

Guia de Fundos Imobiliários – 1º trimestre de 2026

Flávio Pires

Analista sênior de Fundos Imobiliários

Resumo: o Guia de FIs apresenta uma análise completa dos Fundos Imobiliários de nosso universo de cobertura, representando os principais segmentos da indústria no Brasil – como recebíveis imobiliários, logístico/industrial, escritórios, híbrido, shopping centers, fundos de fundos, hedge funds e renda urbana. **Ao todo, analisamos 45 FIs, geridos por 18 gestoras, que somam um valor de mercado de R\$ 111 bilhões. Esses Fundos representam 73% de peso no IFIX, índice de FIs da B3, e registram um volume médio diário negociado de R\$ 267 milhões no mercado secundário.** Cada fundo é apresentado em uma lâmina individual, com nossa avaliação e recomendação (comprar ou manter), além de dados e indicadores financeiros, composição do portfólio, principais pontos positivos e riscos, e os destaques mais recentes.

*Fonte: B3 e Santander (Data-base: 21/01/2026)

Figura 1: Quantidade de FIs do Guia – Por Segmento



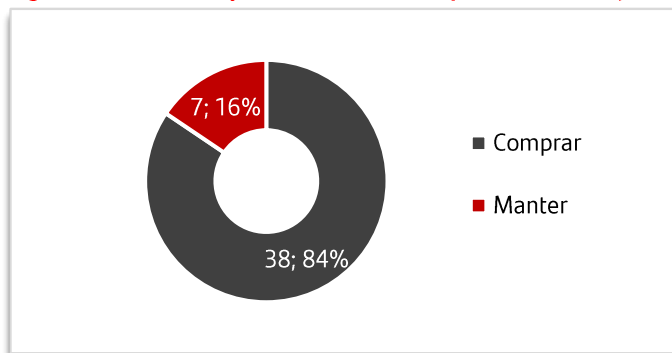
Fonte: Santander

Figura 2: Gestores dos FIs cobertos



Fonte: Santander, Gestores de FIs

Figura 3: Recomendação dos FIIs cobertos pelo Santander (Quantidade e % do Total)



Fonte: Santander

Figura 4: Recomendação dos FIIs cobertos pelo Santander (Quantidade por Segmento)

Segmento	Comprar	Manter	Total
Recebíveis Imobiliários	10	-	10
Logístico / Industrial	7	1	8
Escritórios	4	4	8
Híbrido	6	1	7
Shopping Centers	5	-	5
Hedge Fund	4	1	5
Fundo de Fundos	1	-	1
Renda Urbana	1	-	1
Total	38	7	45

Fonte: Santander

Neste relatório, retiramos de nosso universo de cobertura os FIIs DEVA11 e HCTR11 e alteramos a recomendação do FII PMLL11 de manutenção para compra.

Além disso, alteramos a classificação de segmentação do FII TRXF11, que passou de renda urbana para híbrido.

As principais recomendações de Compra por segmento são:

Recebíveis Imobiliários: MCCI11 – Mauá Capital Rec. Imo. / HGCR11 – Pátria Rec. Imo.

Logístico/Industrial: VILG11 – Vinci Logística / BRCO11 – Bresco Logística

Hedge Fund: BTHF11 – Kinea Hedge Fund / KNHF11 – Kinea Hedge Fund

Híbrido: GARE11 – Guardian Real Estate / TRXF11 – TRX Real Estate

Shopping Centers: XPML11 – XP Malls / VISC11 – Vinci Shopping Centers

Escritórios: TEPP11 – Tellus Properties / KORE11 – Kinea Oportunidades Real Estate

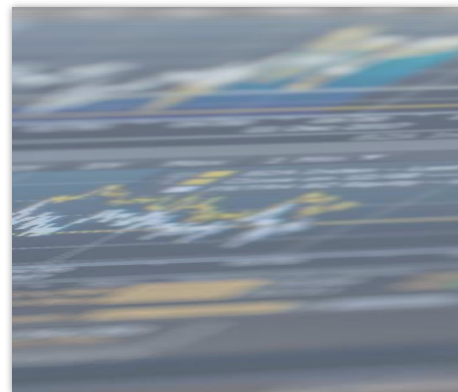
Como destaque, nos Fundos de nosso universo de cobertura abrimos o índice de Alavancagem Bruta e Alavancagem Líquida de cada um.



Como utilizar o Guia?

O Guia de FII's traz uma análise completa dos Fundos Imobiliários de nosso universo de cobertura. As informações de cada Fundo estão dispostas em uma lâmina com a opinião, recomendação (comprar/manter/vender), dados do FII, portfólio, pontos positivos, principais riscos e destaques/últimas notícias.

Para ter acesso rápido às informações do Fundo Imobiliário desejado, basta clicar no nome do FII na lista abaixo que você será direcionado para a respectiva lâmina. Se quiser retornar para essa página, clique no ícone  localizado na parte superior direito de cada lâmina.



Escritórios

Código	Valor de Mercado (R\$ MM)	Valor de Mercado da cota (R\$)	Valor Patrimonial da cota (R\$)	Ágio / Deságio	VOLUME Negociado (RS MM/Dia)	Número de Investidores	Área Bruta Locável (ABL)	Taxa de Ocupação	Alavancagem Bruta	Alavancagem Líquida	Yield Estimado 12 meses	Recomendação
PVBI11	2.159.553.333	79,60	107,75	-26,1%	4.243.914	166.221	83.263	83,5%	-	-	7,0%	Manter
HGRE11	1.468.003.017	124,22	147,73	-15,9%	2.029.598	140.628	145.112	92,3%	2,5%	0,0%	9,0%	Comprar
JSRE11	1.381.027.312	66,50	105,88	-37,2%	3.179.633	85.016	121.938	97,5%	-	-	8,8%	Manter
BRCR11	1.310.865.920	49,21	86,60	-43,2%	2.891.716	117.699	144.735	87,0%	14,5%	13,4%	10,0%	Manter
KORE11	717.543.750	74,55	105,94	-29,6%	2.823.831	30.665	54.396	96,0%	13,2%	8,8%	9,8%	Comprar
TEPP11	432.163.399	8,71	9,84	-11,4%	3.053.617	29.878	38.387	100,0%	19,4%	14,4%	13,0%	Comprar
VINO11	441.464.152	5,33	9,86	-45,9%	733.608	136.047	75.000	92,0%	51,8%	47,9%	10,8%	Manter
RCRB11	527.400.316	142,90	199,33	-28,3%	843.815	24.381	43.448	99,2%	12,4%	9,8%	9,2%	Comprar

Fundos de Fundos

Código	Valor de Mercado (R\$ MM)	Valor de Mercado da Cota (R\$)	Valor Patrimonial da cota (R\$)	Ágio / Deságio	VOLUME Negociado (RS/Dia)	Número de Investidores	Área Bruta Locável (ABL)	Taxa de Ocupação	Alavancagem Bruta	Alavancagem Líquida	Yield Estimado 12 meses	Recomendação
HFOF11	1.490.189.266	6,59	7,82	-15,7%	1.565.892	93.410	-	-	-	-	10,4%	Comprar

Hedge Fund

Código	Valor de Mercado (R\$ MM)	Valor de Mercado da Cota (R\$)	Valor Patrimonial da cota (R\$)	Ágio / Deságio	VOLUME Negociado (RS/Dia)	Número de Investidores	Área Bruta Locável (ABL)	Taxa de Ocupação	Alavancagem Bruta	Alavancagem Líquida	Yield Estimado 12 meses	Recomendação
KNHF11	1.897.502.178	96,50	100,53	-4,0%	4.591.094	56.137	37.487	97,6%	-	-	12,5%	Comprar
BTHF11	1.838.213.174	8,93	10,25	-12,8%	4.468.660	312.539	-	77,0%	-	-	12,3%	Comprar
RBRX11	1.219.131.336	8,33	9,91	-16,0%	3.372.017	115.808	-	-	-	-	12,8%	Comprar
VGHF11	1.187.643.334	7,21	8,67	-16,8%	2.735.482	386.781	-	-	-	-	11,6%	Manter
MCRE11	1.082.509.534	9,70	10,27	-5,5%	4.504.307	87.205	84.275	100,0%	-	-	13,5%	Comprar

Híbrido

Código	Valor de Mercado (R\$ MM)	Valor de Mercado da Cota (R\$)	Valor Patrimonial da cota (R\$)	Ágio / Deságio	VOLUME Negociado (RS/Dia)	Número de Investidores	Área Bruta Locável (ABL)	Taxa de Ocupação	Alavancagem Bruta	Alavancagem Líquida	Yield Estimado 12 meses	Recomendação
KNRI11	4.484.725.513	159,01	163,20	-2,6%	5.885.370	303.496	721.611	96,1%	6,4%	0,0%	8,5%	Comprar
TRXF11	3.129.103.249	96,30	103,01	-6,5%	21.246.259	217.198	731.161	99,8%	55,2%	25,2%	11,8%	Comprar
CPTS11	2.716.318.387	7,80	9,18	-15,0%	7.417.716	355.275	-	-	18,4%	-	13,5%	Manter
GARE11	2.582.434.891	8,93	9,32	-4,2%	12.370.627	446.255	512.400	100,0%	31,3%	9,6%	11,2%	Comprar
TVRI11	1.587.511.487	99,72	104,24	-4,3%	870.788	59.316	288.060	96,8%	-	-	12,5%	Comprar
ALZR11	1.310.694.200	10,72	10,64	0,8%	2.296.850	178.582	227.327	100,0%	38,8%	23,0%	9,6%	Comprar
RBRP11	658.285.003	54,05	81,84	-34,0%	1.167.574	57.786	103.577	93,4%	-	-	9,2%	Comprar

Fonte: Santander (21/01/2026)

*Alavancagem Bruta = Dívida Financeira / Patrimônio Líquido

*Alavancagem Líquida = Dívida Financeira - Caixa - Ativos Não-Alvo / Patrimônio Líquido

Logístico/Industrial

Código	Valor de Mercado (R\$ MM)	Valor de Mercado da cota (R\$)	Valor Patrimonial da cota (R\$)	Ágio / Deságio	Volume Negociado (RS MM/Dia)	Número de Investidores	Área Bruta Locável (ABL)	Taxa de Ocupação	Alavancagem Bruta	Alavancagem Líquida	Yield Estimado 12 meses	Recomendação
HGLG11	6.645.236.619	156,71	166,58	-5,9%	16.668.424	525.069	1.595.384	97,1%	15,3%	9,4%	8,6%	Comprar
BTIG11	5.463.777.976	102,49	102,92	-0,4%	22.553.399	438.517	1.300.000	98,3%	2,3%	0,0%	9,3%	Comprar
XPLG11	4.132.420.306	103,27	105,50	-2,1%	4.861.498	334.798	1.029.679	95,4%	16,1%	11,2%	9,7%	Comprar
BRCO11	2.133.722.275	118,40	116,29	1,8%	3.894.054	122.353	472.000	92,3%	1,0%	0,0%	9,0%	Comprar
LVBI11	1.788.193.601	110,94	120,41	-7,9%	5.182.591	126.908	517.912	98,3%	0,6%	0,0%	8,4%	Comprar
VILG11	1.518.186.397	101,23	113,28	-10,6%	4.138.657	142.566	590.000	99,1%	14,1%	12,4%	9,8%	Comprar
HSLG11	1.155.484.315	91,27	109,88	-16,9%	708.788	40.337	507.951	100,0%	29,2%	24,4%	9,6%	Comprar
TRBL11	528.966.938	68,35	82,82	-17,5%	1.197.210	46.256	188.151	69,0%	20,6%	18,1%	8,4%	Manter

Receíveis Imobiliários

Código	Valor de Mercado (R\$ MM)	Valor de Mercado da Cota (R\$)	Valor Patrimonial da cota (R\$)	Ágio / Deságio	Volume Negociado (RS/Dia)	Número de Investidores	Área Bruta Locável (ABL)	Taxa de Ocupação	Alavancagem Bruta	Alavancagem Líquida	Yield Estimado 12 meses	Recomendação
KNCR11	10.124.746.345	106,28	102,26	3,9%	16.190.045	478.976	-	-	-	-	12,5%	Comprar
KNIP11	7.331.958.710	91,56	92,65	-1,2%	11.902.733	70.745	-	-	10,5%	-	9,5%	Comprar
MXRF11	4.367.957.849	9,49	9,42	0,7%	17.045.356	1.339.326	-	-	-	-	12,8%	Comprar
KNHY11	3.095.487.142	99,30	98,60	0,7%	4.260.619	28.002	-	-	6,4%	-	12,7%	Comprar
KNUQ11	2.255.896.650	105,00	101,33	3,6%	4.216.868	47.451	-	-	-	-	14,0%	Comprar
RECR11	2.174.561.296	82,24	88,96	-7,6%	2.877.954	171.742	-	-	-	-	12,4%	Comprar
MCCI11	1.538.782.978	90,73	95,04	-4,5%	4.989.474	113.465	-	-	-	-	13,0%	Comprar
HGCR11	1.527.625.942	99,08	98,40	0,7%	3.732.342	100.257	-	-	-	-	12,2%	Comprar
PCIP11	1.448.546.851	85,15	92,65	-8,1%	4.187.759	118.489	-	-	-	-	12,6%	Comprar
RBRR11	1.420.568.966	87,15	93,61	-6,9%	4.305.295	133.177	-	-	-	-	11,8%	Comprar

Renda Urbana

Código	Valor de Mercado (R\$ MM)	Valor de Mercado da cota (R\$)	Valor Patrimonial da cota (R\$)	Ágio / Deságio	Volume Negociado (RS MM/Dia)	Número de Investidores	Área Bruta Locável (ABL)	Taxa de Ocupação	Alavancagem Bruta	Alavancagem Líquida	Yield Estimado 12 meses	Recomendação
HGRU11	2.969.819.467	127,80	129,41	-1,2%	5.832.072	227.764	602.415	99,2%	10,0%	0,0%	9,4%	Comprar

Shopping Centers

Código	Valor de Mercado (R\$ MM)	Valor de Mercado da cota (R\$)	Valor Patrimonial da cota (R\$)	Ágio / Deságio	Volume Negociado (RS MM/Dia)	Número de Investidores	Área Bruta Locável (ABL)	Taxa de Ocupação	Alavancagem Bruta	Alavancagem Líquida	Yield Estimado 12 meses	Recomendação
XPML11	6.418.160.108	109,60	108,16	1,3%	16.827.629	633.076	330.869	96,1%	8,6%	4,8%	10,2%	Comprar
VISC11	3.149.817.206	109,26	117,99	-7,4%	7.514.802	336.893	288.000	94,5%	20,3%	17,5%	9,2%	Comprar
HGBS11	2.596.864.831	20,11	20,75	-3,1%	3.670.069	144.640	245.400	94,9%	15,9%	10,2%	9,1%	Comprar
HSML11	1.945.293.811	91,20	104,83	-13,0%	3.760.064	184.837	187.556	96,7%	27,4%	20,8%	9,3%	Comprar
PMLL11	1.468.119.765	105,00	117,32	-10,5%	4.483.453	126.272	146.310	96,6%	10,3%	0,0%	9,8%	Comprar

Fonte: Santander (21/01/2026)

*Alavancagem Bruta = Dívida Financeira / Patrimônio Líquido

*Alavancagem Líquida = Dívida Financeira - Caixa - Ativos Não-Alvo / Patrimônio Líquido

BTG Corporate Office Fund (BRCR11)

Manter

Opinião: mantemos a recomendação de manutenção para o FII BRCR11 – BC Fund. Avaliamos de forma positiva o trabalho da gestão na melhora da taxa de ocupação do portfólio, que encerrou dez/25 em aproximadamente 90%, frente aos 88% registrados em jan/25. Apesar da evolução na ocupação, ainda identificamos desafios para o portfólio, como locação do Edifício Torre Almirante e reajustes nos valores de aluguel acima da inflação, fatores que limitam o crescimento das receitas e dos rendimentos a serem distribuídos. Como ponto de atenção, destacamos a participação de 60% no Ed. Torre Almirante, localizado no centro do Rio de Janeiro, região que segue apresentando um cenário mais desafiador. Atualmente, o ativo registra uma taxa de ocupação de aproximadamente 54%. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~10%.

Portfólio: é composto por 9 (nove) escritórios, localizados em São Paulo/SP, representando ~60% das receitas, e Rio de Janeiro/RJ, representando ~40% das receitas. O FII tem um total de 144,7 mil m² de ABL própria.

Pontos positivos: (i) conta com portfólio diversificado em 9 escritórios; (ii) ~47% das receitas são oriundas de dois empreendimentos caracterizados como AAA e com ocupação acima de 90% – Diamond Tower e Eldorado; (iii) 82% dos contratos de locação possuem vencimentos a partir de 2027.

Principais riscos: (i) desafios para reduzir a vacância do empreendimento Torre Almirante, um dos principais ativos do portfólio, localizado no centro do Rio de Janeiro; (ii) possibilidade de devolução de áreas nos escritórios classificados como padrão A e B, que podem enfrentar maior concorrência de edifícios com especificações técnicas superiores e localizações mais atrativas; (iii) possui ~R\$ 262 milhões de obrigações a pagar por aquisições de imóveis; e (iv) 10% dos contratos vencem nos próximos 12 meses.

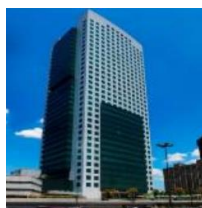
Destaques/últimas notícias: em dez/25, o FII informou que o processo de locações segue ativo, com três minutas de contrato em andamento. A expectativa de conclusão é para início de 2026.

Principais ativos do portfólio:

Diamond Tower – São Paulo
ABL: 36.198 m²
Ocupação: 100%



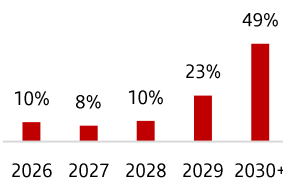
Eldorado – São Paulo
ABL: 22.248 m²
Ocupação: 91%



Senado – Rio de Janeiro
ABL: 19.035 m²
Ocupação: 100%



Cronograma de vencimento dos contratos de locação (%)



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

DADOS DO FUNDO	
Código	BRCR11
Segmento	Escritórios
Administrador	BTG Pactual
Gestor	BTG Pactual
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	21/06/2007
Taxa de Administração (a.a.)	0,25%
Taxa de Gestão (a.a.)	1,10%
Qtde. Cotas	26.638.202
Número de Investidores	117.699
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	144.735
Taxa de ocupação	87,0%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	49,21
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	86,60
Ágio / Deságio ³	-43,2%
Valor de Mercado (R\$)	1.310.865.920
Patrimônio Líquido (R\$)	2.306.939.031
Valor de Mercado (R\$/m ²)	7.927
Alavancagem Bruta ⁴	14,5%
Alavancagem Líquida ⁵	13,4%
Volume Negociado (R\$) ⁶	2.891.716

INDICADORES		
Rentabilidade	BRCR11	IFIX
Mês ¹	8,0%	0,9%
Ano ¹	8,0%	0,9%
12 meses	41,8%	25,4%

Yield	BRCR11	IFIX
Mensal	0,83%	0,95%
Anualizado	10,00%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	43,30	0,41	0,95%
nov/25	41,43	0,41	0,99%
out/25	42,96	0,41	0,95%
set/25	42,25	0,41	0,97%
ago/25	41,54	0,41	0,99%
jul/25	43,31	0,41	0,95%
jun/25	45,90	0,41	0,89%
mai/25	42,99	0,45	1,05%
abr/25	40,41	0,45	1,11%
mar/25	40,25	0,45	1,12%
fev/25	39,82	0,48	1,21%
jan/25	40,91	0,50	1,22%

Pátria Escritórios (HGRE11)

Comprar

Opinião: alteramos a recomendação do FII HGRE11 de manutenção para compra, considerando potencial de ganho de capital. O Pátria Escritórios negocia com desconto de ~16% em relação ao valor patrimonial e, para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9%. Avaliamos de forma positiva a estratégia de concentração do patrimônio líquido em ativos com melhores qualificações técnicas e localizações, que apresentam maiores taxas de ocupação e melhores desempenhos operacionais. A gestão do HGRE11 tem anunciado a venda de participações em ativos com elevada vacância e menor relevância estratégica para o portfólio, movimento que também avaliamos como benéfico. Destacamos que essas vendas foram realizadas com ganho de capital, contribuindo para o fortalecimento do caixa e para potenciais distribuições adicionais de rendimentos no futuro.

Portfólio: é composto por 13 (treze) escritórios, localizados nos estados de SP (96% do patrimônio líquido), RJ e RS. Ao todo, o FII tem total de 144 mil m² de ABL (Área Bruta Locável) própria.

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 13 escritórios; (ii) contratos de longo prazo, com 48% das locações com vencimento a partir de 2028 - o principal ativo do FII com vencimento para 2027, o Sêneca - locado para a Totvs, está em processo de renovação; (iii) atuação ativa da gestão na reciclagem do portfólio, com destaque para vendas, com ganhos de capital, de empreendimentos que estão fora da estratégia do Fundo; (iv) baixo nível de alavancagem financeira.

Principais riscos: (i) o portfólio é em geral de padrão construtivo mediano. Em alguns casos, terá que conceder descontos, carências e outros mecanismos detratores de receitas no curto/médio prazo para locar áreas ou "segurar" os atuais inquilinos; (ii) potencial de não cumprimento de obrigações por parte dos inquilinos (aluguel); e (iii) ~50% das receitas estão concentradas em dois inquilinos, Totvs e Vivo, com ~28% e ~22%, respectivamente.

Destaques/últimas notícias: em nov/25, o FII informou que: (i) início locação com a Rede D'or no ativo Jatobá (1.143 m²); e (ii) assinou contrato de locação com a Secretária da Mulher no ativo Guaíba (767 m²). Com essas ocupações, a vacância projetada para o FII é de 6,4%.

Principais ativos do portfólio:

Ed. Martiniano - São Paulo
ABL: 20.059 m²
Ocupação: 95%



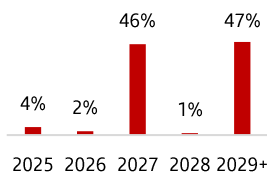
Ed. Paulista Star - São Paulo
ABL: 13.702 m²
Ocupação: 100%



Centro Emp. Sêneca - São Paulo
ABL: 26.963 m²
Ocupação: 98%



Cronograma de vencimento dos contratos de locação (%)



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

DADOS DO FUNDO	
Código	HGRE11
Segmento	Escritórios
Administrador	Genial
Gestor	Pátria Investimentos
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	06/05/2008
Taxa de Administração (a.a.)	1,00%
Taxa de Gestão (a.a.)	0,00%
Qtde. Cotas	11.817.767
Número de investidores	140.628
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	145.112
Taxa de ocupação	92,3%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	124,22
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	147,73
Ágio / Deságio ³	-15,9%
Valor de Mercado (R\$)	1.468.003.017
Patrimônio Líquido (R\$)	1.745.796.942
Valor de Mercado (R\$/m ²)	9.222
Alavancagem Bruta ⁴	2,5%
Alavancagem Líquida ⁵	0,0%
Volume Negociado (R\$) ⁶	2.029.598

INDICADORES		
Rentabilidade	HGRE11	IFIX
Mês ¹	1,4%	0,9%
Ano ¹	1,4%	0,9%
12 meses	44,7%	25,4%

Yield		
	HGRE11	IFIX
Mensal	1,21%	0,95%
Anualizado	14,49%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	124,01	1,50	1,21%
nov/25	119,75	0,85	0,71%
out/25	116,87	0,85	0,73%
set/25	123,44	0,85	0,69%
ago/25	113,30	0,85	0,75%
jul/25	111,20	0,85	0,76%
jun/25	119,91	2,55	2,13%
mai/25	114,99	0,85	0,74%
abr/25	118,72	0,85	0,72%
mar/25	111,26	0,85	0,76%
fev/25	101,98	0,85	0,83%
jan/25	99,05	0,85	0,86%

JS Real Estate Multigestão (JSRE11)

Manter

Opinião: avaliamos de forma positiva a transação anunciada pela gestão, na qual 46% do ativo Tower Bridge, localizado em São Paulo (SP), foi transferido para o FII JSRI11, em troca de cotas do Fundo, que detém os ativos WT Morumbi e Edifício Work Bela Cintra. Com essa movimentação, o JSRE11 amplia a diversificação do portfólio imobiliário e da base de inquilinos. Destacamos o JS Real Estate por apresentar um nível de ocupação superior ao de seus pares e à média da cidade de São Paulo, com 96% de ocupação, frente a aproximadamente 87% do mercado paulistano. Como ponto de atenção, o segundo principal ativo do portfólio, o Complexo Rochaverá, está localizado na região da Chucra Zaidan, que atualmente apresenta taxa de ocupação em torno de 85%, ainda abaixo da média da cidade de São Paulo. Para sustentar os níveis de ocupação do empreendimento, o Fundo pode ser pressionado a conceder incentivos comerciais, como descontos, períodos de carência e outros mecanismos. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de aproximadamente 9,4%.

Portfólio: é composto por 5 (cinco) escritórios, localizados em São Paulo/SP (4/5) e no Rio de Janeiro/RJ (1/5). O FII conta com 121,9 mil m² de ABL (Área Bruta Locável) própria.

Pontos positivos: (i) o portfólio de ativos [escritórios] é concentrado na cidade de São Paulo, com empreendimentos de padrão AAA/AA e bem localizados; (ii) parte importante das receitas imobiliárias advém de inquilinos de setores resilientes, como Seguros e Saúde; (iii) contratos de longo prazo, com ~56% dos vencimentos a partir de 2028.

Principais riscos: (i) potenciais problemas com inquilinos em dificuldades financeiras, levando a atrasos, inadimplência de aluguéis e/ou vacância, que podem impactar nossa projeção de rendimentos; (ii) concentração das receitas imobiliárias no imóvel Ed. Tower Bridge.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que celebrou transação de transferência de 46% do ativo Tower Bridge, localizado em São Paulo/SP, para o FII JSRI11 e recebimento das cotas do FII JSRI11, detentor dos ativos WT Morumbi e Ed. Work Bela Cintra.

