



# 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 06/01/2025 – 10/01/2025 .....     | 4  |
| SNAPSHOT ECONÔMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO .....                     | 5  |
| EMISSÕES DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS NO MÊS.....                        | 8  |
| FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO .....                    | 9  |
| FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE ALUGUÉIS DE TERRENOS.....                   | 9  |
| FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE CRIS .....                                  | 10 |
| FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE ESCRITÓRIOS .....                           | 11 |
| FUNDOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS .....                                | 12 |
| FUNDOS IMOBILIÁRIOS HÍBRIDOS DE PAPEL/TIJOLO.....                  | 12 |
| FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE IMÓVEIS AGRÍCOLAS.....                      | 12 |
| FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE IMÓVEIS EDUCACIONAIS.....                   | 13 |
| FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE SHOPPING-CENTERS .....                      | 13 |
| RENDIMENTOS MENSIS DOS FIIS DA SEMANA (DATA-BASE 09/01/2025) ..... | 15 |
| RESUMO DOS RELATÓRIOS GERENCIAIS.....                              | 15 |
| FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE CRIS .....                                  | 15 |
| FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE ESCRITÓRIOS .....                           | 17 |

|   |    |
|---|----|
| FUNDOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS .....     | 18 |
| FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE LOGÍSTICA .....  | 20 |
| FUNDOS IMOBILIÁRIOS MULTISTRATÉGIA..... | 21 |

## 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 06/01/2025 – 10/01/2025

IFIX → -1,29%

Carteira CM FIIs → -1,19%

Carteira CM FIIs Renda → -1,12%

Carteira CM FIIs Valor → -1,38%

**Carteira CM FIIs**

| Fundos Imobiliários | Semana (%) |
|---------------------|------------|
| BTLG11              | 0,90%      |
| FATN11              | -2,21%     |
| HGBS11              | -1,36%     |
| HGPO11              | -1,77%     |
| HGRU11              | -2,08%     |
| HSLG11              | 1,25%      |
| TRXF11              | -2,53%     |
| GARE11              | -1,79%     |
| SPXS11              | -3,56%     |
| PLCR11              | 1,06%      |
| XPCI11              | -0,03%     |
| MCRE11              | 5,24%      |
| AFHI11              | 0,83%      |

**Carteira CM FIIs Renda**

| Fundos Imobiliários | Semana (%) |
|---------------------|------------|
| HGRU11              | -2,08%     |
| TRXF11              | -2,53%     |
| GARE11              | -1,79%     |
| XPCI11              | -0,03%     |
| AFHI11              | 0,83%      |

**Carteira CM FIIs Valor**

| Fundos Imobiliários | Semana (%) |
|---------------------|------------|
| HGBS11              | -1,36%     |
| MCRE11              | -5,24%     |
| SPXS11              | -3,56%     |
| BTLG11              | 0,90%      |
| HSLG11              | 1,25%      |

Fonte: CM Capital e Profit Ultra Neologica

**Fundos Imobiliários – 10 Maiores e Menores Variações na Semana do IFIX**

| FII - TICKER | Volume           | Variação |
|--------------|------------------|----------|
| HCTR11       | R\$ 631.870,00   | 7,43%    |
| LIFE11       | R\$ 809.600,00   | 7,13%    |
| HTMX11       | R\$ 1.060.000,00 | 6,47%    |
| HSAF11       | R\$ 266.680,00   | 5,48%    |
| CCME11       | R\$ 578.110,00   | 4,85%    |
| GZIT11       | R\$ 349.730,00   | 4,72%    |
| CACR11       | R\$ 741.900,00   | 4,31%    |
| KISU11       | R\$ 320.340,00   | 4,01%    |
| ICRI11       | R\$ 1.580.000,00 | 3,09%    |
| BCRI11       | R\$ 801.320,00   | 2,79%    |

| FII - TICKER | Volume           | Variação |
|--------------|------------------|----------|
| BBIG11       | R\$ 1.550.000,00 | -14,29%  |
| RCRB11       | R\$ 503.790,00   | -10,09%  |
| TRBL11       | R\$ 408.380,00   | -9,48%   |
| RBVA11       | R\$ 1.390.000,00 | -6,68%   |
| MCRE11       | R\$ 3.820.000,00 | -5,24%   |
| GGRC11       | R\$ 3.550.000,00 | -5,15%   |
| ITRI11       | R\$ 922.790,00   | -5,02%   |
| BRCO11       | R\$ 5.850.000,00 | -4,56%   |
| TGAR11       | R\$ 4.320.000,00 | -4,34%   |
| CPSH11       | R\$ 1.840.000,00 | -4,22%   |

Fonte: Profit Ultra Neologica

Por Jacinto Santos

## SNAPSHOT ECONÔMICO E MERCADO IMOBILIÁRIO

---

O IPCA de dezembro/2024 registrou inflação de 0,52% MoM (4,83% YoY), resultado abaixo da expectativa de mercado, que apontava para um avanço de 0,57% MoM, superando também o limite superior do RMI fixado para 2024 (4,50%).

Analizando o comportamento dos grandes grupos que compõem o indicador, um dos destaques da divulgação ficou por conta do grupo de Alimentos, que passou de 1,55 % MoM em novembro para 1,18% MoM em dezembro/2024. Os itens mais voláteis, que trazem os impactos inflacionários sazonais acentuados nos períodos de final e início de ano, como é o caso de frutas, verduras, tubérculos e hortaliças, não variaram de forma expressiva. Nesse sentido, **o grande vetor de pressão está nas proteínas, especialmente no subgrupo de carnes, cuja contribuição foi de 0,66 p.p. para o grupo de alimentação e bebidas dos 1,18% computados no mês e cujo ciclo do produto, assim como as pressões de demanda durante as festividades de final de ano, implicam em dois fatores de pressão relevantes sobre os preços.**

Outra contribuição importante veio do grupo de Transportes, que passou de uma deflação de 0,89% em novembro/2024 para uma inflação de 0,67% em dezembro/2024. Os impactos estatísticos da gratuidade das passagens de transporte público no ENEM pressionaram a inflação de trem e metrô. Passagens aéreas e transporte por aplicativo, conforme ocorre sazonalmente, também trouxeram impactos relevantes para o grupo, assim como os combustíveis automotivos, que, após 3 meses de pequenas contribuições deflacionárias, avançaram 0,7% no mês. Por fim, **o subgrupo de veículo próprio, que apresenta uma relação mais estreita com a conjuntura econômica, apresentou a menor inflação dos últimos 3 meses (0,18% no mês).**

Por fim, fechando o campo dos impactos de alta sobre o IPCA, importante destacar o movimento de outros 2 grupos, a começar pela inflação de 1,14% sobre os itens de vestuário. O grupo avançou 1,14% após apresentar deflação de 0,12% em novembro, sendo o movimento mais forte sobre esses itens desde dezembro de 2022. **Mais uma vez, fatores sazonais implicam em fontes de pressão relevantes no período, mas a força inflacionária também pode ser atribuída ao aquecimento econômico e a depreciação do Real. O grupo Despesas Pessoais também apresentou um nível inflacionário relevante (0,62% em dezembro/2024, após alta de 1,43% em novembro/2024 e de 0,7% em outubro/2024).** A inflação do grupo acumulada no último trimestre do ano é aproximadamente 2 vezes superior àquela auferida no mesmo período de 2023 e a mais elevada para o trimestre dos últimos 10 anos pelo menos. Além disso, a inflação está disseminada entre os mais diversos itens, que abarcam serviços e produtos supérfluos, demandados com intensidade em períodos de aquecimento econômico. Apesar do peso relativamente baixo do grupo dentro da composição do indicador, sua característica é muito representativa do nível de ociosidade dos serviços demandados pelas famílias.

