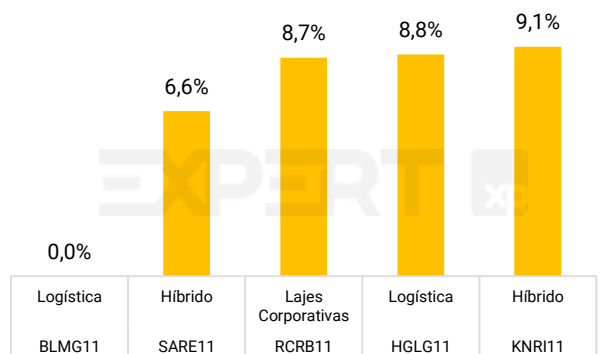
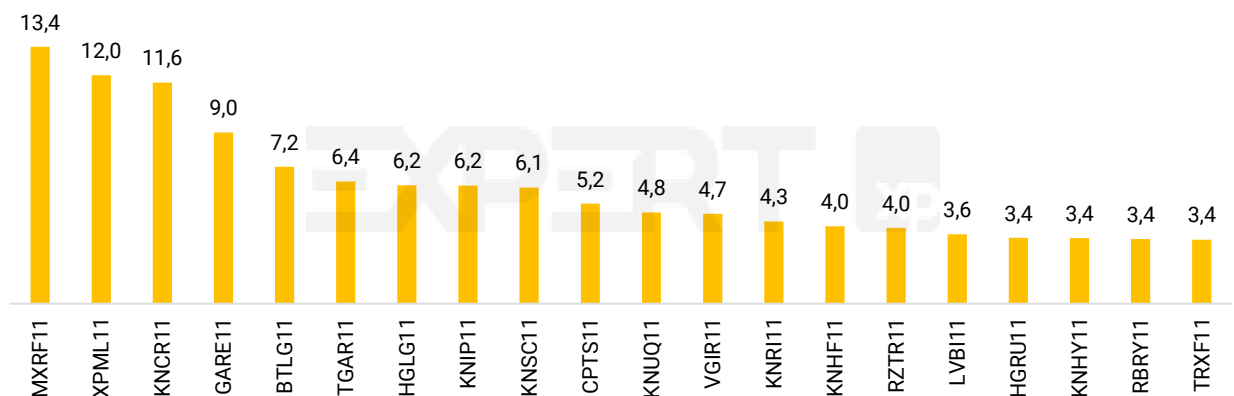


Figura 11: Fundos mais negociados na semana (R\$ milhões)



[Clique aqui para aderir à nova Carteira Automatizada de FIIs de Ganho de Capital](#)