Principais ativos do portfólio:

Ed. Tower Bridge - São Paulo
ABL: 56.447 m²
Ocupação: 98%

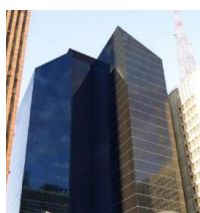


Fonte: Relatório do Fundo (Out/25)

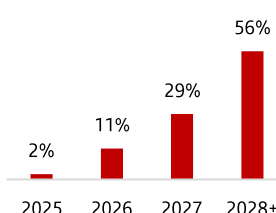
Complexo Rochaverá - S. Paulo
ABL: 22.697 m²
Ocupação: 96%



Ed. Paulista - São Paulo
ABL: 26.206 m²
Ocupação: 100%



Cronograma de
vencimentos dos
contratos (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	JSRE11
Segmento	Escritórios
Administrador	J. Safra
Gestor	Safra
Classificação ANBIMA	FII Híbrido Gestão Ativa
Data de Início	06/06/2011
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	1,00%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder 6% a.a. + IGP-M
Qtde. Cotas	20.767.328
Número de investidores	85.016
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	121.938
Taxa de ocupação	97,5%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	66,50
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	105,88
Ágio / Deságio ³	-37,2%
Valor de Mercado (R\$)	1.381.027.312
Patrimônio Líquido (R\$)	2.198.750.331
Valor de Mercado (R\$/m ²)	11.326
Alavancagem Bruta ⁴	-
Alavancagem Líquida ⁵	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	3.179.633

INDICADORES		
Rentabilidade	JSRE11	IFIX
Mês ¹	0,8%	0,9%
Ano ¹	0,8%	0,9%
12 meses	36,8%	25,4%

Yield	JSRE11	IFIX
Mensal	0,72%	0,95%
Anualizado	8,66%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield
dez/25	66,48	0,48	0,72%
nov/25	66,32	0,48	0,72%
out/25	63,35	0,48	0,76%
set/25	61,96	0,48	0,77%
ago/25	62,40	0,48	0,77%
jul/25	64,11	0,48	0,75%
jun/25	66,49	0,48	0,72%
mai/25	65,00	0,48	0,74%
abr/25	64,10	0,48	0,75%
mar/25	59,90	0,48	0,80%
fev/25	56,66	0,48	0,85%
jan/25	53,74	0,48	0,89%
dez/24	57,03	0,48	0,84%

Kinea Oportunidades Real Estate (KORE11)

Comprar

Opinião: avaliamos de forma positiva o trabalho desenvolvido pelo time de gestão na elevação da taxa de ocupação do portfólio. Em jan/25, o FII apresentava taxa de ocupação de 89%, encerrando dez/25 com ocupação de 98%, patamar superior à média dos mercados de São Paulo e Rio de Janeiro. Ademais, com o pagamento da última parcela referente à aquisição dos ativos, o Fundo cumpre com suas obrigações financeiras e inicia 2026 sem necessidade adicional de caixa, o que também avaliamos positivamente. Com as cotas negociando com desconto de 32% em relação ao valor patrimonial, vemos espaço para valorização e potencial ganho de capital. Com estimativas de rendimentos em torno de R\$ 0,60 por cota, provenientes de receitas recorrentes de locação, o Fundo também se mostra atrativo para os investidores com foco em renda recorrente. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9,8%.

Portfólio: é formado por 4 escritórios corporativos, localizados em São Paulo (41% das receitas) e Rio de Janeiro (59% das receitas). O FII conta com 58,9 mil m² de ABL (Área Bruta Locável) própria.

Pontos positivos: (i) o portfólio é composto por escritórios bem localizados e com elevada taxa de ocupação, com destaque para o Centro Empresarial Botafogo — responsável por 59% das receitas do KORE11 e que apresenta taxa de ocupação de 97,5%; (ii) possui contratos de locação diversificados, distribuídos entre mais de 60 inquilinos; (iii) conta com contratos de longo prazo, sendo que 75% dos vencimentos ocorrem após 2028; (iv) o Fundo não apresenta alavancagem financeira; e (v) tem um time de gestão experiente e qualificada.

Principais riscos: (i) 14% dos contratos de locação vencem neste ano; (ii) concentração de 59% das receitas em um único ativo; (iii) potenciais problemas com inquilinos em dificuldades financeiras, podendo gerar atraso no recebimento dos aluguéis, necessidade aplicar de descontos/diferimentos e/ou aumento de vacância; e (iv) potenciais problemas com ativos, que poderão se tornar inoperantes.

Destaques/últimas notícias: no mês de dez/25, informou que a Geonoma, consultoria ambiental especializada em soluções sustentáveis, passou a ocupar um andar do Edifício Alameda Santos. No Corporate Plaza, houve a saída da ICSK de um dos andares e a realocação e expansão da Santamarca, que assumiu integralmente o espaço anteriormente ocupado pela ICSK. Já no Morumbi Office Tower, a Goshen Land, já locatária do edifício, ampliou sua presença em 669 m² nos conjuntos 153 e 154, substituindo a Meu Financiamento Solar.

Principais ativos do portfólio:

Centro Empresarial Botafogo – RJ
ABL: 23.440 m²
Ocupação: 97,5 %

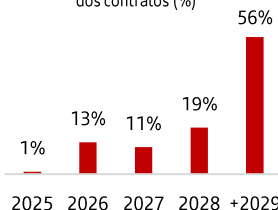
Morumbi Office Tower – SP
ABL: 18.479 m²
Ocupação: 100 %

Ed. Corporate Plaza – SP
ABL: 10.489 m²
Ocupação: 97,6 %



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

Cronograma de vencimentos dos contratos (%)



DADOS DO FUNDO

Código	KORE11
Segmento	Escritórios
Administrador	Intrag
Gestor	Kinea
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	01/12/2023
Taxa de Administração e de Gestão (a.a.)	1,06%
Qtde. Cotas	9.625.000
Número de investidores	30.665
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	54.396
Taxa de ocupação	96,0%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	74,55
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	105,94
Ágio / Deságio ³	-29,6%
Valor de Mercado (R\$)	717.543.750
Patrimônio Líquido (R\$)	1.019.648.955
Valor de Mercado (R\$/m ²)	12.495
Alavancagem Bruta ⁴	-
Alavancagem Líquida ⁵	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	2.823.831

INDICADORES

Rentabilidade	KORE11	IFIX
Mês ¹	1,8%	0,9%
Ano ¹	1,8%	0,9%
12 meses	20,6%	25,4%

Yield	KORE11	IFIX
Mensal	1,68%	0,95%
Anualizado	20,12%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield

Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	74,45	1,25	1,68%
nov/25	69,89	1,25	1,79%
out/25	70,08	1,25	1,78%
set/25	72,70	1,25	1,72%
ago/25	70,41	1,25	1,78%
jul/25	73,12	1,25	1,71%
jun/25	83,40	1,25	1,50%
mai/25	90,10	1,25	1,39%
abr/25	86,20	1,25	1,45%
mar/25	85,10	1,25	1,47%
fev/25	77,44	1,25	1,61%
jan/25	74,90	1,25	1,67%

VBI Prime Properties (PVBI11)

Manter

Opinião: seguimos com recomendação de manutenção para o FII PVBI11. Consideramos positivo o fato de o portfólio ser composto por ativos de escritórios localizados em regiões *premium* da cidade de São Paulo, áreas que apresentam baixa previsão de novos empreendimentos corporativos, o que tende a favorecer a absorção das áreas vagas ao longo do tempo. Contudo, destacamos alguns desafios relevantes para o Fundo: (i) dos sete imóveis do portfólio, três apresentam vacância superior a 20%; e (ii) a dificuldade em realizar reajustes de aluguel acima da inflação, o que limita o crescimento real das receitas e, consequentemente, da distribuição de rendimentos. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~7,0%.

Portfólio: é composto por 7 (sete) escritórios com um total de 83 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) própria. Os ativos estão localizados na cidade de São Paulo.

Pontos positivos: (i) o portfólio conta com empreendimentos localizados em regiões *premium* da cidade de São Paulo, com destaque para os empreendimentos Park Tower e Faria Lima 4.440 (AAA); (ii) 80% das receitas são oriundas de ativos classificados como AAA; (iii) ~77% dos contratos de locação estão com vencimento a partir de 2028.

Principais riscos: (i) 3/7 ativos do portfólio estão com vacância acima de 20% - o Union FL está com vacância de 66%; (ii) aumento da vacância do portfólio com saída de inquilinos. Adicionalmente, o FII poderá sofrer o movimento *fly-to-price*, em que inquilinos buscam menores preços locação; (iii) concentração de 27% das receitas no inquilino Prevent Senior; (iv) potenciais problemas com inquilinos, podendo gerar atrasos no recebimento dos aluguéis.

Destaques/últimas notícias: em nov/25, o FII informou que, considerando as movimentações de entradas e saídas de inquilinos do portfólio, a projeção da taxa de ocupação para fev/26 é de 88%.

Principais ativos do portfólio:

FL 4.440 - São Paulo
ABL: 22.112 m²
Ocupação: 72%



Park Tower - São Paulo
ABL: 22.340 m²
Ocupação: 100%

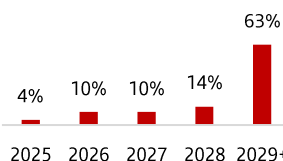


Ed. Union - São Paulo
ABL: 10.084 m²
Ocupação: 34%



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Cronograma de
vencimentos dos
contratos (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	PVBI11
Segmento	Escritórios
Administrador	BTG Pactual
Gestor	Pátria Investimentos
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	05/03/2020
Taxa de Administração (a.a.)	1,00%
Taxa de Gestão (a.a.)	0,00%
Qtde. Cotas	27.130.067
Número de investidores	166.221
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	83.263
Taxa de ocupação	83,5%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	79,60
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	107,75
Ágio / Deságio ³	-26,1%
Valor de Mercado (R\$)	2.159.553.333
Patrimônio Líquido (R\$)	2.923.278.235
Valor de Mercado (R\$/m ²)	19.216
Alavancagem Bruta ⁴	-
Alavancagem Líquida ⁵	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	4.243.914

INDICADORES		
Rentabilidade	PVBI11	IFIX
Mês ¹	-2,4%	0,9%
Ano ¹	-2,4%	0,9%
12 meses	23,0%	25,4%

Yield	PVBI11	IFIX
Mensal	0,57%	0,95%
Anualizado	6,78%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	82,00	0,45	0,55%
nov/25	79,87	0,45	0,56%
out/25	73,82	0,45	0,61%
set/25	78,00	0,45	0,58%
ago/25	76,29	0,45	0,59%
jul/25	74,46	0,50	0,67%
jun/25	76,18	0,50	0,66%
mai/25	79,69	0,50	0,63%
abr/25	80,40	0,50	0,62%
mar/25	78,72	0,50	0,64%
fev/25	77,17	0,50	0,65%
jan/25	71,61	0,55	0,77%

Rio Bravo Renda Corporativa (RCRB11)

Comprar

Opinião: alteramos a recomendação de manutenção para compra do FII RCRB11 por: (i) ter uma carteira de imóveis em regiões importantes para o segmento na cidade de São Paulo, como Paulista, Itaim Bibi e Vila Olímpia; (ii) time de gestão ativo, que está conseguindo manter a taxa de ocupação elevada – atualmente a ocupação do FII está em 99%; (iii) potencial desinvestimento de imóvel, com possibilidade de auferir de ganho de capital de ~R\$ 2,90 por cota, podendo reforçar o caixa e “turbinar” as distribuições de rendimentos. Contudo, alguns pontos merecem atenção: (i) dos 9 imóveis do portfólio, em 7 a participação é minoritária, o que pode dificultar implementação de estratégias como *retrofit* e mudanças condominiais; e (ii) parte dos ativos são de padrões construtivos não tão elevados, o que pode resultar em vacância. Estimamos, para os próximos 12 meses, um *dividend yield* de ~9,2%.

Portfólio: é composto por participação parcial ou total em 9 escritórios, localizados nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, com total de 43 mil m² de ABL (Área Bruta Locável) própria.

Pontos positivos: (i) ~80% da Área Bruta Locável (ABL) do FII está concentrada em ativos localizados em regiões importantes para o segmento na cidade de São Paulo, como Paulista, Itaim Bibi e Vila Olímpia; (ii) o Fundo tem uma diversidade de inquilinos de diferentes setores; (iii) ~72% dos contratos de locação estão com vencimento a partir de 2028.

Principais riscos: (i) portfólio concentrado em edifícios classificados de padrão construtivo A/B/BB; (ii) em parte do portfólio (em especial com os ativos mais antigos da carteira), o Fundo não possui participação relevante, o que potencialmente dificulta implementação de estratégias como *retrofit*, mudanças condominiais e outros; (iii) O FII possui ~R\$ 91 milhões em obrigações a pagar por aquisição de imóvel.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que assinou uma Carta de Intenção (LOI) não vinculante para uma possível venda de sua participação em um dos ativos do portfólio. Segundo o gestor, a venda poderá gerar um lucro de ~R\$ 10 milhões, equivalente a R\$ 2,90/cota.

Principais ativos do portfólio:

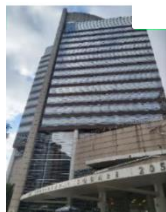
JK Fin. Center - São Paulo
BOMA: 10.505 m²
Ocupação: 100%



Bravo! Paulista - São Paulo
BOMA: 5.738 m²
Ocupação: 93%

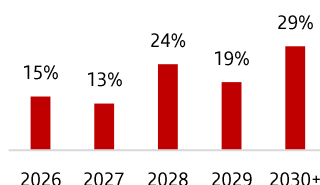


Continental Square - São Paulo
BOMA: 8.284 m²
Ocupação: 100%



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Cronograma de vencimentos dos contratos (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	RCRB11
Segmento	Escritórios
Administrador	Rio Bravo
Gestor	Rio Bravo
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	01/02/2000
Taxa de Administração e Gestão (a.a.)	0,70%
Qtde. Cotas	3.690.695
Número de investidores	24.381
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	43.448
Taxa de ocupação	99,2%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	142,90
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	199,33
Ágio / Deságio ³	-28,3%
Valor de Mercado (R\$)	527.400.316
Patrimônio Líquido (R\$)	735.657.153
Valor de Mercado (R\$/m ²)	13.924
Alavancagem Bruta ⁴	12,4%
Alavancagem Líquida ⁵	9,8%
Volume Negociado (R\$) ⁶	843.815

INDICADORES		
Rentabilidade	RCRB11	IFIX
Mês ¹	2,1%	0,9%
Ano ¹	2,1%	0,9%
12 meses	32,1%	25,4%

Yield	RCRB11	IFIX
Mensal	0,66%	0,95%
Anualizado	7,98%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	140,90	0,95	0,67%
nov/25	128,94	0,94	0,73%
out/25	127,72	0,94	0,74%
set/25	127,50	0,94	0,74%
ago/25	131,19	0,92	0,70%
jul/25	127,84	0,92	0,72%
jun/25	135,00	0,89	0,66%
mai/25	126,90	0,88	0,69%
abr/25	122,49	0,88	0,72%
mar/25	120,00	0,85	0,71%
fev/25	116,00	0,85	0,73%
jan/25	126,25	0,85	0,67%

Tellus Properties (TEPP11)

Comprar

Opinião: destacamos como positivo a recente aquisição anunciada pelo FII Tellus Properties, do edifício Top Center, localizado na Av. Paulista, em São Paulo. O ativo passa a integrar um portfólio composto por outros 5 imóveis, também bem localizados e locados. Estimamos que, ao longo do tempo, a gestão será capaz de extrair valor adicional do empreendimento por meio de melhorias no ativo, com potencial de elevação do preço de locação por m², impactando positivamente as receitas e os rendimentos do Fundo. Recomendamos a compra do TEPP11, considerando seu portfólio bem localizado e locado na cidade de São Paulo, além de gestão ativa, com foco em *retrofits* e reciclagem de ativos. Ademais, vemos no FII potencial valorização das cotas, dado o desconto de 11% em relação ao valor patrimonial. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de 13%.

Portfólio: é formado pela participação em 6 escritórios corporativos, localizados na cidade de São Paulo. O FII conta com 52,5 mil m² de ABL (Área Bruta Locável) própria.

Pontos positivos: (i) o portfólio é composto por escritórios bem localizados, situados em regiões consolidadas de São Paulo, como Pinheiros, Paulista, Jardins e Faria Lima; (ii) conta com gestão ativa e experiente, com foco em criação de valor através de *retrofits*; (iii) apresenta taxa de ocupação de 95%, acima da média da cidade de São Paulo; (iv) possui contratos de locação diversificados, com 45 inquilinos distribuídos em 06 ativos, considerando o Ed. Top Center; (v) 54% dos contratos têm vencimento após 2028.

Principais riscos: (i) 15% dos contratos de locação vencem neste ano; (ii) potenciais problemas com inquilinos em dificuldades financeiras, podendo gerar atraso no recebimento dos aluguéis, necessidade aplicar de descontos/diferimentos e/ou aumento de vacância; (iii) potenciais problemas com ativos, que poderão se tornar inoperantes; e (iv) possui R\$ 95 milhões em obrigações com CRIs oriundas por aquisições de ativos.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou: (i) a aquisição do imóvel comercial Top Center, localizado na avenida paulista, em São Paulo/SP. O montante da transação foi de R\$ 167,4 milhões. Segundo o gestor, o *cap rate* estimado é de 8,7% a.a. ([link](#)); e (ii) o encerramento de sua 4ª emissão de cotas (oferta pública), perfazendo o montante de R\$ 72,7 milhões ([link](#)).

Principais ativos do portfólio:

Torre Sul – Berrini, São Paulo
ABL: 10.290 m²
Ocupação: 100 %



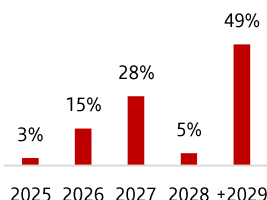
Sede GPA – São Paulo, SP
ABL: 11.224 m²
Ocupação: 100%



FL 1355 – São Paulo, SP
ABL: 5.761 m²
Ocupação: 100%



Cronograma de vencimentos dos contratos (%)



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

DADOS DO FUNDO

Código	TEPP11
Segmento	Escritórios
Administrador	BRL Trust
Gestor	Tellus Investimentos
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	23/09/2019
Taxa de Administração (a.a.)	0,13% a.a.
Taxa de Gestão (a.a.)	0,9% a 1% a.a.
Qtde. Cotas	49.616.923
Número de investidores	29.878
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	38.387
Taxa de ocupação	100%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	8,71
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	9,84
Ágio / Deságio ³	-11,4%
Valor de Mercado (R\$)	432.163.399
Patrimônio Líquido (R\$)	487.996.355
Valor de Mercado (R\$/m ²)	13.063
Alavancagem Bruta ⁴	19,4%
Alavancagem Líquida ⁵	14,4%
Volume Negociado (R\$) ⁶	3.053.617

INDICADORES

Rentabilidade	TEPP11	IFIX
Mês ¹	1,2%	0,9%
Ano ¹	1,2%	0,9%
12 meses	32,2%	25,4%

Yield

	TEPP11	IFIX
Mensal	0,86%	0,95%
Anualizado	10,33%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield

Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	8,68	0,08	0,86%
nov/25	8,50	0,07	0,87%
out/25	8,07	0,07	0,92%
set/25	8,37	0,07	0,88%
ago/25	7,98	0,07	0,93%
jul/25	8,24	0,09	1,11%
jun/25	8,45	0,11	1,30%
mai/25	8,36	0,10	1,14%
abr/25	8,85	0,10	1,07%
mar/25	8,43	0,10	1,13%
fev/25	8,05	0,10	1,18%
jan/25	7,56	0,08	1,06%

Vinci Offices (VINO11)

Manter

Opinião: avaliamos de forma negativa a saída da Vitacon do imóvel Haddock Lobo que, na ausência de reposição de inquilino(s), deverá impactar negativamente as receitas e, consequentemente, as distribuições de rendimentos do FII VINO11. Estimamos que, após a desocupação, o Fundo apresente uma taxa de ocupação de ~83%. O FII Vinci Offices possui um portfólio composto por 10 empreendimentos, sendo nove ativos de perfil boutique offices e um imóvel de uso multiuso. Como pontos positivos, destacamos: (i) ~69% dos contratos na modalidade atípica, o que confere maior previsibilidade de receitas e rendimentos; e (ii) a boa localização de parte relevante dos ativos. Contudo, como os pontos de atenção, ressaltamos: (i) o aumento da vacância decorrente da saída da Vitacon; e (ii) a elevada concentração de receitas, com cerca de 46% provenientes de um único inquilino. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~10,8%.

Portfólio: é formado por 10 imóveis, sendo 9 escritórios e 1 imóvel multiuso, localizados em São Paulo (78% das receitas) e Rio de Janeiro (22% das receitas). O FII conta com 75 mil m² de ABL (Área Bruta Locável) própria.

Pontos positivos: (i) o portfólio é composto por imóveis bem localizados, com foco em *boutique offices* e empreendimento multiuso; (ii) possui contratos de locação com inquilinos que são referências em seus respectivos setores de atuação, como Grupo Globo, Vinci Partners e BMA Advogados; e (iii) ~80% dos contratos vencem após 2028.

Principais riscos: (i) concentração de 46% das receitas em um inquilino; (ii) aumento de vacância com saídas de inquilinos; (iii) potenciais problemas com inquilinos em dificuldades financeiras, podendo atrasar os aluguéis, necessitar de descontos/diferimentos; (iii) possui R\$ ~424 milhões em obrigações a pagar por aquisições de imóveis.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (preço justo) pela empresa Colliers, resultando em valor 0,97% inferior ao valor contábil, o que totaliza a variação negativa de 1,37% no valor patrimonial do Fundo. Adicionalmente, informou que está em processo de formalização de negociação com o locatário Vitacon Participações S.A., referente à desocupação do imóvel Haddock Lobo 347.

Principais características do portfólio:

Sede Globo SP - São Paulo
BOMA: 39.050 m²
Ocupação: 100%



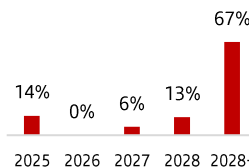
Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Principais Inquilinos (%)

■ Globo ■ Vitacon ■ BMA Adv
■ Vinci Partners ■ Regus ■ Fac. Belavista



Cronograma de vencimentos dos contratos (%)



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	136.047
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	75.000
Taxa de ocupação	92,0%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	5,33
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	9,86
Ágio / Deságio ³	-45,9%
Valor de Mercado (R\$)	441.464.152
Patrimônio Líquido (R\$)	816.316.592
Valor de Mercado (R\$/m ²)	11.554
Alavancagem Bruta ⁴	51,8%
Alavancagem Líquida ⁵	47,9%
Volume Negociado (R\$) ⁶	733.608

INDICADORES

Rentabilidade	VINO11	IFIX
Mês ¹	4,7%	0,9%
Ano ¹	4,7%	0,9%
12 meses	27,5%	25,4%

Yield

	VINO11	IFIX
Mensal	0,94%	0,95%
Anualizado	11,26%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	5,14	0,05	0,97%
nov/25	5,25	0,05	0,95%
out/25	4,98	0,05	1,00%
set/25	5,14	0,05	0,97%
ago/25	4,96	0,05	1,01%
jul/25	5,13	0,05	0,97%
jun/25	5,13	0,085	1,66%
mai/25	5,21	0,05	0,96%
abr/25	5,20	0,05	0,96%
mar/25	5,31	0,05	0,94%
fev/25	4,78	0,05	1,05%
jan/25	4,75	0,05	1,05%

Hedge TOP FOFII 3 (HFOF11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivo a possibilidade de o FII recomprar suas cotas negociadas em bolsa, com desconto de ~16% em relação ao valor patrimonial. Com o programa instalado, sendo o primeiro fundo imobiliário a utilizar tal mecanismo, a gestão poderá gerar um retorno atrativo para os investidores com recursos ainda disponíveis em caixa. Outro destaque importante é que os rendimentos distribuídos são frutos dos resultados recorrentes, tornando o FII menos dependente de ganho de capital. Como ponto de atenção, o HFOF11 tem uma concentração de ~56% do patrimônio líquido em FIIs geridos pelo próprio gestor, podendo gerar potencial conflito de interesses. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~10,4%.

Portfólio: é composto por ~20 fundos imobiliários.

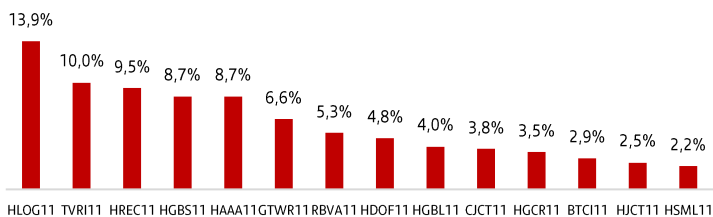
Pontos positivos: (i) alocação diversificada em ~20 FIIs, com ~72% da concentração em FIIs de Tijolo (mais detalhes abaixo); (ii) o FII é uma oportunidade de investimento/exposição nos diversos segmentos do mercado imobiliário por meio de um único veículo; e (iii) time de gestão experiente e com estratégias bem definidas.

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 (ganhos de capital) nas movimentações de compra e venda; (ii) eventual inadimplência dos CRIs presentes no portfólio (21% do total do PL), com possíveis alongamentos de pagamentos de juros ou renegociações de condições preestabelecidas nos CRIs; (iii) concentração de ~56% das alocações em FIIs administrados/geridos pelo próprio administrador/gestor do Fundo, podendo gerar potencial conflito de interesse.

Destaques/últimas notícias: o FII informou que firmou a aquisição de parte de um prédio corporativa – a aquisição de 13,5 andares do Ed. Continental Tower, localizado no Complexo Cidade Jardim, em São Paulo/SP.