No sentido oposto, **o grupo de Habitação variou -0,56% e trouxe a única contribuição deflacionária para o mês (-0,09 p.p.). O principal vetor de decompressão sobre o grupo veio de energia elétrica residencial, que passou a sofrer os impactos da precificação da bandeira verde em detrimento da bandeira amarela, promovendo uma deflação de 3,19% no período.** Itens relevantes, como aluguel residencial e mão-de-obra, que são fortemente afetados pela inércia inflacionária, não apresentam variações inflacionárias significativas frente aos meses anteriores.

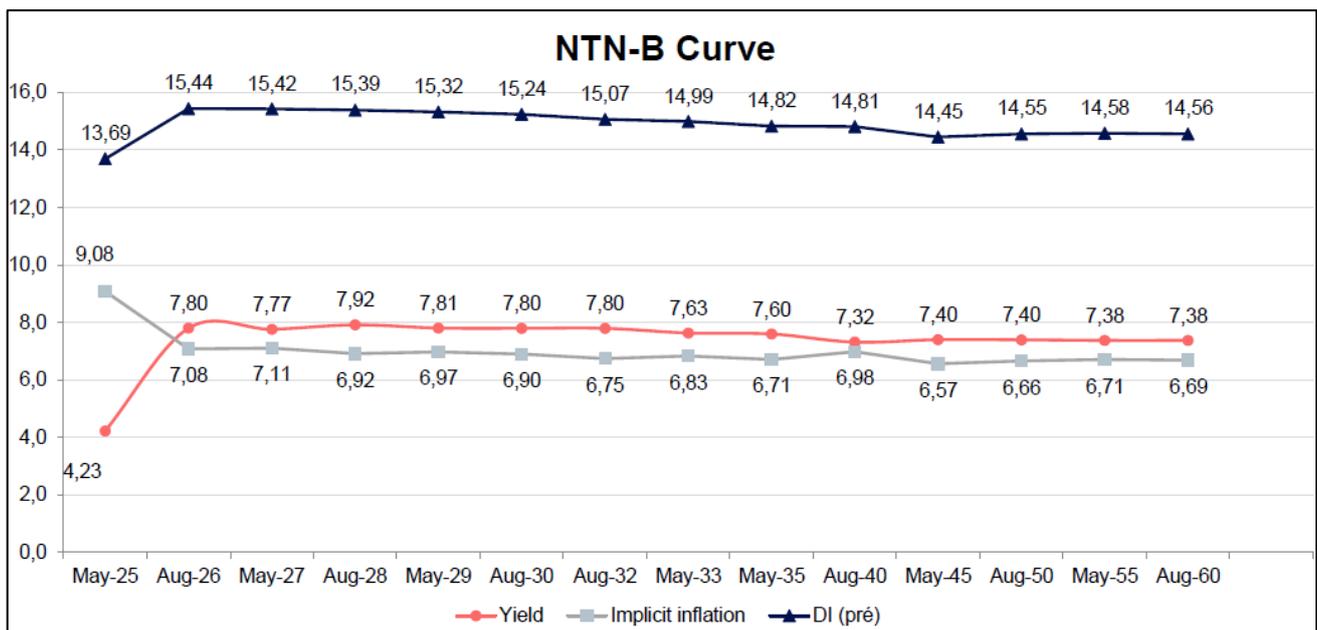
**Os preços administrados registraram deflação de 0,17% MoM.** Conforme mencionado anteriormente, a alteração na bandeira tarifária de energia elétrica foi o grande responsável por provocar o movimento verificado no mês. **Já no caso dos preços livres, que concentram a atenção do BCB e sofrem efetivamente os impactos da política monetária em termos inflacionários, os preços variaram 0,77% no mês, em contraste com uma inflação de 0,84% auferida em novembro/2024, resultado que não surpreende quando levado em consideração o desempenho de grupos de alimentação e de transportes, que possuem elevada participação relativa dentro desta categoria de preços.**

A composição da inflação sob a ótica das categorias de uso também apresentou movimento relevantes. Os serviços, especialmente os serviços subjacentes, seguem figurando como os principais focos de pressão inflacionária. Se soma a esse movimento conjuntural, alguns choques em decorrência de fatores estatísticos, especialmente das liquidações que afetaram os preços de diversos produtos durante a Black Friday, que abarca o período de comparação.

Conforme mencionado, os bens duráveis e semiduráveis sofreram impactos acentuados do final da Black Friday e das festividades de final de ano. Ambos passaram do terreno deflacionário em novembro/2024 (-0,11% e -0,16% respectivamente), para o terreno inflacionário em dezembro/2024 (0,51% e 0,94% respectivamente). Apesar da inflexão na margem, a análise trimestral mostra que os bens duráveis e não duráveis contemplam os itens que menos encontram espaço para o reajuste dos preços a despeito do nível elevado de consumo das famílias e da depreciação do Real acumulada nos últimos meses. Esse movimento se deve a dois outros fatores, que, conjuntamente, evitam o reajuste dos preços desses itens. São eles a taxa de juros inibidora do consumo e a competitividade do comércio. Os serviços, por sua vez, se mantem em patamar elevado, especialmente os serviços subjacentes, que expurgam os choques de final de ano em grande medida. A inflação trimestral média de outubro/2024, novembro/2024 e dezembro/2024 foi aproximadamente 2 vezes superior a inflação do trimestre imediatamente anterior e também se situa significativamente acima da inflação auferida no último trimestre de 2023. Isso expressa, mais uma vez, que os ofertantes desses itens têm encontrado espaço para reajustar seus preços diante de uma demanda demasiadamente aquecida que recai sobre a estrutura de oferta atual.

