



Carteira Recomendada Fundos Imobiliários

Flávio Pires
Analista de Fundos Imobiliários
30 de agosto de 2024

DESCRIÇÃO

Esta carteira é composta por **Fundos Imobiliários (FIIs)**, recomendada para quem **gosta de investir no mercado imobiliário** e quer contar com **rendimentos periódicos, vantagens fiscais, maior liquidez e sem a burocracia** de ter que gerenciar um imóvel. Para escolher os fundos que compõe essa carteira, os analistas selecionam aqueles com maior **previsibilidade de rendimentos** e/ou que estejam sendo negociados abaixo do seu valor patrimonial/avaliação (**oportunidade de ganho de capital**). Ela conta com o Serviço de Rebalanceamento Mensal da Santander Corretora em que ao contratar o serviço, a sua carteira de ativos será rebalanceada sem que você precise comprar e vender manualmente os FIIs de seu portfólio. [Saiba mais](#)

OBJETIVO

O objetivo desta carteira é **superar a variação do IFIX** (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - B3) em um horizonte de 12 a 24 meses.

PERFIL DO INVESTIDOR

CONSERVADOR

MODERADO

BALANCEADO

ARROJADO

AGRESSIVO

VANTAGENS

Vantagens Fiscais: As pessoas físicas são isentas do Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos pelo FII, sendo uma vantagem comparativa importante em relação ao investidor que recebe aluguéis diretamente de um imóvel próprio.

Liquidez: A facilidade com a qual o investidor pode sair do investimento no mercado secundário de Fundos Imobiliários negociados em Bolsa é relativamente maior na comparação com quem detém um imóvel diretamente.

Gestão profissional: Para o investidor que não têm muito tempo para acompanhar e identificar as oportunidades dentro do

mercado imobiliário, os Fundos Imobiliários são boas alternativas.

Acessível: Permitem ao investidor aplicar em ativos relacionados ao mercado imobiliário sem, de fato, precisar comprar um imóvel.

Menor burocracia: As tarefas ligadas à administração de um imóvel ficam a cargo dos profissionais responsáveis pelo Fundo.

Rendimentos periódicos: As receitas geradas pelos imóveis são periodicamente distribuídas aos cotistas (em geral mensalmente).



ACOMPANHAMENTO DA CARTEIRA

RENTABILIDADES

Período	Carteira	IFIX
Agosto/24	+0,62%	+0,86%
Ano	+1,22%	+2,48%
2023	+13,6%	+15,5%
2022	+5,20%	+2,22%
12 meses	+2,52%	+5,78%
Desde Jan/2017	+155,91%	+92,12%

DESTAQUE DE AGOSTO

BTLG11 +2,78%

ESTATÍSTICAS

Início Carteira	02/01/2017
Meses com % superior ao Benchmark	54 de 92 (58,7%)

OUTROS INDICADORES

Índice	Agosto	2024
IBOV	+6,54%	+1,36%

Fonte: Santander, Broadcast, Quantum Axis

Carteira de Fundos Imobiliários - Setembro de 2024

FUNDO	CÓDIGO	SEGMENTO	PESO	%	YIELD 12 MESES ESTIMADO ¹	ESTRATÉGIA
BTG Pactual Logística	BTLG11	Logístico/Industrial	9,0%		9,2%	Renda/Ganho de Capital
Vinci Logística	VILG11	Logístico/Industrial	8,0%		9,0%	Renda/Ganho de Capital
RBR Alpha Multiestra. Real Estate	RBRF11	Fundos de Fundos	9,5%		9,1%	Renda/Ganho de Capital
Valora Hedge Fund	VGHF11	Hedge Fund	5,5%		11,8%	Renda/Ganho de Capital
VBI CRI	CVBI11	Recebíveis Imobiliários	7,0%		11,7%	Renda
Pátria Recebíveis Imobiliários	HGCR11	Recebíveis Imobiliários	10,0%		11,3%	Renda
Kinea Rendimentos Imobiliários	KNCR11	Recebíveis Imobiliários	9,5%		11,2%	Renda
Mauá Capital Recebíveis Imobiliários	MCCI11	Recebíveis Imobiliários	9,0%		10,8%	Renda/Ganho de Capital
Guardian Real Estate	GARE11	Híbrido	2,0%		11,5%	Renda/Ganho de Capital
TG Ativo Real	TGAR11	Híbrido	6,0%		12,5%	Renda
TRX Real Estate	TRXF11	Renda Urbana	7,0%		10,5%	Renda
XP Malls	XPML11	Shopping Centers	5,0%		10,0%	Renda
HSI Malls	HSML11	Shopping Centers	5,0%		10,2%	Renda/Ganho de Capital
Vinci Offices	VINO11	Escritórios	7,5%		9,5%	Renda/Ganho de Capital

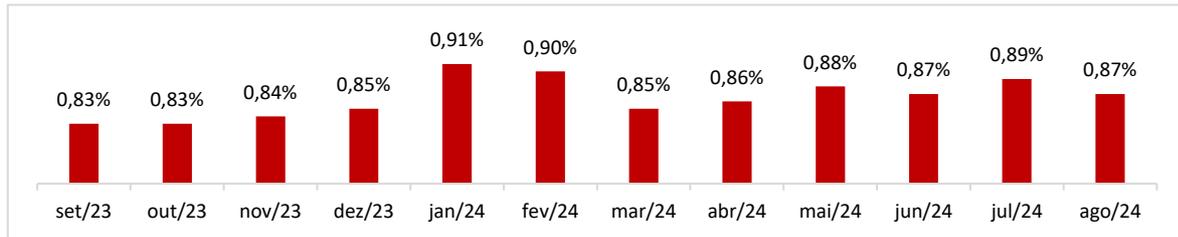
¹Yield calculado com base na projeção de distribuições nos próximos 12 meses, dividido pelo valor de mercado da cota na data-base (30/08/2024). Fonte: Santander e Broadcast

Yield estimado 12 meses: **10,4%**

NOVO!

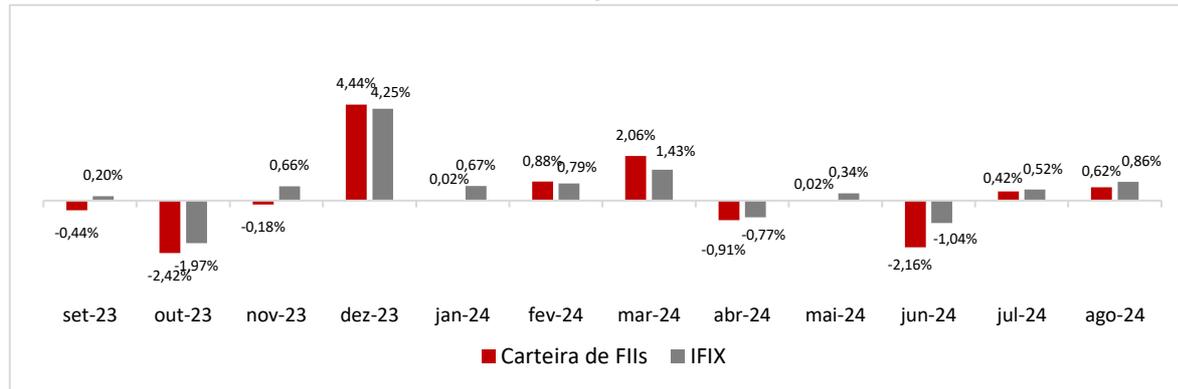


Carteira de FIIs - Dividend Yield Últimos 12 meses



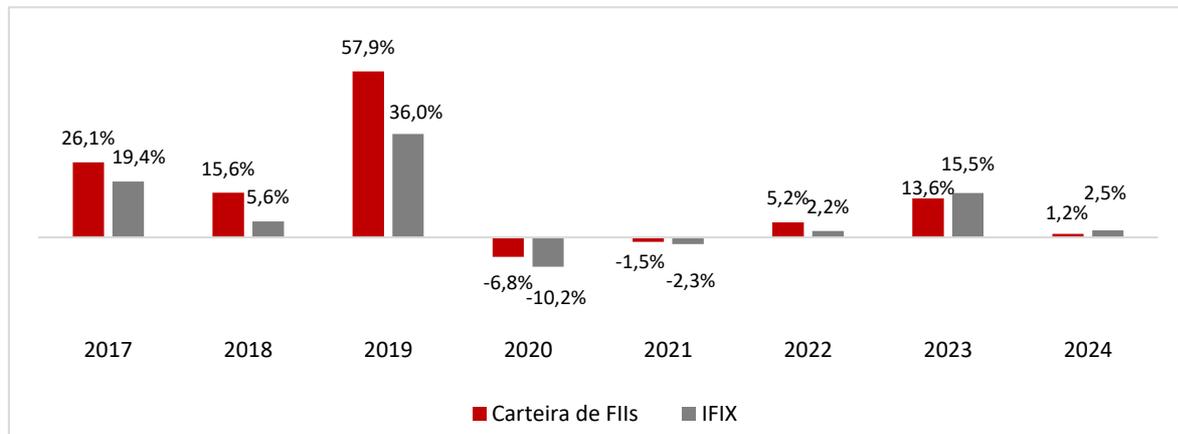
Fonte: Santander, Economática, Quantum Axis

Carteira de FIIs - Desempenho Últimos 12 meses



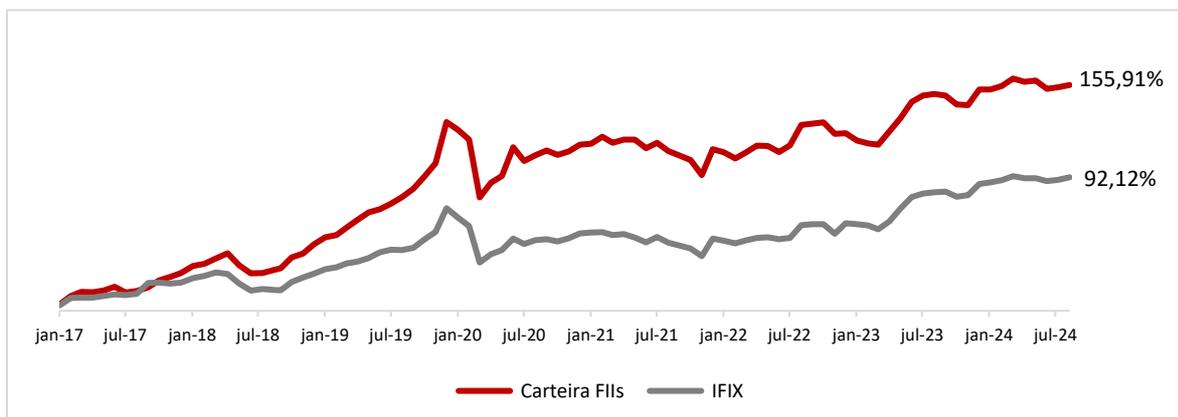
Fonte: Santander, Economática, Quantum Axis

Carteira de FIIs - Desempenho Anual



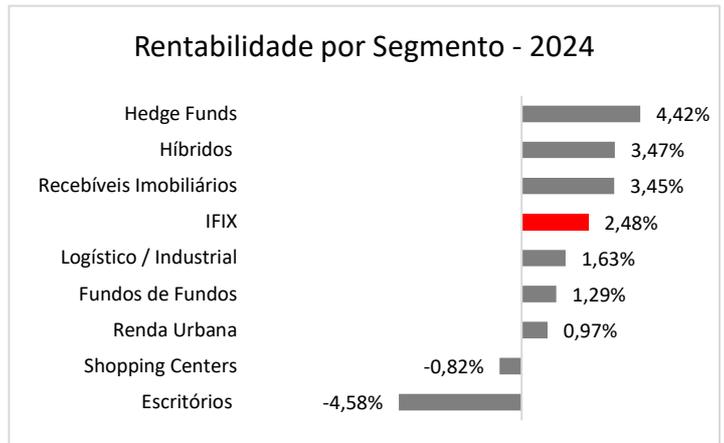
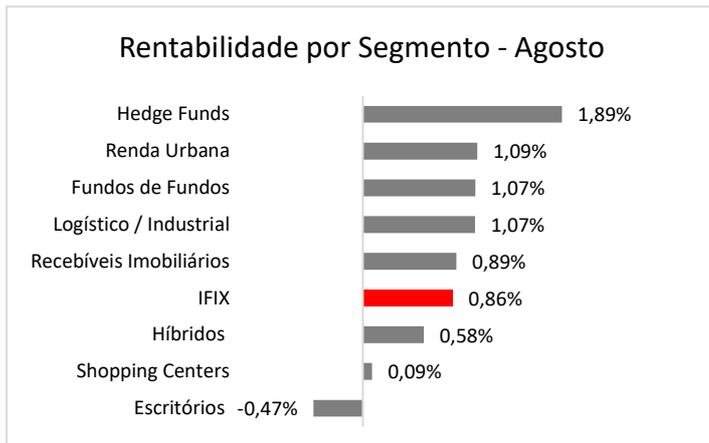
Fonte: Santander, Economática, Quantum Axis