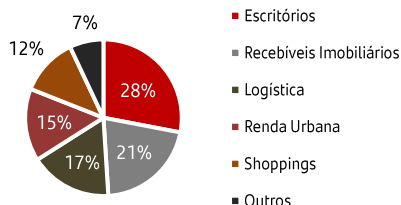
Principais ativos do portfólio:

Principais FIIs investidos (%PL)



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Alocação por segmento (%PL)



DADOS DO FUNDO

Código	HFOF11
Segmento	Fundos de Fundos
Administrador	Hedge Investments
Gestor	Hedge Investments
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	11/10/2017
taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,60%
taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder IFIX a.s.
Qtde. Cotas	226.128.872
Número de investidores	93.410
área Bruta Locável - ABL (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Preço de Mercado Cota (R\$) ¹	6,59
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	7,82
Ágio / Deságio ³	-15,7%
Valor de Mercado (R\$)	1.490.189.266
Patrimônio Líquido (R\$)	1.767.429.762
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Alavancagem Bruta ⁴	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	1.565.892

INDICADORES

Rentabilidade	HFOF11	IFIX
Mês ¹	0,2%	0,9%
Ano ¹	0,2%	0,9%
12 meses	40,1%	25,4%

Yield

	HFOF11	IFIX
Mensal	0,85%	0,95%
Anualizado	10,20%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	6,63	0,06	0,84%
nov/25	6,35	0,06	0,88%
out/25	6,19	0,06	0,90%
set/25	6,15	0,06	0,91%
ago/25	5,91	0,06	0,95%
jul/25	5,95	0,06	0,94%
jun/25	5,95	0,06	0,94%
mai/25	6,09	0,06	0,92%
abr/25	6,03	0,06	0,93%
mar/25	5,50	0,06	1,02%
fev/25	5,36	0,06	1,04%
jan/25	5,40	0,06	1,04%

BTG Real Estate Hedge Fund (BTHF11)

Comprar

Opinião: gostamos do FII BTHF11 por ter um mandato amplo e focado no mercado imobiliário, portfólio diversificado em diferentes classes de ativos (FIIs, CRIs e ativos físicos) e preço atrativo em relação ao valor patrimonial – desconto acima dos pares. Com alocação de ~58% do patrimônio líquido em FIIs, com a valorização dessas alocações, o Fundo poderá obter ganho de capital e “turbinar” sua capacidade de distribuição de rendimentos. Como ponto de atenção, ~19% do PL está alocado em FIIs geridos pelo próprio gestor do Fundo, podendo ter potencial conflito de interesse. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~12,3%.

Portfólio: é composto por ~58% em FIIs (31% Tijolo e 27% Papel), ~18% em CRIs, ~14% em imóveis e 10% em caixa.

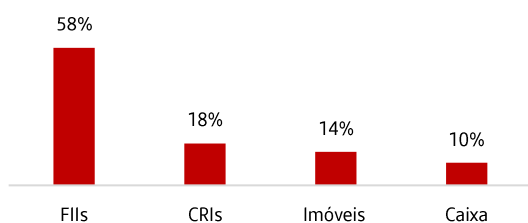
Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em diferentes ativos imobiliários, como FIIs, CRIs e imóveis; (ii) gestão ativa e com capacidade de extrair valor dos investimentos em cenários mais desafiadores do mercado imobiliário local e macroeconômico; (iii) preço atrativo, com desconto de ~13% em relação ao valor patrimonial.

Principais riscos: (i) dado que o Fundo é de gestão ativa, os rendimentos a serem distribuídos dependem dos rendimentos/retornos dos ativos que fazem parte do portfólio, além dos resultados nas movimentações de compra e venda; (ii) eventual inadimplência dos CRIs/FIIs de CRIs presentes no portfólio (45% do total do PL), com possíveis alongamentos de pagamentos de juros ou renegociações de condições preestabelecidas nos CRIs; (iii) alocação de ~19% do PL em FIIs geridos pelo próprio gestor do Fundo, podendo ter potencial conflito de interesse; (iv) ~8% do PL em operações compromissadas.

Destaques/últimas notícias: o FII informou que realizou a compra do CRI LATAM-GRU, operação destinada para construção do centro de manutenção da Latam em Guarulhos. A operação conta com fiança bancária do Bradesco. O montante investido foi de R\$ 10,3 milhões à taxa de IPCA+ 12,8% a. a.

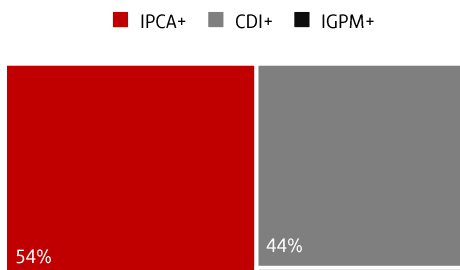
Principais ativos do portfólio:

Composição do portfólio (% PL)



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Alocação por indexador dos CRIs (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	BTHF11
Segmento	Hedge Fund
Administrador	BTG Pactual
Gestor	BTG Pactual
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	31/01/2023
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	1,10%
Taxa de Performance (a.a.)	-
Qtde. Cotas	205.846.940
Número de investidores	312.539
Área Bruta Locável - ABL (m²)	-
Taxa de ocupação	77,0%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	8,93
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	10,25
Ágio / Deságio ³	-12,8%
Valor de Mercado (R\$)	1.838.213.174
Patrimônio Líquido (R\$)	2.109.142.406
Valor de Mercado (R\$/m²)	44.407
Operações Compromissadas (R\$)	166.622.250
Volume Negociado (R\$) ⁶	4.468.660

INDICADORES		
Rentabilidade	BTHF11	IFIX
Mês ¹	0,1%	0,9%
Ano ¹	0,1%	0,9%
12 meses	54,8%	25,4%

Yield		
	BTHF11	IFIX
Mensal	1,03%	0,95%
Anualizado	12,36%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	8,46	0,09	1,09%
nov/25	8,57	0,09	1,07%
out/25	8,70	0,09	1,06%
set/25	8,70	0,09	1,06%
ago/25	8,25	0,09	1,12%
jul/25	8,79	0,09	1,05%
jun/25	8,77	0,09	1,05%
mai/25	8,45	0,09	1,09%
abr/25	7,61	0,09	1,21%
mar/25	7,62	0,09	1,21%
fev/25	7,15	0,10	1,36%
jan/25	7,60	0,10	1,28%

Kinea Hedge Fund (KNHF11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivo o FII KNHF11 ter alocações em diferentes teses do mercado imobiliário e, com isso, ser caracterizado como um hedge fund imobiliário. O atual portfólio conta com CRIs (~50% do PL), imóveis físicos com ~100% de ocupação, FIIs e ações imobiliários. Esses investimentos entregam ao FII receitas relativamente estáveis, possibilitando distribuir bons rendimentos. No médio/longo prazo, com ativos gerando ganho de capital, acreditamos que o Kinea Hedge Fund poderá “turbinar” seus rendimentos. Para os próximos 12 meses, estimamos uma *dividend yield* de ~12,5%.

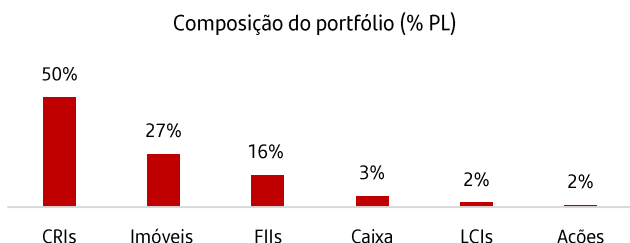
Portfólio: é composto por ~50% em CRIs - atreladas majoritariamente ao IPCA+, 27% em imóveis, 16% em FIIs, 3% em caixa, 2% em LCIs e 2% em ações.

Pontos positivos: (i) 2/3 dos CRIs estão atrelados ao IPCA com taxa de média de aquisição de ~10,4%. Já os CRIs indexados ao CDI (1/3 da alocação) estão com taxa média de ~3,6%. No curto/médio prazo, os ativos indexados ao CDI poderão “turbinar” os rendimentos do Fundo; (ii) mandato flexível e gestão experiente, aspectos que permitirão ao FII aproveitar diferentes cenários do mercado imobiliário e macroeconômico; (iii) os imóveis estão praticamente 100% ocupados, o que possibilita previsibilidade de receitas/rendimentos.

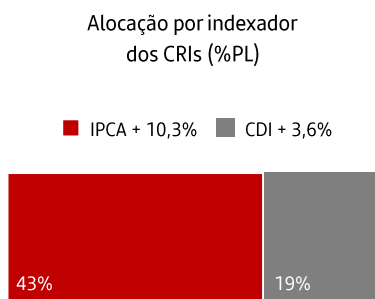
Principais riscos: (i) eventual inadimplência dos CRIs investidos, com possíveis alongamentos de pagamentos ou renegociações de condições preestabelecidas; (ii) dado que o Fundo é de gestão ativa, os rendimentos a serem distribuídos dependem dos rendimentos dos ativos que fazem parte do portfólio e dos resultados nas movimentações de compra e venda; (iii) ~18% do PL está concentrado em Creditas e MRV, com respectivamente, ~12% e ~6%; (iv) o FII possui operações compromissadas que representam 8,7% do PL.

Destaques/últimas notícias: no mês de novembro/25, o FII informou que não houve movimentações relevantes no portfólio de ativos.

Principais ativos do portfólio:



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)



DADOS DO FUNDO	
Código	KNHF11
Segmento	Hedge Fund
Administrador	Intrag
Gestor	Kinea
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	07/02/2023
Taxa de Administração (a.a.)*	1,20%
Taxa de Performance (a.a.)	-
Qtde. Cotas	19.663.235
Número de investidores	56.137
Área Bruta Locável - ABL (m²)	37.487
Taxa de ocupação	97,6%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	96,50
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	100,53
Ágio / Deságio ³	-4,0%
Valor de Mercado (R\$)	1.897.502.178
Patrimônio Líquido (R\$)	1.976.747.784
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas	171.977.057
Volume Negociado (R\$) ⁴	4.591.094

INDICADORES		
Rentabilidade	KNHF11	IFIX
Mês ¹	1,5%	0,9%
Ano ¹	1,5%	0,9%
12 meses	40,7%	25,4%

Yield	KNHF11	IFIX
Mensal	1,04%	0,95%
Anualizado	12,44%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	96,11	1,00	1,04%
nov/25	93,00	1,00	1,08%
out/25	93,36	1,00	1,07%
set/25	95,08	1,00	1,05%
ago/25	91,58	1,00	1,09%
jul/25	91,20	1,00	1,10%
jun/25	93,98	1,00	1,06%
mai/25	91,25	1,00	1,10%
abr/25	90,79	0,95	1,05%
mar/25	88,81	0,90	1,01%
fev/25	85,31	0,90	1,05%
jan/25	77,14	0,90	1,17%

Mauá Capital Real Estate (MCRE11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivo o desinvestimento de quatro ativos do portfólio, gerando ganho de capital R\$ 25 milhões – esse resultado poderá contribuir para o FII seguir entregando rendimentos atrativos. Gostamos do FII MCRE11 por ter um portfólio com diferentes ativos do mercado imobiliário, classificando-o como um *hedge fund*. A atual composição conta com CRIs, FIIs, imóvel e crédito estruturado. Parte relevante das receitas (~51%) são oriundas da carteira de crédito, com rendas recorrentes que contribuem para uma distribuição de rendimentos também recorrentes. Além disso, o Fundo tem posições interessantes em ativos que poderão ser desinvestidos com ganho de capital, como mencionado acima. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* acima de 13,5%.

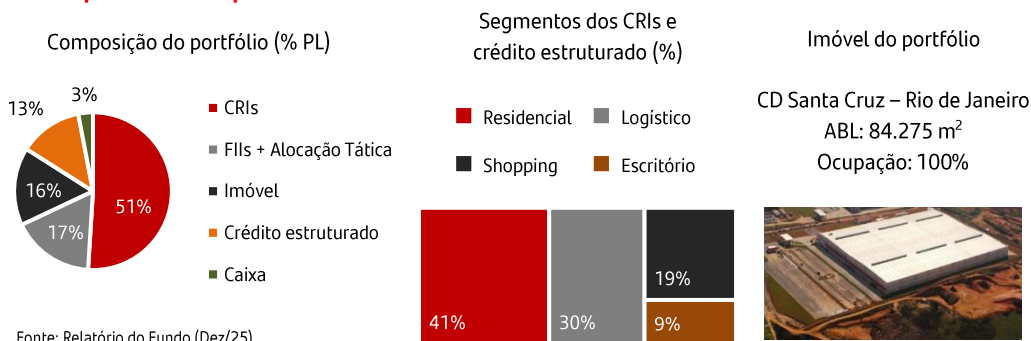
Portfólio: é composto por 51% em CRIs, 16% em imóvel, 13% em crédito estruturado, 10% em alocação tática, 7% em FIIs e 3% em caixa.

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em diferentes ativos voltado para o mercado imobiliário – CRIs, crédito estruturado, FIIs e imóvel. Classificamos o FII MCRE11 como hedge fund imobiliário; (ii) 100% dos CRIs são de originação própria e contam com boas estruturas de garantias, como alienação fiduciária de imóveis e cessão de recebíveis; (iii) o imóvel do portfólio, que representa 16% do PL, é um galpão logístico classificado como AAA e com locação até setembro/28; e (iv) o FII conta com time de gestão experiente e bem qualificado.

Principais riscos: (i) eventual inadimplência dos CRIs e crédito estruturado presentes no portfólio (64% do total do PL), com possíveis alongamentos de pagamentos de juros ou renegociações de condições pré-estabelecidas; (ii) 12% do PL está em FIIs geridos pelo próprio gestor do Fundo, podendo ter potencial conflito de interesse; (iii) nas alocações em FIIs, os resultados para o MCRE11 dependem da gestão e das movimentações de terceiros.

Destaques/últimas notícias: no mês de dez/25, o FII informou que realizou a venda do portfólio de 4 imóveis de varejo, localizados em São Paulo. O Fundo recebeu pela transação cotas do FII TRXF11 e o ganho de capital estimado é de R\$ 25 milhões, equivalente a R\$ 0,23/cota.

Principais ativos do portfólio:



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

DADOS DO FUNDO	
Código	MCRE11
Segmento	Hedge Fund
Administrador	BTG Pactual
Gestor	Mauá Capital
Classificação ANBIMA	FII Gestão Ativa
Data de Início	14/06/2021
Taxa de Administração (a.a.)*	1,30%
Taxa de Performance (a.a.)	20% sobre o que exceder IPCA+ 6% a.a.
Qtde. Cotas	111.598.921
Número de investidores	87.205
Área Bruta Locável - ABL (m²)	84.275
Taxa de ocupação	100%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	9,70
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	10,27
Ágio / Deságio ³	-5,5%
Valor de Mercado (R\$)	1.082.509.534
Patrimônio Líquido (R\$)	1.145.676.877
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	4.504.307

INDICADORES		
Rentabilidade	MCRE11	IFIX
Mês ¹	6,6%	0,9%
Ano ¹	6,6%	0,9%
12 meses	52,3%	25,4%

Yield		
	MCRE11	IFIX
Mensal	1,13%	0,95%
Anualizado	13,61%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield
dez/25	9,02	0,11	1,22%
nov/25	8,77	0,11	1,25%
out/25	8,86	0,11	1,24%
set/25	8,80	0,11	1,25%
ago/25	8,60	0,11	1,28%
jul/25	8,69	0,11	1,27%
jun/25	8,61	0,11	1,28%
mai/25	9,05	0,11	1,22%
abr/25	8,63	0,11	1,27%
mar/25	8,68	0,11	1,27%
fev/25	7,91	0,11	1,39%
jan/25	7,65	0,10	1,31%

RBF Plus Mult. Real Estate (RBRX11)

Comprar

Opinião: consideramos positiva a incorporação do portfólio do FII RBRF11. Com a conclusão da operação, o RBRX11 passa a apresentar: (i) portfólio mais diversificado; (ii) maior liquidez em bolsa; e (iii) potencial de geração de resultados não recorrentes. Gostamos do RBR Plus por já contar com base diversificada de ativos, com destaque para CRIs, FIIs e investimentos em empreendimentos como Shopping Pátio Higienópolis e Shopping Eldorado. Como ponto de atenção, ~10% do PL está concentrado em ativos relacionados com a própria gestora. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~12,8%.

Portfólio: composto por FIIs líquidos (4), CRIs (11), shopping centers e outros.

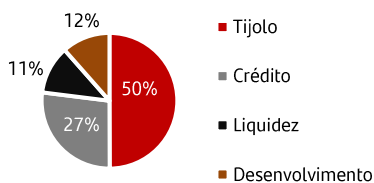
Pontos positivos: (i) alocação diversificada em 4 FIIs e 11 CRIs, com possibilidade de adquirir diferentes posições em um único veículo; (ii) o portfólio é composto por ativos “prime” e de qualidade no mercado imobiliário; (iii) gestão ativa e com estratégias de alocação que permitem o acesso indireto do investidor Pessoa Física em ofertas restritas; e (iv) conta com recursos em caixa para realizar investimentos oportunistas.

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 ativos de crédito e outros instrumentos financeiros, que representam ~39% do PL, com possíveis alongamentos de pagamentos ou renegociações de condições preestabelecidas; (iii) ~10% do PL está investido em Fundos da própria gestora.

Destaques/últimas notícias: no mês de nov/25, o FII informou que: (i) seguiu reduzindo a exposição ao FII TEPP11; (ii) aumentou a exposição em crédito, como alocação de R\$ 20 milhões no CRI Embraed Alaia; e (iii) diminuiu parcela em FIIs listados. Adicionalmente, a gestão do FII comunicou que o Pátria Investimento celebrou contrato de aquisição da totalidade das quotas do Gestor. Após a conclusão da transação, a RBR Gestão de Recursos passará a ser gerida pelo time de Real Estate do Pátria.

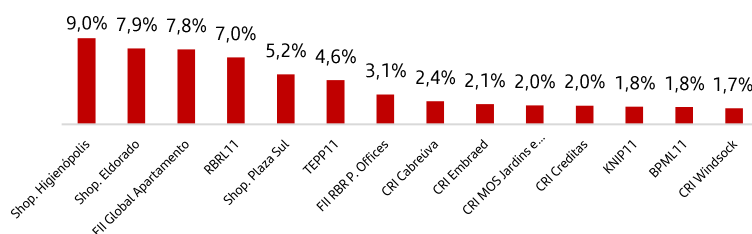
Principais ativos do portfólio:

Composição do portfólio (% PL)



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Principais investimentos (%PL)



DADOS DO FUNDO	
Código	RBRX11
Segmento	Hedge Fund
Administrador	BTG Pactual
Gestor	RBR Asset Management
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	28/06/2021
Taxa de Administração (a.a.)	1,25%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder benchmark
Qtde. Cotas	146.354.302
Número de investidores	115.808
Área Bruta Locável - ABL (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	8,33
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	9,91
Ágio / Deságio ³	-16,0%
Valor de Mercado (R\$)	1.219.131.336
Patrimônio Líquido (R\$)	1.450.722.751
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	3.372.017

INDICADORES		
Rentabilidade	RBRX11	IFIX
Mês ¹	0,8%	0,9%
Ano ¹	0,8%	0,9%
12 meses	37,9%	25,4%

Yield	RBRX11	IFIX
Mensal	1,08%	0,95%
Anualizado	12,97%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	8,10	0,09	1,11%
nov/25	8,00	0,09	1,13%
out/25	7,81	0,09	1,15%
set/25	8,05	0,09	1,12%
ago/25	7,82	0,10	1,23%
jul/25	8,04	0,09	1,12%
jun/25	8,17	0,09	1,10%
mai/25	8,15	0,08	0,98%
abr/25	7,97	0,08	1,00%
mar/25	7,90	0,08	1,01%
fev/25	7,26	0,08	1,10%
jan/25	7,59	0,08	1,05%

Valora Hedge Fund (VGHF11)

Manter

Opinião: seguimos com recomendação de manutenção para o FII VGHF11. Estimamos que, nos próximos meses, o FII ainda apresente volatilidade acima dos pares, em função da menor visibilidade quanto à linearização da distribuição de rendimentos. Além disso, a ausência de uma reserva relevante de resultados acumulados torna o FII mais sensível a eventos como de inflação baixista/deflação. Avaliamos que, com recuperação e valorização de algumas posições, bem com a geração de ganho de capital, o Fundo poderá formar um “colchão” de resultados, o que contribuirá para sustentar um patamar rendimentos em linha com os pares. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~11,6%.

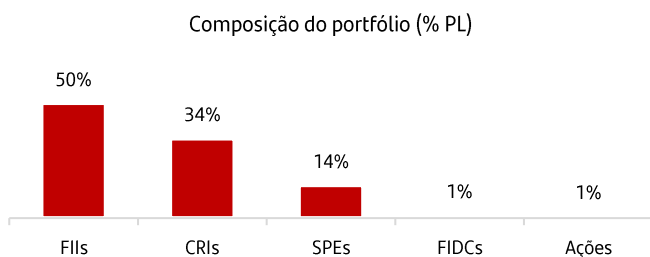
Portfólio: é composto por ~34% em CRIs, atreladas majoritariamente ao IPCA. O restante da carteira está em FIIs (~50%), SPEs (~14%), FIDCs (~1%) e ações de empresas imobiliárias (~1%).

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em diferentes ativos do mercado imobiliário, com destaque para alocação de ~34% do PL em CRIs. Adicionalmente, ~50% do PL está alocado em Fundos Imobiliários. Uma vez que a gestão realize ganho de capital dessas posições, poderá melhorar os rendimentos do VGHF11; (ii) estimamos um *dividend yield* atrativo de ~11,6%.

Principais riscos: (i) eventual inadimplência dos CRIs do portfólio (~34% 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) FII possui ~40% do PL - R\$ 51 milhões - em operações compromissadas.

Destaques/últimas notícias: em nov/25, o FII informou que realizou aquisições líquidas de R\$ 43,3 milhões em ativos, entre ações de equity da BM Varejo S. A. – empresa detentora do Complexo Cidade Matarazzo (R\$ 32 milhões) e cotas de FIIs.

Principais ativos do portfólio:



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Alocação por indexador dos CRIs (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	VGHF11
Segmento	Hedge Fund
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	386.781
Área Bruta Locável - ABL (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	7,21
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	8,67
Ágio / Deságio ³	-16,8%
Valor de Mercado (R\$)	1.187.643.334
Patrimônio Líquido (R\$)	1.428.102.143
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	51.411.677
Volume Negociado (R\$) ⁶	2.735.482

INDICADORES		
Rentabilidade	VGHF11	IFIX
Mês ¹	0,7%	0,9%
Ano ¹	0,7%	0,9%
12 meses	15,2%	25,4%

Yield		
	VGHF11	IFIX
Mensal	0,97%	0,95%
Anualizado	11,65%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	7,23	0,07	0,97%
nov/25	7,08	0,07	0,99%
out/25	7,60	0,07	0,92%
set/25	7,80	0,08	1,03%
ago/25	7,70	0,09	1,17%
jul/25	7,70	0,09	1,17%
jun/25	7,76	0,10	1,29%
mai/25	7,76	0,09	1,16%
abr/25	7,76	0,09	1,16%
mar/25	7,76	0,09	1,16%
fev/25	7,29	0,09	1,23%
jan/25	7,14	0,09	1,26%

Alianza T. Renda Imobiliário (ALZR11)

Comprar

Opinião: avaliamos de forma positiva a entrada do Fundo no FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series, uma série internacional de índices do setor imobiliário. No médio e longo prazo, considerando a qualidade do portfólio e a qualificação da equipe de gestão, FIIs como o ALZR11 tendem a se beneficiar da alocação de recursos por investidores institucionais, tanto locais quanto estrangeiros. Destacamos o FII ALZR11 por apresentar: (i) um portfólio diversificado, composto por 23 imóveis, bem locados e com contratos de longo prazo, com prazo médio de locação (WAULT) de 9,2 anos; (ii) exposição a segmentos resilientes do mercado imobiliário, como galpões logísticos, renda urbana e data centers; e (iii) um time de gestão experiente e ativo. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9,6%.

Portfólio: é composto por 23 imóveis, divididos entre os segmentos de galpão logístico, escritórios, renda urbana e data centers, localizados nos estados de São Paulo (81% das receitas), Rio de Janeiro (14% das receitas) e Rio Grande do Sul (5% das receitas). O FII conta com 227 mil m² de ABL (Área Bruta Locável) própria.

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 23 imóveis com 100% dos contratos atípicos – o prazo médio de locação é de 9,2 anos; (ii) 81% das receitas provenientes do estado de São Paulo; (iii) 70% das receitas provenientes dos segmentos logístico (33%), renda urbana (28%) e data center (9%), mais resilientes no cenário atual; (iv) time de gestão experiente e que tem conseguido extrair valor para os cotistas em diferentes momentos do cenário macroeconômico.

Principais riscos: (i) potenciais problemas com inquilinos em dificuldades financeiras, podendo gerar atraso no pagamento dos aluguéis, ser necessário aplicar de descontos/diferimentos; (ii) potenciais problemas nos ativos, podendo se tornar inoperantes; (iii) 6% das receitas vencem nos próximos 9 meses; (iv) o FII possui R\$ 505 milhões em obrigações financeiras por aquisições de imóveis e alavancagem líquida de 23% – o atual caixa do Fundo é de R\$ 206 milhões.

Destques/últimas notícias: o FII comunicou que celebrou contrato para aquisição de imóvel na modalidade *Built-to-Suit* (BTS) locado para o grupo Fleury S. A., localizado em Campinas/SP. O montante da transação é de R\$ 29,5 milhões e o *yield on cost* estimado é de 10,2% a. a. adicionalmente, informou que o FII entrou no FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series, uma série internacional de índices de Real Estate.