Universo de Cobertura XP

Principais Parâmetros dos Fundos na nossa Cobertura

Fundo		Volume Diário (Média 3M)	Valor de Mercado (VM)	Cota	VM/PL	PL/Cota	Rendimentos		Performance		
Ticker	Nome	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$)	%	(R\$/Cota)	Último (R\$)	Anualizado	Em 1W	Em 1M	No Ano
Fundos de Renda - Multiativos Corporativos											
RCRB11	Rio Bravo Renda Corporativa	R\$ 889	R\$ 432	R\$ 117,0	57,3%	R\$ 204,2	R\$ 0,85	8,7%	0,5%	1,8%	-6,2%
BRCR11	BC Fund	R\$ 1.599	R\$ 1.043	R\$ 39,2	45,1%	R\$ 86,8	R\$ 0,50	15,3%	-1,5%	-4,3%	-4,6%
XPPR11	XP Properties	R\$ 120	R\$ 91	R\$ 12,5	20,6%	R\$ 60,7	R\$ 0,07	6,7%	-0,2%	-4,7%	-4,2%
PATC11	Pátria Edifícios Corporativos	R\$ 633	R\$ 122	R\$ 35,1	85,1%	R\$ 41,3	R\$ 0,15	5,1%	-2,5%	-2,5%	0,2%
JSRE11	JS Real Estate	R\$ 2.082	R\$ 1.108	R\$ 53,3	52,4%	R\$ 101,7	R\$ 0,48	10,8%	0,8%	-7,4%	-5,7%
HGRE11	CSHG Real Estate	R\$ 1.570	R\$ 1.132	R\$ 95,8	62,0%	R\$ 154,4	R\$ 0,78	9,8%	-2,9%	-5,3%	-6,8%
TEPP11	Tellus Properties	R\$ 730	R\$ 315	R\$ 74,7	75,6%	R\$ 98,8	R\$ 0,78	12,5%	-0,6%	-1,4%	-6,1%
RECT11	REC Renda Imob	R\$ 292	R\$ 232	R\$ 27,1	29,8%	R\$ 90,9	R\$ 0,36	15,9%	-2,4%	8,3%	-1,9%
PVBI11	VBI Prime Office	R\$ 5.275	R\$ 1.893	R\$ 69,8	67,0%	R\$ 104,2	R\$ 0,55	9,5%	-2,8%	-4,7%	-8,2%
VINO11	Vinci Offices	R\$ 729	R\$ 393	R\$ 4,7	46,0%	R\$ 10,3	R\$ 0,05	12,7%	-0,6%	-3,3%	-4,0%
AIEC11	Autonomy Edifícios Corporativos	R\$ 531	R\$ 224	R\$ 46,5	62,3%	R\$ 74,6	R\$ 1,22	31,5%	0,3%	6,0%	1,2%
Fundos de Renda - Ativos Logísticos											
BRCO11	Bresco Log	R\$ 3.916	R\$ 1.502	R\$ 94,4	79,7%	R\$ 118,5	R\$ 0,87	11,1%	-0,5%	-4,0%	-6,6%
BTLG11	BTG Logística	R\$ 9.589	R\$ 3.971	R\$ 91,8	89,2%	R\$ 102,9	R\$ 0,87	11,3%	0,2%	-1,4%	-1,3%
HGLG11	CSHG Logística	R\$ 8.316	R\$ 5.048	R\$ 149,4	91,6%	R\$ 163,1	R\$ 1,10	8,8%	-0,3%	-3,3%	-3,6%
LVBI11	VBI Logística	R\$ 3.736	R\$ 1.444	R\$ 89,6	72,7%	R\$ 123,3	R\$ 0,83	11,1%	-5,0%	-5,7%	-6,9%
PATL11	Pátria Logístico	R\$ 502	R\$ 224	R\$ 44,9	46,6%	R\$ 96,3	R\$ 0,57	15,3%	-6,4%	0,2%	-7,4%
TRBL11	Tellus Rio Bravo Renda Logística	R\$ 1.517	R\$ 489	R\$ 63,3	65,7%	R\$ 96,3	R\$ 0,62	11,8%	3,7%	5,8%	-8,1%
VILG11	Vinci Logística	R\$ 1.998	R\$ 1.063	R\$ 70,9	62,7%	R\$ 113,0	R\$ 0,63	10,7%	-1,1%	-0,7%	-4,2%
XPIN11	XP Industrial	R\$ 399	R\$ 469	R\$ 65,5	62,6%	R\$ 104,7	R\$ 0,74	13,5%	-1,7%	5,0%	-2,0%
XPLG11	XP Log	R\$ 4.463	R\$ 2.841	R\$ 91,1	81,3%	R\$ 112,1	R\$ 0,78	10,3%	0,2%	-2,3%	-2,3%
Fundos de Renda - Shopping / Varejo											
HGBS11	Hedge Brasil Shopping	R\$ 3.153	R\$ 2.239	R\$ 175,9	81,8%	R\$ 215,0	R\$ 1,60	10,9%	-2,4%	-3,0%	-4,7%
HSML11	HSI Malls	R\$ 4.528	R\$ 1.495	R\$ 71,9	65,8%	R\$ 109,2	R\$ 0,80	13,4%	0,3%	-2,5%	-0,4%
MALL11	Malls Brasil Plural	R\$ 2.558	R\$ 1.203	R\$ 92,8	76,1%	R\$ 121,9	R\$ 0,78	10,1%	0,2%	0,9%	-2,1%
VISC11	Vinci Shopping Centers	R\$ 5.591	R\$ 2.713	R\$ 94,1	75,4%	R\$ 124,8	R\$ 0,80	10,2%	0,4%	2,3%	-2,2%
XPML11	XP Malls	R\$ 15.389	R\$ 5.256	R\$ 95,0	81,1%	R\$ 117,2	R\$ 0,92	11,6%	-0,1%	-1,6%	-1,8%

