

05 de Maio de 2023

# Safra - Fundos Imobiliários



**Safra**

Corretora

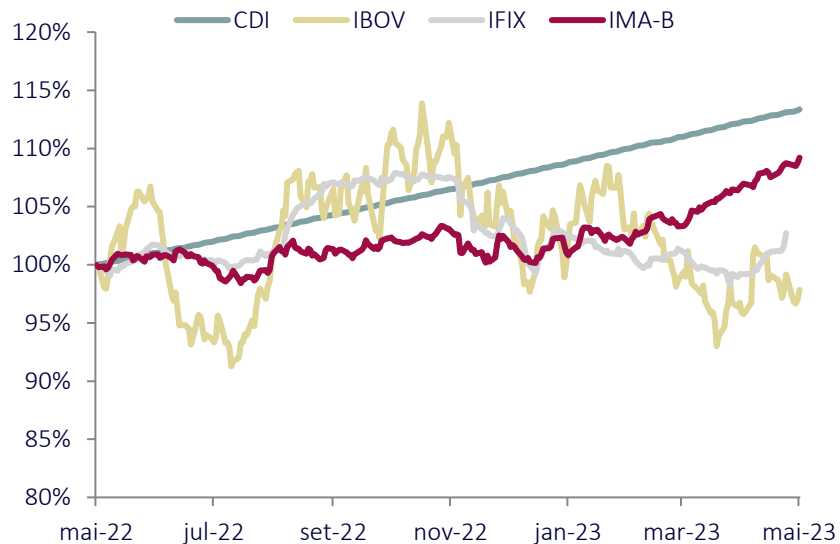
Cauê Pinheiro, CNPI  
caue.pinheiro@safra.com.br  
Nayane Kava  
nayanekava@safra.com.br

# Sumário

<b>03</b>	Visão do Mercado
<b>04</b>	Dividend Yield - Ifix vs NTN
<b>06</b>	Mercado de Escritórios em São Paulo
<b>07</b>	Mercado de Escritórios no Rio de Janeiro
<b>08</b>	Mercado de Galpões Industriais
<b>10</b>	Carteira - Fundos Imobiliários
<b>15</b>	Atualizações dos Fundos da Carteira
<b>25</b>	Lâmina dos Fundos
<b>58</b>	Glossário
<b>59</b>	Equipe Safra Corretora
<b>60</b>	Anexos
<b>82</b>	Disclaimer

# Visão do Mercado

IFIX, Ibovespa, CDI e IMA-B (últimos 12 meses)



O índice Ifix subiu 3,52% no mês de Abril. Isso se compara com alta de 2,50% do Ibovespa, alta de 0,92% do CDI e 2,02% do IMA-B.

Fonte: Bloomberg, Safra

- No Brasil, enquanto a demanda doméstica permanecerá estagnada, a forte expansão agrícola sustentará a maior parte do crescimento do PIB real de 1% em 2023. A inflação tem sido pressionada pela reestruturação tributária sobre combustíveis e energia elétrica, importantes para o processo de ajuste das contas públicas. Em compensação, o menor ritmo de aumento dos salários e a deflação nos preços ao atacado tem arrefecido os custos de produção, o que contribuiu para reduzir a inflação ao consumidor no médio prazo. Estimamos alta de 5,8% para o IPCA em 2023, com a abertura de preços livres migrando para perto de 4,0%.

- Do lado fiscal, o novo arcabouço permite um ajuste muito gradual das contas públicas, com consequente aumento da dívida pública nos próximos anos. Assim, com intuito de antecipar a consolidação fiscal, o governo pretende anunciar medidas de arrecadação nos próximos meses. Estimamos déficit primário consolidado de 1% do PIB nesse ano.

- Portanto, a estabilização da demanda doméstica, o arrefecimento dos custos de produção e o encaminhamento de medidas voltadas à manutenção da sustentabilidade fiscal poderão ajudar o controle inflacionário e a criação de condições para início do afrouxamento monetário em meados desse ano.