Principais ativos do portfólio:

DuPont – Barueri, SP
ABL: 19.026 m²
Ocupação: 97%



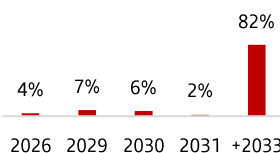
FEMSA – Santo André, SP
ABL: 12.753 m²
Ocupação: 100%



Pueri Domus – São Paulo
ABL: 8.016 m²
Ocupação: 100%



Cronograma de vencimentos dos contratos (%)



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

DADOS DO FUNDO

Código	ALZR11
Segmento	Híbrido
Administrador	BTG Pactual
Gestor	Alianza
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	01/08/2018
Taxa de Administração (a.a.)*	0,95%
Taxa de Performance (a.a.)	-
Qtde. Cotas	122.266.250
Número de investidores	178.582
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	227.327
Taxa de ocupação	100%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	10,72
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	10,64
Ágio / Deságio ³	0,8%
Valor de Mercado (R\$)	1.310.694.200
Patrimônio Líquido (R\$)	1.300.935.918
Valor de Mercado (R\$/m ²)	5.766
Alavancagem Bruta ⁴	38,8%
Alavancagem Líquida ⁵	23,0%
Volume Negociado (R\$) ⁶	2.296.850

INDICADORES

Rentabilidade	ALZR11	IFIX
Mês ¹	-0,1%	0,9%
Ano ¹	-0,1%	0,9%
12 meses	19,4%	25,4%

Yield

	ALZR11	IFIX
Mensal	0,78%	0,95%
Anualizado	9,35%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield

Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	10,75	0,08	0,78%
nov/25	10,68	0,08	0,78%
out/25	10,58	0,08	0,79%
set/25	10,61	0,08	0,79%
ago/25	10,10	0,08	0,82%
jul/25	10,20	0,09	0,92%
jun/25	10,19	0,08	0,80%
mai/25	10,20	0,08	0,80%
abr/25	9,77	0,08	0,83%
mar/25	10,15	0,08	0,79%
fev/25	9,83	0,08	0,82%
jan/25	9,88	0,08	0,82%

Capitânia Securities II (CPTS11)

Manter

Opinião: avaliamos de forma negativa a aquisição de participação no empreendimento Via Shopping Barreiro, localizado em Belo Horizonte/MG. O ativo apresenta taxa de ocupação inferior à média do segmento (87%), além de potencial demanda por investimentos relevantes para melhoria de sua performance operacional. Adicionalmente, em nossas estimativas, o *cap rate* da transação ficou abaixo da média observada para ativos de perfil parecido. Como ponto positivo para o FII CPTS11, destacamos a diversificação do portfólio, com 62% das alocações em FIIs e 29% em CRIs. Como ponto de atenção, o FII possui R\$ 588 milhões em operações compromissadas (18,4% do PL). Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~13,5%.

Portfólio: é formado majoritariamente por FIIs e CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em LCI, LH e outros ativos. Atualmente, o portfólio é composto por 100 FIIs e 14 CRIs.

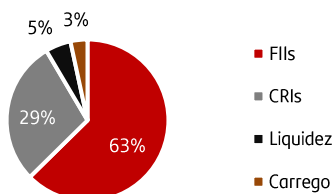
Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em FIIs (62% dos ativos) e CRIs (29%). No caso dos CRIs, esses têm perfis mais *middle risk/high grade* e com taxas atrativas de retorno; (ii) 100% da exposição dos recebíveis é atrelada ao indexador IPCA com taxa média de aquisição de 6,5% a.a.; (iii) gestão ativa e experiente.

Principais riscos: (i) eventual inadimplência e/ou default dos ativos do portfólio, podendo afetar diretamente os dividendos, o patrimônio do Fundo e/ou nossas projeções; (ii) ~62% da posição do do Fundo está alocada em outros FIIs, cujos resultados dependem de outros gestores. Em cenário mais desafiador e com *spreads* mais apertados, esses resultados poderão ser negativamente impactados; (iv) o FII possui R\$ 588 milhões (18,4% do PL) em operações compromissadas.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou o encerramento de sua 14ª emissão de cotas, perfazendo o montante de R\$ 175 milhões. Adicionalmente, comunicou que realizou aquisição de participação do empreendimento ViaShopping Barreiro, localizado em Belo Horizonte/MG.

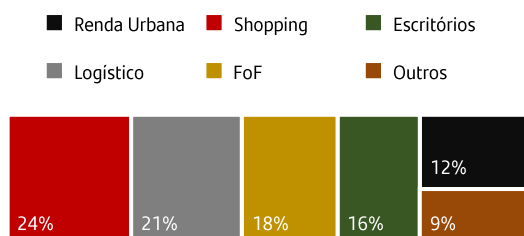
Principais ativos do portfólio:

Principais alocações do portfólio (% ativos)



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Principais segmentos dos FIIs (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	CPTS11
Segmento	Híbrido
Administrador	BTG Pactual
Gestor	Capitânia
Classificação ANBIMA	FII TVM Gestão Ativa
Data de Início	05/08/2014
Taxa de Administração (a.a.)	1,05%
Taxa de Performance (a.a.)	-
Qtde. Cotas	348.245.947
Número de investidores	355.275
Área Bruta Locável - ABL (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	7,80
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	9,18
Ágio / Deságio ³	-15,0%
Valor de Mercado (R\$)	2.716.318.387
Patrimônio Líquido (R\$)	3.197.097.105
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	588.265.867
Volume Negociado (R\$) ⁶	7.417.716

INDICADORES		
Rentabilidade	CPTS11	IFIX
Mês ¹	1,8%	0,9%
Ano ¹	1,8%	0,9%
12 meses	43,3%	25,4%

Yield		
	CPTS11	IFIX
Mensal	1,15%	0,95%
Anualizado	13,85%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	7,62	0,09	1,18%
nov/25	7,50	0,09	1,20%
out/25	7,60	0,09	1,18%
set/25	7,44	0,09	1,14%
ago/25	7,28	0,09	1,18%
jul/25	7,43	0,09	1,18%
jun/25	7,20	0,09	1,21%
mai/25	7,47	0,09	1,14%
abr/25	7,19	0,08	1,14%
mar/25	6,97	0,08	1,15%
fev/25	6,31	0,08	1,19%
jan/25	6,57	0,08	1,14%

Guardian Real Estate (GARE11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivo os últimos movimentos realizados pelo time de gestão, com destaques para: (i) crescimento do patrimônio por meio da 7ª emissão de cotas, que resultou na incorporação de R\$ 1,3 bilhão em ativos; (ii) os investimentos em novos empreendimentos, em linha com a tese do Fundo; e (iii) os desinvestimentos realizados com ganho de capital. Gostamos do GARE11 por: (i) contar com um portfólio diversificado em 31 imóveis; (ii) apresentar taxa de ocupação de 100% e prazo médio de locação de ~11 anos; (iii) ter como locatários grandes empresas, como Atacadão/Carrefour, Grupo Mateus e GPA; e (iv) possuir 100% dos contratos na modalidade atípica, o que proporciona maior previsibilidade de receitas e rendimentos. Como ponto de atenção, a alavancagem financeira bruta está em ~31% (dívida bruta vs PL). Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~11,2%.

Portfólio: é formado por 31 imóveis, sendo 27 ativos de renda urbana e 4 galpões logísticos/industriais. Os imóveis estão 100% locados na modalidade atípica e somam, em conjunto, 418 mil m² de ABL.

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 31 imóveis com 100% de ocupação; (ii) 100% dos contratos são atípicos. O prazo médio de locação é de 11 anos; (iii) os principais inquilinos são grandes empresas, como Atacadão/Carrefour, Grupo Mateus e GPA; e (iv) time de gestão ativo e experiente.

Principais riscos: (i) diversificação relativamente baixa no número de inquilinos, sendo os principais as empresas Atacadão/Carrefour, Souza Cruz, Grupo Mateus e GPA; (ii) possui ~R\$ 845 milhões em obrigações financeiras por aquisições de ativos.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que: (i) concluiu sua 7ª emissão de cotas, perfazendo o montante de R\$ 1,3 bilhão; (ii) concluiu a aquisição de um imóvel corporativo localizado em Belo Horizonte/MG, no valor de R\$ 126,4 milhões. Com Área Bruta Locável (ABL) de 13.000 m², o imóvel encontra-se locado para as empresas MRV, Log CP e Urba; e (iii) concluiu a aquisição do Parque Logístico – Confins, localizado em Confins/MG, pelo montante de R\$ 87 milhões. Segundo o gestor, o yield médio da transação é de 10% a. a. Os contratos de locação possuem prazos que variam entre 5 e 10 anos.

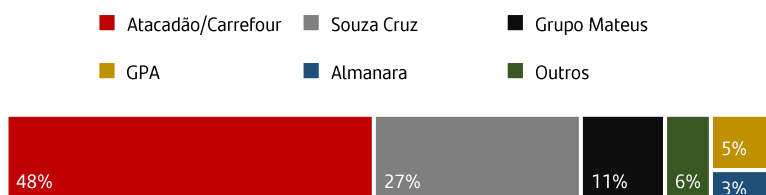
DADOS DO FUNDO	
Código	GARE11
Segmento	Híbrido
Administrador	Banco Daycoval
Gestor	Guardian Gestora
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	2.020
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,94% - 1,00%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder IPCA + 6% a.a.
Qtde. Cotas	289.186.438
Número de investidores	446.255
Área Bruta Locável - ABL (m²)	512.400
Taxa de ocupação	100,0%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	8,93
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	9,32
Ágio / Deságio ³	-4,2%
Valor de Mercado (R\$)	2.582.434.891
Patrimônio Líquido (R\$)	2.696.608.837
Valor de Mercado (R\$/m²)	6.655
Alavancagem Bruta ⁴	31,3%
Alavancagem Líquida ⁵	9,6%
Volume Negociado (R\$) ⁶	12.370.627

INDICADORES		
Rentabilidade	GARE11	IFIX
Mês ¹	-0,5%	0,9%
Ano ¹	-0,5%	0,9%
12 meses	26,8%	25,4%

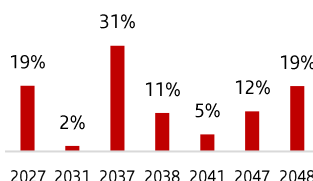
Yield	GARE11	IFIX
Mensal	0,93%	0,95%
Anualizado	11,15%	11,45%

Principais ativos do portfólio:

Principais inquilinos do portfólio (% receita)



Cronograma de vencimento dos contratos de locação (%)



Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	9,06	0,08	0,92%
nov/25	9,24	0,08	0,90%
out/25	9,09	0,08	0,91%
set/25	9,03	0,08	0,92%
ago/25	9,03	0,08	0,92%
jul/25	9,00	0,08	0,92%
jun/25	8,97	0,08	0,93%
mai/25	8,82	0,08	0,94%
abr/25	8,95	0,08	0,93%
mar/25	8,65	0,08	0,96%
fev/25	7,99	0,08	1,04%
jan/25	7,87	0,08	1,05%

Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

¹ Data-base: 21/01/2026 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

Kinea Renda Imobiliária (KNRI11)

Comprar

Opinião: avaliamos de forma positiva os desinvestimentos realizados pela gestão, envolvendo os ativos Ed. Athenas (R\$ 95 milhões) e Jundiaí Industrial Park (R\$ 255 milhões). Além de reforçar o caixa para potenciais novos investimentos, essas transações devem gerar, em conjunto, lucro estimado de R\$ 121 milhões, com potencial de impulsionar as futuras distribuições de rendimentos. Adicionalmente, destacamos como ponto positivo o FII KNRI ter um portfólio diversificado em 20 imóveis, que somam, em conjunto, 715 mil m² de área bruta locável, e contratos de locação de longo prazo - 51% das locações começam a vencer após 2028, o que contribui para maior previsibilidade de receitas e rendimentos. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de 8,5%.

Portfólio: é formado por escritórios e galpões logísticos. O portfólio é composto por 20 imóveis localizados nos estados de SP, RJ e MG (sendo 12 edifícios corporativos e 8 galpões logísticos) e uma área bruta locável de 715 mil m².

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado entre escritórios e galpões logísticos, representando, respectivamente, 54% e 46% das receitas do FII; (ii) 46% dos contratos de locação são atípicos (mais defensivos); (iii) ~51% dos contratos vencem a partir de 2028, gerando melhor previsibilidade de receitas e rendimentos. O prazo médio das locações é bastante longo - média de ~9,3 anos; (iv) time de gestão ativo e experiente.

Principais riscos: (i) potenciais problemas com inquilinos em dificuldade financeira, podendo gerar inadimplência de aluguéis e/ou vacância, que podem impactar nossa projeção de rendimentos; (ii) 54% das receitas estão concentradas no segmento de escritório. O setor ainda poderá contar com movimentações que elevem as vacâncias dos ativos.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que celebrou compromisso de venda 90% do imóvel Jundiaí Industrial Park, localizado em Jundiaí/SP. O montante da venda é de R\$ 255 milhões e o lucro estimado é de R\$ 77 milhões. Adicionalmente, comunicou que concluiu a venda do empreendimento Edifício Athenas, localizado Pinheiros/SP, pelo montante de R\$ 95 milhões. Segundo o gestor, a transação gerará um lucro de R\$ 44,1 milhões, equivalente a R\$ 1,56/cota.

Principais ativos do portfólio:

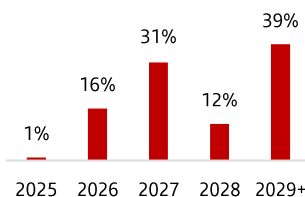
Distribuição dos contratos por setores (% receitas)

Indústria Comércio Serviços
Financeiro Tecnologia Outros



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

Cronograma de vencimentos dos contratos de locação (%)



DADOS DO FUNDO

Código	KNRI11
Segmento	Híbrido
Administrador	Intrag
Gestor	Kinea
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	22/10/2020
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	1,25%
Qtde. Cotas	28.204.047
Número de investidores	303.496
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	721.611
Taxa de ocupação	96,1%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	159,01
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	163,20
Ágio / Deságio ³	-2,6%
Valor de Mercado (R\$)	4.484.725.513
Patrimônio Líquido (R\$)	4.602.845.517
Valor de Mercado (R\$/m ²)	6.215
Alavancagem Bruta ⁴	6,4%
Alavancagem Líquida ⁵	0,0%
Volume Negociado (R\$) ⁶	5.885.370

INDICADORES

Rentabilidade	KNRI11	IFIX
Mês ¹	4,2%	0,9%
Ano ¹	4,2%	0,9%
12 meses	32,1%	25,4%

Yield	KNRI11	IFIX
Mensal	0,79%	0,95%
Anualizado	9,43%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield
dez/25	153,80	1,25	0,81%
nov/25	150,77	1,00	0,66%
out/25	148,60	1,00	0,67%
set/25	148,00	1,00	0,68%
ago/25	140,50	1,00	0,71%
jul/25	142,19	1,00	0,70%
jun/25	144,30	1,00	0,69%
mai/25	146,36	1,00	0,68%
abr/25	148,71	1,00	0,67%
mar/25	135,70	1,00	0,74%
fev/25	133,12	1,00	0,75%
jan/25	131,00	1,00	0,76%

RBR Properties (RBRP11)

Comprar

Opinião: destacamos como positivo o trabalho do time de gestão na elevação da taxa de ocupação do principal empreendimento do portfólio, o River One, cuja ocupação alcançou 94%, ante 86% em nov/24. As novas locações, mesmo que aplicando, quando necessário, carências, descontos e benefícios como lajes pré-montadas para mudanças imediatas de novos inquilinos, contribuem para aumentar as receitas do FII e melhorar os rendimentos a serem distribuídos. Gostamos do RBR Properties por contar com gestores experientes e que buscam reciclar o portfólio de ativos. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9,2%.

Portfólio: é formado por imóveis do segmento de escritórios (~72% das receitas) e galpões logísticos (~28% das receitas). O portfólio de escritórios é composto por 7 imóveis (investimento direto) e 5 galpões logísticos (investimento indireto via FII RBRL11). Ao todo, o FII soma 104 mil m² de ABL própria.

Pontos positivos: (i) portfólio composto por escritórios e galpões logísticos; (ii) aumento da taxa de ocupação do principal ativo do portfólio – Ed. River One; (iii) gestão experiente e que busca retorno em receitas recorrentes, via locações de áreas, e receitas não recorrentes, com venda de imóveis com ganho de capital.

Principais riscos: (i) concentração do patrimônio líquido em um único ativo – Ed. River One, que representa 44% da alocação; (ii) potenciais problemas com inquilinos em dificuldades financeiras, podendo gerar atrasos no pagamento dos aluguéis e/ou aumento vacância nos imóveis; (iii) 16% dos contratos de locação, concentrados no segmento logístico, vencem neste ano; e (iv) liquidez relativamente restrita no mercado secundário. O FII negocia por dia ~R\$ 1,2 milhão.

Destaques/últimas notícias: no mês de nov/25, o FII informou que ocorreu a locação do último espaço disponível na torre de escritórios do Ed. River One, restando apenas a fechada ativa do empreendimento. Com a referida ocupação, o imóvel atingiu ocupação de 94%.

Principais ativos do portfólio:

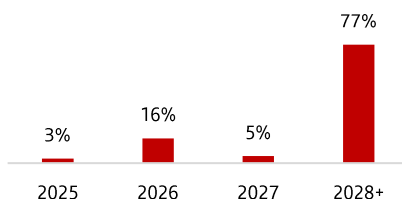


Ed. River One – São Paulo/SP
ABL: 23.625 m²
Participação RBRP11: 100%
Ocupação: 94%



Ed. Celebration – São Paulo/SP
ABL: 6.196 m²
Participação RBRP11: 100%
Ocupação: 100%

Cronograma de vencimentos dos contratos de locação (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	RBRP11
Segmento	Híbrido
Administrador	BRL Trust
Gestor	RBR Asset Management
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	11/11/2014
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	1,18%
Qtde. Cotas	12.179.186
Número de investidores	57.786
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	103.577
Taxa de ocupação	93,4%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	54,05
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	81,84
Ágio / Deságio ³	-34,0%
Valor de Mercado (R\$)	658.285.003
Patrimônio Líquido (R\$)	996.771.306
Valor de Mercado (R\$/m ²)	6.356
Alavancagem Bruta ⁴	-
Alavancagem Líquida ⁵	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	1.167.574

INDICADORES		
Rentabilidade	RBRP11	IFIX
Mês ¹	-2,5%	0,9%
Ano ¹	-2,5%	0,9%
12 meses	27,6%	25,4%

Yield	RBRP11	IFIX
Mensal	0,74%	0,95%
Anualizado	8,88%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield
nov/25	53,00	0,40	0,75%
out/25	51,66	0,40	0,77%
set/25	52,40	0,40	0,76%
ago/25	49,21	0,40	0,81%
jul/25	50,00	0,40	0,80%
jun/25	49,80	0,40	0,80%
mai/25	49,25	0,40	0,81%
abr/25	44,74	0,40	0,89%
mar/25	42,50	0,41	0,96%
fev/25	41,70	0,41	0,98%
jan/25	50,22	0,54	1,08%

Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Tivio Renda Imobiliária (TVRI11)

Comprar

Opinião: nos últimos meses, o FII vem realizando uma reciclagem positiva de seu portfólio de ativos, por meio de desinvestimentos de imóveis com ganho de capital e aquisição de novos imóveis. Com os desinvestimentos, o time de gestão reforça o caixa do Fundo, criando espaço para novas aquisições e contribuindo marginalmente para melhoria das futuras distribuições de rendimentos. Já as aquisições, conforme mencionadas abaixo, ampliam a diversificação da base de imóveis e inquilinos. Contudo, como ponto de atenção, ~95% dos contratos estão concentrados no inquilino Banco do Brasil, com vencimento em nov/27. Avaliamos que parte desses contratos, especialmente os de escritórios, poderá não ser renovados, o que resultará em redução da taxa de ocupação do portfólio. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~12,5%.

Portfólio: é formado por agências bancárias, renda urbana e escritórios administrativos. O portfólio conta com 59 imóveis em diversas regiões do país, com Área Bruta Locável (ABL) total de 294 mil m².

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 59 imóveis; (ii) gestão ativa, que está buscando extrair valor do portfólio com reciclagem, via vendas de imóveis, gerando ganho de capital, e novas aquisições; (iii) modernização dos imóveis com investimentos em climatização, elevadores e impermeabilização. Esses investimentos poderão, em uma possível saída do BB, contribuir para atrair outros inquilinos para os imóveis.

Principais riscos: (i) ~95% dos imóveis estão locados para um único inquilino (Banco do Brasil), com vencimento para nov/27; (ii) os imóveis que serão devolvidos pelo BB, especialmente os mais antigos, poderão demandar considerável investimento para locações; (iii) o FII tem um regulamento relativamente restrito, podendo inviabilizar mudanças estratégicas com visão de mais médio/longo prazo.

Destaques/últimas notícias: em dez/25, o FII informou que foi notificado pelo Banco Brasil quanto à intenção de devolução do imóvel CSL Curitiba, que representa 4% da receita do FII. Segundo o gestor, o locatário irá cumprir o aviso prévio de 6 meses. Além disso, comunicou: (i) aquisição de imóvel de 2.880 m², localizado no Rio de Janeiro/RJ e locado ao Hortifruti. O montante da transação foi de R\$ 25 milhões; e (ii) que celebrou compromisso para aquisição de imóvel localizado em Santo André/SP, com área total de 2.715m² e locado via contrato atípico para a Unimed Nacional. O valor do ativo é de R\$ 57,8 milhões. O Fundo desembolsará R\$ 30,6 milhões e contará com saldo devedor em estrutura de CRI. O *cap rate* estimado é de 10,4% a.a.

Principais ativos do portfólio:

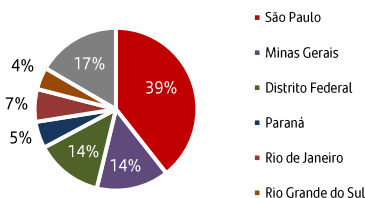
Alocação por classe de ativo (%)

■ Lajes corporativas + renda urbana ■ Renda Urbana ■ Lajes corporativas



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)
*Renda urbana = agências bancárias

Distribuição de ABL por estado (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	TVRI11
Segmento	Híbrido
Administrador	Bem DTVM
Gestor	Tivio Capital
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	23/08/2012
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,28%
Qtde. Cotas	15.919.690
Número de investidores	59.316
Área Bruta Locável - ABL (m²)	288.060
Taxa de ocupação	96,8%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	99,72
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	104,24
Ágio / Deságio ³	-4,3%
Valor de Mercado (R\$)	1.587.511.487
Patrimônio Líquido (R\$)	1.659.539.750
Valor de Mercado (R\$/m²)	5.511
Alavancagem Bruta ⁴	-
Alavancagem Líquida ⁵	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	870.788

INDICADORES		
Rentabilidade	TVRI11	IFIX
Mês ¹	0,3%	0,9%
Ano ¹	0,3%	0,9%
12 meses	36,0%	25,4%

Yield		
	TVRI11	IFIX
Mensal	1,05%	0,95%
Anualizado	12,64%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	100,48	1,05	1,04%
nov/25	95,75	1,05	1,10%
out/25	93,34	1,05	1,12%
set/25	94,43	1,05	1,11%
ago/25	92,80	1,05	1,13%
jul/25	92,14	1,05	1,14%
jun/25	94,18	1,03	1,09%
mai/25	92,44	1,03	1,11%
abr/25	89,48	1,03	1,15%
mar/25	90,46	1,03	1,14%
fev/25	87,50	1,03	1,18%
jan/25	84,45	1,03	1,22%

TRX Real Estate (TRXF11)

Comprar

Opinião: avaliamos, de forma geral, as recentes transações anunciadas como positivas e geradoras de valor para o portfólio do FII, com exceção dos ativos Via Shopping Barreiro e Via Brasil Pampulha. Dos 49 imóveis adquiridos, 47 estão alinhados à atual estratégia do Fundo, composta majoritariamente por imóveis físicos, ocupados por empresas de grande porte, com contratos de longo prazo e flexibilidade para diferentes usos imobiliários. Adicionalmente, os *cap rates* das aquisições estão em linha — e, em alguns casos, acima — da média histórica observada nas transações do TRXF11. Também avaliamos de forma positiva a incorporação de galpões logísticos com elevadas especificações técnicas, que reforçam a qualidade do portfólio. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de 11,8%.

Portfólio: é composto por 113 imóveis com perfis de varejo/atacadista (59% da ABL), galpões logísticos (19%), renda urbana (11%), shopping center (5%), hospital (4%) e escritório (0,7%). Conta com 1,2 milhão m² de ABL (Área Bruta Locável) própria.

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 113 imóveis, localizados em diferentes estados e locados para grandes empresas como Assai, Grupo Mateus, Pão de Açúcar e Albert Einstein; (ii) ~70% dos contratos são atípicos e com prazo médio de locação de 13 anos; (iii) gestão ativa, com aquisições em linha com tese de investimentos e vendas com ganho de capital.

Principais riscos: (i) o FII tem total de obrigações por CRIs de médio/longo prazo de R\$ ~1,1 bilhão e recurso em caixa no montante de R\$ 874 milhões; (ii) 5% do portfólio está concentrado no segmento shopping centers, com ativos desafiadores e que poderão necessitar de investimentos.

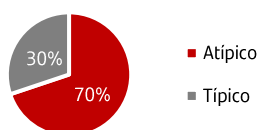
Destaques/últimas notícias: o FII comunicou: (i) encerramento de sua 12ª emissão de cotas. Durante o período, o Fundo perfez o montante de R\$ 3 bilhões; (ii) que concluiu a aquisição de um imóvel localizado em São Paulo/SP, locado para Link Business School, pelo montante de R\$ 186 milhões. O *cap rate* estimado é de 8,5% a. a. e o contrato de locação tem prazo de até 2034; (iii) celebrou compromisso de aquisição de um imóvel para o Hospital Israelita Albert Einstein, localizado em São Paulo/SP. O montante da transação é de R\$ 328 milhões e o *cap rate* estimado é de 8% a. a. A locação tem prazo de 20 anos.

Principais ativos do portfólio:

Principais locatários (% das receitas)



Tipologia dos contratos de locação (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	TRXF11
Segmento	Híbrido
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	32.493.284
Número de investidores	217.198
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	731.161
Taxa de ocupação	99,8%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	96,30
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	103,01
Ágio / Deságio ³	-6,5%
Valor de Mercado (R\$)	3.129.103.249
Patrimônio Líquido (R\$)	3.347.054.221
Valor de Mercado (R\$/m ²)	4.280
Alavancagem Bruta ⁴	55,2%
Alavancagem Líquida ⁵	25,2%
Volume Negociado (R\$) ⁶	21.246.259

INDICADORES		
Rentabilidade	TRXF11	IFIX
Mês ¹	-0,7%	0,9%
Ano ¹	-0,7%	0,9%
12 meses	10,0%	25,4%

Yield	TRXF11	IFIX
Mensal	1,04%	0,95%
Anualizado	12,46%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield
dez/25	97,97	1,00	1,02%
nov/25	101,27	0,93	0,92%
out/25	101,22	0,93	0,92%
set/25	98,67	0,93	0,94%
ago/25	97,56	0,93	0,95%
jul/25	99,69	0,93	0,93%
jun/25	102,65	1,51	1,47%
mai/25	102,18	0,93	0,91%
abr/25	104,18	0,93	0,89%
mar/25	100,77	0,93	0,92%
fev/25	102,50	0,93	0,91%
jan/25	100,52	0,93	0,93%

Fonte: Fato Relevante do FII (22/Dez/25)

Bresco Logística (BRCO11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivo a aquisição de mais dois empreendimentos para o portfólio, contribuindo para diversificação do Fundo. Gostamos do BRCO11 por ter: (i) portfólio diversificado de 12 galpões logísticos, classificados como AAA/AA; (ii) contratos de longo prazo [~80% vencem após 2028]; (iii) os principais locatários são grandes empresas como Natura, Mercado Livre e Whirlpool; (iv) taxa de ocupação em ~92%; e (v) time de gestão experiente. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9%.