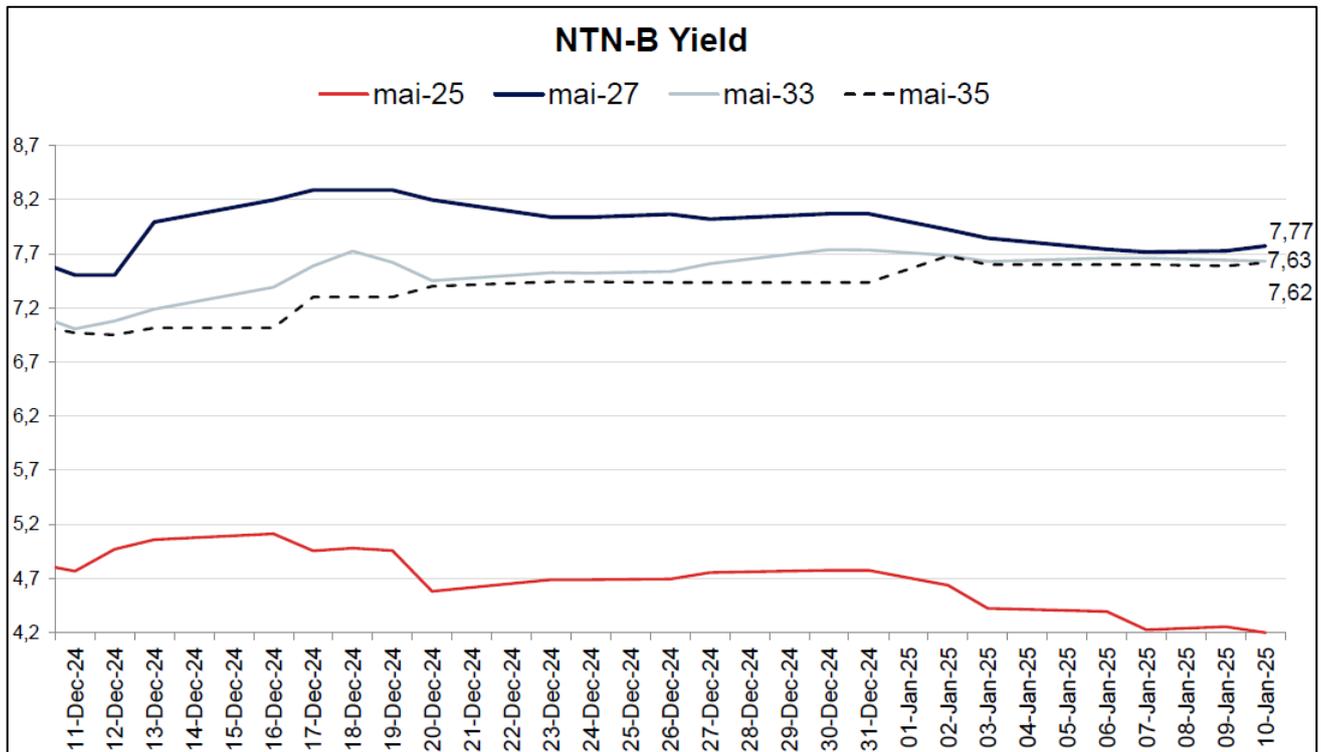
Em termos de política monetária, a composição do dado demanda cautela. Como apresentado acima, embora boa parte da alta observada no período se deve à variação dos preços de alimentos e a choques sazonais que reverberam sobre itens com participação relativa elevada no cálculo do IPCA. Outros movimentos, de natureza conjuntural e, portanto, mais preocupantes, se consolidam em um patamar inflacionário não condizente com o cumprimento da meta inflacionária. Nesse sentido, a trajetória atual traçada pela inflação do país deve seguir demandando atuação firme por parte do Banco Central, mas sem alterações sobre o plano de voo traçado até aqui.

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



Fonte: CM Capital Research

Curva Histórica de Juros Reais – Tesouro IPCA+



Fonte: CM Capital Research

Indicadores Econômicos e do Mercado Imobiliário

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>INCC-M</b></p> <p>novembro/2024</p> <p>Varição Mês: <b>+0,44%</b></p> <p>Acumulado 12 meses: <b>+6,08%</b></p>              | <p><b>INCC-DI</b></p> <p>novembro/2024</p> <p>Varição Mês: <b>+0,40%</b></p> <p>Acumulado 12 meses: <b>+6,34%</b></p>     | <p><b>CUB MÉDIO BRASIL</b></p> <p>outubro/2024: <b>2.176,19 R\$/m²</b></p> <p>Varição Mês: <b>+0,60%</b></p> <p>Acumulado 12 meses: <b>+5,40%</b></p> |
| <p><b>IGP-M</b></p> <p>novembro/2024</p> <p>Varição Mês: <b>+1,30%</b></p> <p>Acumulado 12 meses: <b>+6,33%</b></p>               | <p><b>IVAR</b></p> <p>novembro/2024</p> <p>Varição Mês: <b>-0,88%</b></p> <p>Acumulado 12 meses: <b>+8,76%</b></p>        | <p><b>FipeZap RESIDENCIAL VENDA</b></p> <p>novembro/2024</p> <p>Varição Mês: <b>+049%</b></p> <p>Acumulado 12 meses: <b>+7,34%</b></p>                |
| <p><b>Rendimento Poupança</b></p> <p>novembro/2024</p> <p>Varição Mês: <b>+0,56%</b></p> <p>Acumulado 12 meses: <b>+7,01%</b></p> | <p><b>SELIC</b></p> <p>Reunião COPOM 11/12/2024</p> <p>Varição: <b>+1,00%</b></p> <p>Taxa Selic Atual: <b>+12,25%</b></p> | <p><b>T.R. TAXA REFERENCIAL</b></p> <p>dezembro/2024</p> <p>Varição Mês: <b>+0,0822%</b></p> <p>Acumulado 12 meses: <b>+0,81%</b></p>                 |

Fonte: IncorporaNews

**EMISSÕES DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS NO MÊS**

| < <b>JANEIRO DE 2025</b> >                   |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
| SEG.   | TER.   | QUA.  | QUI.  | SEX.   |
| 30   | 31   | 1   | 2   | 3<br>FLCR11<br>Início Período de Sobras      |
| 6  | 7  | 8   | 9<br>HFOF11<br>Início Período de Preferência<br>XPML11<br>Final Período Público | 10<br>FLCR11<br>Final Período de Sobras      |
| 13   | 14   | 15<br>BLOG11<br>Início Período de Preferência | 16  | 17   |
| 20   | 21<br>HFOF11<br>Final Período de Preferência | 22  | 23  | 24   |
| 27<br>BLOG11<br>Final Período de Preferência | 28   | 29<br>BLOG11<br>Final Período Público         | 30  | 31<br>SMRE11<br>Final Período de Preferência |

Fonte: Fundsexplorer

**FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO**
**FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE ALUGUÉIS DE TERRENOS**
**CPV Energia - R\$ 8,96 – Rendimento R\$ 0,07 – DY LTM 3,68%**