Carteira de FIIs - Desempenho Acumulado



Fonte: Santander, Economática, Quantum Axis

- Mercado de Fundos Imobiliários (FIIs):** No mês de agosto, o IFIX, índice que mede o comportamento dos Fundos Imobiliários mais negociados na Bolsa, apresentou valorização de 0,86%. O rendimento / *yield* anualizado médio dos FIIs está em 10,30%. Nos gráficos abaixo, destacamos a *performance* do último mês (agosto) e no ano:

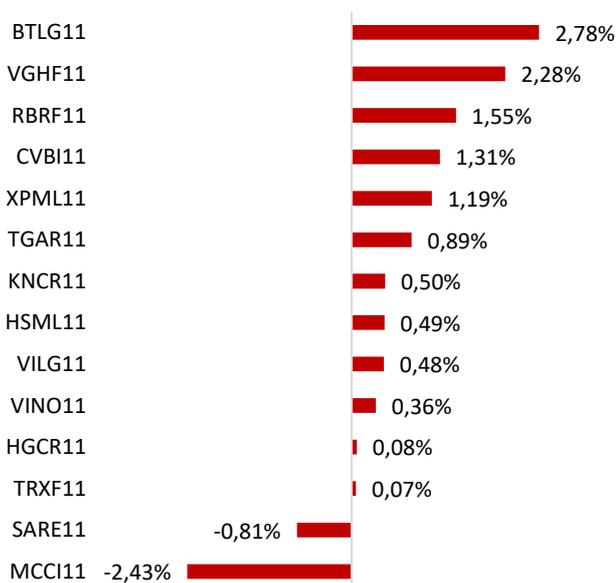


Fonte: Santander, Economatica, Quantum Axis

BALANÇO DE AGOSTO E CARTEIRA PARA SETEMBRO

No mês de agosto, a rentabilidade da Carteira de Fundos Imobiliários foi de **+0,62%** (-0,24% em relação ao IFIX no período). O retorno acumulado no ano foi de +1,22% (1,26% inferior ao IFIX no mesmo período). Desde o seu início, em janeiro/17, a rentabilidade acumulada da Carteira é de +155,91% (63,79% acima do IFIX). As rentabilidades dos Fundos da Carteira no último mês foram:

Rentabilidade dos FIIs da Carteira Recomendada - Agosto/24 (%)

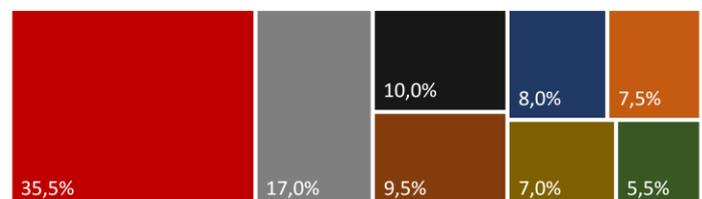


Fonte: Santander, Economatica

- E quais seriam as mudanças para setembro?**

Decidimos adicionar na nossa carteira o FII Guardian Real Estate (GARE11), que ampliou sua tese de investimento ao adentrar no segmento Renda Urbana (obs: o FII ainda se caracteriza como híbrido, pois tem um portfólio formado por 20 imóveis de renda urbana e 5 galpões logísticos/industriais). Acreditamos que o segmento Renda Urbana será uma das avenidas de crescimento para o mercado de fundos imobiliários, dado: (i) a oferta de imóveis; (ii) a capacidade dos FIIs de captarem recursos para grandes transações; (iii) as empresas de diferentes setores buscando desmobilizar ativos imobiliários, bem localizados e em transações atrativas para os portfólios dos FIIs. Gostamos do FII GARE11 por contar com um portfólio diversificado em 25 imóveis, 100% dos contratos na modalidade atípico e de longo prazo (~72% dos vencimentos são para depois de 2031), e contratos de locação com grandes empresas como Grupo Mateus, GPA e Souza Cruz. Estimamos um *dividend yield* de ~11,5% para os próximos 12 meses.

- Composição da Carteira por segmento:**



Fonte: Santander, Economatica



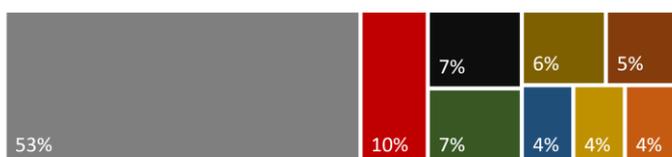
DETALHES DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS DA CARTEIRA RECOMENDADA

BTG PACTUAL LOGÍSTICA

- Opinião:** avaliamos como positivo a aquisição de mais 11 galpões logísticos, localizados predominantemente em São Paulo, que é a região com a menor taxa de vacância e que tem um dos maiores preços de locação por m². Com a conclusão dessa transação, a gestão diversifica a base de empreendimentos e inquilinos. O FII BTLG11 é a nossa preferência para o segmento logístico, pois conta com: (i) portfólio de 22 galpões logísticos, sendo que 41% da receita está no raio 30 km de São Paulo; (ii) 98% da área do portfólio está ocupada; e (iii) os principais inquilinos são grandes empresas como Assaí, Amazon, Ambev e Braskem. Com as cotas sendo negociadas com desconto de ~2%, estimamos um *dividend yield* de ~9,2% para os próximos 12 meses.
- Portfólio:** é composto por 22 galpões logísticos, localizados nos estados de SP, RJ, SC, MG, BA e CE, com 859 mil m² de ABL própria.
- Pontos positivos:** (I) Portfólio diversificado em 22 galpões logísticos com características AAA/AA, sendo destaques os localizados nos municípios de Jundiaí, Guarulhos, Embu, Hortolândia, Ribeirão Preto e Mauá; (II) 41% da receita do Fundo está concentrada no raio 30 Km de São Paulo. Essa região possui uma baixa taxa de vacância e um dos maiores preços de locação por m²; (III) ~80% dos contratos vencem após 2026; (IV) Estimamos um *dividend yield* de ~9,2% para os próximos 12 meses.
- Principais riscos:** (I) Potenciais problemas com inquilinos em dificuldades financeiras, podendo gerar atraso no pagamento de aluguéis e/ou aumento de vacância; (II) O FII tem R\$ 157 milhões em obrigações financeiras oriundas de aquisições dos imóveis.
- Destaques/Últimas notícias:** o FII comunicou que celebrou a aquisição de um portfólio composto por 11 ativos preponderantemente localizados em São Paulo. Segundo o gestor, 94% da receita é proveniente de ativos localizados em um raio de até 60km da capital, contemplando área total de ~541.000m² de imóveis prontos performados. O montante da transação é de R\$ 1,77 bilhões, representando um *cap rate* de 9,5%, com um impacto estimado de R\$ 0,32 por cota

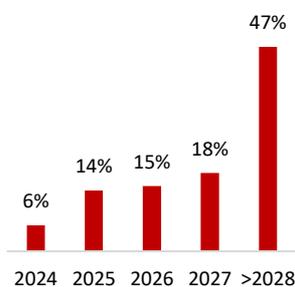
Composição dos Ativos (Locatários/Segmentos):

Principais Locatários (% da Receita)



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Jul/24)

Cronograma de Vencimento dos



DADOS DO FUNDO	
Código	BTLG11
Segmento	Logístico / Industrial
Administrador	BTG Pactual
Gestor	BTG Pactual
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	06/08/2010
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,90%
Qtde. Cotas	43.249.151
Número de investidores	345.561
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	858.900
Vacância Física	2,0%
Vacância Financeira	2,0%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	102,50
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	104,53
Ágio / Deságio ³	-1,9%
Valor de Mercado (R\$)	4.433.037.978
Patrimônio Líquido (R\$)	4.520.857.988
Valor de Mercado (R\$/m ²)	5.388
Alavancagem Bruta ⁴	3,5%
Alavancagem Líquida ⁵	0,0%
Volume Negociado (R\$) ⁶	9.670.259

INDICADORES		
Rentabilidade	BTLG11	IFIX
Mês ¹	2,6%	0,6%
Ano ¹	5,0%	2,2%
12 meses	8,6%	6,1%
Yield	BTLG11	IFIX
Mensal	0,74%	0,86%
Anualizado	8,90%	10,30%

¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - 1 ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

Distribuições e Yield

Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
ago/24	0,74%	102,41	0,76
jul/24	0,74%	102,40	0,76
jun/24	0,77%	99,00	0,76
mai/24	0,75%	101,90	0,76
abr/24	0,71%	106,58	0,76
mar/24	0,73%	104,48	0,76
fev/24	0,76%	102,95	0,78
jan/24	0,78%	103,50	0,81
dez/23	0,75%	100,92	0,76
nov/23	0,76%	99,89	0,76
out/23	0,75%	100,98	0,76
set/23	0,73%	104,33	0,76

Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander

VINCI LOGÍSTICA

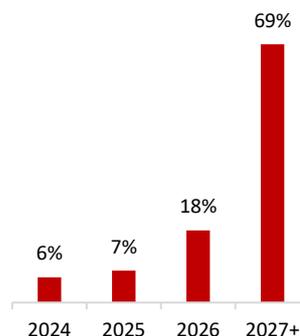
- Opinião:** avaliamos como positivo o trabalho ativo do time de gestão na locação de áreas vagas do portfólio, que reflete: (i) no aumento da taxa de ocupação, de 94% em jul/24 ante 87% em dez/23; e (ii) nas receitas/resultados do FII, uma vez que termine concessões como carências e/ou descontos para os novos inquilinos. Gostamos do VILG11 por ter um portfólio com ativos de qualidade, com destaque para os empreendimentos localizados nas regiões metropolitanas de Pernambuco, Pará e Espírito Santo, que carecem de ativos de elevados padrões construtivos. Com as cotas sendo negociadas com deságio de 23% em relação ao seu valor patrimonial, estimamos um *yield* de aproximadamente 9% para os próximos 12 meses.
- Portfólio:** é composto por 15 galpões logísticos, localizados nos estados de SP, RJ, MG, RS, ES, PA e PE, com 590 mil m² de ABL própria.
- Pontos positivos:** (I) Portfólio diversificado de 15 ativos bem localizados; (II) ~87% dos contratos vencem após 2026; (III) Cotas com deságio de 23% em relação ao valor de avaliação/patrimonial dos ativos; (IV) Estimamos um *yield* de aproximadamente 9% para os próximos 12 meses.
- Principais riscos:** (I) Concentração de 1/3 do portfólio em Extrema (MG), cujos inquilinos contam com benefícios fiscais estaduais/municipais; (II) 15% da receita do FII é oriunda do inquilino Tok & Stok, que vinha apresentando dificuldades operacionais e financeiras; (III) Potenciais problemas com inquilinos em dificuldades operacionais/financeiras, podendo gerar atraso no pagamento de aluguéis e/ou aumento de vacância; (IV) FII tem R\$ 262 milhões em obrigações financeiras.
- Destques/Últimas notícias:** o FII comunicou que o condomínio logístico e industrial Castelo 57 Business Park, localizado na Rodovia Presidente Castello Branco, no município de São Roque/SP, encontra-se 100% locado, após locar 6.189 m² do Módulo G3B para uma empresa do setor logístico.
- Composição dos Ativos (Locatários/Segmentos):**

Principais Locatários (% da Receita)



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Jul/24)

Cronograma de Vencimento dos Contratos (%)



DADOS DO FUNDO

Código	VILG11
Segmento	Logístico / Industrial
Administrador	BRL Trust
Gestor	Vinci Real Estate
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	10/12/2018
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,95%
Qtde. Cotas	14.997.396
Número de investidores	158.795
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	590.000
Vacância Física	5,6%
Vacância Financeira	5,6%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	87,20
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	113,72
Ágio / Deságio ³	-23,3%
Valor de Mercado (R\$)	1.307.772.931
Patrimônio Líquido (R\$)	1.705.538.294
Valor de Mercado (R\$/m ²)	2.630
Alavancagem Bruta ⁴	15,4%
Alavancagem Líquida ⁵	13,0%
Volume Negociado (R\$) ⁶	1.913.442

INDICADORES

Rentabilidade	VILG11	IFIX
Mês ¹	-0,4%	0,6%
Ano ¹	-7,3%	2,2%
12 meses	-7,5%	6,1%
Yield	VILG11	IFIX
Mensal	0,75%	0,86%
Anualizado	8,94%	10,30%

¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - 1 ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

Distribuições e Yield

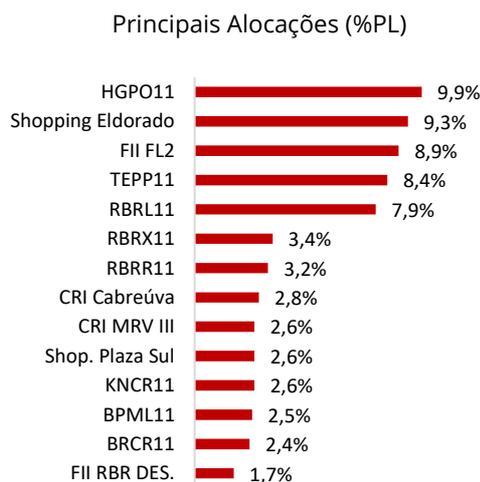
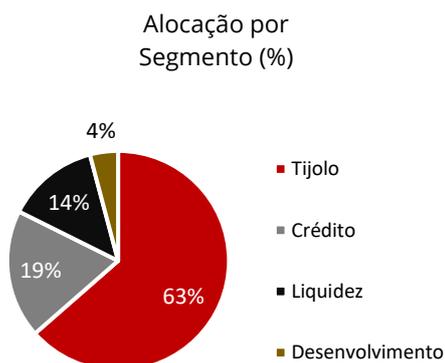
Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
jul/24	0,74%	88,23	0,65
jun/24	0,78%	83,54	0,65
mai/24	0,68%	88,60	0,60
abr/24	0,65%	92,84	0,60
mar/24	0,62%	93,10	0,58
fev/24	0,61%	92,00	0,56
jan/24	0,65%	93,00	0,60
dez/23	0,64%	99,27	0,64
nov/23	0,67%	97,20	0,65
out/23	0,67%	102,15	0,68
set/23	0,65%	107,08	0,70
ago/23	0,67%	104,66	0,70

Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander

RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA

REAL ESTATE

- Opinião:** avaliamos como positivo a estratégia anunciada pela gestão que busca: (i) aumentar a liquidez [recursos em caixa], para potenciais alocações oportunistas; (ii) investimentos em ativos mais resilientes a momentos de estresse de mercado, como FIIs de papel com perfis *high grade*; e (iii) exposição em ativos considerados “*prime*”, que permitem o FII atravessar momentos de volatilidade com maior resiliência. Como ponto de atenção, ~25% do PL está concentrado em ativos relacionados com a própria gestora. Com as cotas do RBRF11 negociando com deságio de 14%, estimamos um *dividend yield* de ~9,1% para os próximos 12 meses.
- Portfólio:** tem um portfólio composto por fundos imobiliários (11), certificados de recebíveis imobiliários (4) e outros ativos.
- Pontos positivos:** (I) Possui uma carteira diversificada de 11 FIIs e 4 CRIs, com possibilidade de adquirir diferentes posições em um único veículo; (II) Gestão ativa e com estratégias de alocação que permitem o acesso indireto do investidor Pessoa Física em Ofertas Restritas; (III) Cotas estão sendo negociadas com deságio de 14% em relação ao valor de avaliação/patrimonial dos ativos; (IV) Estimamos um *dividend yield* de ~9,1% para os próximos 12 meses.
- Principais riscos:** (I) Dado que o Fundo é de gestão ativa, os rendimentos a serem distribuídos dependem dos rendimentos dos FIIs que fazem parte do portfólio e dos resultados nas movimentações de compra e venda; (II) Eventual inadimplência de FIIs CRIs e CRIs presentes no portfólio (~19% do total do PL), com possíveis alongamentos de pagamentos de juros ou renegociações de condições preestabelecidas nos CRIs; (III) 25% do PL do FII é investido em Fundos da própria gestora.
- Destques/Últimas notícias:** no mês de julho, a gestão informou que finalizaram o período com 67,6% do PL em Tijolo (vs. 68,8% em Jun/24) e 32,4% do PL papéis (vs. 31,2% em Jun/24).
- Composição dos Ativos (Principais Alocações/Segmentos):**



DADOS DO FUNDO	
Código	RBRF11
Segmento	Fundos de Fundos
Administrador	BTG Pactual
Gestor	RBR Asset Management
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	14/09/2017
Taxa de Administração (a.a.)	1,00%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder (i)IGP-M +3% a.s. ou (ii) 4,5% a.s.
Qtde. Cotas	136.807.700
Número de investidores	129.747
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	-
Vacância Física	-
Vacância Financeira	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	7,51
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	8,73
Ágio / Deságio ³	-14,0%
Valor de Mercado (R\$)	1.027.425.827
Patrimônio Líquido (R\$)	1.194.883.227
Valor de Mercado (R\$/m ²)	-
Alavancagem Bruta ⁴	-
Alavancagem Líquida ⁵	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	2.371.889

INDICADORES		
Rentabilidade	RBRF11	IFIX
Mês ¹	1,5%	0,6%
Ano ¹	-2,5%	2,2%
12 meses	-1,4%	6,1%
Yield		
Mensal	0,73%	0,86%
Anualizado	8,79%	10,30%

¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

Distribuições e Yield

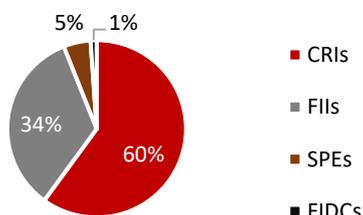
Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
ago/24	0,73%	7,54	0,06
jul/24	0,89%	7,64	0,07
jun/24	0,71%	7,75	0,06
mai/24	0,68%	8,12	0,06
abr/24	0,67%	8,24	0,06
mar/24	0,65%	8,52	0,06
fev/24	0,69%	8,00	0,06
jan/24	0,67%	81,75	0,55
dez/23	0,73%	75,80	0,55
nov/23	0,70%	78,03	0,55
out/23	0,71%	78,00	0,55
set/23	0,65%	84,41	0,55

Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander

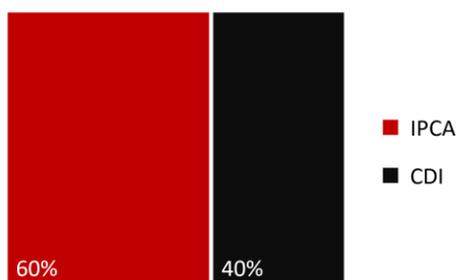
VALORA HEDGE FUND

- Opinião:** avaliamos como positivo a diversificação do atual portfólio de ativos e a capacidade do time de gestão de extrair valor em diferentes teses do mercado imobiliário. Além disso, com parte relevante dos CRIs contando com garantias como alienação fiduciária, em caso de dificuldades dos devedores cumprir com obrigações, essas garantias poderão mitigar potenciais prejuízos para o fundo. Como ponto de atenção, ~10% do PL está concentrado em ativos relacionados com a própria gestora. Estimamos um *yield* de ~11,8% para os próximos 12 meses.
- Portfólio:** é composto por 60% em CRIs, atreladas majoritariamente ao IPCA. O restante da carteira está em FIIs (34%), SPEs (4%) e FIDCs (1,1%).
- Pontos positivos:** (I) Portfólio diversificado em diferentes ativos do mercado imobiliário, com destaque para alocação de 60% do PL em CRIs. Adicionalmente, 34% do PL está alocado em Fundos Imobiliários. Uma vez que a gestão realize ganho de capital dessas posições, poderá “turbinar” os rendimentos do Fundo; (II) Estimamos um *yield* atrativo de aproximadamente 11,8% para os próximos 12 meses;
- Principais riscos:** (I) Eventual inadimplência dos CRIs do portfólio (60% do total do PL), com possíveis alongamentos de pagamentos ou renegociações de condições preestabelecidas; (II) Dado que o Fundo é de gestão ativa, os rendimentos a serem distribuídos dependem dos rendimentos de CRIs/FIIs e outros ativos pagadores de renda e dos resultados nas movimentações de compra e venda; (III) Necessidade de acompanhamento mais próximo de estruturas imobiliárias e financeiras de ativos mais sofisticados, como FIDCs, SPEs e outros. Esses ativos, caso apresentem algum problema, poderão impactar as distribuições de rendimentos do FII, o PL e nossas projeções; (IV) ~10% do PL está concentrado em ativos relacionados com a própria gestora.
- Destques/Últimas notícias:** no mês de julho, o FII informou, em relatório gerencial ([link](#)), que o CRI Selina (1,8% do PL) segue inadimplente e que as negociações para a solução dessa questão segue ainda em andamento. Adicionalmente, informou que recebeu as garantias do CRI Guaicurus (0,7% do PL), solucionando a questão da inadimplência desse título.
- Composição dos Ativos (Principais Alocações/Segmentos):**

Alocações por Classe de Ativos (PL%)



Alocação por Indexador dos CRIs (% PL de CRIs)



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Jul/24)



DADOS DO FUNDO

Código	VGHF11
Segmento	Hedge Funds
Administrador	Banco Daycoval
Gestor	Valora Investimentos
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	26/02/2021
Taxa de Administração (a.a.)*	0,90%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder IPCA+ média do yield anual do IMAB5
Qtde. Cotas	164.721.683
Número de investidores	405.904
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	-
Vacância Física	-
Vacância Financeira	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	8,91
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	9,01
Ágio / Deságio ³	-1,1%
Valor de Mercado (R\$)	1.467.670.196
Patrimônio Líquido (R\$)	1.483.749.653
Valor de Mercado (R\$/m ²)	-
Alavancagem Bruta ⁴	70.200.000
Alavancagem Líquida ⁵	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	3.236.502

INDICADORES

Rentabilidade	VGHF11	IFIX
Mês ¹	1,5%	0,6%
Ano ¹	1,0%	2,2%
12 meses	5,8%	6,1%

Yield	VGHF11	IFIX
Mensal	1,01%	0,86%
Anualizado	12,12%	10,30%

¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - 1 ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

Distribuições e Yield

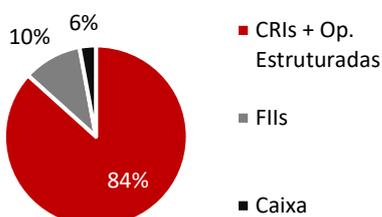
Mês Base	Dividend Yield (%)	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
jul/24	1,01%	8,87	0,09
jun/24	1,00%	9,00	0,09
mai/24	1,01%	8,91	0,09
abr/24	1,00%	8,96	0,09
mar/24	0,84%	9,48	0,08
fev/24	1,07%	9,36	0,10
jan/24	1,05%	9,52	0,10
dez/23	1,05%	9,56	0,10
nov/23	1,19%	9,28	0,11
out/23	1,06%	9,47	0,10
set/23	1,03%	9,73	0,10
ago/23	1,25%	9,63	0,12

Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander

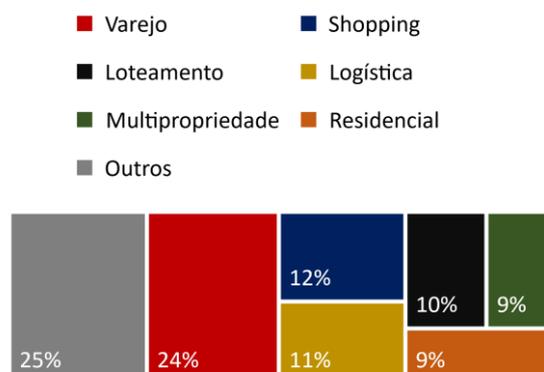
VBI CRI

- Opinião:** gostamos do FII VBI CRI por contar com uma carteira de ativos majoritariamente alocada em IPCA+, com taxa média de aquisição de 7,9% a.a. (92% da carteira de ativos). Adicionalmente, avaliamos como positivo o fato de o FII ter nos CRIs estruturas de garantias como cessão de recebíveis, fundo de reserva e/ou alienação fiduciária. Como ponto de atenção, o FII possui 19% do portfólio alocado nos segmentos de loteamento e multipropriedade, com respectivamente 10% e 9%. Com as cotas sendo negociadas com preço justo, estimamos um *yield* atrativo acima de 11,7% para os próximos 12 meses.
- Portfólio:** o Fundo aplica prioritariamente em CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em LCI, LH, títulos e valores mobiliários e outros ativos financeiros.
- Pontos positivos:** (I) Carteira diversificada que conta com ~47 ativos; (II) Considerando a taxa média de aquisição (CDI + 4,1% a.a. e IPCA + 7,9% a.a.), avaliamos que o FII deva seguir entregando um *yield* atrativo. Estimamos um *yield* acima de 11,7% para os próximos 12 meses; (III) Cotas estão sendo negociadas com preço justo em relação ao valor de avaliação dos ativos.
- Principais riscos:** (I) Eventual inadimplência e/ou *default* dos ativos do portfólio, podendo afetar diretamente os dividendos distribuídos e/ou patrimônio do Fundo; (II) Concentração de 19% da alocação de recursos nos segmentos de loteamento e multipropriedade, com respectivamente 10% e 9% da alocação atual. Os segmentos de loteamento e, em especial, multipropriedade, são mais sensíveis aos cenários econômicos e podem demandar da utilização de fundos de reservas e garantias adicionais nos títulos que servem de lastro aos recebíveis do FII.
- Destques/Últimas notícias:** no mês de julho, o FII informou que não houve mudanças na carteira de CRIs e que as operações se mantiveram adimplentes.
- Composição dos Ativos (Principais Alocações/Segmentos):**