Portfólio: é formado por 12 galpões logísticos localizados nos estados de SP, AL, MG, PR, RS, RJ e BA, com total de 472 mil m² de Área Bruta Locável (ABL).

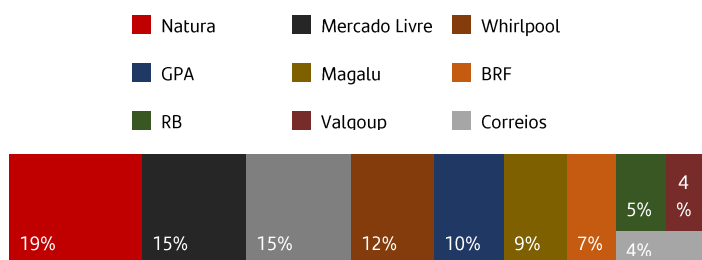
Pontos positivos: (i) FII tem portfólio diversificado em 12 galpões logísticos, sendo 88% dos ativos classificados como AAA/AA; (ii) 44% das receitas do Fundo são concentradas em São Paulo, sendo que ~30% são provenientes do raio 25 Km da capital. O considerado *last mile*, com destaque para São Paulo, é a localização com uma das menores taxas de vacância do país e os maiores preços de locação por m²; (iii) 46% das receitas estão concentradas em empresas com elevado *rating* de crédito, como Natura, Mercado Livre e Whirlpool; (iv) time gestão experiente e qualificado.

Principais riscos: (i) concentração de 46% das receitas em 3 empresas; (ii) potencial de vacância de área bruta locável, caso a gestão não consiga locar saídas já anunciadas; (iii) potenciais problemas com inquilinos em dificuldades operacionais/financeiras, podendo gerar atraso no pagamento de aluguéis e/ou aumento de vacância; (iv) potenciais problemas com ativos, que poderão se tornar inoperantes.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que os imóveis do portfólio foram avaliados a mercado (preço justo) pela empresa Cushman & Wakefield por um valor 0,05% superior ao valor de mercado da última avaliação. Adicionalmente, comunicou o encerramento de sua 6ª emissão de cotas, perfazendo o montante de R\$ 249 milhões.

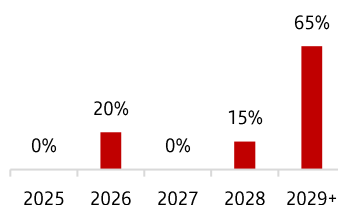
Principais ativos do portfólio:

Principais locatários (% das receitas)



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Cronograma de vencimentos dos contratos de locação (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	BRCO11
Segmento	Logístico / Industrial
Administrador	Oliveira Trust
Gestor	Bresco
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	13/07/2016
Taxa de Administração (a.a.)	1,03%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder IPCA + 6% a.a.
Qtde. Cotas	18.021.303
Número de investidores	122.353
Área Bruta Locável - ABL (m²)	472.000
Taxa de ocupação	92,3%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	118,40
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	116,29
Ágio / Deságio ³	1,8%
Valor de Mercado (R\$)	2.133.722.275
Patrimônio Líquido (R\$)	2.095.693.106
Valor de Mercado (R\$/m²)	4.484
Alavancagem Bruta ⁴	1,0%
Alavancagem Líquida ⁵	0,0%
Volume Negociado (R\$) ⁶	3.894.054

INDICADORES		
Rentabilidade	BRCO11	IFIX
Mês ¹	1,2%	0,9%
Ano ¹	1,2%	0,9%
12 meses	38,2%	25,4%

Yield	BRCO11	IFIX
Mensal	0,73%	0,95%
Anualizado	8,82%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend yield (%)
dez/25	117,89	0,87	0,74%
nov/25	117,00	0,87	0,74%
out/25	116,69	0,87	0,75%
set/25	116,80	0,87	0,74%
ago/25	111,08	0,87	0,78%
jul/25	109,97	0,87	0,79%
jun/25	110,20	1,05	0,95%
mai/25	109,30	0,87	0,80%
abr/25	112,80	0,87	0,77%
mar/25	106,48	0,87	0,82%
fev/25	101,15	0,87	0,86%
jan/25	95,24	0,87	0,91%

BTG Pactual Logística (BTLG11)

Comprar

Opinião: destacamos como positivo as recentes transações realizadas pela gestão, em especial com a venda dos ativos WT Morumbi e Bela Cintra. Com isso, o FII reforçou seu caixa para fazer frente às obrigações financeiras ao longo deste ano. Gostamos do Fundo por apresentar: (i) portfólio diversificado em 34 galpões logísticos; (ii) imóveis bem localizados, com ~76% de toda área bruta locável no raio de 60 km de São Paulo - ~38% está no raio de 30 km; (iii) taxa de ocupação do portfólio em ~97%; (iv) os contratos são de longo prazo, com 69% começando a vencer a partir de 2028; (v) os principais inquilinos são grandes empresas como Assaí, DHL, Unilever e Amazon; e (vi) time de gestão experiente. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9,3%.

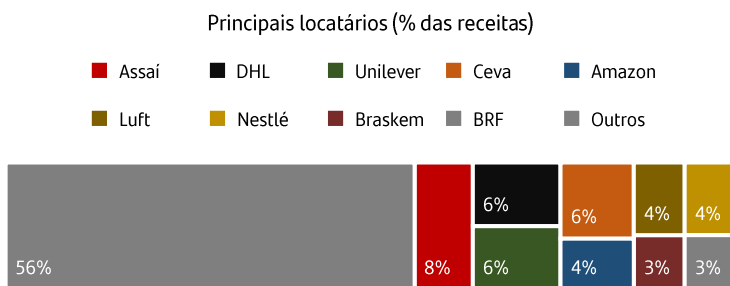
Portfólio: é composto por 34 galpões logísticos, localizados nos estados de SP, RJ, SC, MG, PE, BA e CE, com 1,4 milhão de m² de ABL própria.

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 34 galpões logísticos com características AAA/AA, com destaques os ativos localizados em Louveira, Itapevi, Cajamar, Mauá, Campinas e Jundiaí; (ii) ~76% das receitas estão localizadas em um raio de até 60 km em São Paulo, sendo ~38% no raio 30 Km - essa região possui baixo nível de vacância e elevado preço de locação por m²; (iii) contratos de longo prazo - 76% com vencimento a partir de 2028; (iv) principais inquilinos são grandes empresas, como Assaí, DHL, Unilever e Amazon; (v) caixa robusto para novos investimentos.

Principais riscos: (i) potenciais problemas com inquilinos em dificuldades financeiras, podendo gerar atraso no pagamento de aluguéis e/ou aumento de vacância; (ii) potenciais problemas com ativos, que podem se tornar inoperantes; (iii) 15% dos contratos vencem neste ano.

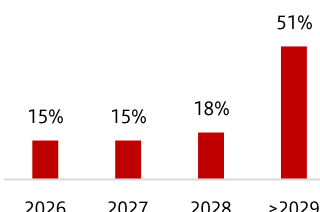
Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que recebeu R\$ 560 milhões referente à venda dos dois imóveis corporativos adquiridos na transação de compra do FII SARE11 – Santander Renda de Aluguéis. O lucro da operação foi de R\$ 27 milhões, equivalente a R\$ 0,49/cota. Adicionalmente, comunicou que recebeu R\$ 15,7 milhões referente à última parcela da venda do ativo BTLG11 Campinas. Segundo o gestor, o lucro da parcela recebida foi de R\$ 4,4 milhões.

Principais ativos do portfólio:



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

Cronograma de vencimentos dos contratos de locação (%)



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	53.310.352
Número de investidores	438.517
Área Bruta Locável - ABL (m²)	1.300.000
Taxa de ocupação	98,3%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	102,49
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	102,92
Ágio / Deságio ³	-0,4%
Valor de Mercado (R\$)	5.463.777.976
Patrimônio Líquido (R\$)	5.486.794.516
Valor de Mercado (R\$/m²)	3.650
Alavancagem Bruta ⁴	2,3%
Alavancagem Líquida ⁵	0,0%
Volume Negociado (R\$) ⁶	22.553.399

INDICADORES		
Rentabilidade	BTLG11	IFIX
Mês ¹	0,6%	0,9%
Ano ¹	0,6%	0,9%
12 meses	22,6%	25,4%

Yield		
	BTLG11	IFIX
Mensal	0,77%	0,95%
Anualizado	9,25%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	102,40	0,79	0,77%
nov/25	104,12	0,79	0,76%
out/25	103,90	0,79	0,76%
set/25	102,55	0,79	0,77%
ago/25	98,30	0,78	0,79%
jul/25	100,78	0,78	0,77%
jun/25	100,92	0,78	0,77%
mai/25	101,00	0,78	0,77%
abr/25	98,68	0,78	0,79%
mar/25	95,95	0,78	0,81%
fev/25	94,80	0,78	0,82%
jan/25	95,40	0,87	0,91%

Pátria Log (HGLG11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivos os últimos movimentos realizados pelo time de gestão, tais como: (i) aquisições de novos empreendimentos, sendo parte relevante em linha com o perfil do atual portfólio; e (ii) incorporações que ativos provenientes de outros FIs, como LVBI11e PATL11. Com um portfólio robusto de ativos prontos e geradores de renda, estimamos que estratégias adicionais, como desinvestimentos e novos desenvolvimentos, poderão gerar ainda mais valor para os cotistas. Gostamos do HGLG11 por apresentar: (i) portfólio diversificado em 37 galpões logísticos/industriais, totalizando 2,1 milhões de m² de área bruta locável (ABL); (ii) taxa de ocupação elevada – em 98%; (iii) os principais inquilinos são grandes empresas, como Mercado Livre, Volkswagen, Electrolux e Shopee; e (iv) estratégias de gestão bem definidas, com histórico de crescimento acelerado. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~8,6%.

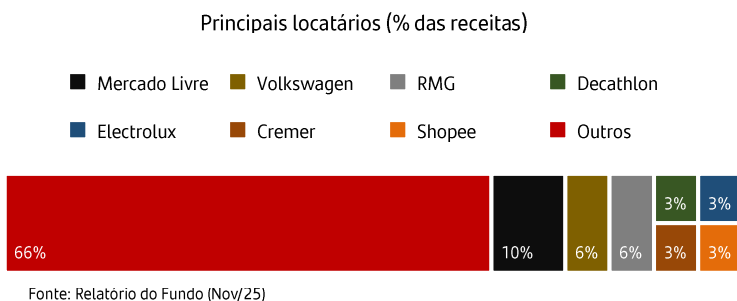
Portfólio: é formado por 37 galpões logístico/industrial localizados nos estados de SP, RJ, MG, GO, ES, SC e PE. Os empreendimentos somam, em conjunto, 2,1 milhão m² de Área Bruta Locável (ABL).

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 37 empreendimentos logísticos/industriais; (ii) taxa de ocupação no patamar de 98%; (iii) 61% dos contratos começam a vencer a partir de 2028, sendo 51% depois de 2029; (iv) gestão ativa do portfólio com: (a) aquisições de empreendimentos com elevadas características técnicas; (b) desenvolvimento de ativos; (c) venda de imóveis de qualidade mediana, com ganho de capital; e (d) redução de vacância com locação de áreas.

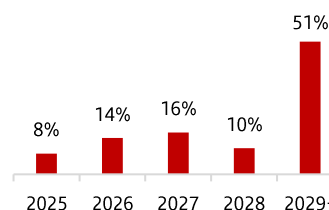
Principais riscos: (i) potenciais problemas com inquilinos em dificuldades financeiras, podendo gerar atraso no pagamento dos aluguéis e/ou aumento de vacância; (ii) potenciais problemas com ativos, que poderão se tornar inoperantes; (iii) 14% dos contratos vencem neste ano; (iv) FI possui R\$ 1,1 bilhão em obrigações por aquisições de ativos.

Destaques/últimas notícias: o FI comunicou que: (i) foram aprovadas, via Assembleia Geral Extraordinária, as incorporações dos FIs LVBI11 e Brookfield e a aquisição dos imóveis do FI PATL11; (ii) encerrou sua 10ª emissão de cotas, perfazendo o montante total de R\$ 1,4 bilhão; e (iii) que os ativos do portfólio foram reavaliados a valor de mercado (valor justo), resultando em valorização média de 2,52% em relação aos valores contábeis de dezembro de 2024.

Principais ativos do portfólio:



Cronograma de vencimentos dos contratos de locação (%)



DADOS DO FUNDO

Código	HGLG11
Segmento	Logístico / Industrial
Administrador	Genial
Gestor	Pátria Investimentos
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	06/05/2017
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,60%
Qtde. Cotas	42.404.675
Número de investidores	525.069
Área Bruta Locável - ABL (m²)	1.595.384
Taxa de ocupação	97,1%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	156,71
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	166,58
Ágio / Deságio ³	-5,9%
Valor de Mercado (R\$)	6.645.236.619
Patrimônio Líquido (R\$)	7.063.626.090
Valor de Mercado (R\$/m²)	4.346
Alavancagem Bruta ⁴	15,3%
Alavancagem Líquida ⁵	9,4%
Volume Negociado (R\$) ⁶	16.668.424

INDICADORES

Rentabilidade	HGLG11	IFIX
Mês ¹	0,2%	0,9%
Ano ¹	0,2%	0,9%
12 meses	14,1%	25,4%

Yield

	HGLG11	IFIX
Mensal	0,70%	0,95%
Anualizado	8,42%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	157,55	1,10	0,70%
nov/25	161,00	1,10	0,68%
out/25	158,50	1,10	0,69%
set/25	162,01	1,10	0,68%
ago/25	154,99	1,10	0,71%
jul/25	154,24	1,10	0,71%
jun/25	159,23	1,10	0,69%
mai/25	161,36	1,10	0,68%
abr/25	160,80	1,10	0,68%
mar/25	152,75	1,10	0,72%
fev/25	150,45	1,10	0,73%
jan/25	152,25	1,10	0,72%

HSI Logística (HSLG11)

Comprar

Opinião: gostamos do FII HSLG11 por ter participação majoritária nos 6 imóveis do portfólio – em 5 ativos possui participação de 100%. Os galpões logísticos estão localizados em um raio de 30 km de suas respectivas capitais/regiões metropolitanas. Além disso, avaliamos como positivo a aquisição de 56% do empreendimento BTS Meli, locado para o Mercado Livre na cidade de Araucária/PR, região metropolitana de Curitiba/PR. O contrato de locação com a empresa tem o prazo de 10 anos. Com essa aquisição, o Fundo diversifica sua base de ativos e inquilinos. Como pontos de atenção: (i) baixa diversificação no número de imóveis; e (ii) liquidez média de R\$ 700 mil/dia, que pode gerar distorções no preço negociado em bolsa. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9,6%.

Portfólio: é formado por 6 galpões logísticos localizados nos Estados de SP, MG, PR e AM, e que somam, em conjunto, 548 mil m² de Área Bruta Locável (ABL).

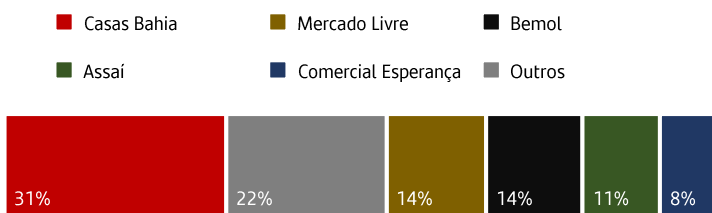
Pontos positivos: (i) 100% dos galpões logísticos estão em um raio de até 30 km das cidades de São Paulo, Belo Horizonte, Curitiba e Manaus. As regiões metropolitanas são as áreas que possuem as menores taxas de vacâncias e os maiores preços de locação por m²; (ii) possui participação de controle dos 6 ativos do portfólio, o que contribui para realizar melhorias; (iii) contratos de longo prazo, nos quais 97% vencem após 2027.

Principais riscos: (i) concentração de inquilinos. ~58% das receitas são oriundas das empresas Casas Bahia, Mercado Livre e Bemol com 31%, 13% e 13%, respectivamente; (ii) potenciais problemas com inquilinos, podendo gerar atraso no pagamento dos aluguéis e/ou vacância; (iii) potenciais problemas com ativos, que poderão se tornar inoperantes; (iv) possui R\$ 407 milhões de obrigações financeiras; (iv) tem liquidez relativamente restrita no mercado secundário - volume negociado médio de ~R\$ 700 mil/dia.

Destaques/últimas notícias: no mês de dezembro/25, o FII informou o *guidance* de rendimentos para o 1º semestre de 2026. Segundo o gestor, as estimativas dos valores a serem distribuídos são entre R\$ 0,72 e R\$ 0,76/cota.

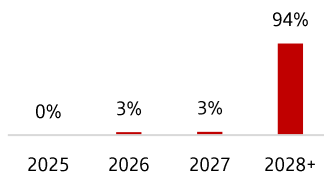
Principais ativos do portfólio:

Principais locatários (% das receitas)



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

Cronograma de vencimentos dos contratos de locação (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	HSLG11
Segmento	Logístico / Industrial
Administrador	BRL Trust
Gestor	HSI
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	16/10/2020
Taxa de Administração (a.a.)*	0,85%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder IPCA + 6,5% a.a.
Qtde. Cotas	12.660.067
Número de investidores	40.337
Área Bruta Locável - ABL (m²)	507.951
Taxa de ocupação	100,0%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	91,27
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	109,88
Ágio / Deságio ³	-16,9%
Valor de Mercado (R\$)	1.155.484.315
Patrimônio Líquido (R\$)	1.391.042.297
Valor de Mercado (R\$/m²)	2.784
Alavancagem Bruta ⁴	29,2%
Alavancagem Líquida ⁵	24,4%
Volume Negociado (R\$) ⁶	708.788

INDICADORES		
Rentabilidade	HSLG11	IFIX
Mês ¹	-0,3%	0,9%
Ano ¹	-0,3%	0,9%
12 meses	40,3%	25,4%

Yield	HSLG11	IFIX
Mensal	0,79%	0,95%
Anualizado	9,47%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	92,25	0,72	0,78%
nov/25	91,44	0,72	0,79%
out/25	87,00	0,70	0,80%
set/25	88,05	0,68	0,77%
ago/25	78,90	0,67	0,85%
jul/25	80,55	0,66	0,82%
jun/25	82,56	0,65	0,79%
mai/25	85,00	0,65	0,76%
abr/25	83,37	0,65	0,78%
mar/25	84,25	0,65	0,77%
fev/25	72,32	0,65	0,90%
jan/25	72,24	0,65	0,90%

VBI Logística (LVBI11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivo, para os investidores do FII LVBI11, passarem a deter cotas do FII HGLG11, após a aprovação da incorporação via Assembleia. Com a conclusão da operação, os cotistas do Fundo poderão se beneficiar de: (i) exposição a um FII mais representativo em termos de patrimônio líquido; (ii) maior liquidez em bolsa; (iii) base mais diversificada de galpões logísticos e de inquilinos; e (iv) potencial melhora nos rendimentos mensais. Gostamos do FII LVBI11 por contar com um portfólio de 10 galpões logísticos e elevado nível de ocupação – atualmente em 97%. Contudo, como ponto de atenção, o Fundo tem concentração de 23% de suas receitas no galpão logístico Extrema, localizado em Extrema/MG. Para os próximos 12 meses, estimamos, um *dividend yield* de ~8,4%.

Portfólio: é formado por 10 galpões logísticos localizados nos Estados de SP, MG, BA e PR, com um total de 518 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) própria.

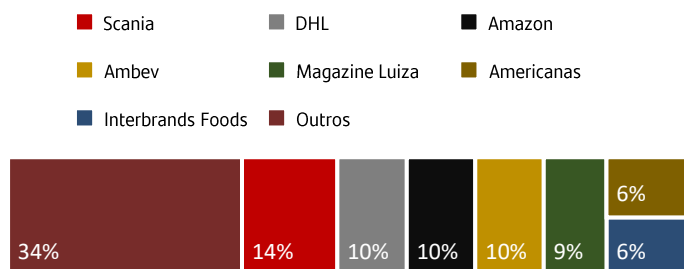
Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 10 galpões logísticos; (ii) ~60% dos contratos vigentes são de longo prazo, com vencimento a partir de 2028; (iii) conta com inquilinos como Scania, DHL, Ambev e Amazon; e (iv) time de gestão experiente e qualificado.

Principais riscos: (i) 10% dos contratos vencem neste ano; (ii) 6% das receitas são provenientes do inquilino Americanas; (iii) concentração de 23% do portfólio no ativo Extrema, localizado em Extrema/MG; (iv) potenciais problemas com inquilinos, podendo gerar atraso no pagamento dos aluguéis e/ou vacância; (v) potenciais problemas com ativos, que poderão se tornar inoperantes.

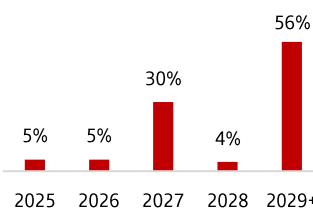
Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que foram aprovadas, em Assembleia Geral Extraordinária (AGE), entre os principais temas, a incorporação do portfólio ao FII HGLG11. Adicionalmente, informou que os ativos imobiliários do portfólio foram reavaliados a valor de mercado (preço justo), resultando em uma valorização média de 2,1%.

Principais ativos do portfólio:

Principais locatários (% das receitas)



Cronograma de vencimentos dos contratos de locação (%)



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

DADOS DO FUNDO	
Código	LVBI11
Segmento	Logístico / Industrial
Administrador	BTG Pactual
Gestor	Pátria Investimentos
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	05/07/2018
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	1,30%
Qtde. Cotas	16.118.565
Número de investidores	126.908
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	517.912
Taxa de ocupação	98,3%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	110,94
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	120,41
Ágio / Deságio ³	-7,9%
Valor de Mercado (R\$)	1.788.193.601
Patrimônio Líquido (R\$)	1.940.757.418
Valor de Mercado (R\$/m ²)	2.769
Alavancagem Bruta ⁴	0,6%
Alavancagem Líquida ⁵	0,0%
Volume Negociado (R\$) ⁶	5.182.591

INDICADORES		
Rentabilidade	LVBI11	IFIX
Mês ¹	-0,5%	0,9%
Ano ¹	-0,5%	0,9%
12 meses	35,4%	25,4%
Yield		
	LVBI11	IFIX
Mensal	0,68%	0,95%
Anualizado	8,11%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	112,24	0,75	0,67%
nov/25	110,60	0,75	0,68%
out/25	105,98	0,75	0,71%
set/25	108,71	0,75	0,69%
ago/25	102,68	0,75	0,73%
jul/25	102,22	0,75	0,73%
jun/25	102,85	0,75	0,73%
mai/25	101,58	0,75	0,74%
abr/25	102,84	0,75	0,73%
mar/25	104,40	0,75	0,72%
fev/25	97,46	0,83	0,85%
jan/25	91,77	0,83	0,90%

Tellus Rio Bravo Renda Logística (TRBL11)

Manter

Opinião: avaliamos como positiva a assertividade do time de gestão na condução dos trabalhos para disponibilizar ao mercado o imóvel de Contagem, desocupado no fim do ano passado pelos Correios. Com o imóvel disponível para visitas e locações, à medida que a ocupação avance, o Fundo deverá ser positivamente impactado pelo aumento das receitas e redução dos custos associados à vacância. Apesar da gestão ativa, o FII ainda enfrenta desafios que merecem atenção, como: (i) a ocupação do imóvel de Contagem, que representa ~50% do portfólio; e (ii) o recebimentos das multas por parte dos Correios. A superação desses dois pontos pode gerar impactos positivos nas cotas e nos rendimentos do TRBL11. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9,2%.

Portfólio: é formado por 5 galpões logísticos localizados nos Estados do SP, MG e BA, com um total de 256 mil m² de Área Bruta Locável (ABL).

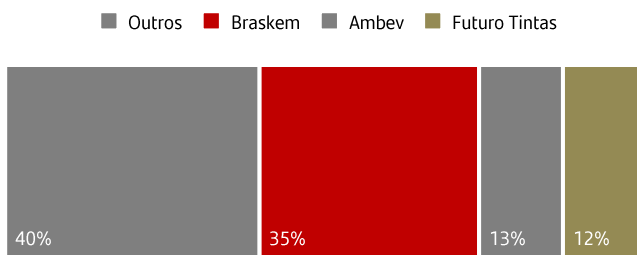
Pontos positivos: (i) possui portfólio com perfil logístico, um dos nossos segmentos preferidos; (ii) 100% dos contratos são de longo prazo, com vencimentos a partir 2027; (iii) time de gestão experiente e que conseguiu gerar valor com importantes transações imobiliárias.

Principais riscos: (i) o principal ativo do portfólio, o de Contagem, está 100% desocupado; (ii) portfólio com baixa diversificação de ativos e inquilinos; (iii) potenciais problemas com ativos, que poderão se tornar inoperantes; (iv) potenciais problemas com inquilinos, podendo gerar atraso no pagamento dos aluguéis e/ou vacância; (v) liquidez relativamente restrita no mercado - volume negociado médio de ~R\$ 1,2 milhão/dia; e (vi) possui R\$ 127 milhões em obrigações de securitização oriundas da aquisição do ativo Centro Logístico Contagem.

Destaques/últimas notícias: em nov/25, o time de gestão informou que os trabalhos de comercialização das áreas vagas seguem intensos, com a execução do plano de ação para uma ocupação assertiva.