**RENV11:** O FII de aluguéis de terrenos, comunicou, em 10/01/2025, a **modificação da oferta de distribuição primária da 2ª emissão de novas cotas, alterando o cronograma da oferta para inclusão de período de retratação de reservas.** (Comunicado ao Mercado)

| Evento | Etapa  | Data prevista <sup>(1) (2) (3)</sup> |
|--------|--|--------------------------------------|
| 1.     | Divulgação do Fato Relevante e do Ato do Administrador   | 30/10/2024                           |
| 2.     | Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM e Data de Obtenção do Registro Automático na CVM  | 30/10/2024                           |
| 3.     | Divulgação do Anúncio de Início e Disponibilização do Prospecto e da Lâmina  | 30/10/2024                           |
| 4.     | Divulgação de Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta para Alteração do Cronograma e Reapresentação do Prospecto e da Lâmina  | 31/10/2024                           |
| 5.     | Data-base do Direito de Preferência  | 04/11/2024                           |
| 6.     | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive)   | 07/11/2024                           |
| 7.     | Início das Apresentações a Potenciais Investidores, Início do Período de Subscrição e Recebimento dos Pedidos de Subscrição e Ordens de Investimento                             | 07/11/2024                           |
| 8.     | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 (inclusive)   | 21/11/2024                           |
| 9.     | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador (inclusive)   | 22/11/2024                           |
| 10.    | Data de Liquidação do Direito de Preferência   | 22/11/2024                           |
| 11.    | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência   | 25/11/2024                           |
| 12.    | Divulgação de Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta para Alteração do Cronograma e Reapresentação do Prospecto e da Lâmina<br>Abertura do Prazo de Retratação da Oferta | 03/12/2024                           |
| 13.    | Início do Período de Retratação  | 04/12/2024                           |

| Evento | Etapa  | Data prevista <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup> |
|--------|--|--|
| 14.    | Encerramento do Período de Retratação  | 12/12/2024   |
| 15.    | Data de Encerramento do Período de Reservas  | 08/01/2025   |
| 16.    | Divulgação de Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta para Alteração do Cronograma e Reapresentação do Prospecto e da Lâmina<br>Reabertura do Período de Reservas | 10/01/2025   |
| 17.    | Início do Período de Retratação  | 13/01/2025   |
| 18.    | Encerramento do Período de Retratação  | 21/01/2025   |
| 19.    | Data de Encerramento do Período de Reservas  | 02/04/2025   |
| 20.    | Data de Realização do Procedimento de Alocação   | 03/04/2025   |
| 21.    | Data de Liquidação da Oferta   | 08/04/2025   |
| 22.    | Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento   | 28/04/2025   |

Fonte: Fundsexplorer

## FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE CRIS

### Artemis

**ARTE11:** O FII de CRIs, comunicou, em 10/01/2025, a **distribuição primária da segunda emissão de novas cotas para captação de R\$ 40.000.000,00, por meio de 4.000.000 novas cotas, ao preço de subscrição de R\$ 10,34/cota (R\$ 10,00/cota de emissão + R\$ 0,34/cota de custos de distribuição).** (Prospecto Definitivo)(Lâmina da Oferta)(Anúncio de Início)(Fato Relevante)

### BTG Pactual Crédito para Incorporação

**BTIR11:** O FII de CRIs, comunicou, em 09/01/2025, que **aprovou a quitação do CRI Paineiras (séries I, II, III e IV), operação de estruturação exclusiva deste FII, integralizada em novembro/2022 no valor de R\$ 58.500.000,00 para financiar a aquisição de um terreno, visando o desenvolvimento de um condomínio residencial horizontal de alto padrão no bairro Morumbi, localizado na cidade de São Paulo. Esta operação de crédito representou 6% do patrimônio líquido do BTIR11 e proporcionou TIR de 33% para o BTIR11.** (Fato Relevante)

**J. Safra Recebíveis Imobiliários - R\$ 78,77 – Rendimento R\$ 1,00 – DY LTM 6,75%**

**JSCR11:** O FII de CRIs, comunicou, em 09/01/2025, o **desdobramento de cotas, segundo a razão de 01:10 (um para dez), realizando-se no fechamento dos mercados de 17/01/2025. Em outras palavras, para cada cota atual, será atribuída 9 (nove) novas cotas, totalizando 10 (dez) cotas, conferindo ao seu titular os mesmos direitos das cotas previamente existentes, observado que as cotas passarão a ser negociadas na forma desdobrada, a partir da abertura dos mercados no dia 20/01/2025 e as cotas decorrentes deste desdobramento serão creditadas até o dia 22/01/2025. (Fato Relevante)(Instrumento Particular de Deliberação Conjunta)**

**FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE ESCRITÓRIOS**

---

**Capitânia Office - R\$ 108,00 – Rendimento R\$ 0,85 – DY LTM 8,86%**

**CPOF11:** O FII de escritórios, comunicou, em 09/01/2025, que **o documento de aquisição do Edifício Alamedas foi aditado para alterar as condições resolutivas do instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel. O vendedor recebeu uma proposta de locação e ajustou comercialmente para que o locatário receba o imóvel no estado atual, observado que toda negociação contratual foi feita pelo vendedor e o FII passará a ser locador, após a assinatura do aditamento ao contrato de locação, com alteração apenas na forma de pagamento: (i) R\$ 2.486.000,00 em até 5 dias úteis da assinatura, (ii) R\$ 7.350.000,00 em até 90 dias da assinatura do aditamento, (iii) R\$ 7.350.000,00 no ato do pagamento da segunda parcela; (iv) R\$ 7.350.000,00 em até 360 dias contados da assinatura do aditamento e (v) R\$ 7.350.000,00 dias contados da assinatura do aditamento, concomitante à lavratura da escritura definitiva do imóvel. (Fato Relevante)**

**RBR Properties - R\$ 48,09 – Rendimento R\$ 0,54 – DY LTM 12,80%**

**RBRP11:** O FII de escritórios, comunicou, em 08/01/2025, que recebeu **o aluguel referente à competência de novembro/2024 que estava inadimplente, atrelado à locação de salas de escritório localizadas no 19º andar do Edifício River One, alugado pela empresa Experience House Produções e Eventos. (Fato Relevante)**

**Tellus Properties - R\$ 75,64 – Rendimento R\$ 0,78 – DY LTM 13,59%**

**TEPP11:** O FII de escritórios, comunicou, em 07/01/2025, **os imóveis foram avaliados a mercado pela empresa Newmark, resultando em uma variação positiva de +5,27% nos valores dos imóveis, resultando em oscilação positiva de +2,06% no valor patrimonial da cota, com data-base em 31/12/2024. (Comunicado ao Mercado)**

---

**FUNDOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS**

---

**Dama - R\$ 9,29 – Rendimento R\$ 0,06 – DY LTM 6,46%**

**DAMA11**: O FII de FII's, comunicou, em 10/01/2025, que a gestora e o consultor imobiliário resolveram, de forma voluntária, renunciar 70% da taxa de performance, referente ao 2º semestre de 2024. Nesses termos, esta taxa voltará a ser cobrada a partir de janeiro/2025. (Fato Relevante)

---

**FUNDOS IMOBILIÁRIOS HÍBRIDOS DE PAPEL/TIJOLO**

---

**RB Capital Renda I - R\$ 161,37 – Rendimento R\$ 1,40 – DY LTM 10,63%**

**FIIP11**: O FII híbrido de tijolo comunicou, em 10/01/2025, que recebeu notificação da Saint-Gobain Brasil Distribuição (Telhanorte), comunicando intenção de rescindir o contrato de locação do ativo de Contagem/MG. Desse modo, a desocupação e devolução do ativo ocorrerá até o dia 30/06/2025 e todos os encargos continuarão a ser honrados pela Telhanorte até o dia 30/06/2025, com cumprimento do período mínimo de permanência de 12 meses, observado que a receita desta locatária representa 12% da receita mensal imobiliária da carteira deste FII. (Fato Relevante)