\* Macroeconomia: Eduardo Yuki

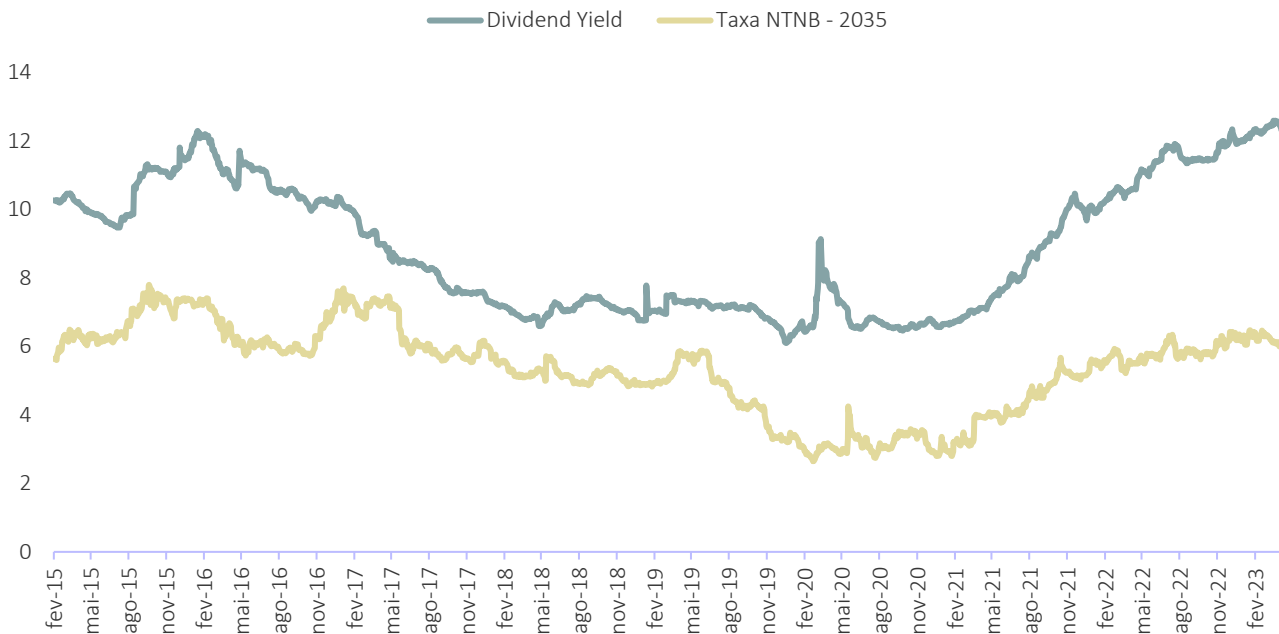


**Safra**

Corretora

# Dividend Yield - IFIX vs Yield da NTN3 2035

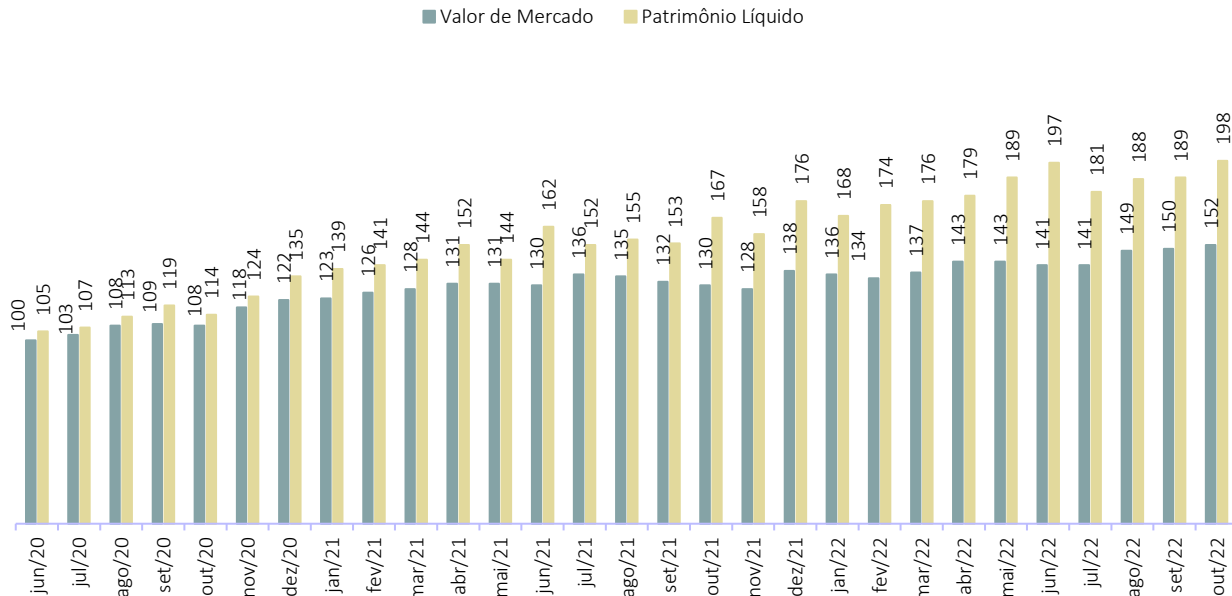
Evolução do Dividend Yield do Ifix versus Taxa NTN3 2035 (últimos 5 anos)



Prêmio Médio (Div. Yield Ifix vs Yield NTN3): 3,67 pp  
Prêmio Atual (Div. Yield Ifix vs Yield NTN3): 6,15 pp

# Patrimônio Líquido e Valor de Mercado dos Fundos Imobiliários

Evolução do Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bilhões)