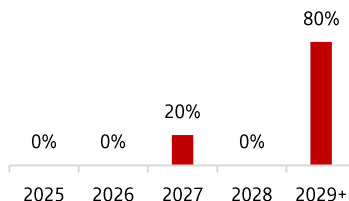
Principais ativos do portfólio:

Principais locatários (% das receitas)



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Cronograma de vencimentos dos contratos de locação (%)



DADOS DO FUNDO

Código	TRBL11
Segmento	Logístico / Industrial
Administrador	Rio Bravo
Gestor	Rio Bravo/Tellus
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	16/11/2012
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,84%
Qtde. Cotas	7.739.092
Número de investidores	46.256
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	188.151
Taxa de ocupação	69,0%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	68,35
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	82,82
Ágio / Deságio ³	-17,5%
Valor de Mercado (R\$)	528.966.938
Patrimônio Líquido (R\$)	640.957.238
Valor de Mercado (R\$/m ²)	3.198
Alavancagem Bruta ⁴	20,6%
Alavancagem Líquida ⁵	18,1%
Volume Negociado (R\$) ⁶	1.197.210

INDICADORES

Rentabilidade	TRBL11	IFIX
Mês ¹	-0,3%	0,9%
Ano ¹	-0,3%	0,9%
12 meses	21,0%	25,4%

Yield	TRBL11	IFIX
Mensal	0,78%	0,95%
Anualizado	9,31%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	69,10	0,53	0,77%
nov/25	64,14	0,60	0,94%
out/25	62,90	0,60	0,95%
set/25	66,27	0,60	0,91%
ago/25	62,61	0,60	0,96%
jul/25	54,00	0,60	1,11%
jun/25	60,14	0,56	0,93%
mai/25	65,30	0,58	0,89%
abr/25	65,00	0,58	0,89%
mar/25	63,60	0,58	0,91%
fev/25	62,00	0,62	1,00%
jan/25	62,27	0,62	1,00%

Vinci Logística (VILG11)

Comprar

Opinião: gostamos do FII VILG11 por contar com um portfólio de ativos de qualidade, em especial os empreendimentos localizados nas regiões metropolitanas do Espírito Santo, Rio Grande do Sul e Pará – essas localidades carecem de galpões de elevados padrões construtivos. Adicionalmente, avaliamos como positivo o anúncio da transação de venda de 4 ativos do Fundo, dado que: (i) gerará um ganho de capital bruto de 93 milhões - R\$ 6,22/cota; (ii) reduzirá exposição do portfólio na região de Extrema/MG; e (iii) reforçará o caixa para potenciais novas aquisições. Como ponto de atenção: (i) ~1/3 do Patrimônio Líquido do VILG estará ancorado no FII HGLG11, comprador dos ativos; e (ii) poderá ter potencial dificuldades para desinvestir/sair dessa posição. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9,8%.

Portfólio: é composto por 11 galpões logísticos, localizados nos estados de MG, SP, RJ, RS, PA, ES e PE, com 390 mil m² de ABL própria.

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 11 galpões logísticos bem localizados e locados; (ii) ~77% dos contratos com vencimento a partir 2028; (iii) redução da vacância em ativos relevantes para o portfólio, o que gera potencial crescimento das receitas recorrentes com fim de carências e descontos concedidos nas locações recentes; (iv) gestão experiente e ativa, que realizou desinvestimentos capazes de reforçar o caixa e potencializar os rendimentos.

Principais riscos: (i) concentração de 1/3 da alocação no FII HGLG11; (ii) potenciais problemas com inquilinos em dificuldades operacionais/financeiras, podendo gerar atraso no pagamento de aluguéis e/ou aumento de vacância; (iii) potenciais problemas com ativos, que poderão se tornar inoperantes; e (iv) FII tem ~R\$ 240 milhões em obrigações financeiras.

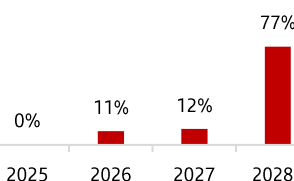
Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que celebrou compromisso de venda de 4 galpões logísticos pelo preço de R\$ 710 milhões. Segundo o gestor, a transação gerará um ganho de capital bruto de R\$ 93,2 milhões, equivalente a R\$ 6,22/cota, e representa um *cap rate* médio de 9,2%. Os ativos somam 199.000 m² de Área Bruta Locável (ABL) – representam 34% da ABL total do FII. Adicionalmente, comunicou que os imóveis do portfólio foram avaliados a mercado (preço justo) pela empresa Colliers, resultando em valor 1,70% superior ao valor contábil, o que totaliza a variação de 1,24% no valor patrimonial do Fundo.

Principais ativos do portfólio:

Principais locatários (% das receitas)



Cronograma de vencimentos dos contratos de locação (%)



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

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	142.566
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	590.000
Taxa de ocupação	99,1%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	101,23
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	113,28
Ágio / Deságio ³	-10,6%
Valor de Mercado (R\$)	1.518.186.397
Patrimônio Líquido (R\$)	1.698.931.171
Valor de Mercado (R\$/m ²)	2.965
Alavancagem Bruta ⁴	14,1%
Alavancagem Líquida ⁵	12,4%
Volume Negociado (R\$) ⁶	4.138.657

INDICADORES		
Rentabilidade	VILG11	IFIX
Mês ¹	2,5%	0,9%
Ano ¹	2,5%	0,9%
12 meses	57,6%	25,4%
Yield		
	VILG11	IFIX
Mensal	0,73%	0,95%
Anualizado	8,77%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	99,50	0,74	0,74%
nov/25	94,97	0,72	0,76%
out/25	91,39	0,72	0,79%
set/25	88,65	0,72	0,81%
ago/25	83,90	0,72	0,86%
jul/25	81,98	0,72	0,88%
jun/25	85,83	0,70	0,82%
mai/25	86,96	0,69	0,79%
abr/25	88,20	0,68	0,77%
mar/25	83,25	0,67	0,80%
fev/25	77,52	0,66	0,85%
jan/25	71,90	0,65	0,90%

XP Log (XPLG11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivo a aquisição de 7 galpões logísticos dos fundos da RBR Asset, pois: (i) adiciona ao portfólio imóveis com elevadas características técnicas; (ii) amplia o número de galpões e de inquilinos; (iii) aumenta a concentração das receitas no estado de São Paulo; (iv) incorpora ativos já construídos e 100% ocupados; e (v) parte relevante do pagamento foi feito com cotas do próprio Fundo, sem alavancagem financeira ou pressão por caixa no curto/médio prazo. Gostamos do XPLG11 por apresentar um portfólio diversificado de galpões logísticos e inquilinos, com locações para grandes empresas como Leroy, Renner e Mercado Livre. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de 9,7%.

Portfólio: é formado por 24 galpões logísticos localizados nos Estado de SP, RJ, SC, RS, MG e PE, com total de 1,3 milhão m² de Área Bruta Locável (ABL).

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 24 empreendimentos logísticos e diferentes inquilinos; (ii) os principais locatários são grandes empresas, como Leroy, Renner e Mercado Livre - essas somam, em conjunto, 29% das receitas imobiliárias; (iii) 64% dos contratos vencem após 2027 e 48% são de tipologia atípica, trazendo maior previsibilidade de receitas/rendimentos; (iv) time de gestão experiente e ativo.

Principais riscos: (i) potenciais problemas com inquilinos em dificuldades financeiras, podendo gerar atraso no pagamento dos aluguéis e/ou aumento de vacância; (ii) potenciais problemas com ativos, que poderão se tornar inoperantes; (iii) ~4% das receitas são provenientes do locatário B2W/Americanas; (iv) 22% dos contratos vencem neste ano; (v) possui R\$ 681 milhões em obrigações financeiras por aquisições de ativos.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou: (i) o encerramento de sua 8ª emissão de cotas, perfazendo o montante de R\$ 938 milhões; (ii) conclusão da aquisição dos imóveis do FII RBRL11 e do imóvel Bricklog Guarulhos, além de estar em estágio avançado de diligência para aquisição do imóvel CL Imigrantes V. O montante da transação é de R\$ 1,6 bilhão. Segundo o gestor, o *cap rate* estimado no primeiro ano após transação é de 9,7%; e (iii) que realizou cessão de 100% dos recebíveis decorrentes de parcelas a receber da venda de imóveis. O preço da referida cessão foi de R\$ 125 milhões e a antecipação de ganho de capital de R\$ 42 milhões, ou R\$ 1,34 por cota.

Principais ativos do portfólio:

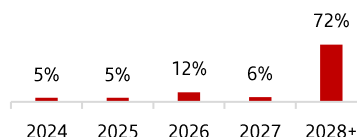
Principais locatários (% das receitas)

■ Leroy
 ■ Renner
 ■ Mercado Livre
 ■ Mobly
 ■ B2W/Americanas
 ■ Magazine Luiza
 ■ Outros



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

Cronograma de vencimentos dos contratos de locação (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	XPLG11
Segmento	Logístico / Industrial
Administrador	Vórtx
Gestor	XP Gestão
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	01/06/2018
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,95%
Qtde. Cotas	40.015.690
Número de investidores	334.798
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	1.029.679
Taxa de ocupação	95,4%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	103,27
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	105,50
Ágio / Deságio ³	-2,1%
Valor de Mercado (R\$)	4.132.420.306
Patrimônio Líquido (R\$)	4.221.707.849
Valor de Mercado (R\$/m ²)	4.116
Alavancagem Bruta ⁴	16,1%
Alavancagem Líquida ⁵	11,2%
Volume Negociado (R\$) ⁶	4.861.498

INDICADORES		
Rentabilidade	XPLG11	IFIX
Mês ¹	-1,6%	0,9%
Ano ¹	-1,6%	0,9%
12 meses	25,2%	25,4%

Yield		
	XPLG11	IFIX
Mensal	0,79%	0,95%
Anualizado	9,53%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend yield (%)
dez/25	105,82	0,82	0,77%
nov/25	104,46	0,82	0,78%
out/25	101,89	0,82	0,80%
set/25	101,06	0,82	0,81%
ago/25	99,30	0,82	0,83%
jul/25	98,97	0,82	0,83%
jun/25	99,49	0,82	0,82%
mai/25	101,65	0,82	0,81%
abr/25	101,20	0,82	0,81%
mar/25	97,80	0,82	0,84%
fev/25	91,85	0,82	0,89%
jan/25	91,15	0,82	0,90%

Patria Crédito Índice de Preços (PCIP11)

Comprar

Opinião: avaliamos de forma positiva a indicação da gestão em focar na reciclagem da carteira de crédito. Acreditamos que esse movimento pode contribuir para o reforço de caixa, viabilizando a aquisição de ativos atrativos em termos de taxas e estruturas de garantias. Gostamos do FII PCIP11, pela presença, em seus CRIs, de mecanismos mais robustos de proteção, como cessão de recebíveis, fundo de reserva e/ou alienação fiduciária. Adicionalmente, destacamos que a carteira de ativos está majoritariamente alocada em IPCA+, com taxa média de aquisição de 9,1% a.a. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* atrativo de ~12,6%.

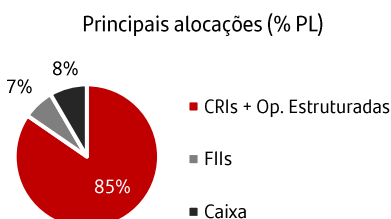
Portfólio: é composto por 111 CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em LCI, LH e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários.

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 111 CRIs, financiando segmentos resilientes como varejo essencial, logístico, shopping center e outros; (ii) parte relevante dos CRIs contam com garantias como cessão de recebíveis, fundo de reserva e/ou alienação fiduciária; (iii) considerando à taxa média de aquisição dos ativos (IPCA + 9,1% a.a. e CDI + 4,7% a.a.), avaliamos que o FII consiga seguir entregando um *yield* atrativo. Estimamos um *dividend yield* de ~12,6%; e (iv) time de gestão experiente e qualificado.

Principais riscos: (i) eventual inadimplência e/ou default dos ativos do portfólio, podendo afetar diretamente os dividendos distribuídos e/ou patrimônio do Fundo; (ii) alocação de recursos nos segmentos de loteamento e multipropriedade - esses segmentos 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; (iii) ~5% da alocação está em CRIs que estão passando por processo de renegociação.

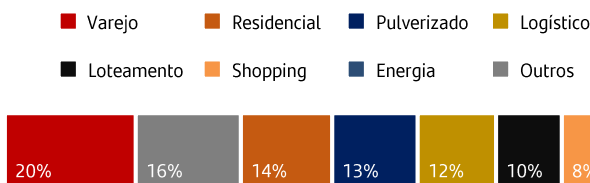
Destaques/últimas notícias: no mês de novembro/25, o FII informou que seguiu com processo de gestão ativa com foco na reciclagem da carteira de crédito. Dentre as movimentações realizadas, destacam-se: (i) zeragem de posição em 4 CRIs (CRI Helbor Multi Renda II, Ascenty, Ascenty B e Lote 5 Serena); (ii) redução da posição no FII VGIP11 em R\$ 2,3 milhões; e (iii) aquisição de R\$ 40,0 milhões do CRI Yduqs RJ (IPCA +8,75% a.a.).

Principais ativos do portfólio:



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Principais segmentos dos CRIs (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	PCIP11
Segmento	Recebíveis Imobiliários
Administrador	BRL Trust
Gestor	Pátria Investimentos
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	02/04/2019
Taxa de Administração (a.a.)*	1,00%
Taxa de Performance (a.a.)	-
Qtde. Cotas	17.011.707
Número de investidores	118.489
Area Bruta Locavei - ABL (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	85,15
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	92,65
Ágio / Deságio ³	-8,1%
Valor de Mercado (R\$)	1.448.546.851
Patrimônio Líquido (R\$)	1.576.200.688
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	4.187.759

INDICADORES		
Rentabilidade	PCIP11	IFIX
Mês ¹	1,7%	0,9%
Ano ¹	1,7%	0,9%
12 meses	20,7%	25,4%

Yield		
	PCIP11	IFIX
Mensal	0,97%	0,95%
Anualizado	11,70%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield
dez/25	82,28	0,83	1,01%
nov/25	82,16	0,90	1,10%
out/25	83,20	0,85	1,02%
set/25	85,29	1,05	1,23%
ago/25	86,22	1,05	1,22%
jul/25	86,43	1,05	1,21%
jun/25	85,84	1,05	1,22%
mai/25	86,97	1,05	1,21%
abr/25	83,05	1,05	1,26%
mar/25	85,27	1,05	1,23%
fev/25	77,29	1,05	1,36%
jan/25	82,75	1,05	1,27%

Patria Recebíveis Imobiliários (HGCR11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivo o fato de o FII HGCR11 ter uma carteira diversificada em 42 CRIs com boas estruturas de garantias e indexados, majoritariamente, ao IPCA com taxa média de 7,8%. Destaca-se também a estratégia da gestão em aumentar a composição do portfólio de ativos indexados ao IPCA com taxas mais atrativas de retorno. Além disso, 60% do Patrimônio Líquido está investido nos segmentos varejo e logístico, 41% e 19%, respectivamente – consideramos esses setores mais defensivos no cenário atual. Como ponto de atenção, o CRI Quotas, que representa ~5% da alocação, está inadimplente. No curto/médio prazo esse ativo poderá pressionar o desempenho do Fundo. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~12,2%.

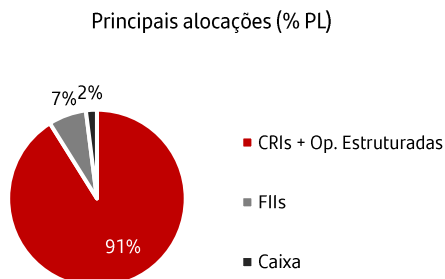
Portfólio: o Fundo aplica majoritariamente em CRIs, podendo investir em LCI, LH, títulos e valores mobiliários e outros ativos financeiros. Atualmente, o portfólio de CRIs conta com ~42 ativos.

Pontos positivos: (i) carteira diversificada em 42 CRIs com boas estruturas de garantias imobiliárias, que avaliamos como relevantes no cenário atual; (ii) LTV é de ~47% (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, 41% e 19% do PL; (iv) time de gestão experiente e com estratégias bem definidas.

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) CRI Quotas está inadimplente – representa 5% do PL do FII. O CRI tem como garantia sete lajes do edifício Quota Corporate. Mais detalhes no [link](#).

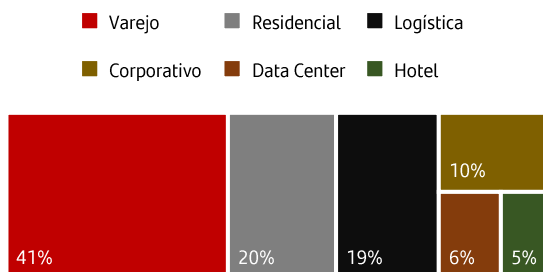
Destaques/últimas notícias: no mês de nov/25, o FII informou que foi realizado a venda e recompra do CRI BR 12 Sub, no montante de R\$ 34 milhões. Adicionalmente, houve a venda dos CRIs Iguatemi Fortaleza Mezanino e Iguatemi Fortaleza Sênior, no montante de R\$ 1,8 milhão.

Principais ativos do portfólio:



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Principais segmentos dos CRIs (%)



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	100.257
Área Bruta Locável - ABL (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	99,08
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	98,40
Ágio / Deságio ³	0,7%
Valor de Mercado (R\$)	1.527.625.942
Patrimônio Líquido (R\$)	1.517.166.398
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	3.732.342

INDICADORES		
Rentabilidade	HGCR11	IFIX
Mês ¹	2,1%	0,9%
Ano ¹	2,1%	0,9%
12 meses	28,3%	25,4%

Yield	HGCR11	IFIX
Mensal	1,01%	0,95%
Anualizado	12,11%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	98,01	1,00	1,02%
nov/25	93,34	1,00	1,07%
out/25	95,06	1,00	1,05%
set/25	95,30	1,05	1,10%
ago/25	92,40	1,05	1,14%
jul/25	95,07	1,05	1,10%
jun/25	94,65	1,05	1,11%
mai/25	96,98	1,05	1,08%
abr/25	96,30	1,05	1,09%
mar/25	96,15	1,05	1,09%
fev/25	96,75	1,05	1,09%
jan/25	89,39	1,05	1,17%

Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR11)

Comprar

Opinião: com recursos ainda disponíveis em caixa, oriundos de oferta pública (captação de novos recursos), o FII poderá avançar na aquisição e na diversificação de sua base de ativos e devedores, além de melhorar a taxa média da carteira de crédito. Gostamos do KNCR11 por apresentar um portfólio diversificado, composto por 84 CRIs, majoritariamente classificados *high grade* e com estruturas de garantias robustas. Adicionalmente, com o portfólio de ativos ~100% indexado ao CDI, o Fundo tende a se beneficiar do atual patamar elevado de juros. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* superior a 12,5%.

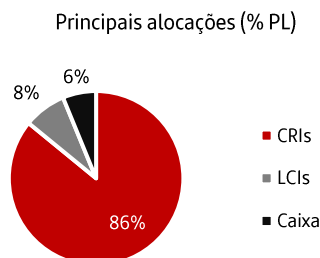
Portfólio: o Fundo aplica majoritariamente em CRIs, podendo investir em LCI, LH, títulos e valores mobiliários e outros ativos financeiros. Atualmente, o portfólio de CRIs conta com 84 ativos.

Pontos positivos: (i) carteira diversificada em 84 CRIs com boas estruturas de garantias, contando com alienação fiduciária e/ou cessão de recebíveis; (ii) por ter ~100% dos ativos indexados ao CDI, o FII será positivamente beneficiado com os juros mais altos; (iii) possui parte relevante das alocações em segmentos e devedores mais robustos, destaque para devedores como Brookfield, JHSF, BTG Pactual, MRV e outros FIIs; (iv) gestão experiente e com visão de médio/longo prazo.

Principais riscos: (i) eventual inadimplência/default dos ativos do portfólio, podendo afetar os dividendos que serão distribuídos e/ou patrimônio do Fundo; (ii) 39% do PL está concentrado em quatro devedores, sendo Brookfield, JHSF, Ed. Ez Tower e MRV com respectivamente, 21%, 8%, 6% e 4%; (iii) cotas estão negociando com ágio de 4% em relação ao valor patrimonial.

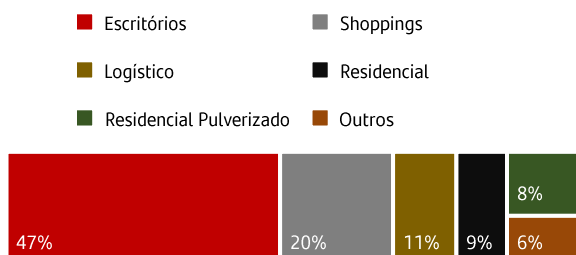
Destaques/últimas notícias: no mês de dez/25, o FII informou que realizou novos investimentos que totalizaram um montante de R\$ 462 milhões. As principais alocações foram: (i) R\$ 170 milhões no CRI Ed. EZ Tower à taxa de CDI+ 1,75 a. a.; (ii) R\$ 121 milhões no CRI Golgi – CD MM2 à taxa de CDI+ 1,75% a.a.; e (iii) R\$ 119 milhões no CRI HGBS -Shopping Bauru à taxa de CDI+ 1,75% a. a.

Principais ativos do portfólio:



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

Principais segmentos dos CRIs (%)



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	95.264.832
Número de investidores	478.976
Área Bruta Locável (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	106,28
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	102,26
Ágio / Deságio ³	3,9%
Valor de Mercado (R\$)	10.124.746.345
Patrimônio Líquido (R\$)	9.741.403.716
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	16.190.045

INDICADORES		
Rentabilidade	KNCR11	IFIX
Mês ¹	0,1%	0,9%
Ano ¹	0,1%	0,9%
12 meses	20,4%	25,4%

Yield	KNCR11	IFIX
Mensal	1,22%	0,95%
Anualizado	14,68%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	107,51	1,30	1,21%
nov/25	106,39	1,11	1,04%
out/25	106,00	1,33	1,25%
set/25	105,10	1,35	1,28%
ago/25	105,40	1,35	1,28%
jul/25	104,99	1,35	1,29%
jun/25	105,20	1,20	1,14%
mai/25	104,62	1,20	1,15%
abr/25	103,20	1,16	1,12%
mar/25	104,70	1,04	0,99%
fev/25	102,39	1,07	1,05%
jan/25	102,00	1,07	1,05%

Kinea High Yield CRI (KNHY11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivo o fato de o Kinea High Yield CRI apresentar exposição relevante no segmento residencial (56% do PL), atuando como financiador de projetos e empresas que buscam alternativas de crédito além de *players* tradicionais, como os bancos. O FII consegue estruturar CRIs com taxas atrativas, na média de IPCA+ 10,8%, incorporando garantias como alienação fiduciária e fundo de reserva. Gostamos do KNHY e estimamos que conseguirá entregar uma boa relação de risco e retorno. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~12,8%.

*Fundo destinado a Investidores Qualificados.

Portfólio: é formado majoritariamente por CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em FIIs, LCI, LH e outros ativos. Atualmente, o portfólio conta com ~113 CRIs.

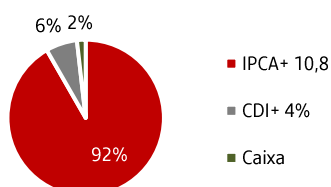
Pontos positivos: (i) carteira diversificada em ~113 CRIs com boas estruturas de garantias, como alienação fiduciária e fundo de reserva; (ii) financia projetos e empresas, em especial do segmento residencial, que buscam alternativas de *funding*/crédito, pagando taxas atrativas; (iii) portfólio com taxa média de IPCA+ 10,8% a.a.; (iv) gestão experiente e com visão de médio/longo prazo.

Principais riscos: (i) eventual inadimplência/default dos ativos do portfólio, podendo afetar diretamente os dividendos, o patrimônio do Fundo e/ou nossas projeções; (ii) exposição de 56% do PL em um único segmento, o residencial; (iii) ~28% do PL está concentrado em 3 devedores (MRV, GS Souto e Galleria), sendo ~10% do PL concentrado na MRV; (iv) possui R\$ 197 milhões (6,4% do PL) em operações compromissadas de CRIs

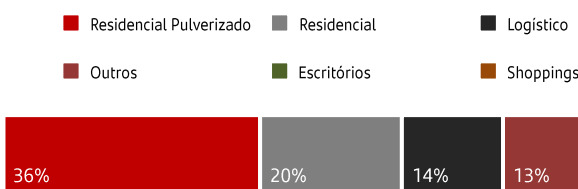
Destaques/últimas notícias: no mês de dez/25, o FII informou que realizou investimentos no montante de R\$ 164 milhões. O principal investimento foi de R\$ 108 milhões no CRI Brasol I à taxa de IPCA+ 11,04% a. a. Segundo o gestor, o CRI trata-se do financiamento de plantas solares para geração de energia elétrica pelo grupo Brasol. O portfólio, em operação, está distribuído entre Goiás, Minas Gerais, Mato Grosso e Distrito Federal, com capacidade instalada de 47 MWp.

Principais ativos do portfólio:

Principais alocações (% PL)



Principais segmentos dos CRIs (%)



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

DADOS DO FUNDO	
Código	KNHY11
Segmento	Recebíveis Imobiliários
Administrador	Intrag
Gestor	Kinea
Classificação ANBIMA	FII TVM Gestão Ativa
Data de Início	20/06/2018
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	1,60%
Qtde. Cotas	31.173.083
Número de investidores	28.002
Área Bruta Locável (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	99,30
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	98,60
Ágio / Deságio ³	0,7%
Valor de Mercado (R\$)	3.095.487.142
Patrimônio Líquido (R\$)	3.073.780.367
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	196.721.943
Volume Negociado (R\$) ⁶	4.260.619

INDICADORES		
Rentabilidade	KNHY11	IFIX
Mês ¹	-0,3%	0,9%
Ano ¹	-0,3%	0,9%
12 meses	20,5%	25,4%

Yield	KNHY11	IFIX
Mensal	1,01%	0,95%
Anualizado	12,08%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	100,55	1,00	0,99%
nov/25	99,71	0,97	0,97%
out/25	100,23	1,00	1,00%
set/25	101,27	1,00	0,99%
ago/25	102,24	1,30	1,27%
jul/25	101,38	1,30	1,28%
jun/25	102,49	1,30	1,27%
mai/25	103,19	1,35	1,31%
abr/25	101,59	1,40	1,38%
mar/25	102,41	1,23	1,20%
fev/25	99,50	1,10	1,11%
jan/25	94,50	1,20	1,27%

Kinea Índice de Preços (KNIP11)

Comprar

Opinião: o KNIP11 é o segundo FII com maior valor de mercado da indústria (R\$ 7,3 bilhões), o que possibilita ser um dos mais líquidos, se comparado com os pares (negocia por dia ~R\$ 12 milhões – média dos últimos 30 dias). Avaliamos como positivo a diversificação do portfólio de ativos (115 CRIs), que são atrelados ao IPCA e com boas estruturas de garantias. Adicionalmente, gostamos da exposição nos segmentos de shoppings, escritórios e logístico, que correspondem em 31%, 27% e 23% da alocação, respectivamente. Como ponto de atenção, o FII possui 10,5% do Patrimônio Líquido em operações compromissadas. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* atrativo de ~9,5%.