**TRX Real Estate II - R\$ 130,97 – Rendimento R\$ 6,16 – DY LTM 17,20%**

**TRXB11**: O FII híbrido de tijolo comunicou, em 10/01/2025, o encerramento de sobras e montante adicional no âmbito da 6ª emissão de novas cotas em que não houve qualquer subscrição e integralização de novas cotas. Desse modo, restam, 142.313 novas cotas que poderão ser destinadas à colocação junto aos investidores profissionais, iniciando-se em 13/01/2025 até 28/05/2025. (Comunicado ao Mercado)

---

**FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE IMÓVEIS AGRÍCOLAS**

---

**VBI Agro FII - R\$ 42,03 – Rendimento R\$ 0,44 – DY LTM 12,45%**

**QAGR11**: O FII de imóveis agrícolas, comunicou, em 07/01/2025, a renovação de contratos de locação com a locatária BRF, referente aos ativos Jataí/GO, Nova Ponte/MG e Uberlândia/MG, com a discussão e aprovação dos seguintes novos termos: (i) a prorrogação da locação atípica dos imóveis pelo período de 10 anos, encerrando-se em 29/12/2034, (ii) CAPEX de melhorias com *funding* via oferta pública em até R\$ 25.221.000,00 e (iii) elevação do valor do aluguel, representando incremento de 11% na receita anteriormente recebida, acarretando impacto positivo na receita imobiliária do FII em R\$ 0,02/cota. (Fato Relevante)

---

**FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE IMÓVEIS EDUCACIONAIS**

---

**MINT Educacional - R\$ 96,50 – Rendimento R\$ 14,67 – DY LTM 4,25%**

**MINT11:** O FII de imóveis educacionais, comunicou, em 08/01/2025, que **devido ao reconhecimento de um valor de receita extraordinária de R\$ 288.148,94, o FII irá distribuir rendimentos aos cotistas no dia 15/01/2025, no valor de R\$ 0,55/cota.** ([Fato Relevante](#))

---

**FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE SHOPPING-CENTERS**

---

**Apex Malls - R\$ 87,40 – Rendimento R\$ 0,32 – DY LTM 7,34%**

**APXM11:** O FII de shopping-centers, comunicou, em 07/01/2025, **o encerramento da distribuição primária da segunda emissão de novas cotas, com a captação de R\$ 103.086.671,64 ao preço de R\$ 96,42/cota e 1.069.042 novas cotas.** ([Anúncio de Encerramento](#))

**Legatus Shopping-Centers - R\$ 120,97 – Rendimento R\$ 0,60 – DY LTM 6,96%**

**LASC11:** O FII de shopping-centers, comunicou, em 08/01/2025, que, em complemento ao fato relevante de [30/12/2024](#), **o FII recebeu o montante de R\$ 1.735.021,98, referente a liberação do valor da conta vinculada em garantia da transação contratada pelo comprador junto ao Banco Bradesco, lembrando que o FII ainda possui, aproximadamente, R\$ 47.286.594,17 a receber.** ([Fato Relevante](#))

**Multi Shoppings - R\$ 55,04 – Rendimento R\$ 6,75**

**SHOP11:** O FII de shopping-centers, comunicou, em 10/01/2025, **o encerramento da colocação privada de cotas da 5ª emissão. Desse modo, foram emitidas 571.429 novas cotas, dentre as quais foram, efetivamente, integralizadas 470.701, observado que o saldo de novas cotas não colocado foi cancelado pelo administrador do FII.** ([Comunicado ao Mercado](#))

**XP Malls - R\$ 97,85 – Rendimento R\$ 0,92 – DY LTM 11,24%**

**XPML11:** O FII de shopping-centers, comunicou, em 09/01/2025, **a segunda modificação da 12ª emissão de novas cotas, alterando a data de divulgação do comunicado, incluindo as datas de início e de encerramento do período de desistência para os investidores que tenham aderido à oferta em decorrência da referida modificação e prorrogando as datas de encerramento do período de coleta de intenções de investimento,**

do procedimento de alocação e da liquidação da oferta, conforme novo cronograma abaixo. (Comunicado ao Mercado)

| Ordem dos Eventos | Evento   | Data       |
|-------------------|--|------------|
| 1                 | Registro Automático da Oferta na CVM<br>Divulgação do Anúncio de Início  | 27/11/2024 |
| 2                 | Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores   | 28/11/2024 |
| 3                 | Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)  | 02/12/2024 |
| 4                 | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador<br>Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento           | 04/12/2024 |
| 5                 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3   | 16/12/2024 |
| 6                 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador<br>Data de Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador | 17/12/2024 |
| 7                 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e da Primeira Modificação da Oferta                         | 18/12/2024 |
| 8                 | Início do Período de Desistência em decorrência da Primeira Modificação da Oferta  | 19/12/2024 |
| 9                 | Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Primeira Modificação da Oferta  | 27/12/2024 |
| 10                | Divulgação deste Comunicado ao Mercado da Segunda Modificação da Oferta  | 09/01/2025 |
| 11                | Início do Período de Desistência em decorrência da Segunda Modificação da Oferta   | 10/01/2025 |
| 12                | Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Segunda Modificação da Oferta   | 16/01/2025 |
| 13                | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento   | 17/01/2025 |
| 14                | Data de realização do procedimento de alocação   | 20/01/2025 |
| 15                | Data estimada para liquidação da Oferta  | 23/01/2025 |
| 16                | Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento   | 26/05/2025 |

Fonte: Comunicado ao Mercado

**Comentários CM Capital:** Lembrando que esta emissão de novas cotas, está no mercado a R\$ 117,14/cota, isso sem considerar a taxa de distribuição de 0,81%, valor equivalente ao valor patrimonial de outubro/2024, mas muito acima do valor atual de mercado, o que nos leva a crer que a emissão pode ter finalidade de proporcionar entrada para um investidor institucional, deixando, infelizmente, o varejo de lado, podendo comprometer, em potencial, o montante a ser arrecadado para este fundo imobiliário e frustrando planos da gestão em expandir a carteira ou melhorar a estrutura de capital deste FII.

## RENDIMENTOS MENSAIS DOS FIIS DA SEMANA (DATA-BASE 09/01/2025)

| TICKER | RENDIMENTO/AMORTIZAÇÃO | TIPO DE PROVENTO | DATA-BASE  | DATA DE PAGAMENTO |
|--------|------------------------|------------------|------------|-------------------|
| BLCA11 | R\$ 0,50               | Rendimento       | 09/01/2025 | 16/01/2025        |
| CCME11 | R\$ 0,08               | Rendimento       | 09/01/2025 | 16/01/2025        |
| CLIN11 | R\$ 1,00               | Rendimento       | 09/01/2025 | 16/01/2025        |
| CPFF11 | R\$ 0,40               | Rendimento       | 09/01/2025 | 17/01/2025        |
| CVBI11 | R\$ 1,05               | Rendimento       | 09/01/2025 | 16/01/2025        |
| RVBI11 | R\$ 0,75               | Rendimento       | 09/01/2025 | 16/01/2025        |

Fonte: Fundsexplorer

## RESUMO DOS RELATÓRIOS GERENCIAIS

### FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE CRIS

#### Relatório Gerencial Novembro/2024 – Hectare Crédito Estruturado (HCTR11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de novembro/2024, o FII não distribuiu rendimentos mensais. Isso porque, conforme o **Ofício Circular Conjunto CVM/SSE/SNC 3/2024 (OCC)** destinado aos administradores e gestores de FIIs, deve ser decidido o regime de distribuição de rendimentos seja este caixa ou competência, de forma definitiva e respeitando a **Lei 8.668/93** sobre a distribuição mínima de 95% do lucro-caixa ao semestre. Desse modo, com o objetivo de adequar o regime de distribuição do fundo ao regime caixa de maneira definitiva, a administradora do fundo comunicou ao mercado a não distribuição de rendimentos, referente ao período de novembro/2024.