Universo de Cobertura XP

Principais Parâmetros dos Fundos na nossa Cobertura

Fundo		Volume Diário (Média 3M)	Valor de Mercado (VM)	Cota	VM/PL	PL/Cota	Rendimentos		Performance		
Ticker	Nome	(R\$ mil)	(R\$ mi)	(R\$)	%	(R\$/Cota)	Último (R\$)	Anualizado	Em 1W	Em 1M	No Ano
Fundos de Títulos com Lastro Imobiliário											
CPTS11	Capitânia Securities	R\$ 9.701	R\$ 1.993	R\$ 6,3	73,4%	R\$ 8,5	R\$ 0,08	14,4%	-0,8%	-1,5%	-7,1%
CVBI11	VBI CRI	R\$ 2.396	R\$ 895	R\$ 81,3	89,7%	R\$ 90,6	R\$ 1,05	15,5%	-1,2%	6,3%	-2,0%
HABT11	Habitat Recebíveis	R\$ 1.415	R\$ 574	R\$ 70,7	75,6%	R\$ 93,5	R\$ 1,05	17,8%	-2,4%	-0,7%	-8,8%
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários	R\$ 3.651	R\$ 1.359	R\$ 88,1	92,1%	R\$ 95,7	R\$ 0,95	12,9%	-3,0%	-4,6%	-8,3%
IRDM11	Iridium Recebíveis Imobiliários	R\$ 3.476	R\$ 2.281	R\$ 62,6	78,0%	R\$ 80,3	R\$ 0,93	17,8%	-0,2%	3,8%	1,1%
KNCR11	Kinea Rendimentos	R\$ 15.718	R\$ 7.787	R\$ 101,8	100,2%	R\$ 101,5	R\$ 1,00	11,8%	-0,6%	2,9%	-0,2%
KNIP11	Kinea Índice de Preços	R\$ 9.911	R\$ 6.833	R\$ 85,3	94,6%	R\$ 90,2	R\$ 1,00	14,1%	-3,8%	-2,4%	-4,4%
KNSC11	KINEA SECURITIES	R\$ 7.036	R\$ 1.664	R\$ 8,2	94,9%	R\$ 8,7	R\$ 0,09	13,1%	-1,7%	-0,9%	-5,8%
MCCI11	Mauá Recebíveis	R\$ 2.784	R\$ 1.250	R\$ 73,7	82,7%	R\$ 89,0	R\$ 0,80	13,0%	-3,5%	-1,9%	-7,4%
MXRF11	Maxi Renda	R\$ 17.942	R\$ 4.006	R\$ 9,2	101,0%	R\$ 9,1	R\$ 0,10	13,1%	0,2%	3,0%	-1,2%
RBRR11	RBR High Grade	R\$ 3.216	R\$ 1.131	R\$ 75,1	84,4%	R\$ 89,0	R\$ 0,82	13,1%	-4,9%	-3,9%	-8,3%
RECR11	REC Recebíveis	R\$ 2.668	R\$ 1.879	R\$ 71,1	79,2%	R\$ 89,7	R\$ 1,04	17,5%	-1,7%	2,5%	-3,3%
VGIR11	Valora RE	R\$ 5.824	R\$ 1.318	R\$ 9,0	93,8%	R\$ 9,6	R\$ 0,11	14,6%	-0,2%	4,1%	-1,8%
XPCI11	XP Crédito Imobiliário	R\$ 1.840	R\$ 614	R\$ 70,5	81,2%	R\$ 86,8	R\$ 0,83	14,1%	-1,7%	-0,9%	-8,8%
Fundos de Fundos (FoF)											
KFOF11	Kinea FoF	R\$ 1.997	R\$ 476	R\$ 67,8	82,8%	R\$ 81,9	R\$ 0,75	13,3%	-2,5%	-2,2%	-3,4%
HGFF11	CSHG Imobiliário FOF	R\$ 390	R\$ 188	R\$ 65,7	83,8%	R\$ 78,4	R\$ 1,35	24,7%	-4,4%	1,0%	-6,0%
RBRF11	RBR Fundo de Fundos	R\$ 2.616	R\$ 859	R\$ 6,3	76,5%	R\$ 8,2	R\$ 0,11	21,2%	-1,6%	3,5%	-0,2%
CPFF11	Capitânia Fundo de Fundos	R\$ 465	R\$ 146	R\$ 57,0	77,3%	R\$ 73,7	R\$ 0,40	8,4%	-2,7%	-3,2%	-4,7%
HFOF11	Hedge Fundo de Fundos	R\$ 2.521	R\$ 1.214	R\$ 52,7	78,7%	R\$ 66,9	R\$ 0,56	12,8%	-1,5%	-2,8%	-7,9%
XPSF11	XP Selection FoF	R\$ 553	R\$ 249	R\$ 5,8	79,1%	R\$ 7,3	R\$ 0,08	15,9%	-4,0%	-3,7%	-8,9%
Outros Fundos											
HGRU11	CSHG Renda Urbana	R\$ 6.035	R\$ 2.644	R\$ 113,8	89,9%	R\$ 126,6	R\$ 1,90	20,0%	-0,2%	0,5%	-1,9%
KNRI11	Kinea Real Estate	R\$ 5.992	R\$ 3.699	R\$ 131,2	81,5%	R\$ 160,9	R\$ 1,00	9,1%	-1,1%	-2,9%	-3,5%
RBRP11	RBR Properties	R\$ 1.301	R\$ 570	R\$ 46,8	62,0%	R\$ 75,4	R\$ 0,54	13,8%	-1,9%	-5,7%	-5,3%
TGAR11	TG Ativo Real	R\$ 7.976	R\$ 1.904	R\$ 80,8	70,2%	R\$ 115,2	R\$ 1,10	16,3%	-4,1%	-1,4%	-7,3%
FIAgros											
FGAA11	Fg/Agro Fiagro	R\$ 1.223	R\$ 334	R\$ 7,4	76,9%	R\$ 9,6	R\$ 0,11	17,0%	0,5%	-0,2%	-3,4%
KNCA11	Kinea Crédito Agro Fiagro	R\$ 5.155	R\$ 1.764	R\$ 81,7	80,3%	R\$ 101,7	R\$ 1,00	14,7%	-3,3%	-4,5%	-9,1%
RZAG11	Riza Agro Fiagro	R\$ 1.845	R\$ 540	R\$ 7,9	82,7%	R\$ 9,6	R\$ 0,11	16,6%	3,1%	6,5%	-0,3%
VGIA11	Valora Cra Fiagro	R\$ 1.797	R\$ 660	R\$ 7,6	83,0%	R\$ 9,2	R\$ 0,11	17,3%	-1,7%	0,3%	-4,8%
XPCA11	Xp Crédito Agrícola Fiagro	R\$ 1.391	R\$ 285	R\$ 6,3	65,9%	R\$ 9,5	R\$ 0,01	1,9%	3,6%	8,3%	4,0%
FI-Infra											
XPID11	XP Infra Debêntures	R\$ 325	R\$ 172	R\$ 54,3			R\$ 0,70	15,5%	-0,8%	1,8%	-0,1%
FIP-IE											
BRZP11	BRZ Infra Portos Infraestrutura FIP	R\$ 814	R\$ 450	R\$ 88,0			R\$ 0,66	9,0%	2,8%	2,7%	-1,1%