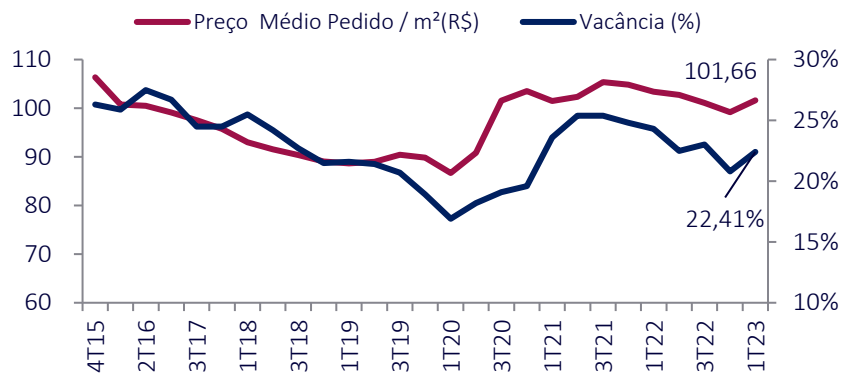


O gráfico acima evidencia o desconto do valor de mercado dos fundos imobiliários em relação ao valor patrimonial, que apresentou um aumento significativo nos últimos meses.

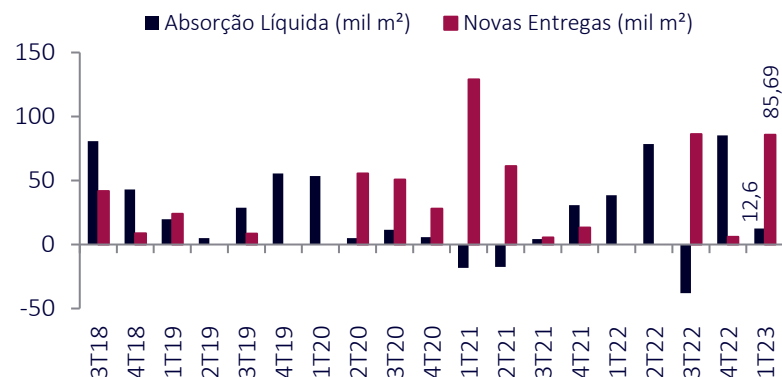


# Mercado de Escritórios em São Paulo

## Vacância de Escritórios em São Paulo



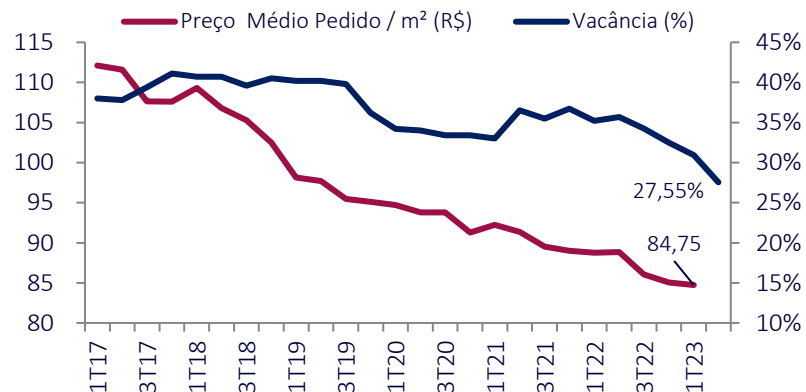
## Absorção Líquida e Novas Entregas



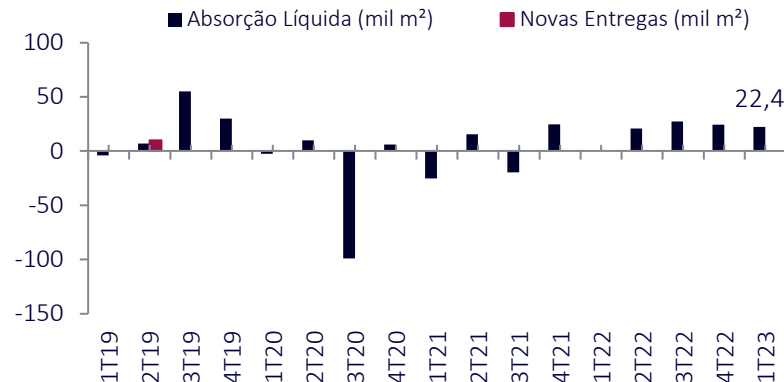
Após terminar 2022 com uma absorção líquida de 164.602 m<sup>2</sup>, o mercado de escritórios de classe A da CBD de São Paulo, registrou no 1T23, uma absorção de **12.815 m<sup>2</sup>**, sendo Chucri Zaidan (10.131 m<sup>2</sup>) e Berrini (7.381 m<sup>2</sup>) as principais regiões responsáveis por este resultado. Por outro lado, Itaim sofreu uma forte entrega (-10.599 m<sup>2</sup>) de uma única empresa no setor de tecnologia. O trimestre atual foi marcado por 64.372 m<sup>2</sup> de área locada, dos quais se espera que sejam ocupados nos próximos trimestres, o que levou a uma redução na taxa de vacância da cidade. O preço pedido aumentou 2,26% em relação ao trimestre anterior, fechando o período em **R\$ 101,66 m<sup>2</sup>/mês**. Grande parte deste resultado é devido a devolução no Itaim que tem um preço pedido alto (R\$ 283,15 m<sup>2</sup>/mês) e acima da média do mercado. A região, por sua vez, aumentou em 3,33% em comparação com o período anterior e é o preço pedido mais alto do mercado. A alta absorção líquida observada no último trimestre (12.815 m<sup>2</sup>) não foi suficiente para levar a taxa de vacância a cair, que por sua vez aumentou em 1,52 p.p. e atingiu **22,41%** devido a novas entregas que totalizaram 85.694 m<sup>2</sup>, provenientes de Paulista, Chucri Zaidan e Marginal Pinheiros. Outro fator que levou ao aumento da taxa foi a forte entrega observada no Itaim, aumentando a área disponível da região em 14,87%. O primeiro trimestre de 2023 registrou **85.694 m<sup>2</sup>** de novas entregas divididos entre Paulista (46.231 m<sup>2</sup> de Passeio Paulista), Chucri Zaidan (20.345 m<sup>2</sup> de O Parque - Torre Orvalho) e Marginal Pinheiros (19.118 m<sup>2</sup> de quatro torres do América Business Park).