Ao longo do mês de novembro/2024, os ativos pertencentes da carteira não apresentaram alterações nas dinâmicas de pagamentos. Adicionalmente, foram realizadas as seguintes movimentações: (i) aporte no FII **Hectare Desenvolvimento Student Housing (HCST11)** no valor de R\$ 610 mil para andamento do Projeto Setin, com prazo de conclusão em maio/2025 e (ii) venda de 100% da posição da **Carvalho Hosken** de R\$ 3,3 milhões. Em complemento, entre os meses de outubro/2024 e novembro/2024, houve 550 novas locações no **Circuito de Compras – Feira da Madrugada**, shopping que ocupa 182 mil m<sup>2</sup> e conta com 5.400 boxes e

lojas. Por fim, em dezembro/2024, ocorreu o pré-pagamento do CRI Melchiorretto no valor de R\$ 6 milhões, correspondendo à liquidação da operação de crédito.

Atualmente, este FII de CRI possui 84% de alocação em CRIs, 15% em FIIs e 0,4% em Caixa/Equivalentes de Caixa, com exposição de 91% em IPCA + 10,5%, 3% em IGP-M + 11,2%, 3% em Pré-Fixado de 10% e 2% em CDI + 4,6% ao ano, proporcionando taxa média de 10,2% real ao ano e duration média de 3,12 anos.

#### Relatório Gerencial Novembro/2024 – Suno Recebíveis Imobiliários (SNCI11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de novembro/2024, o FII distribuiu rendimentos de R\$ 1,00/cota (*dividend yield* anualizado de 15,73%, considerada a cotação base de R\$ 81,66/cota), com data-base em 13/12/2024, sendo pagos no dia 23/12/2024.

Ao longo do mês de novembro/2024, o SNCI11 investiu, novamente, no CRI MRV, no montante de R\$ 21,35 milhões, além de terminar a operação compromissada de CDI + 3,5%, em R\$ 14,16 milhões, reduzindo a alavancagem deste FII em 2,02% entre outubro e novembro/2024. Além disso, houve a inadimplência dos CRIs Pesa/AIZ (vencimento longo) e Pesa/AIZ (vencimento curto) que não honraram o pagamento de juros e amortização, previstos para o dia 21. Essas operações de crédito representam 1,95% do portfólio, sendo 1,58% de exposição à operação longa, contando com garantia de alienação fiduciária, em razão superior a 130% da dívida. Como evento subsequente, no dia 19/12/2024, foi deliberado um *waiver* (condição) para o devedor corrigir os fluxos de caixa e fazer os pagamentos (juros e amortização) dívida, observada a cláusula de que colocarão um *advisor* na estrutura da AIZ para nortear a venda do imóvel em garantia em até 12 meses, com o saldo originado sendo utilizado para a quitação do CRI Longo (detentor da garantia) e o eventual sobejo para a quitação do CRI Curto. Por fim, o FII está quase celebrando AGT, no âmbito do CRI RDR, para fornecer um prazo adicional à operação, que venceria originalmente em 20/12/2024, devido ao atraso das obras do empreendimento, o momento de repasse da carteira ainda não foi atingido e, por isso, a operação, sob a ótica da gestão, necessita de mais prazo.

Atualmente, este FII possui alocação de 85% em CRIs, 16% em FIIs e 18% em Operações Compromissadas, sendo que este percentual, no próximo relatório gerencial, este número deve ser menor, dado que boa parte destas operações serão finalizadas, de acordo com a gestão, com exposição a 70% de IPCA + 9,72%, 15% de CDI + 5,19% ao ano, 2% de Caixa/Equivalentes de Caixa, além do custo médio de CDI + 1,00% das alavancagens.

**Relatório Gerencial Novembro/2024 – Valora CRI CDI (VGIR11) | [Relatório Gerencial](#)**

No mês de novembro/2024, a distribuição de rendimentos de R\$ 0,11/cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 4,7% ao ano, com base no valor da cota patrimonial do final de outubro/2024. Já nos últimos 12 meses, este FII acumulou uma distribuição de rendimentos de R\$ 1,27/cota, equivalente a uma rentabilidade líquida de CDI + 2,9% ao ano, sobre a cota patrimonial.

Ao longo do mês de novembro/2024, o FII adquiriu R\$ 51,6 milhões em CRIs distribuídos em 7 operações, seis já existentes em portfólio. O novo ativo foi o CRI Matarazzo 340E com cupom de CDI + 4,95% ao ano, no valor de R\$ 16,7 milhões, além das participações adicionais de CRIs já existentes: (i) R\$ 23,8 milhões do CRI Gafisa FE 1S; (ii) R\$ 4,5 milhões do CRI Viewco; (iii) R\$ 2,5 milhões do CRI Alto Paraíso; (iv) R\$ 1,6 milhão do CRI MF7 Wire; (v) R\$ 1,5 milhão do CRI MF7 28E 2S e (vi) R\$ 1,1 milhão do CRI Choice 2S. Simultaneamente, este FII recebeu amortizações ordinárias e extraordinárias no valor total de R\$ 23,4 milhões, com destaque para as amortizações integrais de R\$ 3,6 milhões do CRI Patteo Mogilar e R\$ 1,9 milhão do CRI Enplan 1S, além das amortizações parciais de R\$ 6,1 milhões do CRI Gafisa FE 2S, R\$ 3,8 milhões do CRI Delfim Moreira 23S e R\$ 2,2 milhões do CRI Delfim Moreira 22S. Como evento subsequente, em dezembro/2024, este FII fez investimentos adicionais em cinco CRIs, quatro já existentes na carteira, totalizando R\$ 11,1 milhões.

Atualmente, este FII está com 86,4% de seu patrimônio líquido alocado em CRIs e 13,6% em Caixa/Equivalentes de Caixa, distribuídos em 51 diferentes operações, num total investido de R\$ 1,214 bilhão, com 100% das operações de crédito indexadas pelo CDI, à taxa média de mercado de 4,15% ao ano e *duration* média de 2,0 anos.

**FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE ESCRITÓRIOS**

---

**Relatório Gerencial Novembro/2024 – Capitânia Office (CPOF11) | [Relatório Gerencial](#)**

No mês de novembro/2024, o FII de escritórios da Capitânia obteve um resultado ajustado de R\$ 0,49/cota e anunciou uma distribuição de rendimentos de R\$ 0,85/cota, provavelmente, distribuindo saldo acumulado de resultado operacional não distribuído ou ganho de capital. Ao final deste mês, o FII possuía um resultado acumulado e não distribuído de R\$ 4.253.451,00 ou, aproximadamente, R\$ 1,51/cota/mês.