Fundos Listados

Principais Parâmetros dos Fundos Listados

% Retorno Mensal até 24-01-25

1	33,13%	HCTR11	FII Hectare	Recebíveis
2	10,32%	HSAF11	FII Hsi Cri	Recebíveis
3	8,06%	BTRA11	FII BTG Tagr	Agronegócio
4	6,49%	BLMG11	FII Blue Log	Logística
5	4,83%	BROF11	FII Brof	Lajes Corporativas
6	4,77%	CACR11	Cartesia FII	Recebíveis
7	3,40%	HTMX11	FII Hotel Mx	Hotéis
8	2,67%	SNEL11	FII Suno El	Outros
9	1,30%	LIFE11	FII Life	Outros
10	1,22%	AIEC11	FII Autonomy	Lajes Corporativas

Maiores Quedas Mensal até 24-01-25

1	-19,37%	JSAF11	FII Js A Fin	Fundo de fundos
2	-16,72%	CCME11	FII Canuma	Híbrido
3	-14,68%	BBIG11	FII Bbig	Shopping/Varejo
4	-11,11%	RBFF11	FII Riob Ff	Fundo de fundos
5	-10,51%	AJFI11	FII Aj Malls	Shopping/Varejo
6	-9,57%	VIUR11	FII Vinci Ub	Híbrido
7	-9,42%	RBVA11	FII Riob Va	Agências Bancárias
8	-9,15%	SPXS11	FII Spx Syn	Outros
9	-8,93%	XPSF11	FII Xp Selec	Fundo de fundos
10	-8,82%	XPCI11	FII Xp Cred	Recebíveis

% Retorno Anual até 24-01-2025

1	33,13%	HCTR11	FII Hectare	Recebíveis
2	10,32%	HSAF11	FII Hsi Cri	Recebíveis
3	8,06%	BTRA11	FII BTG Tagr	Agronegócio
4	6,49%	BLMG11	FII Blue Log	Logística
5	4,83%	BROF11	FII Brof	Lajes Corporativas
6	4,77%	CACR11	Cartesia FII	Recebíveis
7	3,40%	HTMX11	FII Hotel Mx	Hotéis
8	2,67%	SNEL11	FII Suno El	Outros
9	1,30%	LIFE11	FII Life	Outros
10	1,22%	AIEC11	FII Autonomy	Lajes Corporativas

% Maiores Quedas Anual até 24-01-2025

1	-19,37%	JSAF11	FII Js A Fin	Fundo de fundos
2	-16,72%	CCME11	FII Canuma	Híbrido
3	-14,68%	BBIG11	FII Bbig	Shopping/Varejo
4	-11,11%	RBFF11	FII Riob Ff	Fundo de fundos
5	-10,51%	AJFI11	FII Aj Malls	Shopping/Varejo
6	-9,57%	VIUR11	FII Vinci Ub	Híbrido
7	-9,42%	RBVA11	FII Riob Va	Agências Bancárias
8	-9,15%	SPXS11	FII Spx Syn	Outros
9	-8,93%	XPSF11	FII Xp Selec	Fundo de fundos
10	-8,82%	XPCI11	FII Xp Cred	Recebíveis

% Retorno 12M até 24-01-2025

1	25,24%	SNEL11	FII Suno El	Outros
2	18,39%	HGPO11	FII Hgpo Paxci Er	Lajes Corporativas
3	14,67%	HTMX11	FII Hotel Mx	Hotéis
4	11,37%	KNCR11	FII Kinea Ri	Recebíveis
5	6,69%	VGIR11	FII Valrell	Recebíveis
6	5,41%	KNUQ11	FII Kinea Un	Recebíveis
7	2,16%	KNHY11	FII Kinea Hy	Recebíveis
8	1,92%	CACR11	Cartesia FII	Recebíveis
9	1,41%	BTAL11	FII BTG Agro	Agronegócio
10	1,33%	KNSC11	FII Kinea Sc	Recebíveis

Maiores Quedas 12M até 24-01-25

1	-35,17%	VINO11	FII Vinc Cor	Lajes Corporativas
2	-32,12%	RECT11	FII Rec Rend	Lajes Corporativas
3	-31,06%	JSAF11	FII Js A Fin	Fundo de fundos
4	-29,65%	KIVO11	FII Kivo	Recebíveis
5	-28,74%	TRBL11	FII Sdi Log	Logística
6	-28,40%	MCRE11	FII Maua Re Ci	Recebíveis
7	-26,78%	PVBI11	FII Vbi Pri	Lajes Corporativas
8	-26,07%	HCTR11	FII Hectare	Recebíveis
9	-25,55%	PATL11	FII Patl Vbi	Logística
10	-24,99%	HFOF11	FII Htopfof3	Fundo de fundos