*Fundo destinado a Investidores Qualificados.

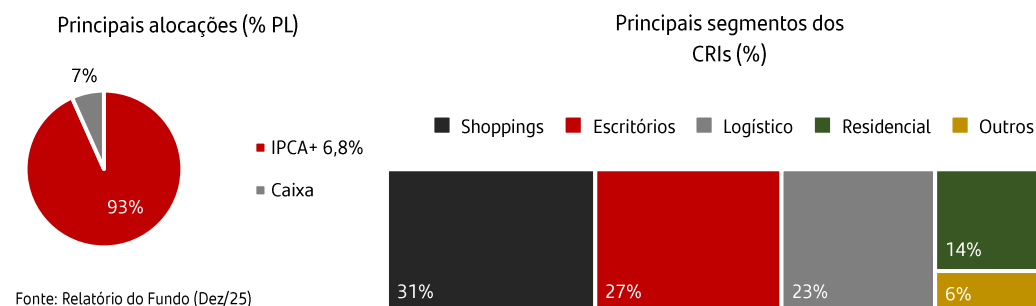
Portfólio: é formado majoritariamente por CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em FIIs, LCI, LH e outros ativos. Atualmente, o portfólio conta com 115 CRIs.

Pontos positivos: (i) carteira diversificada em 115 CRIs. Esses ativos contam com boas estruturas de garantias, como alienação fiduciária e cessão de recebíveis; (ii) o portfólio do FII é classificado como *high grade*, o que avaliamos como positivo no cenário atual; (iii) parte relevante das alocações estão em segmentos e devedores com elevado grau de crédito, como Gazit Malls, JHSF e ativos reais investidos por outros FIIs; (iv) gestão experiente e com visão de médio/longo prazo.

Principais riscos: (i) eventual inadimplência e/ou default dos ativos do portfólio, podendo afetar diretamente os dividendos, o patrimônio do Fundo e/ou nossas projeções; (ii) o FII possui 10,5% do PL em operações compromissadas (~R\$ 780 milhões).

Destaques/últimas notícias: no mês de dez/25, o FII informou que realizou novos investimentos no montante de R\$ 138 milhões. As principais aquisições foram: (i) R\$ 95 milhões no CRI Creditas – 154 – Sênior à taxa de IPCA+ 9,83% a. a. A operação é baseada em carteiras de recebíveis de empréstimos *home equity*; e (ii) R\$ 38 milhões no CRI Brasol I à taxa de IPCA+ 9,10% a. a. O CRI trata-se do financiamento de plantas solares para geração de energia elétrica pelo grupo Brasol.

Principais ativos do portfólio:



DADOS DO FUNDO	
Código	KNIP11
Segmento	Recebíveis Imobiliários
Administrador	Intrag
Gestor	Kinea
Classificação ANBIMA	FII TVM Gestão Ativa
Data de Início	16/09/2016
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	1,00%
Qtde. Cotas	80.078.186
Número de investidores	70.745
Área Bruta Locável (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	91,56
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	92,65
Ágio / Deságio ³	-1,2%
Valor de Mercado (R\$)	7.331.958.710
Patrimônio Líquido (R\$)	7.419.070.212
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	779.002.372
Volume Negociado (R\$) ⁶	11.902.733

INDICADORES		
Rentabilidade	KNIP11	IFIX
Mês ¹	1,9%	0,9%
Ano ¹	1,9%	0,9%
12 meses	20,3%	25,4%

Yield	KNIP11	IFIX
Mensal	0,76%	0,95%
Anualizado	9,17%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	90,54	0,70	0,77%
nov/25	89,03	0,72	0,81%
out/25	88,00	0,62	0,70%
set/25	87,77	0,60	0,68%
ago/25	87,39	0,70	0,80%
jul/25	87,65	0,80	0,91%
jun/25	90,99	0,80	0,88%
mai/25	91,35	1,04	1,14%
abr/25	91,29	1,25	1,37%
mar/25	91,35	1,10	1,20%
fev/25	87,35	0,90	1,03%
jan/25	85,39	0,95	1,11%

Kinea Unique HY CDI (KNUQ11)

Comprar

Opinião: o portfólio atual do KNUQ11 é concentrado no financiamento do setor residencial, atendendo um segmento que segue resiliente para o público de alta e baixa renda, que demanda recursos para fases importantes dos projetos, como finalização de obras e antecipação de recebíveis das vendas. Diante da escassez de crédito imobiliário por meio de fontes tradicionais, o Fundo se torna uma alternativa atrativa para os *players* do setor. Avaliamos como positivo o fato de o FII KNUQ11 contar com um portfólio diversificado, composto por 75 CRIs, majoritariamente indexados ao CDI, com taxa média de 4,8%. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~14%.

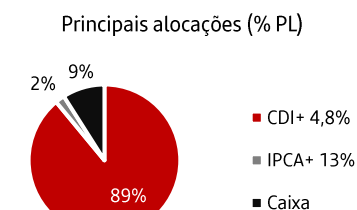
Portfólio: é formado majoritariamente por CRIs indexados ao CDI, podendo ainda investir em outros ativos de renda fixa e FIIs. Atualmente, o portfólio é composto por 75 CRIs indexados a uma taxa média 4,8% a.a. e prazo médio de 2,7 anos.

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 75 CRIs, com taxa média de CDI + 4,8% - avaliamos que o FII seguirá entregando rendimentos atrativos nos próximos meses. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~14%; (ii) os ativos do portfólio contam com boas estruturas de garantias, como alienação fiduciária e/ou cessão de recebíveis; e (iii) o FII conta com um time de gestão experiente e com visão de médio/longo prazo.

Principais riscos: (i) ~80% dos CRIs financiam o setor residencial, em especial projetos que estão em obras, fases de venda e operações de pro-soluto; (ii) ~16% da carteira de CRIs está concentrada em dois devedores, a FGR e a MRV; (iii) 12% dos CRIs contam apenas com fundo de reserva como garantia; (iv) eventual inadimplência/default dos ativos do portfólio, podendo afetar diretamente os dividendos distribuídos e/ou o patrimônio do Fundo.

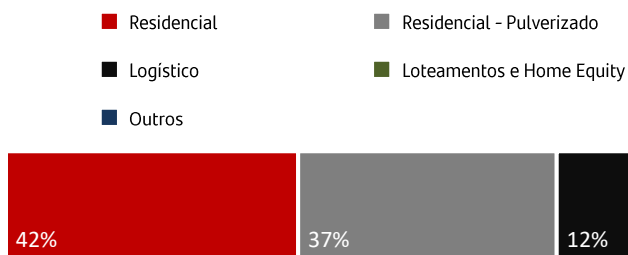
Destaques/últimas notícias: no mês de dez/25, FII informou que realizou novos investimentos no montante de R\$ 272 milhões. O principal investimento foi o CRI FGR no montante de R\$ 190 milhões à taxa de CDI +4% a. a. Segundo o gestor, o CRI representa uma carteira de recebíveis originados da venda de casas em condomínios fechados, desenvolvidos pela FGR.

Principais ativos do portfólio:



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

Principais segmentos dos CRIs (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	KNUQ11
Segmento	Recebíveis Imobiliários
Administrador	Intrag
Gestor	Kinea
Classificação ANBIMA	FII Gestão Ativa
Data de Início	17/02/2023
Taxa de Administração (a.a.)*	1,40%
Taxa de Performance (a.a.)	-
Qtde. Cotas	21.484.730
Número de investidores	47.451
Área Bruta Locável (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	105,00
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	101,33
Ágio / Deságio ³	3,6%
Valor de Mercado (R\$)	2.255.896.650
Patrimônio Líquido (R\$)	2.177.083.457
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	4.216.868

INDICADORES		
Rentabilidade	KNUQ11	IFIX
Mês ¹	1,1%	0,9%
Ano ¹	1,1%	0,9%
12 meses	25,6%	25,4%

Yield	KNUQ11	IFIX
Mensal	1,29%	0,95%
Anualizado	15,43%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	105,25	1,35	1,28%
nov/25	103,88	1,15	1,11%
out/25	104,95	1,25	1,19%
set/25	104,58	1,25	1,20%
ago/25	105,51	1,40	1,33%
jul/25	104,85	1,50	1,43%
jun/25	104,77	1,40	1,34%
mai/25	104,68	1,35	1,29%
abr/25	103,45	1,30	1,26%
mar/25	105,05	1,18	1,12%
fev/25	102,50	1,22	1,19%
jan/25	99,09	1,25	1,26%

Mauá Capital Recebíveis Imob (MCCI11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivo o *guidance* de rendimentos para o segundo semestre de 2025, com aumento marginal na projeção de distribuição, quando comparado com o semestre anterior - as bandas foram de R\$ 0,80-0,90/cota para R\$ 0,90-1,00/cota. O MCCI11 é a nossa preferência para o segmento recebíveis imobiliários, pois conta com portfólio de ativos de qualidade e garantias importantes no atual cenário, como alienação fiduciária e fundo de reserva. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* acima de 13%.

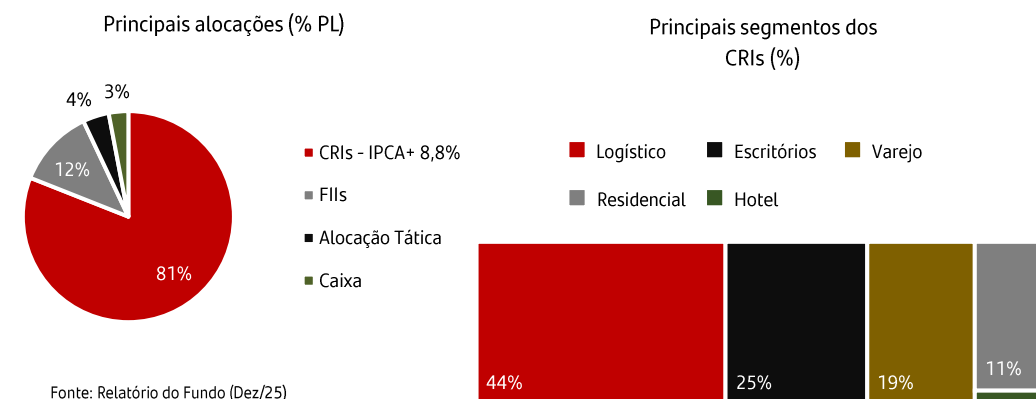
Portfólio: é formado majoritariamente por CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em FIIs, LCI, LH e outros ativos. Atualmente, o portfólio de CRIs conta com ~28 ativos.

Pontos positivos: (i) conta com carteira diversificada de ~28 CRIs com boas estruturas de garantias; (ii) carteira de crédito 100% adimplente; (iii) 69% da alocação está nos segmentos logístico e escritório, representando, respectivamente, 44% e 25% do portfólio; (iv) time de gestão experiente e com estratégias bem definidas.

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 1% da carteira no setor de Hotéis com o CRI Vogue Square.

Destaques/últimas notícias: no mês de dezembro/25, o FII informou que realizou um investimento de ~R\$ 28 milhões no CRI BR Properties à taxa de CDI+ 2% a.a. O CRI é um financiamento à empresa BR Properties S.A. com 3 imóveis em garantia, assim como os seus respectivos contratos de locação. Adicionalmente, informou que recebeu a quitação antecipada do CRI WT Morumbi, que totalizava R\$ 206 milhões.

Principais ativos do portfólio:



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	113.465
Área Bruta Locável - ABL (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	90,73
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	95,04
Ágio / Deságio ³	-4,5%
Valor de Mercado (R\$)	1.538.782.978
Patrimônio Líquido (R\$)	1.611.852.388
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	4.989.474

INDICADORES		
Rentabilidade	MCCI11	IFIX
Mês ¹	0,2%	0,9%
Ano ¹	0,2%	0,9%
12 meses	40,6%	25,4%

Yield	MCCI11	IFIX
Mensal	1,10%	0,95%
Anualizado	13,23%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	87,85	1,00	1,14%
nov/25	88,20	1,00	1,13%
out/25	91,41	1,00	1,09%
set/25	89,89	1,00	1,11%
ago/25	85,84	1,00	1,16%
jul/25	87,85	0,90	1,02%
jun/25	85,54	0,90	1,05%
mai/25	84,99	0,90	1,06%
abr/25	83,10	0,90	1,08%
mar/25	83,50	0,90	1,08%
fev/25	75,39	0,90	1,19%
jan/25	78,20	0,80	1,02%

Maxi Renda (MXRF11)

Comprar

Opinião: avaliamos de forma positiva a última captação de recursos do MXRF11, que totalizou R\$ 218 milhões. Com esses novos recursos, somados aos potenciais desinvestimentos, o time de gestão reforça o caixa para realizar novos investimentos com taxas atrativas de retorno. O MXRF11 é o FII com o maior número de investidores do mercado, superando 1,3 milhão, o que proporciona uma pulverização da base de cotistas. Gostamos do FII por ter um portfólio diversificado em 91 CRIs, que representam ~77% do portfólio de investimentos. Atualmente, o portfólio de CRIs está indexado entre IPCA (87% da alocação) e CDI (13%). Como ponto de atenção, o FII tem 7% do PL investido em permutas financeiras, cujos resultados dependem do andamento das obras e a venda dos projetos. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~12,7%.

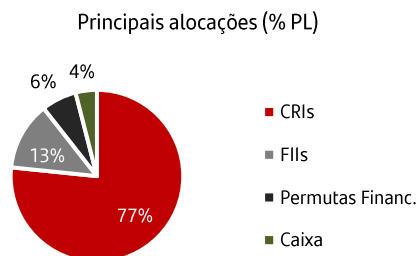
Portfólio: é formado majoritariamente por CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), FIIs e permutas financeiras, podendo ainda investir em outros ativos. Atualmente, o portfólio de CRIs conta com 91 ativos.

Pontos positivos: (i) portfólio diversificado que conta com 91 CRIs; (ii) o Fundo tem conseguido aproveitar os recursos disponíveis para alocar em ativos com bons riscos de crédito e taxas mais atrativas; (iii) time de gestão experiente e qualificado com operações estratégicas, como em permutas financeiras.

Principais riscos: (i) eventual inadimplência/default de algum dos ativos do portfólio, podendo afetar os rendimentos, a cotação do FII no mercado secundário e nossas projeções; (ii) concentração de 7% do PL em permutas financeiras. Essas estruturas/operações exigem mais acompanhamento e poderão demandar mais investimentos e/ou tempo de retorno; (iii) 13% do PL está investido em outros Fundos Imobiliários, que os resultados dependem de outros gestores.

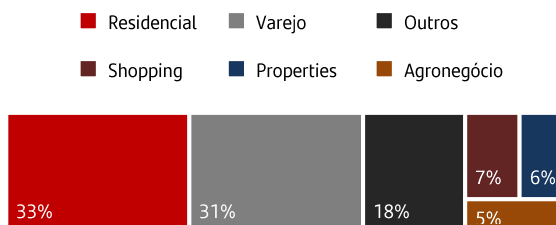
Destaques/últimas notícias: o FII comunicou o encerramento de sua 11ª emissão de cotas (oferta pública), captando o montante de R\$ 218 milhões. Adicionalmente, o Fundo informou que realizou investimentos de ~R\$ 300 milhões em CRIs, com destaque para o CRI Birmann 32 - o montante dessa alocação foi de R\$ 160 milhões.

Principais ativos do portfólio:



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Principais segmentos dos CRIs (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	MXRF11
Segmento	Recebíveis Imobiliários
Administrador	XP Investimentos
Gestor	XP Gestão
Classificação ANBIMA	FII TVM Gestão Ativa
Data de Início	13/04/2012
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,90%
Qtde. Cotas	460.269.531
Número de investidores	1.339.326
Área Bruta Locável - ABL (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	9,49
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	9,42
Ágio / Deságio ³	0,7%
Valor de Mercado (R\$)	4.367.957.849
Patrimônio Líquido (R\$)	4.337.400.581
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	17.045.356

INDICADORES		
Rentabilidade	MXRF11	IFIX
Mês ¹	0,5%	0,9%
Ano ¹	0,5%	0,9%
12 meses	17,3%	25,4%
Yield		
	MXRF11	IFIX
Mensal	1,05%	0,95%
Anualizado	12,64%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	9,54	0,10	1,05%
nov/25	9,63	0,10	1,04%
out/25	9,65	0,10	1,04%
set/25	9,77	0,10	1,02%
ago/25	9,62	0,10	1,04%
jul/25	9,60	0,10	1,04%
jun/25	9,52	0,10	1,05%
mai/25	9,56	0,10	1,05%
abr/25	9,30	0,10	1,08%
mar/25	9,16	0,09	0,98%
fev/25	9,08	0,09	0,99%
jan/25	9,21	0,09	0,98%

RBR Rendimento High Grade (RBRR11)

Comprar

Opinião: o FII RBR Rendimento High Grade conta com time de gestão experiente, estratégias bem definidas e preferência para originação e estruturação próprias, o que avaliamos de forma positiva. O Fundo possui uma carteira diversificada em 57 CRIs. Adicionalmente, o portfólio é praticamente 100% indexado ao IPCA, com uma taxa atrativa de 7,9% a.a., o que o enquadra como *high grade*. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~11,8%.

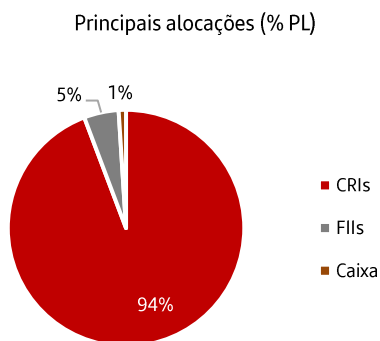
Portfólio: é formado majoritariamente por CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em FIIs, LCI, LH e outros ativos. Atualmente, o portfólio de CRIs conta com 57 CRIs.

Pontos positivos: (i) carteira diversificada em 57 CRIs, com boas estruturas de garantias; (ii) LTV (*Loan to Value*) médio de 50%. O LTV representa o valor da dívida, dividido pelo valor de avaliação do imóvel. 71% das garantias estão localizadas no Estado de SP; (iii) time de gestão experiente e com estratégias bem definidas.

Principais riscos: (i) ~13% das operações têm como risco locação multidevedor; (ii) eventual inadimplência/default de algum dos recebíveis do portfólio, podendo afetar os rendimentos, cotação do FII no mercado secundário e nossas projeções.

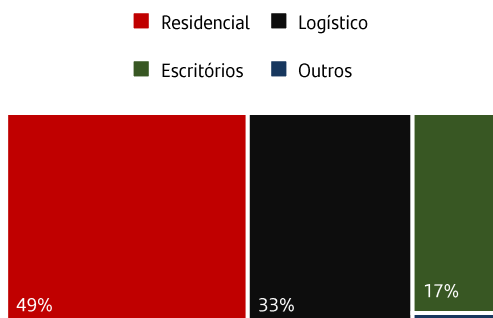
Destaques/últimas notícias: No mês de nov/25, o FII informou que finalizou a integração dos ativos vindos do FII PULV11, incorporando ao portfólio 13 novos CRIs, totalizando R\$ 84,3 milhões. Adicionalmente, informou que houve o pré-pagamento do CRI Lindeberg, que o Fundo possuía uma posição de R\$ 4,3 milhões.

Principais ativos do portfólio:



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Principais segmentos dos CRIs (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	RBRR11
Segmento	Recebíveis Imobiliários
Administrador	BTG Pactual
Gestor	RBR Asset Management
Classificação ANBIMA	FII TVM Gestão Ativa
Data de Início	12/01/2018
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	1,00%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder CDI
Qtde. Cotas	16.300.275
Número de investidores	133.177
Área Bruta Locável - ABL (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	87,15
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	93,61
Ágio / Deságio ³	-6,9%
Valor de Mercado (R\$)	1.420.568.966
Patrimônio Líquido (R\$)	1.525.819.121
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	4.305.295

INDICADORES		
Rentabilidade	RBRR11	IFIX
Mês ¹	1,4%	0,9%
Ano ¹	1,4%	0,9%
12 meses	32,7%	25,4%

Yield	RBRR11	IFIX
Mensal	0,92%	0,95%
Anualizado	11,02%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	84,02	0,80	0,95%
nov/25	84,74	0,70	0,83%
out/25	86,75	0,80	0,92%
set/25	87,69	0,85	0,97%
ago/25	87,90	0,95	1,08%
jul/25	90,03	1,00	1,11%
jun/25	87,40	0,90	1,03%
mai/25	85,20	1,00	1,17%
abr/25	82,75	0,95	1,15%
mar/25	83,04	0,95	1,14%
fev/25	76,05	0,90	1,18%
jan/25	81,82	0,82	1,00%

REC Recebíveis Imobiliários (RECR11)

Comprar

Opinião: avaliamos de forma positiva o FII RECR11 ter um portfólio diversificado em ~100 ativos e contar com time de gestão experiente e qualificado. Além disso, também avaliamos como atrativo a alocação do portfólio ter uma taxa média de IPCA+ 8,8% a.a., o que proporciona entregar um *dividend yield* competitivo. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~12,4%.

Portfólio: é formado majoritariamente por CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), podendo ainda investir em FIIs, LCI, LH e outros ativos. Atualmente, o portfólio de CRIs conta com ~100 ativos.

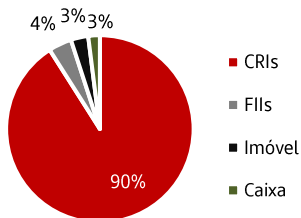
Pontos positivos: (i) carteira diversificada em ~100 ativos, com lastro em recebíveis oriundos de diferentes regiões do país. ~44% dos ativos estão localizados no estado de São Paulo; (ii) o FII conta com time de gestão experiente e conseguiu entregar retornos atrativos.

Principais riscos: (i) eventual inadimplência/default de algum dos recebíveis do portfólio, podendo afetar os rendimentos, cotação do FII no mercado secundário e nossas projeções; (ii) 19% da alocação está concentrada em ativos que avaliamos com perfil "high yield", sendo os segmentos de loteamento e multipropriedade, respectivamente 18% e 1%.

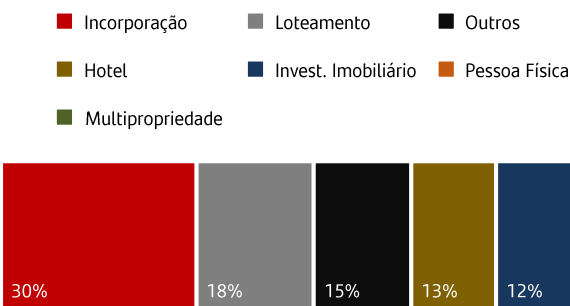
Destaques/últimas notícias: no mês de dez/25, o FII informou que realizou novos investimentos, sendo os principais: (i) R\$ 7,5 milhões no CRI Ativos Residenciais Diversificados à taxa de CDI+ 3% a. a.; (ii) R\$ 3,2 milhões no CRI Buriti à taxa de IPCA+ 9% a. a.; (iii) R\$ 2,9 milhões no CRI VIC 5 à taxa de IPCA+ 10,5% a. a.; e (iv) R\$ 2,5 milhões no CRI Matarazzo Retail à taxa de IPCA+ 9,5% a. a.

Principais ativos do portfólio:

Principais alocações (% PL)



Principais segmentos dos CRIs (%)



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

DADOS DO FUNDO	
Código	RECR11
Segmento	Recebíveis Imobiliários
Administrador	BRL Trust
Gestor	REC Gestão
Classificação ANBIMA	FII TVM Gestão Ativa
Data de Início	16/10/2017
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	1,20%
Qtde. Cotas	26.441.650
Número de investidores	171.742
Área Bruta Locável (m²)	-
Taxa de ocupação	-
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	82,24
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	88,96
Ágio / Deságio ³	-7,6%
Valor de Mercado (R\$)	2.174.561.296
Patrimônio Líquido (R\$)	2.352.201.319
Valor de Mercado (R\$/m²)	-
Operações Compromissadas (R\$)	-
Volume Negociado (R\$) ⁶	2.877.954

INDICADORES		
Rentabilidade	RECR11	IFIX
Mês ¹	1,3%	0,9%
Ano ¹	1,3%	0,9%
12 meses	33,5%	25,4%

Yield		
	RECR11	IFIX
Mensal	1,00%	0,95%
Anualizado	11,96%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	79,25	0,82	1,03%
nov/25	78,15	0,80	1,03%
out/25	79,91	0,74	0,93%
set/25	81,67	0,78	0,96%
ago/25	83,25	0,95	1,14%
jul/25	85,88	1,01	1,18%
jun/25	85,33	1,05	1,24%
mai/25	84,76	1,36	1,61%
abr/25	81,97	1,15	1,40%
mar/25	75,84	0,95	1,25%
fev/25	72,52	1,03	1,42%
jan/25	75,02	1,04	1,38%

Pátria Renda Urbana (HGRU11)

Comprar

Opinião: destacamos como positivo o potencial captação de recursos pelo FII, com aprovação de uma nova oferta para montante-base de R\$ 2 bilhões. Avaliamos de forma favorável o HGRU11 contar com um portfólio de 101 imóveis e taxa de ocupação de ~99%. Além disso, consideramos positivo o trabalho da gestão na estratégia de reciclagem do portfólio, por meio de aquisições e vendas de ativos. As vendas de ativos têm permitido a geração de resultados não recorrentes, que se traduzem em mais rendimentos para os cotistas. Vemos o FII como uma alternativa interessante para estar posicionado, dado o portfólio defensivo (com contratos de longo prazo e na grande maioria de modalidade atípico) e como um bom pagador de rendimentos. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9,4%.