Ao longo do mês de novembro/2024, no Edifício Leblon, o FII segue com a conclusão das demais obras de melhoria que estavam programadas para serem realizadas, além de algumas correções necessárias no ativo, na entrega do conjunto locado para a empresa Adaggio e existem dois interessados na locação do único andar vago no imóvel. No ativo Faria Lima Plaza, a gestão possui expectativa de finalização de aquisição em janeiro/2025. Adicionalmente sobre este imóvel, houve conclusão da locação de dois andares adicionais para o Uber, locação de 3,5 andares para um novo inquilino, assinado um contrato com início em 01/09/2024 e prazo de dez anos com a Klabin para locação de 7.405,24 m<sup>2</sup>. Com estas novas locações, a taxa de ocupação

passa a ser de 97%, restando apenas meio andar vago. Já o ativo Jardins (Oscar Freire), o FII já pagou a 1ª parcela, restando ainda outras 3, sendo que, a partir da 2ª parcela, a imissão de posse será garantida ao FII. Por fim, sobre o ativo FII Jardim Paulistano, o FII avançou nas negociações que deverá adquirir a totalidade de um edifício corporativo, com investimento para aquisição e posterior *retrofit*.

Atualmente, este FII possui 3 ativos de escritórios corporativos, localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, com 12.011 m<sup>2</sup> de ABL própria, 5% de vacância física e 18% de vacância financeira, considerando as receitas potenciais das áreas vagas, carências e descontos. Sobre os contratos de locação deste FII, 82% são reajustados pelo IPCA, 5% pelo IGP-M, 13% mix entre IPCA/IGP-M, com prazos de vencimentos concentrados entre 3 e 4 anos (24%), entre 4 e 5 anos (18%) e acima de 5 anos (56%).

#### Relatório Gerencial Novembro/2024 – Green Towers (GTWR11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de novembro/2024, o resultado do fundo foi de R\$ 0,82/cota, enquanto a distribuição de rendimentos se manteve em R\$ 0,79/cota/mês, equivalente a 96,4% do resultado para o período, refletindo *dividend yield* anualizado de 13,02%.

Ao longo do mês de novembro/2024, não houve alterações na carteira deste FII, tampouco mudanças no contrato de locação com a atual locatária. Em complemento, este FII encerrou o mês com 41.327 cotistas, elevação de 3,3%, se comparada com o mês anterior e de 24,9% frente ao mesmo período do ano anterior, com uma média diária do volume negociado de R\$ 818 mil, representando redução de 28,5% em comparação ao mês anterior.

Atualmente, este FII possui 85% do imóvel Green Towers (Torres I, II e III) de alto padrão AAA com certificação Green Building LEED Core 5 Shell Gold, localizado em Brasília/DF e 100% locado para o Banco do Brasil, com locação de vencimento em outubro/2028, reajustada pelo IGP-M, com multa de 5 aluguéis vigentes (a partir de maio/2025) e aviso prévio de 180 dias, constituindo-se uma locação típica.

#### FUNDOS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

---

#### Relatório Gerencial Novembro/2024 – Hedge TOP FOFII 3 (HFOF11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de novembro/2024, o FII distribuiu R\$ 0,56/cota. O pagamento será realizado em 13/12/2024, aos detentores de cotas em 29/11/2024.

Ao longo do mês de novembro/2024, a gestão deste FII decidiu rever a distribuição de rendimentos, reduzindo-a para R\$ 0,56/cota, devido à redução gradual do FFO ao longo dos últimos trimestres, fruto do aumento da vacância dos FIIs de tijolo investidos e a recente piora de cenário promovida pelo aumento dos juros pesaram nesta decisão. Contudo, após a redução realizada, a gestão pretende manter o patamar de

rendimento de R\$ 0,56/cota, ao longo dos próximos meses, observado que o FII possui resultado acumulado e não distribuído de períodos anteriores de R\$ 0,59/cota, o que deve ajudar a gestão deste FII no cumprimento do *guidance* de R\$ 0,56/cota, mas acende sinal de alerta uma vez que este nível de distribuição de rendimentos é acima do FFO (caixa das operações) recorrente. Adicionalmente, o FFO (caixa das operações) deste FII, em novembro/2024, foi de R\$ 0,48/cota, impactado negativamente no mês pelo rendimento de um fundo de fundo imobiliário, antecipado para outubro/2024, a ausência de distribuição mensal do FVPQ11 e o impacto da inflação mais baixa nos rendimentos dos fundos de recebíveis (FIIs de CRIs).

Atualmente, este fundo de fundos imobiliários possui exposição nos setores FIIs CRIs 26,1%, Lajes Corporativas 20,5%, Logístico/Industrial 17,7%, Renda Urbana 15,6%, Shopping-Centers 12,4%, Outros 5,5% e Caixa/Equivalentes de Caixa 2,3%.

#### Relatório Gerencial Novembro/2024 – XP Selection FoF (XPSF11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de novembro/2024, o FII distribuiu R\$ 0,07/cota, com data de pagamento em 13/12/2024, para os detentores de cotas do FII em 29/11/2024. Desse modo, fechando o mês com cotação de R\$ 6,50/cota, o FII obteve *dividend yield* de 13,7% anualizado e a cota patrimonial atingiu R\$ 7,51/cota, antes da distribuição dos proventos, contando com um *dividend yield* de 11,8% anualizado.

Ao longo do mês de novembro/2024, este FII aproveitou este momento de maior volatilidade nas cotas dos FIIs no mercado secundário para realizar algumas compras pontuais. Ainda, de forma a preservar a outra parcela do Caixa/Equivalentes de Caixa, a gestão optou por alocar parcela do Caixa/Equivalentes de Caixa em um novo CRI a uma taxa de CDI + 2,20%, após o vencimento e recebimento do valor devido do CRI Helbor que estava presente anteriormente. Já com relação ao resultado do XPSF11, atingiu o valor de R\$ 0,10/cota, derivado, principalmente, dos valores não-recorrentes distribuídos pelos fundos imobiliários RBED11 (R\$ 8,40/cota) e SPVJ11 (R\$ 14,8311/cota), os quais tiveram as carteiras de ativos vendidos, com expressivo ganho de capital, lembrando que, para o caso do RBED11 a alienação foi integral, enquanto para o SPVJ11 acabou sendo parcial.

Atualmente, este FoF possui alocação de 97% em FIIs e 3% em Caixa/Equivalentes de Caixa (1% em CRI), com movimentações de 37% no mercado secundário e 63% no primário, com exposição nos seguintes segmentos 37% em CRI, 18% em Logística, 16% em Escritórios, 11% em Shopping-Centers, 6% em Renda Urbana, 5% Híbrido, 5% Desenvolvimento e 1,2% Outros setores.

## FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE LOGÍSTICA

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

No mês de novembro/2024, o FII distribuiu proventos no valor de R\$ 0,45/cota, pagos em janeiro/2025, via amortização extraordinária, em conjunto com os proventos referentes a dezembro/2024, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 16,7%.