Principais Notícias

- Veja quais fundos de investimento serão taxados com a reforma tributária (Estadão);
- Sob críticas, crescem os volumes de fundos negociados em balcão (Valor Econômico);
- Anbima e CNF defendem derrubada de vetos de Lula sobre fundos na reforma tributária (Valor Econômico);
- Mercado de Fiagros supera R\$ 6 bilhões de movimentação financeira em 2024 (Fiis);
- Fundos imobiliários: retrospectiva e expectativa (Valor Econômico);
- A pancada mais doída nunca veio dos fundos imobiliários (Valor Investe);
- 'Crowdfunding' cresce no setor imobiliário (Fiis);
- Fundos imobiliários de imóveis educacionais: o que aconteceu com o setor? (Fiis);
- XPML11 conclui compra milionária de shoppings; como impacta nos dividendos? (Fiis).

Principais Acontecimentos

Fato Relevante

Ticker	Categoria	Assunto	Data de Entrega	Resumo
XPPR11	Fatos Relevantes	Alienação de Valores Mobiliários	2025-01-23	Foi anunciada a venda de 100% das ações da REC 2017 Empreendimentos e Participações X S.A., que detém 40% do Edifício Faria Lima Plaza, por R\$ 513,44 milhões. A transação inclui o pagamento de R\$ 87,83 milhões já realizado e a assunção de um passivo de R\$ 170.499.124,15 em debêntures. O preço líquido de aquisição foi de R\$ 266,34 milhões, pago parcialmente com certificados de recebíveis imobiliários e cotas do comprador. O restante será pago em parcelas semestrais e uma parcela final corrigida pelo IPCA. A transação reduz as obrigações financeiras do fundo, com a dívida líquida representando 25,19% dos ativos. A cota patrimonial estimada é de R\$ 45,08, sujeita a ajustes de auditoria. A gestora iniciará a transição para a V2 Investimentos em 1º de fevereiro de 2025.
BLOG11	Fatos Relevantes	Revisão no Valor da Cota de Fechamento	2025-01-23	O impacto positivo inicialmente divulgado de 29,85% no valor da cota em 24 de dezembro de 2024 foi revisado para aproximadamente 12%. Essa revisão considera informações sobre a participação dos ativos na carteira do fundo.
VIUR11	Comunicado Ao Mercado	Informe de Rendimentos 2024	2025-01-23	Os informes de rendimentos de 2024 dos fundos de investimento imobiliário e agroindustriais estarão disponíveis no Portal do Investidor até 28 de fevereiro de 2025. Os investidores devem acessar o portal, criar um cadastro, e baixar o informe de rendimentos. Isso se aplica a diversos fundos geridos pelo grupo Vinci Compass, incluindo VCRI11, VFDL, VICA11, VIFI11, VILG11, VINO11, VISC11, VIUR11, e VORE.
VISC11	Comunicado Ao Mercado	Informe de Rendimentos 2024	2025-01-23	Os informes de rendimentos de 2024 dos fundos de investimento imobiliário e agroindustriais estarão disponíveis no Portal do Investidor até 28 de fevereiro de 2025. Os investidores devem acessar o portal, criar um cadastro, e baixar o informe de rendimentos. Isso se aplica a diversos fundos geridos pelo grupo Vinci Compass, incluindo VCRI11, VFDL, VICA11, VIFI11, VILG11, VINO11, VISC11, VIUR11, e VORE.
VINO11	Comunicado Ao Mercado	Informe de Rendimentos 2024	2025-01-23	Os informes de rendimentos de 2024 dos fundos de investimento imobiliário e agroindustriais estarão disponíveis no Portal do Investidor até 28 de fevereiro de 2025. Os investidores devem acessar o portal, criar um cadastro, e baixar o informe de rendimentos. Isso se aplica a diversos fundos geridos pelo grupo Vinci Compass, incluindo VCRI11, VFDL, VICA11, VIFI11, VILG11, VINO11, VISC11, VIUR11, e VORE.
VILG11	Comunicado Ao Mercado	Informe de Rendimentos 2024	2025-01-23	Os informes de rendimentos de 2024 dos fundos de investimento imobiliário e agroindustriais estarão disponíveis no Portal do Investidor até 28 de fevereiro de 2025. Os investidores devem acessar o portal, criar um cadastro, e baixar o informe de rendimentos. Isso se aplica a diversos fundos geridos pelo grupo Vinci Compass, incluindo VCRI11, VFDL, VICA11, VIFI11, VILG11, VINO11, VISC11, VIUR11, e VORE.