Alocações por Classe de Ativos (PL%)



Alocação por Segmento (%)



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Jul/24)



DADOS DO FUNDO

Código	CVBI11
Segmento	Recebíveis Imobiliários
Administrador	BRL Trust
Gestor	VBI Real Estate
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	02/04/2019
Taxa de Administração (a.a.)*	1,10%
Taxa de Performance (a.a.)	-
Qtde. Cotas	11.010.228
Número de investidores	97.096
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	-
Vacância Física	-
Vacância Financeira	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	93,92
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	94,38
Ágio / Deságio ³	-0,5%
Valor de Mercado (R\$)	1.034.080.614
Patrimônio Líquido (R\$)	1.039.197.803
Valor de Mercado (R\$/m ²)	-
Operações Compromissadas	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	2.250.905

INDICADORES

Rentabilidade	CVBI11	IFIX
Mês ¹	1,3%	0,6%
Ano ¹	10,3%	2,2%
12 meses	12,4%	6,1%

Yield	CVBI11	IFIX
Mensal	1,03%	0,86%
Anualizado	12,39%	10,30%

¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

Distribuições e Yield

Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
ago/24	1,04%	93,50	0,97
jul/24	0,95%	93,02	0,88
jun/24	0,91%	93,90	0,85
mai/24	1,16%	95,37	1,11
abr/24	1,12%	96,78	1,08
mar/24	0,99%	96,43	0,95
fev/24	1,12%	93,51	1,05
jan/24	0,90%	94,20	0,85
dez/23	0,89%	89,39	0,80
nov/23	0,82%	91,42	0,75
out/23	0,75%	93,40	0,70
set/23	0,96%	93,34	0,90

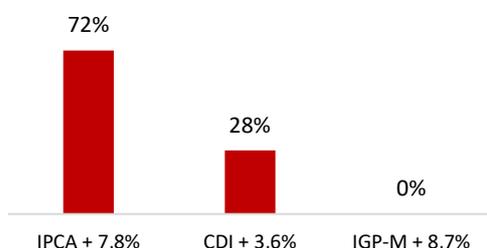
Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander

PÁTRIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

- Opinião:** avaliamos como positivo uma potencial captação de recursos (mais detalhes abaixo). Com esse reforço de caixa, a gestão conseguirá seguir com a estratégia de aumentar a composição do portfólio de ativos em CRIs indexados ao IPCA, contribuindo para o portfólio "surfear" uma inflação convergindo para a normalização. Gostamos do FII por contar com uma carteira de crédito diversificada em 45 CRIs, sendo que 73% do PL está nos segmentos varejo e logístico (38% e 35%, respectivamente). Como ponto de atenção, as cotas estão sendo negociadas com ágio de 2,7%.
- Portfólio:** o Fundo aplica prioritariamente em CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em LCI, LH, títulos e valores mobiliários e outros ativos financeiros.
- Pontos positivos:** (I) Carteira diversificada em 45 CRIs e com estrutura de garantias imobiliárias que avaliamos como relevante no cenário atual; (II) O LTV é de ~51% (O LTV é calculado pela valor da dívida sobre o valor do imóvel em garantia); (III) Portfólio concentrado nos segmentos varejo e logístico, representando, respectivamente, 38% e 35% do PL; (IV) Estimamos rendimento (*yield*) acima de 11,3% para os próximos 12 meses.
- Principais riscos:** (I) Eventual inadimplência e/ou default dos ativos do portfólio, podendo afetar diretamente os dividendos distribuídos e/ou o patrimônio do Fundo; (II) As cotas estão sendo negociadas com ágio de 2,7% em relação ao valor patrimonial ;(III) O FII tem 7,1% do PL em operações compromissadas (R\$ 110 milhões);
- Destques/Últimas notícias:** no mês de julho/24, o FII informou que realizou a compra de R\$ 43,2 milhões do FII Unidades Autônomas III via mercado secundário à taxa de CDI+3,5% a.a. Segundo o gestor, a estrutura consiste no HGCR11 adquirir da Helbor, unidades performadas e em obras, e a empresa fica com a obrigação de comercializar estas unidades até março de 2029. Caso não ocorra as vendas das unidades, a empresa será obrigada a recomprar as referidas unidades, sendo que em seguida ocorrerá a amortização do FII Uni. Autônomas. Adicionalmente, o HGCR11 comunicou que aprovou a 10ª emissão de cotas (captação de recursos) para um montante-base de R\$ 539 milhões.

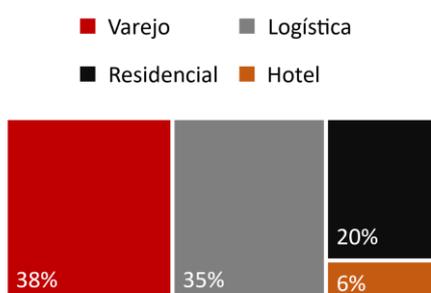
Composição dos Ativos (Alocações/Taxa por Indexador):

Alocação por Indexador
(% do PL)



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Jul/24)

Alocação Por Segmento
(% do PL)



DADOS DO FUNDO	
Código	HGCR11
Segmento	Recebíveis Imobiliários
Administrador	Genial
Gestor	Pátria Investimentos
Classificação ANBIMA	FII TVM Gestão Ativa
Data de Início	23/12/2009
Taxa de Administração (a.a.)	0,80%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder 110% do CDI
Qtde. Cotas	15.418.106
Número de investidores	100.979
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	-
Vacância Física	-
Vacância Financeira	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	103,15
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	100,46
Ágio / Deságio ³	2,7%
Valor de Mercado (R\$)	1.590.377.634
Patrimônio Líquido (R\$)	1.548.976.080
Valor de Mercado (R\$/m ²)	-
Operações Compromissadas	110.000.000
Volume Negociado (R\$) ⁶	2.460.621

INDICADORES		
Rentabilidade	HGCR11	IFIX
Mês ¹	-0,2%	0,6%
Ano ¹	5,6%	2,2%
12 meses	7,1%	6,1%
Yield	HGCR11	IFIX
Mensal	0,92%	0,86%
Anualizado	11,05%	10,30%

¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - 1 ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

Distribuições e Yield

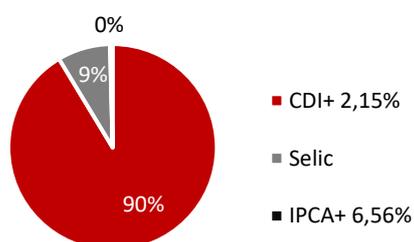
Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
jul/24	0,91%	104,27	0,95
jun/24	0,91%	104,80	0,95
mai/24	0,90%	105,24	0,95
abr/24	0,91%	104,53	0,95
mar/24	0,90%	105,98	0,95
fev/24	0,89%	106,17	0,95
jan/24	0,90%	105,80	0,95
dez/23	0,95%	105,12	1,00
nov/23	0,96%	103,88	1,00
out/23	0,94%	106,09	1,00
set/23	1,02%	108,35	1,10
ago/23	1,02%	107,89	1,10

Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

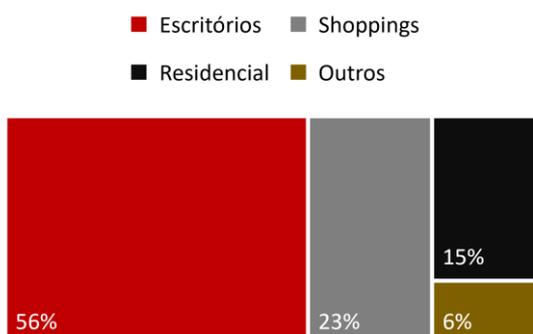
- Opinião:** gostamos do FII KNCR por possuir uma carteira diversificada de 68 CRIs com boas estruturas de garantias e bons devedores (Brookfield, JHSF, MRV, Aliasce Sonae e outros). Avaliamos como positivo o portfólio com características *high grade* e 90% dos CRIs indexados ao CDI. Os ativos (CDI+) terão seus rendimentos positivamente beneficiados enquanto o juro estiver em dois dígitos. Além disso, com a recente captação de novos recursos, reforçando o caixa em R\$ 1,25 bilhão, a gestão poderá fazer novas alocações com melhores taxas de retornos.
- Portfólio:** o Fundo aplica prioritariamente em CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em LCI, LH e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.
- Pontos positivos:** (I) Carteira diversificada de ~68 CRIs com boas estruturas de garantias, contando com alienação fiduciária e/ou cessão de recebíveis; (II) Possui parte relevante das alocações em segmentos e devedores mais robustos, destaque para devedores como Brookfield, JHSF, BTG Pactual, MRV e outros FIIs; (III) Estimamos um *yield* atrativo acima 11,2% para os próximos 12 meses;
- Principais riscos:** (I) Eventual inadimplência/*default* dos ativos do portfólio, podendo afetar diretamente os dividendos que serão distribuídos e/ou patrimônio do Fundo; (II) Possui 36% do PL concentrado em três devedores, sendo Brookfield, JHSF e Ed. EZ Tower, com respectivamente, 19%, 11% e 6%;
- Destques/Últimas notícias:** o FII comunicou o encerramento de sua 10ª emissão de cotas (captação de recursos). Durante o período, foram subscritas e integralizadas 12.392.187 novas cotas, perfazendo o montante de R\$ 1,256 bilhão ([link](#)).
- Composição dos Ativos (Principais Alocações/Segmentos):**

Alocação por Indexador
(% do PL)



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Jul/24)

Alocação Por Segmento
(% do PL)



DADOS DO FUNDO	
Código	KNCR11
Segmento	Recebíveis Imobiliários
Administrador	Intrag
Gestor	Kinea
Classificação ANBIMA	FII TVM Gestão Ativa
Data de Início	15/10/2012
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	1,08%
Qtde. Cotas	69.489.274
Número de investidores	354.867
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	-
Vacância Física	-
Vacância Financeira	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	105,75
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	101,24
Ágio / Deságio ³	4,5%
Valor de Mercado (R\$)	7.348.490.726
Patrimônio Líquido (R\$)	7.034.875.189
Valor de Mercado (R\$/m ²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	14.433.106

INDICADORES

Rentabilidade	KNCR11	IFIX
Mês ¹	0,9%	0,6%
Ano ¹	9,5%	2,2%
12 meses	20,2%	6,1%

Yield	KNCR11	IFIX
Mensal	0,90%	0,86%
Anualizado	10,78%	10,30%

¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - 1 ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

Distribuições e Yield

Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
jul/24	0,90%	105,79	0,95
jun/24	0,94%	106,00	1,00
mai/24	0,96%	104,48	1,00
abr/24	0,95%	105,01	1,00
mar/24	0,92%	103,42	0,95
fev/24	0,91%	104,20	0,95
jan/24	1,03%	103,78	1,07
dez/23	0,97%	104,35	1,01
nov/23	0,99%	101,88	1,01
out/23	1,08%	102,39	1,11
set/23	1,09%	100,90	1,10
ago/23	1,20%	99,63	1,20

Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander

MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

- Opinião:** avaliamos como positivo o fato de ao longo dos últimos semestres a gestão ter cumprido o *guidance* de rendimentos, mantendo-o linear em diferentes patamares da inflação. Além disso, gostamos do fato dos CRIs contarem com garantias imobiliárias, como cessão de recebíveis e alienação fiduciária, e o portfólio ter uma taxa média atrativa de IPCA+ 8,1% a.a. Com as cotas sendo negociadas preço justo em relação ao seu valor patrimonial, estimamos um *yield* próximo de 10,8% nos próximos 12 meses.
- Portfólio:** O Fundo aplica prioritariamente em CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em LCI, LH e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.
- Pontos positivos:** (I) Conta com carteira diversificada de ~31 CRIs com boas estruturas de garantias; (II) 63% da alocação está nos segmentos logístico e comercial, representando, respectivamente, 35% e 28% do portfólio; (III) Estimamos um *yield* atrativo próximo de 10,8% nos próximos 12 meses; (IV) As cotas estão sendo negociadas com preço justo em relação ao valor de avaliação dos ativos.
- Principais riscos:** (I) Eventual inadimplência/default de algum dos recebíveis do portfólio, podendo afetar os proventos distribuídos, cotação do FII no mercado secundário e nossas projeções; (II) Exposição de 2% da carteira no setor de Hotéis com o CRI Vogue Square.
- Destques/Últimas notícias:** o FII informou que está realizando um novo investimento de R\$ 31 milhões no CRI WT Log com uma taxa de IPCA+ 8,1%. O CRI conta com garantias como alienação fiduciária e cessão de recebíveis. Além disso, a gestão informou o *guidance* de dividendos para o 1º semestre de 2024, sendo a projeção entre R\$ 0,75 e R\$ 0,85/cota por mês.
- Composição dos Ativos (Principais locações/Segmentos):**