Ao longo do mês de novembro/2024, foi publicado pela CVM um Ofício sobre distribuição de resultados dos FIIs, no qual o cálculo de lucro-caixa deve ser acumulado desde a data da primeira integralização de cotas do FII. A partir desse entendimento, para os meses de novembro e dezembro/2024, o FII não tem permissão para distribuir rendimentos (apesar de ter geração de caixa) e, portanto, fez uma consulta aos cotistas para realizar amortização extraordinária, referente aos meses de novembro e dezembro/2024 (R\$ 0,90/cota no total, ou seja, R\$ 0,45/cota para mês equivalente). Desse modo, em 23/12/2025, foi publicado o termo de apuração, cujo registro mostrou que, ao final da votação, o índice de aprovação foi de 95%. **Adicionalmente, foi feito o investimento da Oaktree de R\$ 44 milhões no FII Triple A, onde ficam os imóveis em sociedade. A partir disso, a participação do BLMG11 foi de 36% para 31%, além de existir, agora, R\$ 44 milhões de Caixa/Equivalentes de Caixa. Em seguida, com a saída da locatária do ativo de Jandira/SP em dezembro/2024 houve pagamento de aluguéis antecipados e multas de R\$ 21 milhões que, por sua vez, foram utilizados para redução do saldo devedor do CRI. Dessa forma, caso seja finalizada a venda do imóvel de Jandira/SP, a geração de caixa mensal deve ser de R\$ 0,35/cota.**

Atualmente, este FII de galpões logísticos possui 4 imóveis; (i) Rio de Janeiro/RJ, (ii) Extrema/MG, (iii) Jandira/SP e (iv) um terreno em Cabreúva/SP, totalizando 239.583 m<sup>2</sup> de ABL e 332.177 m<sup>2</sup> em terras. Sobre os contratos de locação, são 83% na modalidade atípica, com vencimento dos contratos em 2028 em diante 100% reajustados pelo IPCA e com prazo médio remanescente de 5,5 anos.

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

No mês de novembro/2024, o resultado-caixa do FII ficou em R\$ 0,93/cota, enquanto a distribuição de rendimentos mensais se manteve em R\$ 0,93/cota, o equivalente a 100,0% do resultado para o período. Dessa forma, o montante distribuído reflete um *dividend yield* anualizado de 12,37%.

Ao longo do mês de novembro/2024, não houve movimentações no imóvel do FII ou qualquer negociação de atualização contratual com o atual inquilino.

Atualmente, este FII possui 100% do imóvel localizado em Quatro Barras/PR, locado 100%, com 66,9 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável, padrão construtivo AA, pé-direito de 12 metros, capacidade de 6 toneladas/m<sup>2</sup>, com contrato atípico de locação (até dezembro/2026), sendo que, após esse prazo, o contrato possui vencimento

em 2046, na modalidade típica, com reajuste anual pelo IPCA e multa de aviso prévio de 6 meses e saldo de aluguéis remanescentes até dezembro/2026.

## FUNDOS IMOBILIÁRIOS MULTISTRATÉGIA

---

### Relatório Gerencial Novembro/2024 – Life Capital Partners (LIFE11) | [Relatório Gerencial](#)

No mês de novembro/2024, o FII distribuiu rendimentos de R\$ 0,135/cota, mantendo o *dividend yield* em 1,36% ao mês, acumulando retorno de 16,88% nos últimos 12 meses. Vale destacar que esta distribuição de rendimentos mensais permaneceu estável em relação ao período anterior, reforçando o compromisso da gestão em cumprir o *guidance* estabelecido para o segundo semestre/2024.

Ao longo do mês de novembro/2024, os CRIs tiveram os seguintes eventos. No CRI QSJRN, registrou um distrato de um comprador que decidiu trocar o lote por outros dois de tamanho menor. Foram realizadas, portanto, 2 vendas e 1 distrato no período, sendo que o empreendimento aguarda os protocolos dos órgãos responsáveis pela emissão do Habite-se da 1ª etapa. Já no CRI Vectra, houve registro de 10 vendas e 3 distratos, resultando em 7 vendas líquidas, seguindo as vendas com ganho de valor no preço/m<sup>2</sup>. No CRI Vanvera, houve 27 vendas líquidas em novembro/2024, resultado de 34 vendas e 7 distratos, sendo que o desenvolvedor segue realizando distratos estratégicos para substituir maus pagadores por novos financiamentos. No CRI THL, o empreendimento realizou 7 vendas e 3 distratos, sendo que a estratégia deve seguir realizando o distrato de contratos inadimplentes e novas vendas com o valor do lote atualizado. No CRI Mirante, a equipe de obra deu continuidade à execução das fôrmas de concreto da laje do 5º andar no lado B, prosseguindo, também, com a execução da alvenaria de vedação do 8º andar no lado A e do 3º andar no lado B. No CRI Poehma, a obra prosseguiu com o avanço acelerado e houve a reabertura da sala de vendas. Já no CRI Barra Loft (EMA), a gestão está estabelecendo um plano de ataque para as próximas entregas do projeto e minimizar o impacto do atraso. No CRI Monte Lazuli, o empreendimento não apresentou atualizações em vendas, mas as obras seguem avançando. Já no CRI Fazenda Bayer, projeto avançou com a construção da portaria e o espaço de apoio para funcionários, como escritório e vestiários. No CRI ABecker II registrou três distratos, aproveitando a valorização do m<sup>2</sup> nas regiões dos projetos e o CRI ABecker I realizou 5 distratos de vendas feitas em 2019, 2020 e 2021, visando aproveitar a valorização que esses lotes tiveram. Já no FIDC Residence Club, 1.654 visitas foram registradas nos empreendimentos, resultando em 235 vendas, com destaque para o projeto em Fortaleza/CE, responsável por 160 dessas transações, sendo que as obras do Hotel em Ilha do Sol estão previstas para serem concluídas em 2025, enquanto aquelas do Hotel em Fortaleza estão programadas para 2026. Sobre as operações de True Sale e demais, em Maragogi, houve 3 vendas no projeto, realizadas ao preço de R\$ 771/m<sup>2</sup> e todas ocorreram em Green Portugal. Já no Green Portugal, houve evolução de 4 vendas líquidas, sendo 8 vendas novas e 4 distratos, realizadas ao preço de R\$ 772/m<sup>2</sup>. No ativo One II, a carteira teve 1 venda líquida, sendo 1 distrato de cliente inadimplente e 3

**novas vendas, realizadas ao preço de R\$ 343/m<sup>2</sup> em Green Maria.** Por fim, na estratégia de Home Equity, não houve atualizações.

Atualmente, este FII multiestratégia possui alocações em **66% de CRIs, 18% em operações de crédito de True Sale, 11% em FIDCs, 2% em Home Equity e 3% em Caixa/Equivalentes de Caixa, com LTV médio da carteira de 39,96% e taxa média real 14,08% ao ano para os CRIs, sendo 82% indexados ao IPCA e 18% ao CDI para a carteira dos CRIs, enquanto na carteira do FII em si, tem-se 63% em IPCA, 10% em IGP-M e 27% em CDI.**

**Analista Responsável: Jacinto Santos – CNPI 6565**

## **DISCLAIMER:**

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

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

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