Principais Acontecimentos

Fato Relevante

Ticker	Categoria	Assunto	Data de Entrega	Resumo
VIFI11	Comunicado Ao Mercado	Informe de Rendimentos 2024	2025-01-23	Os informes de rendimentos de 2024 dos fundos de investimento imobiliário e agroindustriais estarão disponíveis no Portal do Investidor até 28 de fevereiro de 2025. Os investidores devem acessar o portal, criar um cadastro, e baixar o informe de rendimentos. Isso se aplica a diversos fundos geridos pelo grupo Vinci Compass, incluindo VCRI11, VFDL, VICA11, VIFI11, VILG11, VINO11, VISC11, VIUR11, e VORE.
VCRI11	Comunicado Ao Mercado	Informe de Rendimentos 2024	2025-01-23	Os informes de rendimentos de 2024 dos fundos de investimento imobiliário e agroindustriais estarão disponíveis no Portal do Investidor até 28 de fevereiro de 2025. Os investidores devem acessar o portal, criar um cadastro, e baixar o informe de rendimentos. Isso se aplica a diversos fundos geridos pelo grupo Vinci Compass, incluindo VCRI11, VFDL, VICA11, VIFI11, VILG11, VINO11, VISC11, VIUR11, e VORE.
RURA11	Comunicado Ao Mercado	Ativo em Recuperação Judicial	2025-01-22	O produtor rural José Domingos Lot, incluído na watchlist da gestora, entrou em recuperação judicial em 17 de janeiro de 2025. A operação com Lot envolve um Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), lastreado por uma Cédula de Produto Rural Financeira (CPR-F), com garantia de alienação fiduciária de fazendas que cobrem 130% do saldo devedor. A gestora está tomando medidas legais para proteger os interesses do fundo. Uma provisão para devedores duvidosos de 0,67% do patrimônio líquido foi aplicada.
IBCR11	Fatos Relevantes	Contratação de Formador de Mercado	2025-01-21	O Banco Fator S/A foi contratado como formador de mercado para as cotas do fundo, com início em 27 de janeiro de 2025. O objetivo é aumentar a liquidez das 958.423 cotas negociadas na B3, através da inclusão de ofertas de compra e venda. O contrato é por prazo indeterminado, com vigência mínima de 12 meses, e o formador de mercado deve atuar conforme o lote mínimo divulgado diariamente pela B3.
RCFA11	Comunicado Ao Mercado	Anúncio de Assembleia Extraordinária para retirar o fundo da listagem em Bolsa	2025-01-21	As cotas do fundo ficaram cotadas abaixo de R\$ 1,00 entre 19 de novembro de 2024 e 6 de janeiro de 2025, violando o regulamento da B3. Para readequar a cotação acima de R\$ 1,00 até 7 de julho de 2025, a administradora sugere a deslistagem do fundo da B3. Essa proposta será discutida em Assembleia Geral Extraordinária em 5 de fevereiro de 2025, onde os cotistas poderão opinar sobre o futuro do fundo no mercado de bolsa.
ALZC11	Fatos Relevantes	Aprovação de Emissão de Cotas	2025-01-20	Foi aprovada a 3ª emissão de cotas, com valor total de R\$ 199,99 milhões, destinada a investidores profissionais. A emissão será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, com preço de subscrição de R\$ 96,77 por cota, incluindo a Taxa de Distribuição Primária. A oferta será intermediada pelo BTG Pactual e os cotistas renunciaram ao direito de preferência na subscrição. As novas cotas serão inicialmente não negociáveis e sem rendimentos até a liberação pela B3. O cronograma e os termos da oferta estarão nos documentos oficiais, e a administradora e gestora estão disponíveis para esclarecimentos adicionais.
VIFI11	Fatos Relevantes	Cisão Parcial do Fundo	2025-01-20	Foi aprovada a cisão parcial do fundo, transferindo parte dos ativos para o Vinci Instrumentos Financeiros 3 Fundo de Investimento Imobiliário (VIFI3), e a subsequente liquidação do VIFI11. Os cotistas têm de 27 de janeiro a 24 de fevereiro de 2025 para decidir se migram para o VIFI3 ou permanecem no VIFI11, que será liquidado. Durante esse período, os cotistas devem informar o custo médio de aquisição das cotas e sua situação tributária. As cotas do VIFI11 serão bloqueadas para negociação a partir de 23 de janeiro de 2025. A manifestação dos cotistas será feita pela plataforma Cuore, e o cronograma inclui a entrega das cotas do VIFI3 em 17 de março de 2025 e a liquidação do VIFI11 em 21 de março de 2025.