DADOS DO FUNDO	
Código	MCCI11
Segmento	Recebíveis Imobiliários
Administrador	BTG Pactual
Gestor	Mauá Capital
Classificação ANBIMA	FII TVM Gestão Ativa
Data de Início	25/07/2016
Taxa de Administração (a.a.)	1,00%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder 100% do CDI
Qtde. Cotas	16.960.024
Número de investidores	115.149
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	-
Vacância Física	-
Vacância Financeira	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	90,00
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	94,61
Ágio / Deságio ³	-4,9%
Valor de Mercado (R\$)	1.526.402.160
Patrimônio Líquido (R\$)	1.604.670.309
Valor de Mercado (R\$/m ²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	3.122.219

INDICADORES		
Rentabilidade	MCCI11	IFIX
Mês ¹	-2,5%	0,6%
Ano ¹	2,1%	2,2%
12 meses	6,6%	6,1%
Yield	MCCI11	IFIX
Mensal	0,89%	0,86%
Anualizado	10,67%	10,30%

¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

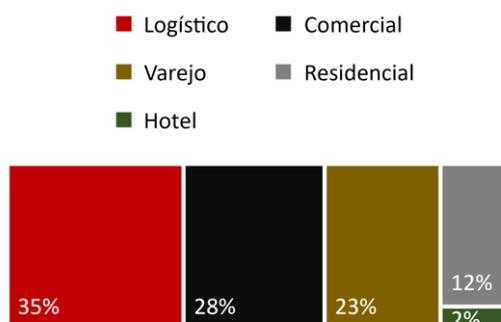
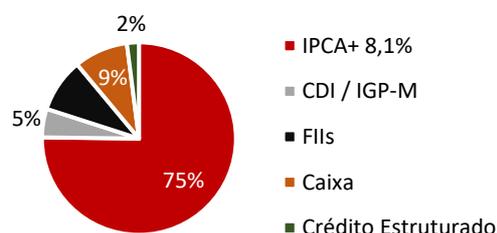
Distribuições e Yield

Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
ago/24	0,89%	89,55	0,80
jul/24	0,87%	91,94	0,80
jun/24	0,90%	89,20	0,80
mai/24	0,88%	91,25	0,80
abr/24	0,85%	93,70	0,80
mar/24	0,85%	94,46	0,80
fev/24	0,84%	94,77	0,80
jan/24	0,94%	95,40	0,90
dez/23	0,98%	92,12	0,90
nov/23	0,97%	93,25	0,90
out/23	0,95%	94,45	0,90
set/23	0,95%	94,50	0,90

Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander

Alocação por Indexador (% PL)

Alocação Por Segmento (% do PL)



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Ago/24)

GUARDIAN REAL ESTATE

▪ **Opinião:** avaliamos como positivo a ampliação da estratégia do FII com a diversificação do portfólio a partir de ativos de renda urbana. Acreditamos que esse setor será um dos principais em crescimento dentro do mercado de FIIs, dado a oferta de imóveis dessa classe e capacidade de melhor eficiência dos fundos na gestão de portfólios relevantes. Com a aquisição de 21 ativos, sendo 20 de renda urbana, o time de gestão do Guardian Real Estate entra com pé direito nessa tese. Adicionalmente, gostamos do portfólio por ter ~100% dos contratos na modalidade atípica, que contribuem para melhor previsibilidade de receita e rendimentos. Como ponto de atenção, a alavancagem financeira bruta está em 66,2% (dívida bruta x PL). Com as cotas sendo negociadas com deságio de 1,5%, estimamos um *dividend yield* de 11,5% para os próximos 12 meses.

▪ **Portfólio:** é formado por 25 imóveis, sendo 20 ativos de renda urbana e 5 galpões logísticos/industrial. Os imóveis estão 100% locados na modalidade atípica, localizados em 10 estados e somam, em conjunto, 279 mil m² de ABL.

▪ **Pontos positivos:** (I) 100% dos contratos são atípicos, com vencimento a partir de 2027, sendo o prazo médio de locação de 15 anos; (II) Contratos de longo prazo e com empresas como Grupo Mateus, GPA e Souza Cruz; (III) Cotas estão sendo negociadas com desconto de 1,5% em relação ao valor de avaliação dos ativos; (IV) Estimamos um *yield* de 11,5% nos próximos 12 meses, acima da média do segmento logístico.

▪ **Principais riscos:** (I) Baixa diversificação de inquilinos nos ativos do portfólio, sendo que ~80% das receitas são oriundas das empresas Souza Cruz, Grupo Mateus e GPA (mais detalhes abaixo); (II) Possui R\$ ~780 milhões em obrigações financeiras por aquisições de ativos;

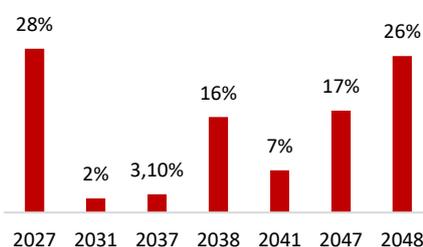
▪ **Destques/Últimas notícias:** no mês de junho/24, o FII informou que dois imóveis tiveram reajuste de aluguel, a Loja Mix Mateus em Itabuna-BA e a loja em Maceió-AL, unidade do Trapiche. As duas lojas representam 6% da receita do fundo e o reajuste foi de 4,3%, representando o IPCA acumulado nos últimos 12 meses.

Composição dos Ativos:

Receitas por Locatário (% PL)



Cronograma de Vencimentos dos Contratos (%)



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Jun/24)



DADOS DO FUNDO

Código	GARE11
Segmento	Híbridos
Administrador	BRL Trust
Gestor	Guardian Gestora
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	2.020
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,94% - 1,00%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder IPCA + 6% a.a.
Qtde. Cotas	125.866.045
Número de investidores	225.374
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	279.000
Vacância Física	0,0%
Vacância Financeira	0,0%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	9,14
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	9,28
Ágio / Deságio ³	-1,5%
Valor de Mercado (R\$)	1.150.415.651
Patrimônio Líquido (R\$)	1.168.435.855
Valor de Mercado (R\$/m ²)	5.488
Alavancagem Bruta ⁴	66,2%
Alavancagem Líquida ⁵	6,0%
Volume Negociado (R\$) ⁶	5.016.639

INDICADORES

Rentabilidade	GARE11	IFIX
Mês ¹	1,6%	0,6%
Ano ¹	5,6%	2,2%
12 meses	13,3%	6,1%

Yield	GARE11	IFIX
Mensal	0,95%	0,86%
Anualizado	11,42%	10,30%

¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - 1 ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

Distribuições e Yield

Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
jul/24	0,96%	9,08	0,09
jun/24	0,96%	9,06	0,09
mai/24	0,95%	9,12	0,09
abr/24	0,96%	9,09	0,09
mar/24	0,95%	9,17	0,09
fev/24	0,94%	9,12	0,09
jan/24	0,92%	9,10	0,08
dez/23	0,90%	9,34	0,08
nov/23	0,90%	9,29	0,08
out/23	0,89%	9,39	0,08
set/23	0,90%	9,30	0,08
ago/23	0,92%	9,12	0,08

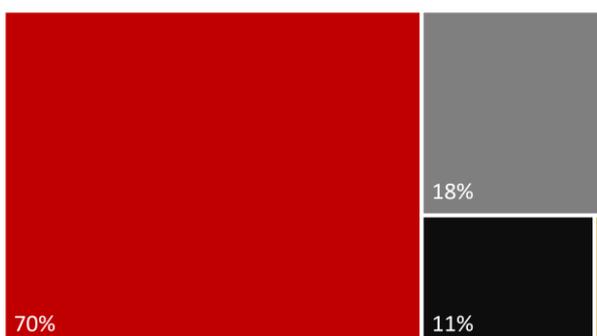
Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander

TG ATIVO REAL

- Opinião:** com a conclusão de uma nova emissão de cotas e captação de R\$ 514 milhões a gestão conseguirá, realizar novos investimentos com taxas mais atrativas. Gostamos do TGAR11 pelas parcerias estratégicas com *players* locais para o desenvolvimento de projetos imobiliários. O FII consegue, além de investir nos ativos, implementar junto aos empreendedores locais práticas de governança e controle que possibilitam mais acuracidade nas operações. Dada a diversificação de projetos (160) e etapas de execução do portfólio, o Fundo consegue entregar um *yield* relativamente estável aos cotistas, mesmo sua estratégia sendo de desenvolvimento (estimamos um *yield* atrativo de 12,5% para os próximos 12 meses). Quando analisamos o TG Ativo Real, duas métricas são importantes: (i) o percentual de conclusão das obras [84%]; (ii) o percentual de venda dos ativos [76%]. Esses dois pontos possibilitam acompanhar a capacidade de execução da gestora.
- Portfólio:** com perfil híbrido, o Fundo conta com um portfólio de 187 ativos. Do total, os principais ativos investidos são: 160 empreendimentos imobiliários reais e 26 títulos de crédito.
- Pontos positivos:** (I) Estratégia de parcerias com desenvolvedores locais e com investimento direto em empreendimentos, sobretudo em cidades/regiões com expansões de adensamento e dinâmicas econômicas próprias; (II) Diversificação de projetos e etapas bem definidas de execução do portfólio; (III) O FII consegue entregar um *yield* relativamente estável, mesmo tendo uma estratégia de desenvolvimento.
- Principais riscos:** (I) Eventual inadimplência/atrasos nas entregas dos ativos do portfólio, podendo afetar diretamente os dividendos distribuídos; (II) Concentração do portfólio na região Centro Oeste (em especial no estado de GO), fazendo com que haja uma dependência da dinâmica econômica da região no sucesso dos projetos; (III) Alocação de PL (11%) em ativos de multipropriedade.
- Destques/Últimas notícias:** O FII comunicou o encerramento de sua 13ª emissão de cotas que captou o montante de R\$ 514 milhões ([link](#)).
- Composição Ativos (Locatários/Segmentos/Alocação):**

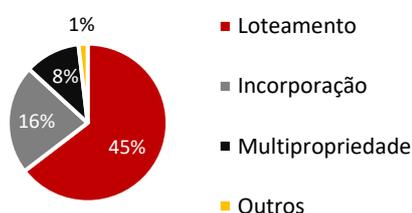
PL do FII por Classe de Ativos (%)

■ Equity ■ CRIs ■ Caixa ■ Outros



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Jun/24)

Carteira de Equity por Tipologia (%)



Distribuições e Yield

Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
jul/24	1,11%	120,31	1,33
jun/24	1,10%	121,22	1,33
mai/24	1,07%	125,83	1,35
abr/24	1,06%	126,29	1,34
mar/24	1,04%	127,51	1,33
fev/24	1,06%	124,98	1,33
jan/24	1,07%	123,75	1,32
dez/23	1,08%	122,00	1,32
nov/23	1,18%	120,89	1,43
out/23	1,20%	120,34	1,45
set/23	1,12%	128,19	1,43
ago/23	1,16%	122,57	1,42

Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander



DADOS DO FUNDO		
Código	TGAR11	
Segmento	Híbridos / Outros	
Administrador	Vórtx	
Gestor	TG Core Asset	
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa	
Data de Início	15/05/2018	
Taxa de Administração (a.a.)*	1,50%	
Taxa de Performance (a.a.)	30% do que exceder 100% do CDI	
Qtde. Cotas	23.567.968	
Número de investidores	178.051	
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	-	
Vacância Física	-	
Vacância Financeira	-	
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	120,13	
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	114,69	
Ágio / Deságio ³	4,7%	
Valor de Mercado (R\$)	2.831.220.040	
Patrimônio Líquido (R\$)	2.703.058.108	
Valor de Mercado (R\$/m ²)	-	
Alavancagem Bruta ⁴	-	
Alavancagem Líquida ⁵	-	
Volume Negociado (R\$) ⁶	7.759.180	