# Mercado de Escritórios no Rio de Janeiro

## Vacância de Escritórios no Rio de Janeiro



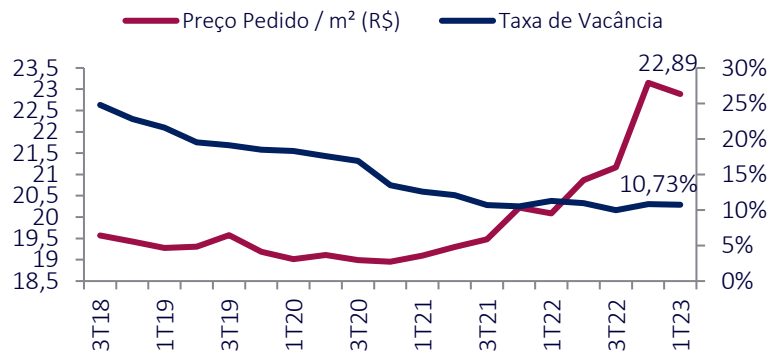
## Absorção Líquida e Novas Entregas



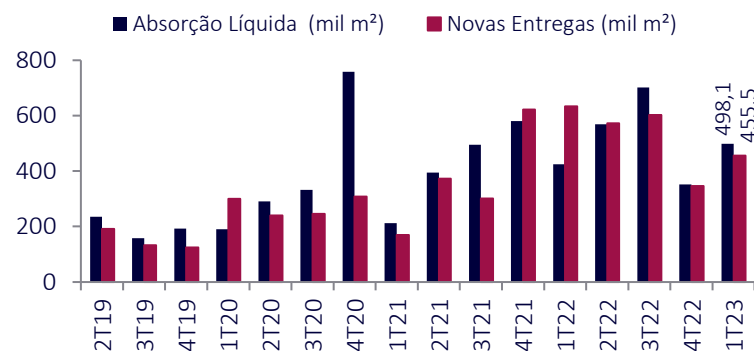
O mercado de escritórios do Rio de Janeiro classe A de CBD continuou com forte absorção líquida no primeiro trimestre de 2023, terminando com **22.417 m<sup>2</sup>** no ano acumulado. O Centro foi amplamente responsável por este valor, atingindo 20.190 m<sup>2</sup> e representando uma queda de 2,25 p.p. na taxa de vacância da região. Em seguida, a Cidade Nova apresentou uma queda de 1,16 p.p. em sua taxa de vagas devido à absorção líquida positiva de 2.795 m<sup>2</sup>. O preço pedido aumentou 1,6% em relação ao trimestre anterior, depois de um ano inteiro de 2022 com quedas em todos os trimestres, terminando em março a **R\$ 84,73 m<sup>2</sup>/mês**. O Centro e a Orla tiveram um aumento no preço solicitado de um edifício em cada região. Além disso, o Centro tem um preço pedido abaixo da média da cidade e, com a forte ocupação na região, o preço pedido médio no Rio de Janeiro tende a aumentar. A Zona Sul continua como a região de maior valor entre todas, atingindo R\$ 193,87 m<sup>2</sup>/mês. Após uma absorção líquida de 22.417 m<sup>2</sup>, o Rio de Janeiro atingiu a marca mais baixa em relação à taxa de vagas desde o final de 2015, atingindo **27,55%** - um decréscimo de 1,45 p.p. em comparação com o trimestre anterior. Com foco na absorção bruta (sem considerar as saídas do trimestre), a cidade atingiu 28.391 m<sup>2</sup>. As regiões com maior impacto pelo resultado foram Centro e Cidade Nova, que terminaram com taxas de vacância de 22,60% e 46,52% respectivamente. As regiões com maiores pedidos de aluguel na cidade são Zona Sul (R\$193,87 m<sup>2</sup>/mês) e Orla (R\$102,93 m<sup>2</sup>/mês) enquanto as mais baixas são Centro (R\$79,84 m<sup>2</sup>/mês), Cidade Nova (R\$82,09 m<sup>2</sup>/mês) e Porto (R\$88,10 m<sup>2</sup>/mês).