Principais Acontecimentos

Fato Relevante

Ticker	Categoria	Assunto	Data de Entrega	Resumo
PBLV11	Fatos Relevantes	Assembleia para realização de Oferta Pública	2025-01-20	Foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 17 de janeiro de 2025, a realização de uma oferta pública de distribuição primária de cotas da 16ª emissão. Esta oferta será destinada exclusivamente aos atuais cotistas do fundo, sem assegurar direito de preferência na aquisição das cotas da 17ª emissão
ALZR11	Fatos Relevantes	Aquisição de Cotas Societárias	2025-01-20	Foi anunciada a aquisição das quotas das sociedades detentoras dos direitos sobre duas lojas Assaí, localizadas no Rio de Janeiro e em São Paulo, por um total de R\$ 212,59 milhões. As lojas foram desenvolvidas sob medida e estão 100% locadas para o Assaí por contratos atípicos de locação de 20 anos. A aquisição inclui a assunção de operações de securitização existentes, com saldos de R\$ 62,2 milhões para a loja do Rio e R\$ 121,7 milhões para a loja de São Paulo. Com essas aquisições, o fundo diversifica seu portfólio e espera aumentar suas distribuições mensais por cota. O fundo utilizará inicialmente cerca de R\$ 28,6 milhões de seu caixa para a aquisição, e a expectativa é que a transação represente um aumento imediato nas distribuições mensais por cota.
LFTT11	Fatos Relevantes	Amortização Parcial de Capital	2025-01-20	O fundo irá realizar a amortização parcial de capital no valor total de R\$5,4 milhões, equivalente a R\$2,09 por cota, para cotistas registrados até 24 de janeiro de 2025. O pagamento ocorrerá em 6 de fevereiro de 2025, e os cotistas devem informar o custo médio de aquisição das cotas à administradora, BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, através do Portal do Investidor até 30 de janeiro de 2025. A administradora utilizará essas informações para cálculos tributários, e cotistas são responsáveis pela precisão dos dados fornecidos. Caso o custo médio não seja informado, será considerado zero.
IDUA11	Comunicado Ao Mercado	Adiamento de Pagamento de Proventos	2025-01-20	O fundo informa que o pagamento de proventos será realizado em 31 de janeiro de 2025, ao invés do dia 25, conforme previsto no regulamento. A data de corte para os cotistas será em 24 de janeiro de 2025, quando também será publicado o valor a ser distribuído. Cotistas com dúvidas podem entrar em contato para esclarecimentos adicionais.
TJKB11	Comunicado Ao Mercado	Adiamento de Pagamento de Proventos	2025-01-20	O fundo informa que o pagamento de proventos será realizado em 31 de janeiro de 2025, ao invés do dia 25, conforme previsto no regulamento. A data de corte para os cotistas será em 24 de janeiro de 2025, quando também será publicado o valor a ser distribuído. Para esclarecimentos, os cotistas podem entrar em contato pelo telefone +55 011 4637 6633 ou pelo e-mail administracao@idsf.com.br.

Principais Acontecimentos

Assembleia

Ticker	Categoria	Assunto	Data de Entrega	Data de Referência
BTML11	Assembleia	Assembleia Geral Ordinária	2025-01-21	2025-01-22
MGHT11	Assembleia	Assembleia Geral Ordinária	2025-01-21	2025-01-22
SAIC11	Assembleia	Assembleia Geral Extra Ordinária	2025-01-21	2025-01-21
DVL11	Assembleia	Assembleia Geral Extra Ordinária	2025-02-05	2025-01-21
RCFA11	Assembleia	Assembleia Geral Extra Ordinária	2025-02-05	2025-01-21
SPGM11	Assembleia	Assembleia Geral Extra Ordinária	2025-02-03	2025-01-21
SPGM16	Assembleia	Assembleia Geral Extra Ordinária	2025-02-03	2025-01-21
SPGM15	Assembleia	Assembleia Geral Extra Ordinária	2025-02-03	2025-01-21
LIFE11	Assembleia	Assembleia Geral Extra Ordinária	2025-01-20	2025-01-20
VIFI11	Assembleia	Assembleia Geral Extra Ordinária	2025-01-20	2025-01-20

Principais Acontecimentos

Relatórios

Ticker	Categoria	Assunto	Data de Entrega	Data de Referência
XPIN11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-23
GAME11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-23
SNCI11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-23
RRCI11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-23
SNME11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-23
WTSP11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-23
OULG11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-23
HGLG11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-22
ALZM11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-22
ALZC11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-22
RENV11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-22
CPTR11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-22
CXAG11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-22
RBRS11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-22
FVPQ11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-11-29	2025-01-22
IAGR11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-21
NCHB11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-21
VISC11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-21
BRIM11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-21
BRIP11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-21
JPPC11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-21
CEOC11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-21
BBF111	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-21
BBRC11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-21
VJFD11	Relatórios	Relatório Gerencial	2025-01-21	2025-01-21
BLOG11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-20
RINV11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-20
RCRB11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-20
RBHY11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-20
OIAG11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-20
RBHG11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-20

Principais Acontecimentos

Relatórios

Ticker	Categoria	Assunto	Data de Entrega	Data de Referência
CCME11	Relatórios	Relatório Gerencial	2025-01-20	2025-01-20
ZIFI11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-20
MGHT11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-20
XPSF11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-30	2025-01-20
HGAG11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-20
TJKB11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-21	2025-01-20
WHGR11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-20
BTAL11	Relatórios	Relatório Gerencial	2024-12-31	2025-01-20