INDICADORES		
Rentabilidade	TGAR11	IFIX
Mês ¹	0,9%	0,6%
Ano ¹	7,5%	2,2%
12 meses	12,9%	6,1%

Yield		
	TGAR11	IFIX
Mensal	1,02%	0,86%
Anualizado	12,19%	10,30%

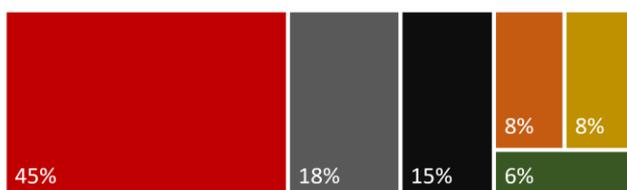
¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

TRX REAL ESTATE

- Opinião:** avaliamos como neutro o recente anúncio do FII referente a transação para adquirir o empreendimento que abrigará o Hospital Israelita Albert Einstein, em São Paulo/SP ([link](#)). Como pontos negativos: (i) o FII não informou o *cap rate* da transação, sendo um *built-to-suit*; (ii) trata-se de um empreendimento que ainda será desenvolvido, correndo o risco de desenvolvimento/execução; e (iii) o ativo será designado para um setor específico, que carece de *cases* de sucesso para o mercado de FII. O outro lado, como pontos positivos: (i) o contrato será atípico, com prazo de locação de 20 anos; (ii) o empreendimento será construído em uma das regiões que mais recebeu investimentos imobiliários; (iii) abrigará um dos principais *players* do segmento; e (iv) o FII será proprietário majoritário, com 70% do imóvel. Seguimos gostando do TRXF11, pois conta com um portfólio 55 imóveis, contratos com prazo médio de 15 anos e gestão ativa com histórico de gerador de valor. Estimamos *yield* atrativo de 10,5% para os próximos 12 meses, isento de IR.
- Portfólio:** O Fundo investe em imóveis de varejo. O portfólio atual é formado por 55 imóveis distribuídos em 13 estados, com total de 561 mil m² de ABL (Área Bruta Locável) própria.
- Pontos positivos:** (I) Portfólio diversificado em 55 imóveis, localizados em diferentes estados e locados para grandes empresas; (II) 94% dos contratos são atípicos e com prazo de médio de locação de 15 anos. 97% vencem após 2035; (III) Estimamos um *yield* atrativo de 10,5% nos próximos 12 meses, isento de IR.
- Principais riscos:** (I) Concentração de 63% das receitas do FII em dois inquilinos, Assaí e Grupo Mateus, 45% e 18%, respectivamente; (II) o Fundo possui R\$ 943 milhões em obrigações por securitização de recebíveis atrelados aquisições de ativos do portfólio.
- Destques/Últimas notícias:** O FII comunicou que celebrou compromisso de adquirir 70% de um imóvel localizado na Av. Marginal Pinheiros, na cidade de São Paulo/SP, atualmente locado para o Hospital Israelita Albert Einstein, através de um contrato de locação atípico na modalidade *built to suit*. O prazo de locação é de 20 anos. Segundo o gestor, as obras já estão em curso, em estágio inicial, e conclusão está prevista para julho de 2026. O compromisso de investimento do FII é de ~R\$ 621 milhões.
- Composição Ativos (Locatários/Segmentos/Alocação):**

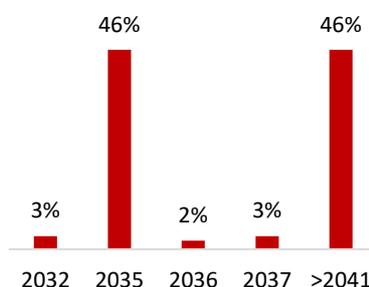
Principais Locatários (% Receita)

■ Assaí ■ Grupo Mateus ■ Pão de Açúcar
■ Leroy Merlin ■ Obramax ■ Outros



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Jul/24)

Vencimento dos Contratos de Locação (%)



DADOS DO FUNDO

Código	TRXF11
Segmento	Renda Urbana
Administrador	BRL Trust
Gestor	TRX
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	15/10/2019
Taxa de Administração (a.a.)*	1,00%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder IPCA + 6,0% a.a.
Qtde. Cotas	20.035.563
Número de investidores	176.363
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	590.519
Vacância Física	0,0%
Vacância Financeira	0,0%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	105,89
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	105,99
Ágio / Deságio ³	-0,1%
Valor de Mercado (R\$)	2.121.565.766
Patrimônio Líquido (R\$)	2.123.489.242
Valor de Mercado (R\$/m ²)	4.856
Alavancagem Bruta ⁴	44,3%
Alavancagem Líquida ⁵	21,6%
Volume Negociado (R\$) ⁶	7.249.303

INDICADORES

Rentabilidade	TRXF11	IFIX
Mês ¹	-0,2%	0,6%
Ano ¹	2,4%	2,2%
12 meses	4,7%	6,1%
Yield	TRXF11	IFIX
Mensal	0,88%	0,86%
Anualizado	10,54%	10,30%

¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - 1 ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

Distribuições e Yield

Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
jul/24	0,87%	107,02	0,93
jun/24	1,00%	105,20	1,05
mai/24	0,83%	108,90	0,90
abr/24	0,81%	110,52	0,90
mar/24	0,80%	111,90	0,90
fev/24	0,79%	114,02	0,90
jan/24	0,81%	111,54	0,90
dez/23	1,52%	111,75	1,70
nov/23	0,83%	108,72	0,90
out/23	0,83%	107,92	0,90
set/23	0,80%	112,70	0,90
ago/23	0,79%	113,80	0,90

Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander

XP MALLS



- Opinião:** avaliamos como positivo as últimas transações realizadas pela gestão, com destaque para: (i) captação de recursos com montante de R\$ 1,8 bilhão; (ii) conclusão da transação com a SYN para aquisição de 6 participações em ativos [mais detalhes abaixo]; (iii) aquisições de outros ativos como da empresa JHSF; (iv) e gestão ativa do portfólio. Com isso, o FII XP Malls é nossa preferência para o segmento shopping center. Como ponto de atenção, a atual alavancagem do FII está em 9,3% (Dívida Bruta x PL). Estimamos um *yield* de aproximadamente 10% para os próximos 12 meses.
- Portfólio:** O Fundo tem participação em 17 shopping centers. Conta com um total de 160 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) própria.
- Pontos positivos:** (I) Possui portfólio diversificado de 17 empreendimentos – mais detalhes abaixo. Destaque para os ativos Catarina Fashion Outlet (São Roque/SP) e Cidade Jardim (São Paulo), voltados para o público mais alta renda; (II) FII segue apresentando bom resultado de vendas sobre as mesmas lojas, vender por m² e vendas totais; (III) Gestão ativa do portfólio, com captações de recursos, compra e venda de ativos, com ganho de capital.
- Principais riscos:** (I) Inquilinos em dificuldades financeiras poderão atrasar os pagamentos dos aluguéis, necessitarem de diferimentos e descontos, e provocar aumento da vacância, impactando os rendimentos; (II) Potenciais problemas envolvendo os ativos e/ou entorno, inviabilizando as operações dos empreendimentos; (III) FII possui R\$ 570 milhões em obrigações atreladas aquisições de imóveis;
- Destques/Últimas notícias:** o FII comunicou a conclusão das aquisições, diretas ou indiretas, de participações nos empreendimentos imobiliários anteriormente detidos pela SYN Prop e Tech S.A. O valor total da transação foi de R\$ 2,1 bilhões para a aquisição de 51% do Grand Plaza Shopping, localizado em Santo André/SP, 32% do Shopping Cidade São Paulo, localizado em São Paulo/SP, 90% do Tietê Plaza Shopping, localizado em São Paulo/SP, 70% do Shopping Metropolitano Barra, localizado no Rio de Janeiro/RJ, 85% do Shopping Cerrado, localizado em Goiânia/GO e 23% do Shopping D, localizado em São Paulo/SP.

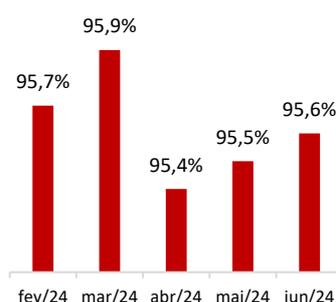
Composição Ativos (Locatários/Segmentos/Alocação):

Principais Shoppings (% Resultados Operacionais do FII)



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Jul/24)

Taxa de Ocupação (%)



Distribuições e Yield

Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
ago/24	0,81%	112,97	0,92
jul/24	0,81%	113,42	0,92
jun/24	0,84%	110,10	0,92
mai/24	0,78%	117,22	0,92
abr/24	0,79%	115,90	0,91
mar/24	0,76%	117,79	0,90
fev/24	0,76%	118,68	0,90
jan/24	0,79%	115,99	0,92
dez/23	0,80%	112,25	0,90
nov/23	0,75%	113,50	0,85
out/23	0,76%	111,77	0,85
set/23	0,75%	112,80	0,85

Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander

DADOS DO FUNDO	
Código	XPML11
Segmento	Shoppings / Varejo
Administrador	BTG Pactual
Gestor	XP Vista
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	26/09/2017
Taxa de Administração (a.a.)	0,75%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder IPCA + 6% a.a.
Qtde. Cotas	55.320.191
Número de investidores	475.945
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	287.178
Vacância Física	4,4%
Vacância Financeira	4,4%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	111,70
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	110,83
Ágio / Deságio ³	0,8%
Valor de Mercado (R\$)	6.179.265.335
Patrimônio Líquido (R\$)	6.130.907.904
Valor de Mercado (R\$/m ²)	23.307
Alavancagem Bruta ⁴	9,3%
Alavancagem Líquida ⁵	0,0%
Volume Negociado (R\$) ⁶	12.733.086

INDICADORES		
Rentabilidade	XPML11	IFIX
Mês ¹	0,9%	0,6%
Ano ¹	2,0%	2,2%
12 meses	12,9%	6,1%
Yield	XPML11	IFIX
Mensal	0,82%	0,86%
Anualizado	9,88%	10,30%

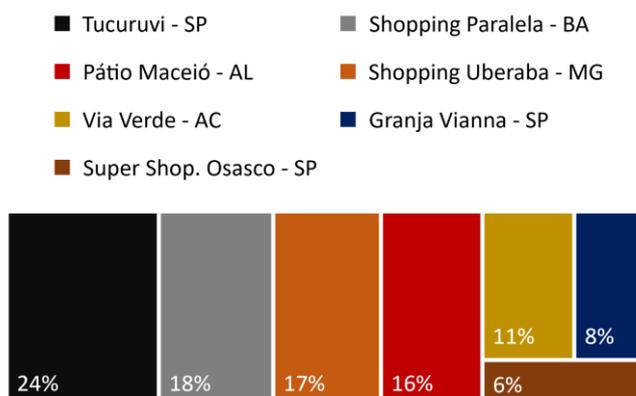
¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - 1 ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

HSI MALLS

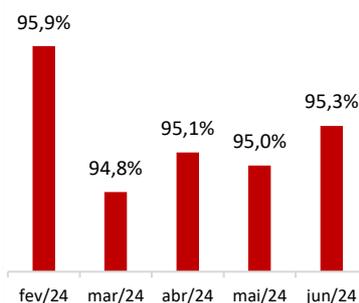


- Opinião:** avaliamos como positivo a avaliação patrimonial do Fundo, resultando em um incremento de R\$ 266,5 milhões (11,9%) em relação ao valor atualmente registrado. Gostamos do FII dado o portfólio robusto de ativos, o bom resultado operacional e a capacidade do time de gestão em manter uma taxa de ocupação média de 96%, com inadimplência e descontos controlados. Como ponto de atenção, o FII possui uma alavancagem de 21% (dívida líquida x PL). Com a atual precificação de suas cotas no mercado secundário, estimamos um *yield* de aproximadamente 10,2% para os próximos 12 meses.
- Portfólio:** Composto pela participação em 7 Shoppings, distribuídos em 7 cidades de 5 estados brasileiros (SP, MG, AC, AL e BA). Conta com um total de 181,2 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) própria.
- Pontos positivos:** (I) O portfólio do FII está apresentando crescimento nas vendas (+8% no ano) e no resultado operacional (+9% no ano); (II) Taxa de ocupação em 95% (média dos últimos 12 meses); (III) FII detém participação majoritária nos shoppings do portfólio, que são administrados pela Alqia (empresa do Grupo HSI), podendo desempenhar um papel ativo na gestão dos empreendimentos; (IV) As cotas estão com desconto de ~11% em relação ao valor patrimonial; (V) Estimamos um *dividend yield* atrativo de aproximadamente 10,2%;
- Principais riscos:** (I) Os lojistas em dificuldades financeiras poderão atrasar o pagamento dos aluguéis, como também apresentar necessidade de diferimentos e descontos, e aumento de vacância; (II) Potenciais problemas envolvendo os ativos e/ou entorno, inviabilizando as operações dos empreendimentos; (III) FII possui R\$ 621,1 milhões em obrigações por securitização de recebíveis atreladas aquisições de ativos do portfólio.
- Destques/Últimas notícias:** no mês de junho/24, o FII informou que no acumulado do 2º Trimestre de 2024, a variação de NOI do portfólio foi de +9%³, e, desconsiderando os efeitos das receitas não recorrentes de junho de 2023, a variação tri mestral seria de +12%³ frente ao ano anterior.
- Composição Ativos (Locatários/Segmentos/Alocação):**