# Mercado de Galpões Industriais

## Vacância em Galpões - Brasil



## Absorção Líquida e Novas Entregas – Brasil



O mercado logístico brasileiro de classe A terminou o primeiro trimestre de 2023 com resultados positivos, totalizando uma absorção líquida de **498.054 m<sup>2</sup>** e mostrando crescimento em comparação com o final de 2022. Em relação às novas entregas, o país totalizou **455.576 m<sup>2</sup>**, dos quais 44.600 m<sup>2</sup> já foram pré-locados. O destaque no país foi a região Sudeste, totalizando uma absorção líquida de 484.426 m<sup>2</sup>. É importante mencionar que mesmo com a entrega de 185.306 m<sup>2</sup> em Barueri que já foi pré-locada em 2021, a absorção líquida mantém níveis elevados no trimestre atual. O mercado de logística de classe A de **São Paulo** se mostrou excelente no primeiro trimestre do ano. Com uma absorção líquida de **469.579 m<sup>2</sup>**, São Paulo encerrou março com uma taxa de vagas de **10,85%**, um decréscimo de 1,58 p.p. em comparação com o período anterior. Desde o início do ano, o preço médio solicitado no estado não apresentou fortes variações e terminou o trimestre em **R\$ 24,39 m<sup>2</sup>/mês**, um ligeiro aumento de 1,75% em comparação com o fechamento do ano anterior. Grande parte deste resultado é devido a uma das maiores saídas e entregas do trimestre ocorrendo em projetos com valores acima da média estadual, como o Capital-SP (R\$ 37,51 m<sup>2</sup>/mês). Além disso, os resultados também se devem a fortes ocupações em regiões com preços abaixo da média do mercado, como Sorocaba com mais de 70.000 m<sup>2</sup> e preço solicitado de R\$ 19,46 m<sup>2</sup>/mês. O mercado logístico de classe A do Rio de Janeiro entregou, no primeiro trimestre de 2023, **27.417 m<sup>2</sup> de área construída**. Além disso, até agora, o ano totalizou **20.891 m<sup>2</sup>** de absorção líquida no estado. A taxa de vacância do Rio de Janeiro terminou o trimestre em **19,06%**, quase estável em relação ao trimestre anterior, uma vez que, apesar de fechar com absorção líquida positiva, a nova entrega ainda não foi absorvida. O preço pedido caiu 5,11% em relação ao último trimestre, terminando em **R\$ 20,23 m<sup>2</sup>/mês**. Uma das principais razões é porque a região que recebeu a nova entrega que ainda não foi absorvida, tem um aluguel solicitado abaixo da média (R\$ 17,13 m<sup>2</sup>/mês) - um dos valores mais baixos do Rio de Janeiro.