Principais Acontecimentos

Ofertas

Ticker	Categoria	Assunto	Data de Entrega	Data de Referência
ALZC11	Oferta Pública de Distribuição de Cotas	Anúncio de Início	2025-01-20	2025-01-20
FLCR11	Oferta Pública de Distribuição de Cotas	Anúncio de Encerramento	2025-01-20	2025-01-20
ALZC11	Oferta Pública de Distribuição de Cotas	Anexo 39-V (art. 10 §1º, inciso I da ICVM 472)	2025-01-20	2025-01-20

Disclaimer

- 1) Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Resolução CVM 20/2021, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório.
- 2) Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor.
- 3) O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(es) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos.
- 4) O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Resolução CVM nº 20/2021 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista credenciado a ser mencionado no relatório.
- 5) Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos.
- 6) O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por Assembleia Geral Extraordinárias autônomas de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a Resolução CVM nº 16/2021, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários – ANCORD. O Assembleia Geral Extraordinária autônoma de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais.
- 7) Para fins de verificação da adequação do perfil do investidor aos serviços e produtos de investimento oferecidos pela XP Investimentos, utilizamos a metodologia de adequação dos produtos por portfólio, nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA de Suitability nº 01 e do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Distribuição de Produtos de Investimento. Essa metodologia consiste em atribuir uma pontuação máxima de risco para cada perfil de investidor (conservador, moderado e agressivo), bem como uma pontuação de risco para cada um dos produtos oferecidos pela XP Investimentos, de modo que todos os clientes possam ter acesso a todos os produtos, desde que dentro das quantidades e limites da pontuação de risco definidas para o seu perfil. Antes de aplicar nos produtos e/ou contratar os serviços objeto deste material, é importante que você verifique se a sua pontuação de risco atual comporta a aplicação nos produtos e/ou a contratação dos serviços em questão, bem como se há limitações de volume, concentração e/ou quantidade para a aplicação desejada. Você pode consultar essas informações diretamente no momento da transmissão da sua ordem ou, ainda, consultando o risco geral da sua carteira na tela de carteira (Visão Risco). Caso a sua pontuação de risco atual não comporte a aplicação/contratação pretendida, ou caso existam limitações em relação à quantidade e/ou volume financeiro para a referida aplicação/contratação, isto significa que, com base na composição atual da sua carteira, esta aplicação/contratação não está adequada ao seu perfil. Em caso de dúvidas sobre o processo de adequação dos produtos oferecidos pela XP Investimentos ao seu perfil de investidor, consulte o FAQ. As condições de mercado, mudanças climáticas e o cenário macroeconômico podem afetar o desempenho do investimento.
- 8) A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.
- 9) Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo Assembleia Geral Extraordinárias autônomas da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos.
- 10) SAC. 0800 77 20202. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710.
- 11) O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: www.xpi.com.br.
- 12) A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo.
- 13) A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas.
- 14) Ação é uma fração do capital de uma empresa que é negociada no mercado. É um título de renda variável, ou seja, um investimento no qual a rentabilidade não é preestabelecida, varia conforme as cotações de mercado. O investimento em ações é um investimento de alto risco e os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita neste material em relação a desempenhos. As condições de mercado, o cenário macroeconômico, os eventos específicos da empresa e do setor podem afetar o desempenho do investimento, podendo resultar até mesmo em significativas perdas patrimoniais. A duração recomendada para o investimento é de médio-longo prazo. Não há quaisquer garantias sobre o patrimônio do cliente neste tipo de produto.
- 15) O investimento em opções é preferencialmente indicado para investidores de perfil agressivo, de acordo com a política de suitability praticada pela XP Investimentos. No mercado de opções, são negociados direitos de compra ou venda de um bem por preço fixado em data futura, devendo o adquirente do direito negociado pagar um prêmio ao vendedor tal como num acordo seguro. As operações com esses derivativos são consideradas de risco muito alto por apresentarem altas relações de risco e retorno e algumas posições apresentarem a possibilidade de perdas superiores ao capital investido. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto.
- 16) O investimento em termos são contratos para compra ou a venda de uma determinada quantidade de ações, a um preço fixado, para liquidação em prazo determinado. O prazo do contrato a Termo é livremente escolhido pelos investidores, obedecendo o prazo mínimo de 16 dias e máximo de 999 dias corridos. O preço será o valor da ação adicionado de uma parcela correspondente aos juros – que são fixados livremente em mercado, em função do prazo do contrato. Toda transação a termo requer um depósito de garantia. Essas garantias são prestadas em duas formas: cobertura ou margem.
- 17) O investimento em Mercados Futuros embute riscos de perdas patrimoniais significativos. Commodity é um objeto ou determinante de preço de um contrato futuro ou outro instrumento derivativo, podendo consubstanciar um índice, uma taxa, um valor mobiliário ou produto físico. É um investimento de risco muito alto, que contempla a possibilidade de oscilação de preço devido à utilização de alavancamento financeiro. A duração recomendada para o investimento é de curto prazo e o patrimônio do cliente não está garantido neste tipo de produto. As condições de mercado, mudanças climáticas e o cenário macroeconômico podem afetar o desempenho do investimento.
- 18) ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.