Portfólio: é formado por imóveis voltados para o segmento de varejo (alimentício e vestuário) e educacional, em sua maioria locados na modalidade de contratos atípicos e de longo prazo. O portfólio tem 101 imóveis, com total de 601 mil m² de Área Bruta Locável (ABL).

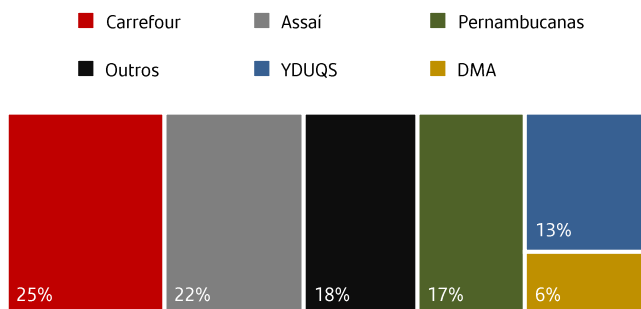
Pontos positivos: (i) portfólio diversificado em 101 imóveis, sendo que 46% das receitas estão oriundas do Estado de São Paulo; (ii) os principais inquilinos do FII são: Carrefour, Assaí, Pernambucanas e YDUQS; (iii) contratos de longo prazo, com vencimento de 99% a partir de 2028; (iv) 81 % dos contratos são de regime atípico, que trazem mais previsibilidade de receitas/rendimentos.

Principais riscos: (i) potenciais problemas com inquilinos, podendo gerar atraso no recebimento dos aluguéis e/ou vacância; (ii) potenciais problemas com ativos, que poderão se tornar inoperantes; e (iii) FII tem R\$ 303 milhões em obrigações financeiras oriundas de aquisições.

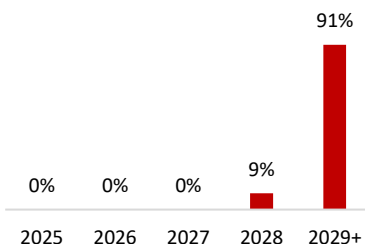
Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que foi aprovado, via Assembleia Geral Extraordinária (AGE), sua 6ª emissão de cotas para montante de R\$ bilhões.

Principais ativos do portfólio:

Principais locatários (% das receitas)



Cronograma de vencimentos dos contratos de locação (%)



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

DADOS DO FUNDO	
Código	HGRU11
Segmento	Renda Urbana
Administrador	Genial
Gestor	Pátria Investimentos
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	26/03/2018
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,70%
Taxa de Performance (a.a.)	20% do que exceder 5,5% a.a. do IPCA
Qtde. Cotas	23.238.024
Número de investidores	227.764
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	602.415
Taxa de ocupação	99,2%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	127,80
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	129,41
Ágio / Deságio ³	-1,2%
Valor de Mercado (R\$)	2.969.819.467
Patrimônio Líquido (R\$)	3.007.316.900
Valor de Mercado (R\$/m ²)	4.930
Alavancagem Bruta ⁴	10,0%
Alavancagem Líquida ⁵	0,0%
Volume Negociado (R\$) ⁶	5.832.072

INDICADORES		
Rentabilidade	HGRU11	IFIX
Mês ¹	2,5%	0,9%
Ano ¹	2,5%	0,9%
12 meses	24,1%	25,4%

Yield	HGRU11	IFIX
Mensal	1,13%	0,95%
Anualizado	13,62%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield
dez/25	126,11	1,45	1,15%
nov/25	126,98	0,95	0,75%
out/25	126,45	0,95	0,75%
set/25	126,91	0,95	0,75%
ago/25	125,00	0,95	0,76%
jul/25	124,00	0,95	0,77%
jun/25	124,81	1,55	1,24%
mai/25	122,50	0,90	0,73%
abr/25	123,18	0,90	0,73%
mar/25	119,75	0,90	0,75%
fev/25	114,68	0,90	0,78%
jan/25	111,55	0,90	0,81%

Hedge Brasil Shopping (HGBS11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivos os últimos movimentos do time de gestão, com destaques para a aquisição de 35% do Boulevard Shopping Bauru, passando a deter 100% do empreendimento, e para aquisição de 20% do ParkShopping São Caetano, administrado pela Multiplan. Além disso, ressalta-se a venda de 15% do Suzano Shopping, com recebimento de R\$ 51,1 milhões, operação que reforça o caixa para fazer frente às aquisições realizadas. Gostamos do FII HGBS11, um dos mais tradicionais do segmento, por contar com um portfólio diversificado em 20 shopping centers, dos quais ~85% estão localizados no estado de São Paulo. Além disso, conta com um time de gestão experiente, com foco na melhoria contínua das operações dos ativos. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9,1%.

Portfólio: é formado pela participação em 20 shopping centers localizados nos estados de SP, TO, RS, SC, RJ e MT. Conta com um total de ~241 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) própria.

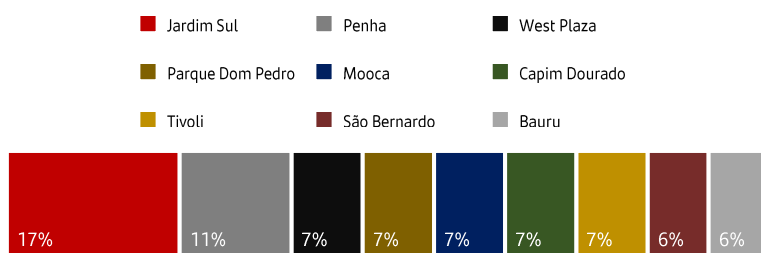
Pontos positivos: (i) portfólio diversificado, com participação em 20 shopping centers; (ii) ~85% dos ativos estão localizados no estado de São Paulo; (iii) portfólio com operações robustas, com crescendo nas vendas de ~8% no ano e ~8% no resultado operacional; e (iv) time de gestão qualificado e experiente no setor.

Principais riscos: (i) inquilinos em dificuldades financeiras poderão atrasar os pagamentos dos aluguéis, necessitarem de diferimentos e descontos, e provocarem aumento de vacância, impactando as receitas/rendimentos; (ii) potenciais problemas envolvendo os ativos e/ou entorno, inviabilizando as operações dos empreendimentos; (iii) resultado operacional do Shopping West Plaza, que representa 7% da carteira do FII - a vacância está acima da média dos pares e o NOI abaixo da média; (iv) possui R\$ ~427 milhões em obrigações por aquisições de ativos.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que: (i) concluiu a operação de aquisição de 35% do Boulevard Shopping Bauru, por meio de operação de securitização no montante de R\$ 91,5 milhões, e a venda de 15% do Suzano Shopping, com recebimento de R\$ 51,1 milhões; (ii) realizou o pagamento da primeira parcela, no valor de R\$ 118,8 milhões, referente à aquisição de 20% do ParkShopping São Caetano, também por meio de operação de securitização. O montante total estimado dessa transação é de R\$ 237 milhões; (iii) aprovou o início de sua 11ª emissão de cotas, no montante de R\$ 650 milhões; (iv) os imóveis do portfólio foram avaliados a mercado (preço justo) pelas empresas CBRE, Cushman & Wakefield e Capright, resultando em um valor ~7,19% inferior ao valor contábil dos referidos imóveis, o que representa uma variação negativa de ~5,90% no valor patrimonial da cota do Fundo.

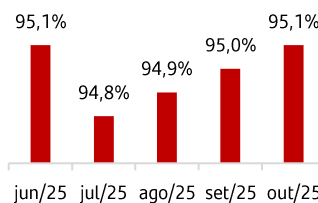
Principais ativos do portfólio:

Principais shopping centers do portfólio (%)



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Taxa de ocupação do portfólio (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	HGBS11
Segmento	Shopping Centers
Administrador	Hedge Investments
Gestor	Hedge Investments
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	28/12/2006
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,60%
Qtde. Cotas	129.133.010
Número de investidores	144.640
Área Bruta Locável - ABL (m²)	245.400
Taxa de ocupação	94,9%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	20,11
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	20,75
Ágio / Deságio ³	-3,1%
Valor de Mercado (R\$)	2.596.864.831
Patrimônio Líquido (R\$)	2.679.452.111
Valor de Mercado (R\$/m²)	9.245
Alavancagem Bruta ⁴	15,9%
Alavancagem Líquida ⁵	10,2%
Volume Negociado (R\$) ⁶	3.670.069

INDICADORES		
Rentabilidade	HGBS11	IFIX
Mês ¹	1,3%	0,9%
Ano ¹	1,3%	0,9%
12 meses	25,9%	25,4%
Yield		
	HGBS11	IFIX
Mensal	0,75%	0,95%
Anualizado	8,95%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	20,00	0,15	0,75%
nov/25	20,00	0,15	0,75%
out/25	19,92	0,15	0,75%
set/25	20,45	0,15	0,73%
ago/25	19,12	0,15	0,78%
jul/25	18,60	0,15	0,81%
jun/25	19,90	0,16	0,80%
mai/25	20,02	0,16	0,80%
abr/25	19,74	0,16	0,81%
mar/25	19,58	0,16	0,82%
fev/25	17,96	0,16	0,89%
jan/25	17,70	0,16	0,90%

HSI Malls (HSML11)

Comprar

Opinião: gostamos do HSML11 por ter participação majoritária em 7 dos 8 shopping centers do portfólio, o que possibilita realizar investimentos e influenciar na capacidade de gerar bons resultados. Além disso, o HSML11 segue se destacando com performance operacional positiva no ano, com crescimento nas vendas (6%) e no resultado operacional líquido (6%). Como ponto de atenção, a atual alavancagem bruta está em ~27% (Dívida Bruta x PL). Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9,3%.

Portfólio: é formado pela participação em 8 shopping centers, localizados nos estados de SP, MG, AC, AL e BA. Conta com um total de 188 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) própria.

Pontos positivos: (i) *performance* operacional positiva, com os ativos apresentando crescimento de vendas (6% no ano) e resultado operacional líquido (6% no ano); (ii) taxa de ocupação em 96% - média dos últimos 12 meses; (iii) 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) time de gestão experiente e qualificado.

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\$ 612 milhões em obrigações por securitização de recebíveis atreladas aquisições de ativos do portfólio.

Destaques/últimas notícias: no mês de dezembro/25, o FII informou que a obra de expansão do Shopping Uberaba se encontra com 37% de conclusão.

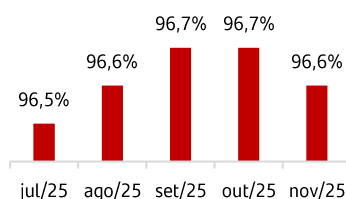
Principais ativos do portfólio:

Principais shopping centers do portfólio (%)



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

Taxa de ocupação do portfólio (%)



DADOS DO FUNDO

Código	HSML11
Segmento	Shopping Centers
Administrador	S3 Caceis
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	21.329.976
Número de investidores	184.837
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	187.556
Taxa de ocupação	96,7%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	91,20
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	104,83
Ágio / Deságio ³	-13,0%
Valor de Mercado (R\$)	1.945.293.811
Patrimônio Líquido (R\$)	2.236.031.475
Valor de Mercado (R\$/m ²)	12.884
Alavancagem Bruta ⁴	27,4%
Alavancagem Líquida ⁵	20,8%
Volume Negociado (R\$) ⁶	3.760.064

INDICADORES

Rentabilidade	HSML11	IFIX
Mês ¹	-0,7%	0,9%
Ano ¹	-0,7%	0,9%
12 meses	39,7%	25,4%

Yield

	HSML11	IFIX
Mensal	0,77%	0,95%
Anualizado	9,21%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield

Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	92,54	0,70	0,76%
nov/25	88,28	0,70	0,79%
out/25	85,88	0,70	0,82%
set/25	86,41	0,68	0,79%
ago/25	83,00	0,67	0,81%
jul/25	79,60	0,66	0,83%
jun/25	85,31	0,65	0,76%
mai/25	85,99	0,65	0,76%
abr/25	85,86	0,65	0,76%
mar/25	83,95	0,65	0,77%
fev/25	76,70	0,65	0,85%
jan/25	73,28	0,65	0,89%

Pátria Malls (PMLL11)

Comprar

Opinião: avaliamos como positivo a recente reciclagem do portfólio anunciado pelo time gestão – mais detalhes abaixo. Além disso, estimamos que o Fundo poderá capturar parte do aumento de consumo da população beneficiada pela isenção do imposto de renda para quem recebe até R\$ 5.000. O FII PMLL11 possui participação em 15 shopping centers, com destaque para o Madureira Shopping e o Maceió Shopping voltados, como parte relevante do portfólio, para público média e baixa renda. Como ponto de atenção, destacamos o fato de o FII não deter participação majoritária em 11 dos 15 ativos, o que pode dificultar implementação de estratégias e melhorias operacionais. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9,8%.

Portfólio: é formado pela participação em 15 shopping centers localizados nos estados de AL, PE, SP, RJ e BA. Conta com um total de 148 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) própria.

Pontos positivos: (i) portfólio está com uma taxa de ocupação estável em ~96%; (ii) os indicadores operacionais apresentando crescimento em 2025 – vendas (8%) e resultado operacional líquido (7%); (ii) a nova gestão, Pátria Real Estate, poderá contribuir na requalificação de ativos, como a recente transação de venda do Boulevard Shopping Bauru e aquisição do Suzano Shopping.

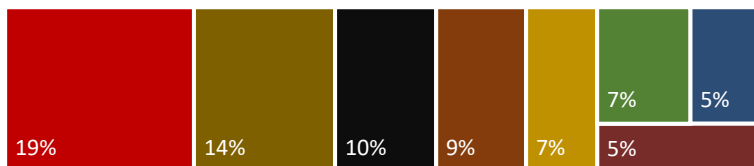
Principais riscos: (i) inquilinos em dificuldades financeiras poderão atrasar os pagamentos dos aluguéis, necessitarem de diferimentos e descontos, e provocarem aumento de vacância, impactando os rendimentos; (ii) potenciais problemas envolvendo os ativos e/ou entorno, inviabilizando as operações; (iii) não possui participação majoritária em 11/15 ativos; (iv) tem ~R\$ 170 milhões em obrigações atreladas as aquisições do Madureira Shopping e Rio Anil Shopping.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que: (i) adquiriu 15% do Suzano Shopping pelo preço de R\$ 51,1 milhões; e (ii) vendeu 35% do Boulevard Shopping Bauru pelo montante de R\$ 91,5 milhões. O lucro estimado dessa transação é de R\$ 0,58/cota.

Principais ativos do portfólio:

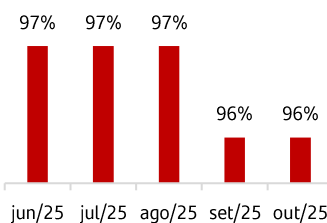
Principais shopping centers do portfólio (%)

- Madureira Shopping - RJ
- Maceió Shopping - AL
- Rio Anil Shopping
- Shopping Park Lagos - RJ
- Boulevard Shop. Feira - BA
- Shopping Park Sul - RJ
- Campinas Shopping
- Suzano Shopping - SP



Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

Taxa de ocupação do portfólio (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	PMLL11
Segmento	Shopping Centers
Administrador	Genial
Gestor	Pátria Investimentos
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	18/11/2016
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	0,50%
Qtde. Cotas	13.982.093
Número de investidores	126.272
Área Bruta Locável - ABL (m²)	146.310
Taxa de ocupação	96,6%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	105,00
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	117,32
Ágio / Deságio ³	-10,5%
Valor de Mercado (R\$)	1.468.119.765
Patrimônio Líquido (R\$)	1.640.312.267
Valor de Mercado (R\$/m²)	9.772
Alavancagem Bruta ⁴	10,3%
Alavancagem Líquida ⁵	0,0%
Volume Negociado (R\$) ⁶	4.483.453

INDICADORES		
Rentabilidade	PMLL11	IFIX
Mês ¹	0,6%	0,9%
Ano ¹	0,6%	0,9%
12 meses	25,4%	25,4%

Yield	PMLL11	IFIX
Mensal	0,82%	0,95%
Anualizado	9,83%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	105,24	0,86	0,82%
nov/25	102,72	0,86	0,84%
out/25	102,00	0,86	0,84%
set/25	101,88	0,86	0,84%
ago/25	100,54	0,86	0,86%
jul/25	97,35	0,86	0,88%
jun/25	101,49	0,86	0,85%
mai/25	100,89	0,85	0,84%
abr/25	102,82	0,85	0,83%
mar/25	100,68	0,85	0,84%
fev/25	94,96	0,85	0,90%
jan/25	93,57	0,83	0,89%

Vinci Shopping Centers (VISC11)

Comprar

Opinião: o FII VISC11 tem participação em 31 empreendimentos, localizados em 15 diferentes estados e no Distrito Federal. Destacamos a estratégia, de participação em muitos ativos, como: (i) positiva, dado uma menor dependência de poucos ativos; e (ii) negativa, uma vez que, por serem participações minoritárias a gestão Vinci poderá ter pouca influência para realizar investimentos e deliberar temas que sejam de relevância para melhorar as operações/resultados. Vale considerar que, caso a gestão venha a desinvestir de ativos, em especial os poucos relevantes, os ganhos dessa transação poderão impulsionar os resultados não recorrentes e turbinar a distribuição de dividendos. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~9,2%.

Portfólio: é formado pela participação em 31 shopping centers, localizados em 15 diferentes estados e no Distrito Federal. Possui um total de 296 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) própria.

Pontos positivos: (i) o FII possui participação em 31 ativos, sendo 31% do resultado é oriundo do estado de São Paulo; (ii) a taxa de ocupação está na média de 94%, considerando os últimos 12 meses; (iii) tem um time de gestão qualificado e com bastante experiência no setor, fatores que contribuem na geração de valor via compras, vendas e operações dos shoppings.

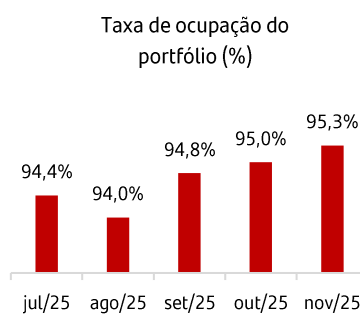
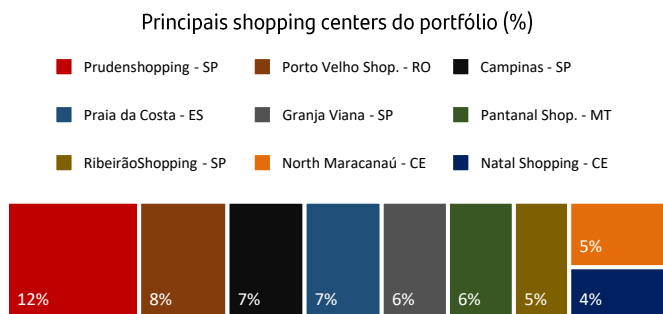
Principais riscos: (i) 69% do resultado operacional é oriundo de ativos em que possui participação minoritária. Nesses ativos, o time de gestão poderá sofrer dificuldades na implementação de diretrizes e ações que visem os interesses do Fundo; (ii) inquilinos em dificuldades financeiras poderão atrasar os pagamentos dos aluguéis, necessitarem de diferimentos e descontos, e provocarem aumento de vacância, impactando os rendimentos; (iii) potenciais problemas envolvendo os ativos e/ou entorno, inviabilizando as operações dos empreendimentos; e (iv) FII possui R\$ 692 milhões em obrigações referentes a aquisições de ativos, sendo que R\$ 159 milhões vencem neste ano.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que assinou um Memorando de Entendimentos ("MoU") para a aquisição de participação de 10% do BH Shopping, localizado em Belo Horizonte/MG. O valor total da transação é de R\$ 285 milhões e o *yield* médio estimado é de 11,4%. Adicionalmente, comunicou que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (preço justo) pela empresa Colliers, resultando em valor 3,87% inferior ao valor contábil, o que totaliza a variação negativa de 4,22% no valor patrimonial do Fundo.

DADOS DO FUNDO	
Código	VISC11
Segmento	Shopping Centers
Administrador	BRL Trust
Gestor	Vinci Real Estate
Classificação ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa
Data de Início	07/08/2020
Taxa de Gestão + Adm (a.a.)	1,20%
Qtde. Cotas	28.828.640
Número de investidores	336.893
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	288.000
Taxa de ocupação	94,5%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	109,26
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	117,99
Ágio / Deságio ³	-7,4%
Valor de Mercado (R\$)	3.149.817.206
Patrimônio Líquido (R\$)	3.401.483.209
Valor de Mercado (R\$/m ²)	11.819
Alavancagem Bruta ⁴	20,3%
Alavancagem Líquida ⁵	17,5%
Volume Negociado (R\$) ⁶	7.514.802

INDICADORES		
Rentabilidade	VISC11	IFIX
Mês ¹	1,0%	0,9%
Ano ¹	1,0%	0,9%
12 meses	27,4%	25,4%
Yield	VISC11	IFIX
Mensal	0,74%	0,95%
Anualizado	8,90%	11,45%

Principais ativos do portfólio:



Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	109,04	0,81	0,74%
nov/25	109,58	0,81	0,74%
out/25	106,91	0,81	0,76%
set/25	110,61	0,81	0,73%
ago/25	104,22	0,81	0,78%
jul/25	103,36	0,81	0,78%
jun/25	103,64	0,81	0,78%
mai/25	104,30	0,80	0,77%
abr/25	107,16	0,80	0,75%
mar/25	103,45	0,80	0,77%
fev/25	99,19	0,80	0,81%
jan/25	95,98	0,80	0,83%

Fonte: Relatório do Fundo (Nov/25)

XP Malls (XPML11)

Comprar

Opinião: mantemos o XPML11 como nossa preferência para o segmento shopping center. Avaliamos como positivo a estratégia de reciclagem do portfólio, com destaque para aquisições de ativos voltados para o público média e alta renda e desinvestimentos com ganho de capital. Para os próximos 12 meses, estimamos um *dividend yield* de ~10,2%.

Portfólio: é formado pela participação em 28 shopping centers com 344 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) própria.

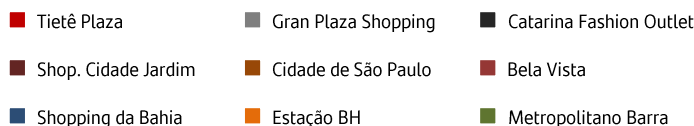
Pontos positivos: (i) possui portfólio com participação em 28 empreendimentos – mais detalhes abaixo. Destaque para Catarina Fashion Outlet (São Roque/SP), Cidade Jardim (São Paulo/SP) e Pátio Higienópolis (São Paulo/SP), voltados para o público mais média e alta renda; (ii) segue apresentando bom resultado de vendas sobre as mesmas lojas, vendas totais e aluguel; (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) possui um total de R\$ ~544 milhões obrigações por meio de CRIs.

Destaques/últimas notícias: o FII comunicou que assinou Memorandos de Entendimento (“MoUs”) com o FII BB Premium Malls e com as subsidiárias da Iguatemi S. A. para aquisição de: (i) 9% do Shopping Pátio Higienópolis; (ii) 9% do Iguatemi Alphaville; ~24% do Iguatemi Ribeirão Preto; (iii) 18% do Iguatemi São José do Rio Preto; 7% do Shopping Praia de Belas. O valor da transação é de R\$ 609 milhões, sendo que ~R\$ 359 milhões com cotas do Fundo. Adicionalmente, comunicou que concluiu a venda de participação de 9 empreendimentos imobiliários. O valor total da transação é de R\$ 1,7 bilhão. Segundo o gestor, a transação poderá gerar um ganho de capital de R\$ 278 milhões, equivalente a R\$ 4,75/cota.

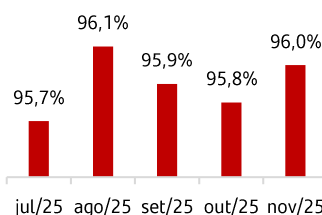
Principais ativos do portfólio:

Principais shopping centers do portfólio (%)



Fonte: Relatório do Fundo (Dez/25)

Taxa de ocupação do portfólio (%)



DADOS DO FUNDO	
Código	XPML11
Segmento	Shopping Center
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	58.559.855
Número de investidores	633.076
Área Bruta Locável - ABL (m ²)	330.869
Taxa de ocupação	96,1%
Valor de Mercado Cota (R\$) ¹	109,60
Valor Patrimonial Cota (R\$) ²	108,16
Ágio / Deságio ³	1,3%
Valor de Mercado (R\$)	6.418.160.108
Patrimônio Líquido (R\$)	6.333.860.102
Valor de Mercado (R\$/m ²)	20.823
Alavancagem Bruta ⁴	8,6%
Alavancagem Líquida ⁵	4,8%
Volume Negociado (R\$) ⁶	16.827.629

INDICADORES		
Rentabilidade	XPML11	IFIX
Mês ¹	2,3%	0,9%
Ano ¹	2,3%	0,9%
12 meses	28,3%	25,4%

Yield	XPML11	IFIX
Mensal	0,84%	0,95%
Anualizado	10,07%	11,45%

Histórico de rendimentos e dividend yield			
Mês Base	Cotação (R\$)	Rendimento (R\$)	Dividend Yield (%)
dez/25	107,13	0,92	0,86%
nov/25	107,00	0,92	0,86%
out/25	106,17	0,92	0,87%
set/25	106,17	0,92	0,87%
ago/25	100,50	0,92	0,92%
jul/25	102,90	0,92	0,89%
jun/25	103,71	0,92	0,89%
mai/25	106,51	0,92	0,86%
abr/25	104,70	0,92	0,88%
mar/25	98,30	0,92	0,94%
fev/25	98,95	0,92	0,93%
jan/25	96,06	0,92	0,96%

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 equivocadas 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 nosso ver na data de sua emissão e podem ser modificadas sem prévio aviso, considerando nossas 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, com relação ao conteúdo objeto do presente relatório, declaro que as recomendações refletem única e exclusivamente a minha opinião pessoal, e foi elaborado 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 do analista, 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.