# Carteira Sugerida - Fundos Imobiliários



**Safr**

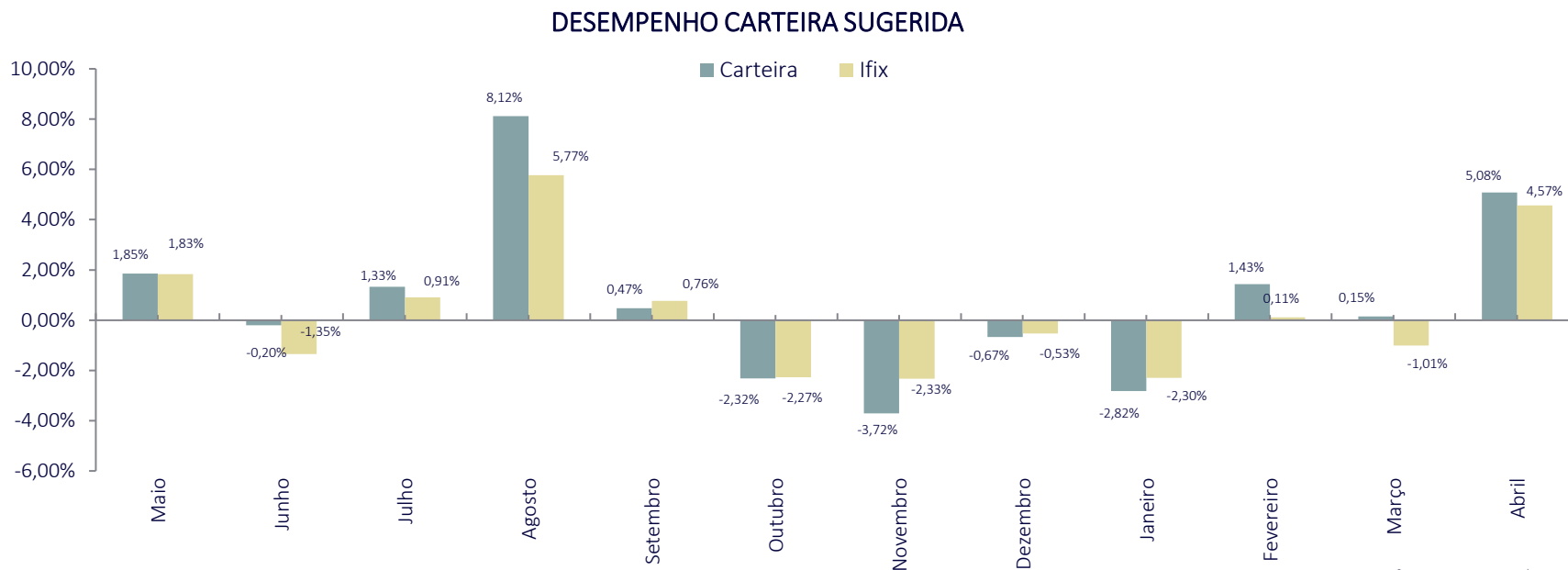
Corretora

Cauê Pinheiro, CNPI

[Caue.pinheiro@safra.com.br](mailto:Caue.pinheiro@safra.com.br)

# Carteira Sugerida - Fundos Imobiliários

Nossa carteira de Fundos Imobiliários apresentou variação de +5,08% (desde 6 de Abril de 2023), contra +4,57% do Índice Ifix nesse mesmo período, gerando um alfa de +0,51 ponto percentual sobre o índice. Os destaques positivos de performance foram JS real Estate – JSRE11 (+12,86%), RBR Alpha Multiestratégia – RBRF11 (+9,31%) e Bresco Logística – BRCO11 (+8,72%). Do lado negativo, Kinea Rendimentos Imobiliários – KNCR11 (-0,90%) foi destaque. Nos últimos 12 meses, a carteira apresenta uma valorização de +8,43% versus alta de +3,85% do Ifix, um alfa de +4,57 pp sobre o índice.



# Carteira Sugerida - Fundos Imobiliários

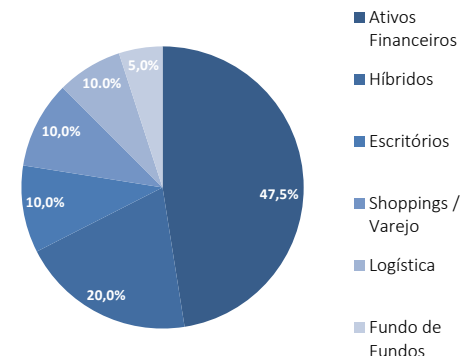
11

Para o mês de Maio, estamos retirando de nossa carteira o fundo RBR Rendimento High Grade – RBRR11, aproveitando a forte valorização apresentada no último mês. Estamos incluindo Kinea Índice de Preços – KNIP11, pois vemos um bom ponto de entrada no fundo, que negocia com valuation atrativo (6% de desconto para o valor patrimonial), conta com uma carteira de CRIs bastante conservadora e diversificada e é majoritariamente indexado pelo IPCA. Reduzimos em 2,5pp a exposição ao fundo Kinea Recebíveis Imobiliários – KNCR11.

## CARTEIRA SUGERIDA – MAIO 2023

Fundo	Código	Segmento	Exposição Sugerida	Preço (05/05/23) (R\$/cota)	Preço/Valor Patrimonial	Dividend Yield Estimado - 2023
JS Real Estate	JSRE11	Escritórios	10.0%	68.75	0.61	8.9%
CSHG Renda Urbana	HGRU11	Híbrido	10.0%	122.96	0.99	8.7%
TRX Real Estate	TRXF11	Híbrido	10.0%	103.41	1.01	10.3%
RBR Alpha Multiestratégia	RBRF11	Fundo de Fundos	5.0%	69.27	0.90	11.2%
Bresco Logística	BRCO11	Logística	7.5%	102.31	0.84	8.3%
XP Malls	XPML11	Shoppings	10.0%	102.00	1.03	9.1%
Kinea Recebíveis Imobiliários	KNCR11	Ativos Financeiros	10.0%	95.37	0.95	13.6%
VBI CRI	CVBI11	Ativos Financeiros	12.5%	88.42	0.89	14.0%
Kinea Índice de Preços	KNIP11	Ativos Financeiros	12.5%	90.30	0.94	14.3%
CSHG Recebíveis Imobiliários	HGCR11	Ativos Financeiros	12.5%	102.82	1.01	13.9%
<b>Dividend Yield da Carteira</b>						<b>11.5%</b>