Principais Shoppings (% Resultados Operacionais)



Taxa de Ocupação (%)



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Jul/24)

DADOS DO FUNDO	
Código	HSML11
Segmento	Shoppings / Varejo
Administrador	Santander Securities
Gestor	HSI
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	10/12/2018
Taxa de Administração (a.a.)	1,10%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder IPCA + 6% a.a.
Qtde. Cotas	20.808.572
Número de investidores	195.981
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	181.200
Vacância Física	4,7%
Vacância Financeira	4,7%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	95,90
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	108,23
Ágio / Deságio ³	-11,4%
Valor de Mercado (R\$)	1.995.542.055
Patrimônio Líquido (R\$)	2.252.112.030
Valor de Mercado (R\$/m ²)	15.677
Alavancagem Bruta ⁴	27,6%
Alavancagem Líquida ⁵	20,7%
Volume Negociado (R\$) ⁶	2.850.601

INDICADORES		
Rentabilidade	HSML11	IFIX
Mês ¹	-0,2%	0,6%
Ano ¹	6,1%	2,2%
12 meses	10,8%	6,1%
Yield	HSML11	IFIX
Mensal	0,83%	0,86%
Anualizado	10,01%	10,30%

¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - 1 ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

Distribuições e Yield

Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
jul/24	0,83%	96,88	0,80
jun/24	0,82%	97,35	0,80
mai/24	0,83%	96,75	0,80
abr/24	0,83%	96,75	0,80
mar/24	0,82%	98,00	0,80
fev/24	0,83%	96,94	0,80
jan/24	0,79%	96,34	0,76
dez/23	0,79%	96,75	0,76
nov/23	0,79%	93,50	0,74
out/23	0,81%	91,68	0,74
set/23	0,79%	93,82	0,74
ago/23	0,77%	96,50	0,74

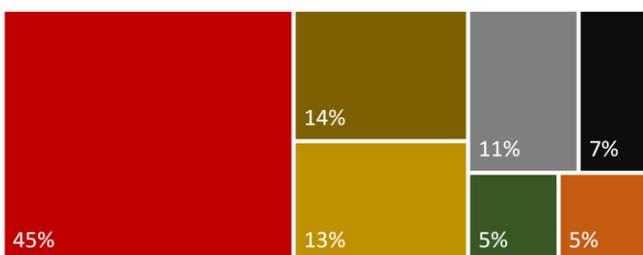
Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander

VINCI OFFICES

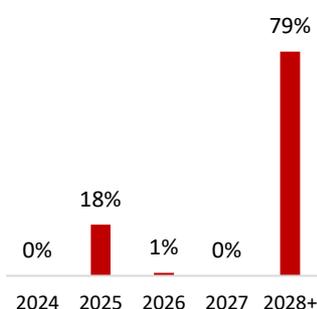
- Opinião:** gostamos do VINO11 por ter 70% dos contratos na modalidade atípico e com vencimento de longo prazo, contribuindo para o FII ter mais previsibilidade de receita e rendimentos. Além disso, conta com uma taxa de ocupação de 97%, sendo bem acima das regiões dos imóveis. Avaliamos como uma oportunidade de compra o atual preço do VINO11, com desconto de 44% em relação ao valor patrimonial. Como ponto de atenção, a empresa WeWork, que representa 5% das receitas do FII, está inadimplente, e poderá impactar negativamente os rendimentos e nossas projeções. Estimamos um *dividend yield* de ~9,5% para os próximos 12 meses.
- Portfólio:** O Fundo investe em imóveis do segmento de escritórios. O portfólio atual é formado por 10 empreendimentos localizados nos Estados de SP e RJ, com total de 86 mil m² de ABL própria.
- Pontos positivos:** (I) O portfólio é formado por ativos bem localizados e locados (foco em *boutique offices* e empreendimento multiuso); (II) Conta com uma taxa de ocupação de 97%; (III) Possui uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 0,10/cota que poderá ser usada como um “colchão” em caso de inadimplência/vacância no portfólio; (IV) Cotas sendo negociadas com deságio de 44% em relação ao valor de avaliação/patrimonial dos ativos; (V) Estimamos um *yield* atrativo de ~9,5% para os próximos 12 meses.
- Principais riscos:** (I) Concentração de 45% da receita em um inquilino, sendo este com significativo rating de crédito; (II) Potenciais problemas com inquilinos em dificuldades financeiras, podendo gerar atraso no recebimento dos aluguéis, necessidade de descontos/diferimentos e/ou aumento de vacância; (III) O FII possui R\$ 487 milhões em obrigações a pagar por aquisições de imóveis.
- Destques/Últimas notícias:** o FII comunicou que solicitou junto ao poder judiciário uma ordem de despejo para empresa WeWork, que não pagou os aluguéis dos meses de junho, julho e agosto. A WeWork tem uma locação que representa 5% da receita do FII e uma área que corresponde a 4% da área total do fundo. A gestão também informou que está buscando outro inquilino para área.
- Composição Ativos (Locatários/Segmentos/Alocação):**

Principais Locatários (% da Receita)

■ Globo ■ Vinci Partners ■ Vitacon
■ WeWork ■ BMA Adv ■ C&A
■ Outros



Cronograma de Vencimento dos Contatos (%)



Fonte: Relatório Mensal do Fundo (Jul/24)



DADOS DO FUNDO

Código	VINO11
Segmento	Escritórios
Administrador	BRL Trust
Gestor	Vinci Real Estate
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	28/11/2019
Taxa de Administração (a.a.)	1,20%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder IPCA + 6% a.a.
Qtde. Cotas	82.826.295
Número de investidores	154.023
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	83.000
Vacância Física	3,0%
Vacância Financeira	3,0%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	6,02
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	10,74
Ágio / Deságio ³	-43,9%
Valor de Mercado (R\$)	498.614.296
Patrimônio Líquido (R\$)	889.325.525
Valor de Mercado (R\$/m ²)	11.258
Alavancagem Bruta ⁴	54,7%
Alavancagem Líquida ⁵	50,1%
Volume Negociado (R\$) ⁶	897.439

INDICADORES

Rentabilidade	VINO11	IFIX
Mês ¹	-1,4%	0,6%
Ano ¹	-16,1%	2,2%
12 meses	-27,8%	6,1%

Yield	VINO11	IFIX
Mensal	0,86%	0,86%
Anualizado	10,37%	10,30%

¹ Data-base: 30/08/2024 ² Com base no último PL divulgado pelo administrador ³ (Valor de Mercado da Cota / Valor Patrimonial da Cota) - 1 ⁴ (Obrigações Financeiras / PL) ⁵ [(Obrigações Financeiras - Caixa - Ativos Não-Alvo) / (PL)] ⁶ Média de volume diário negociado nos últimos 30 dias
Anualizado: Yield mensal multiplicado por 12.
Fonte: Santander / Broadcast / Quantum / B3

Distribuições e Yield

Mês Base	Dividend Yield	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)
jul/24	0,84%	6,16	0,05
jun/24	0,79%	7,00	0,06
mai/24	0,70%	7,86	0,06
abr/24	0,91%	7,68	0,07
mar/24	0,71%	7,77	0,06
fev/24	0,74%	7,43	0,06
jan/24	0,72%	7,66	0,06
dez/23	0,79%	7,64	0,06
nov/23	0,78%	7,67	0,06
out/23	0,78%	7,66	0,06
set/23	0,68%	8,84	0,06
ago/23	0,65%	9,21	0,06

Fonte: Quantum-Axis / Broadcast / Santander



GLOSSÁRIO

- **ABL (Área Bruta Locável):** área que efetivamente pode gerar renda de aluguel.
- **Absorção Bruta:** ocupação de espaços vagos em um determinado período.
- **Absorção Líquida:** diferença no volume total ocupado entre dois períodos consecutivos.
- **Administrador:** responsável pelo Fundo e pelas informações, perante os cotistas e a CVM (Comissão de Valores Imobiliários), devendo estar identificado no regulamento. É ele quem constitui o fundo e, no mesmo ato, aprova o seu regulamento. A ele compete a realização de uma série de atividades gerenciais e operacionais relacionadas com os cotistas e seus investimentos.
- **Ágio/Deságio (ou Preço/VPA):** indicador que representa o ágio/desconto do preço de negociação da cota de FII na Bolsa em relação ao Valor Patrimonial da Cota (VPA).
- **Allowance:** Prática de subsídios aos inquilinos para despesas com mudanças e adaptação do imóvel.
- **Amortização:** devolução de parte de capital investidor e como consequência, há um desconto no valor do patrimônio do Fundo.
- **Área BOMA:** representada pela soma da área privativa e o rateio de áreas comuns. Foi criada com o objetivo de padronização, pela entidade americana *Bulding Owners and Managers Association (BOMA)*.
- **Área Ocupada:** área locada de um imóvel ou empreendimento.
- **Área Privativa:** área do imóvel de uso exclusivo do proprietário/locatário, podendo incluir vagas de garagem e depósito privativo.
- **Área Total:** soma de todas as áreas privativas e áreas comuns de um imóvel/empreendimento.
- **Benchmark:** índice que serve como parâmetro para comparar/avaliar um investimento (ex. CDI, IFIX, ...)
- **B3 (Brasil Bolsa Balcão):** nome da empresa criada a partir da fusão da BM&FBovespa (Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo) e CETIP.
- **Built to Suit (BTS):** contratos de locação de longo prazo, no qual o imóvel é construído para atender os interesses do locatário, já pré-determinado.
- **Cap Rate:** representa a receita mensal de um imóvel anualizada (12 meses), dividida pelo valor do imóvel.
- **Código (ou Ticker):** código de negociação do FII no mercado secundário da BM&FBovespa.
- **Cotas:** partes iguais que dividem o patrimônio líquido de um Fundo. As cotas dos FII listados no BM&FBovespa, são negociadas da mesma forma que uma ação.
- **CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários):** são títulos de crédito emitidos por companhias securitizadoras, com lastro em créditos imobiliários (ex. financiamentos residenciais, comerciais ou construções, contratos de aluguéis de longo prazo, etc.).
- **CVM:** Comissão de Valores Mobiliários.
- **Data "Com":** data limite em que as cotas têm direito a receber os rendimentos do período.
- **Data "Ex":** data na qual a cota perde direito a receber o rendimento. Para o investidor ter o direito de receber os rendimentos do fundo (maioria paga mensalmente), precisará iniciar o dia determinado com as cotas em sua carteira.
- **Data Pagamento:** data de pagamento do rendimento àqueles cotistas que possuíam a cota do FII na Data "Com".
- **FFO (Funds from Operations):** medida não contábil correspondente ao lucro líquido, excluindo (adicionando) os efeitos do ganho (perda) na venda de propriedade para investimento, o ganho com valor justo de propriedade para investimento e receitas e despesas não recorrentes. Ou seja, representa a real capacidade de geração de caixa de um FII.
- **FII:** sigla para Fundo de Investimento Imobiliário.
- **Fundo de Fundos:** fundos que não investem

diretamente em ativos, mas sim em outros fundos (ex. há FIIs listados que têm a estratégia de comprar cotas de outros FIIs).