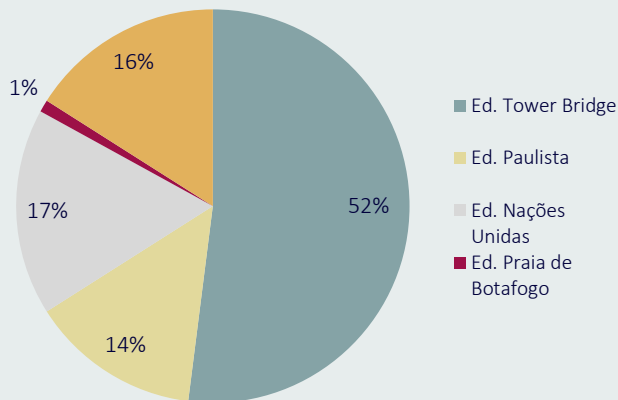
## EXPOSIÇÃO SETORIAL



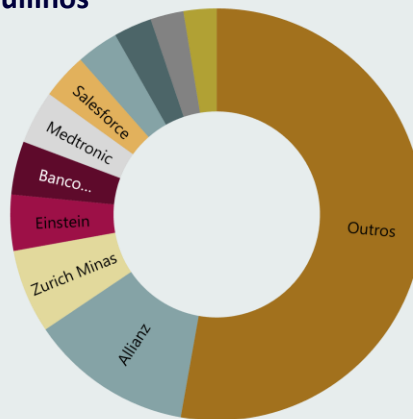
# JS Real Estate - JSRE11 (Preço-alvo: R\$89,40/cota; Dividend yield 2023e: 8,9%)

12

## Imóveis



## Inquilinos



## Destaques

Seu portfólio de imóveis é composto majoritariamente por edifícios AAA que estão localizados em regiões diferenciadas e de alta demanda por m<sup>2</sup>. A receita imobiliária do fundo é exposta a inquilinos com baixo risco de crédito e que atuam em setores defensivos (26% Seguros, 22% Saúde, 10% Transportes). Adicionalmente, o fundo negocia com um desconto de ≈39% para o valor patrimonial e também apresenta uma vacância física menor do que outros fundos do segmento de escritórios.

## Portfólio

Conta com o patrimônio dividido em: 97% imóveis e participações e contas a receber e 3% cotas de FIIs. Os imóveis do fundo estão em boas localizações e seu portfólio tem uma ABL total de 121.938 mil m<sup>2</sup> por meio de participação em 5 edifícios corporativos (Ed. Paulista, SPE Shaula (Rochaverá), Ed. WTNU III, Ed. Praia Botafogo 440 e Ed. Tower Bridge Corporate).

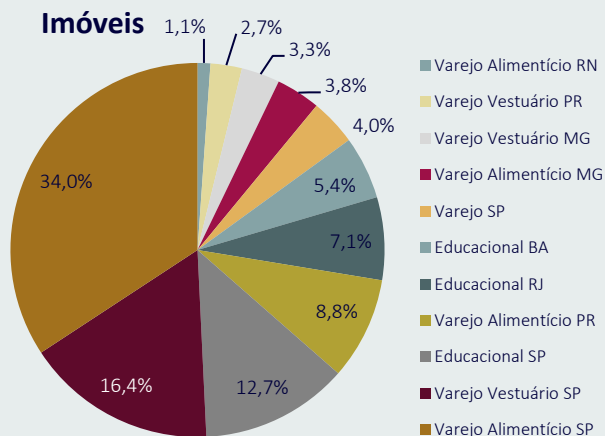
## Riscos

A abertura de curva de juros prejudica os fundos de tijolos. O cenário de uma economia mais fraca pode levar a um adiamento de decisões de expansão das empresas e locação de novas áreas, o que também pode ter impacto no FII.

## Últimas Notícias

O fundo apresentou seu relatório gerencial. No mês de março, o fundo assinou o acordo comercial para a expansão de mais 1.853m<sup>2</sup> da empresa Lockton, do setor de seguros, que já era inquilina do Complexo Rochaverá na Torre Ebony e passou a ocupar 3.661m<sup>2</sup>. Com essa nova locação, a vacância física do nosso portfólio vai para 8,2%. O resultado já será afetado pela diminuição das despesas de vacância da área locada e será impactado positivamente, após no término da carência, no segundo semestre de 2023. Conforme informado nos relatórios anteriores, a gestão deve uniformizar a distribuição nos patamares atuais, ou seja, R\$0,46/cota a R\$0,50/cota por mês como guidance para o ano. Adicionalmente, até o fechamento do mês de março o fundo contava com um rendimento realizado e não distribuído de R\$0,17/cota, para ser utilizado nesta uniformização da distribuição de rendimento.

# CSHG Renda Urbana - HGRU11 (Dividend yield 2023e: 8,7%)



## Destaques

Possui boa resiliência, visto que 81,3% de seus contratos são da modalidade atípica, além de ter também uma boa exposição a setores mais defensivos (64% da carteira do fundo está exposta à empresas varejistas, sendo 46,0% ao varejo alimentício) que devem continuar apresentando fortes resultados por conseguirem repassar grande parte da inflação em seus preços. O fundo também possui 99% de seus contratos com o vencimento para após 2026, auxiliando na garantia dos locatários nos imóveis

## Portfólio

O HGRU é um fundo híbrido com R\$2,1 bilhão de patrimônio líquido exposto a setores como varejo vestuário (18,3%), educacional (32,4%), e varejo alimentício (46,2%) sendo que seus imóveis são localizados em SP (66,9%), RJ (7,1%), Paraná (11,7%), Bahia (5,4%), Minas Gerais (7,1%) e Santa Catarina (0,2%), o que confere diversificação geográfica ao portfólio.