- **Gestor:** responsável pela seleção dos imóveis/ativos integrantes da carteira do FII, dentro da política de investimento definida no regulamento do Fundo.
- **IFIX (Índice de Fundos de Investimento Imobiliário):** criado pela BM&FBovespa (atual B3) em Dez/2010, o IFIX têm por objetivo medir a performance de uma carteira teórica composta por cotas de cerca de 108 fundos imobiliários listados em bolsa.
- **LCI (Letra de Crédito Imobiliário):** título emitido por bancos, que serve de lastro para concessão de financiamentos imobiliários.
- **LH (Letra Hipotecária):** título emitido por bancos, que serve de lastro para concessão de financiamentos imobiliários.
- **Liquidez:** maior ou menor facilidade de se negociar um título, convertendo-o em dinheiro. O indicador de liquidez utilizado em nossos relatórios considera a média do volume diário negociado do FII no mercado da BM&FBovespa nos últimos 30 dias.
- **Novo Estoque:** entrega de novas áreas em uma determinada região/período (geralmente expresso em metros quadrados).
- **Preço/VPA:** indicador que representa o ágio/desconto do preço de negociação da cota do FII em relação ao Valor Patrimonial da Cota (VPA).
- **Rentabilidade:** considera o retorno total, ou seja, incorpora tanto os ganhos com a valorização da cota do FII, quanto os rendimentos distribuídos no período.
- **Sale and Lease Back (SLB):** é um acordo comercial pelo qual o imóvel é, simultaneamente, vendido e alugado de volta ao antigo proprietário, geralmente por um longo prazo.
- **Buy to Lease (BTL):** o mesmo que o *Sale and Lease Back (SLB)*, mas na visão do comprador (no caso, o FII). O acordo envolve a compra o imóvel de um vendedor, que simultaneamente o aluga de volta.
- **Taxa de Administração:** paga ao administrador do FII, já descontada do resultado antes da distribuição dos rendimentos aos cotistas.
- **Taxa de Consultoria Imobiliária:** paga ao consultor do FII, que geralmente apoia na comercialização ou locação dos imóveis do Fundo. Já descontada do resultado antes da distribuição dos rendimentos aos cotistas.
- **Taxa de Gestão:** paga ao gestor do FII, já descontada do resultado antes da distribuição dos rendimentos aos cotistas.
- **Taxa de Ocupação:** Área Bruta Locada dividida pela Área Total.
- **Taxa de Performance:** paga pelo cotista do FII quando a rentabilidade do fundo supera a de um indicador de referência. Já descontada do resultado antes da distribuição dos rendimentos aos cotistas.
- **Vacância (ou Taxa de Vacância):** valor percentual do espaço vago em relação ao estoque total considerado.
- **Vacância Financeira:** valor percentual calculado dividindo-se a receita potencial da área vaga sobre a receita potencial total.
- **Vacância Física:** valor percentual calculado dividindo-se a área vaga sobre a área total.
- **Valor de Mercado da Cota (VMC):** representa o valor pelo qual a cota do FII é negociada no mercado secundário.
- **Valor Patrimonial da Cota (VPC):** representa o valor do patrimônio líquido contábil do fundo, dividido pelo número total de cotas.
- **Yield (ou Dividend Yield):** apresentado em termos percentuais, calculado a partir da renda/distribuição paga pelo FII, dividido pelo preço atual da cota do Fundo. Geralmente apresentado em base anual.



RISCOS ASSOCIADOS

- **Riscos macroeconômicos:** Em um cenário de recessão econômica, desaceleração do consumo, diminuição da oferta de crédito e desemprego, a demanda por novos imóveis poderá ser prejudicada, desaquecendo novas incorporações no setor de construção civil. Adicionalmente, pode haver a redução do interesse por renovações ou novos contratos de aluguel, pressionando para baixo os níveis de preços das locações. Nos Fundos de Shoppings/Varejo, uma menor atividade econômica pode afetar a receita dos empreendimentos que servem de lastro.
- **Risco de taxa de juros:** Mudanças como no caso de aumento das expectativas das taxas de juros trazem novos parâmetros para a combinação risco-retorno dos ativos e reduz a atratividade das cotas de Fundos Imobiliários em relação aos demais ativos financeiros, uma vez que torna ativos menos arriscados relativamente mais rentáveis.
- **Risco de crédito:** Relacionado à redução da capacidade de pagamento dos locatários ou mesmo ao não pagamento dos devedores numa carteira composta por títulos de dívida privada (LCI, CRI, etc.).
- **Riscos de mercado:** Os ativos financeiros do Fundo, de origem imobiliária ou não, também podem sofrer alterações no valor de suas cotas e de seu patrimônio líquido em função de mudança nas condições de mercado. Mesmo sem a efetiva negociação desses ativos, as eventuais variações nos preços acabam se refletindo no valor das cotas do fundo em decorrência da marcação ao preço de mercado da carteira, o que pode impactar desfavoravelmente a negociação pelo investidor que optar pelo desinvestimento.
- **Risco de liquidez:** Ainda que a liquidez no mercado secundário dos FII's seja maior em comparação a um investimento feito diretamente em um imóvel, há possibilidade de que, em um momento de alta volatilidade do mercado, ocorra maior dificuldade na venda das cotas.
- **Risco de vacância:** O risco de vacância corresponde ao risco de um imóvel encontrar-se desocupado por um período de tempo, impactando negativamente a rentabilidade do fundo até que um novo locatário seja encontrado. Além de interromper o processo de geração de receitas, a vacância aumenta os custos do Fundo, uma vez que ele será responsável pelo pagamento dos impostos sobre a propriedade e as despesas de condomínio pelo período em que o espaço estiver vago.
- **Varição de preço dos imóveis:** Risco decorrente de condições cíclicas do mercado imobiliário, ou depreciação do imóvel com perda do potencial econômico da região em que ele está localizado.
- **Risco de desenvolvimento imobiliário:** Na incorporação de um imóvel, existem riscos atrelados à concessão de certidões, obtenção de licenças ambientais, de aumento nos custos de matérias-primas utilizadas na construção, que podem impactar o andamento e perspectivas de conclusão de uma obra.
- **Riscos de propriedade:** Relacionados a eventos ocorridos com a carteira de imóveis do Fundo, como inundações, incêndios, dentre outros. Esses podem ser mitigados por meio de contratos de seguros dos imóveis.
- **Risco de concentração da carteira:** A concentração da carteira do fundo imobiliário potencializa os riscos a que o fundo está exposto (ex.: casos em que a carteira possui um único imóvel, locatário ou devedor).
- **Riscos regulatórios e jurídicos:** Mudanças regulatórias (ex. âmbito de contratos de locação ou benefícios fiscais concedidos a investidores), podem afetar a atratividade do investimento.

CONSULTAS, INFORMAÇÕES E TRANSAÇÕES

APLICATIVO SANTANDER CORRETORA
 APLICATIVO SANTANDER
 SANTANDERCORRETORA.COM.BR

Central de Atendimento: Capitais e regiões metropolitanas: **4004 3535**; Demais Localidades: **0800 702 3535**; e para pessoas com deficiência auditiva e de fala: **0800 723 5007** (das 9 às 18:30h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados). **SAC:** Reclamações, cancelamentos e informações: **0800 762 7777**; para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: **0800 771 0401**; No exterior, ligue a cobrar para: **+55 11 3012 3336** (atendimento 24h por dia, todos os dias). **Ouvidoria:** Se não ficar satisfeito com a solução apresentada: **0800 726 0322**; para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: **0800 771 0301** (disponível das 8h às 20h, de segunda a sexta-feira exceto feriados).

Comunicado Importante

O presente relatório foi preparado pelo Banco Santander (Brasil) S.A. e destina-se somente para informação de investidores, não constituindo oferta de compra ou de venda de algum título e valor mobiliário contido ou não neste relatório (i.e., os títulos e valores mobiliários mencionados aqui ou do mesmo emissor e/ou suas opções, warrants, ou direitos com respeito aos mesmos ou quaisquer interesses em tais títulos e valores mobiliários).

Este relatório não contém, e não tem o escopo de conter, toda a informação relevante a respeito do assunto ora abordado. Portanto, este relatório não consiste e nem deve ser considerado como uma declaração e/ou garantia quanto à integridade, precisão, veracidade das informações aqui contidas.

Qualquer decisão de compra ou venda de títulos e valores mobiliários deverá ser baseada em informações públicas existentes sobre os referidos títulos e, quando apropriado, deve levar em conta o conteúdo dos correspondentes prospectos arquivados, e a disposição, nas entidades governamentais responsáveis por regular o mercado e a emissão dos respectivos títulos.

As informações contidas neste relatório foram obtidas de fontes consideradas seguras, muito embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não são incertas ou equívocas no momento de sua publicação, não garantimos sua exatidão, nem que as mesmas são completas e não recomendamos que se confie nelas como se fossem.

Todas as opiniões, estimativas e projeções que constam no presente relatório traduzem a minha opinião na data de sua emissão e podem ser modificadas sem prévio aviso, considerando premissas relevantes e metodologias adotadas à época de sua emissão, conforme estabelecidas no presente relatório.

O Santander ou quaisquer de seus diretores ou funcionários poderão adquirir ou manter ativos direta ou indiretamente relacionados à(s) empresa(s) aqui mencionada(s), desde que observadas as regras previstas na Resolução CVM nº 20, de 25 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 20").

O Santander não será responsável por perdas diretas ou lucros cessantes que sejam decorrentes do uso do presente relatório.

O presente relatório não poderá ser reproduzido, distribuído ou publicado pelo seu destinatário para qualquer fim.

A fim de atender à exigência regulatória prevista na Resolução CVM 20, segue declaração do analista:

Eu, **Flávio Fernando Pires**, analista de valores mobiliários credenciado nos termos da Resolução CVM 20, de 25 de fevereiro de 2021, subscritor e responsável por este relatório, o qual é distribuído pelo Santander, em relação ao conteúdo objeto do presente relatório, declaro que as recomendações refletem única e exclusivamente a minha opinião pessoal, e foi elaborada de forma independente, inclusive em relação à instituição a qual estou vinculado, nos termos da Resolução CVM 20. Adicionalmente, declaro o que segue:

- (i) O presente relatório teve por base informações baseadas em fontes públicas e independentes, conforme fontes indicadas ao longo do documento;
- (ii) As análises contidas neste documento apresentam riscos de investimento, não são asseguradas pelos fatos, aqui contidos ou obtidos de forma independente pelo investidor, e nem contam com qualquer tipo de garantia ou segurança dos analistas, do Santander ou de quaisquer das suas controladas, controladores ou sociedades sob controle comum;
- (iii) O presente relatório não contém, e não tem o escopo de conter, todas as informações substanciais com relação ao setor objeto de análise no âmbito do presente relatório;

O Banco Santander (Brasil) S.A, suas controladas, seus controladores ou sociedades sob controle comum, declaram, nos termos da Resolução CVM 20, que: Têm interesse financeiro e comercial relevante em relação ao setor, à companhia ou aos valores mobiliários objeto desse relatório de análise.

- Recebem remuneração por serviços prestados para o emissor objeto do presente relatório ou pessoas a ele ligadas.
- Estão envolvidas na aquisição, alienação ou intermediação do(s) valor(es) mobiliário(s) objeto do presente relatório de análise.
- Podem ter (a) coordenado ou coparticipado da colocação de uma oferta pública dos títulos de companhia(s) citada(s) no presente relatório nos últimos 12 meses; (b) ter recebido compensações de companhia(s) citada(s) no presente relatório por serviços de bancos de investimento prestados nos últimos 12 meses; (c) espera receber ou pretende obter compensações de companhia(s) citada(s) no presente relatório por serviços de banco de investimento prestados nos próximos 3 meses.
- Prestaram, prestam ou poderão prestar serviços financeiros, relacionados ao mercado de capitais, ou de outro tipo, ou realizar operações típicas de banco de investimento, de banco comercial ou de outro tipo a qualquer empresa citada neste relatório.

O conteúdo deste relatório é destinado exclusivamente à(s) pessoa(s) e/ou organizações devidamente identificadas, podendo conter informações confidenciais, as quais não podem, sob qualquer forma ou pretexto, ser utilizadas, divulgadas, alteradas, impressas ou copiadas, total ou parcialmente, por pessoas não autorizadas pelo Santander.

Este relatório foi preparado pelo analista responsável do Santander, não podendo ser, no todo ou em parte, copiado, fotocopiado, reproduzido ou distribuído a qualquer pessoa além daquelas a quem este se destina. Ainda, a informação contida neste relatório está sujeita a alteração sem prévio aviso.

Os potenciais investidores devem buscar aconselhamento financeiro profissional sobre a adequação do investimento em valores mobiliários, outros investimentos ou estratégias de investimentos aqui discutidos, e devem entender que declarações sobre perspectivas futuras podem não se concretizar. Os potenciais investidores devem notar que os rendimentos de valores mobiliários ou de outros investimentos, se houver, referidos neste relatório podem flutuar e que o preço ou o valor desses títulos e investimentos pode subir ou cair. Assim, potenciais investidores podem não receber a totalidade do valor investido. O desempenho passado não é necessariamente um guia para o desempenho futuro.

Eventuais projeções, bem como todas as estimativas a elas relacionadas, contidas no presente relatório, são apenas opiniões pessoais do analista, elaboradas de forma independente e autônoma, não se constituindo compromisso por obtenção de resultados ou recomendações de investimentos em títulos e valores mobiliários ou setores descritos neste relatório.