## Últimas Notícias

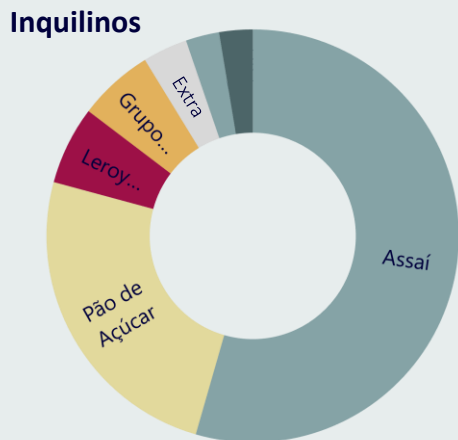
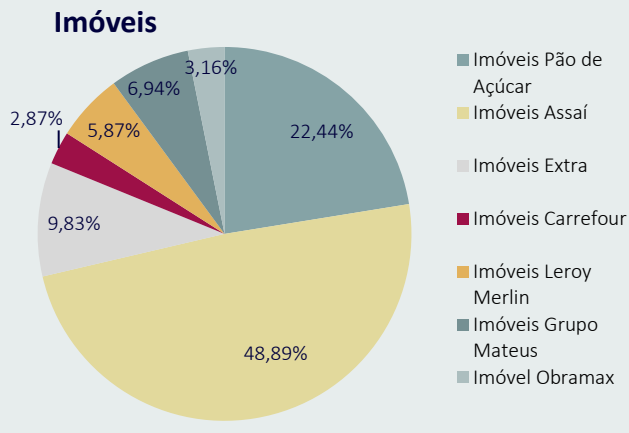
O fundo liberou seu relatório gerencial. No mês de março de 2023, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 24,6 milhões (R\$ 1,46 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 20,9 milhões (R\$ 1,14 por cota). O resultado foi impactado extraordinariamente pelos efeitos do lucro proporcional relacionado ao recebimento de parcelas de preço das vendas da Loja DMA de Serra – ES e das Lojas Pernambucanas de Francisco Beltrão – PR, de Monte Alto – SP, de Caçador – SC, de Goioerê - PR, Piracicaba – SP e Ivaiporã - PR que em conjunto somam aproximadamente R\$ 6,0 milhão de lucro no mês, equivalente a R\$ 0,33 por cota. A distribuição anunciada foi para R\$ 0,85 por cota, o que representou 76,5% do resultado auferido no semestre. Desde o ano passado, o time de gestão havia anunciado um ciclo de vendas de parte do portfólio do Fundo. Essa intenção surgiu para entregar valor aos investidores e demonstrar ao mercado o potencial ganho intrínseco do portfólio, em que todas as vendas foram acima do valor patrimonial do ativo e consequentemente acima do valor de mercado que estava e está precificado. Apesar da estratégia ter sido - na visão da gestão - bem executada, o valor de mercado de Fundo continua abaixo do seu valor patrimonial, o que pode ser explicado pelo cenário macroeconômico atual. Desta forma, o time de gestão continuará a executar vendas do portfólio, seja para continuar a demonstrar o potencial ganho patrimonial do Fundo, seja para aumentar os retornos do Fundo em um cenário no qual o custo de oportunidade está elevado.

## Riscos

Pior desempenho dos segmentos de varejo e educação pode impactar o fundo, como também a abertura de curva de juros.

# TRX Real Estate FII- TRXF11 (Dividend Yield 2023e: 10,3%)

14



## Destaques

O fundo possui 97,38% de seus contratos atípicos, o que garante uma maior segurança na permanência dos inquilinos nos imóveis. Além disso, cerca de 93,99% de seus contratos vencerão apenas a partir de 2035. A carteira de inquilinos é constituída de empresas que possuem baixo risco de crédito e de setores que apresentaram ganhos mesmo em meio a crise (37,98% varejo e 53,25% atacadista), permitindo uma maior estabilidade das receitas do fundo.

## Portfólio

O TRX Real Estate é um fundo que possui 494.522 m<sup>2</sup> distribuídos em 51 imóveis espalhados por todo território nacional. Ele tem como inquilinos as principais redes varejistas do país como Assaí, Pão de Açúcar e Extra. Além da exposição a inquilinos resilientes, o fundo também conta com uma diversificação geográfica em sua receita, sendo suas maiores exposições em SP com 32,19%, GO com 11,34%, CE com 6,01%, RJ em 9,04%, BA com 13,34% e PE com 9,70%.

## Últimas Notícias

O Fundo, no dia 10/04, celebraram o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças”, tendo por objeto a alienação do imóvel localizado na Av. Dr. Altino Arantes, nº 268, Vila Clementino, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, atualmente locado à COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, em favor de uma empresa atuante no mercado imobiliário, pelo preço de R\$ 36.000.000,00, da seguinte forma: (a) R\$ 23.400.000,00, a serem pagos pela Compradora contra a superação das Condições Precedentes previstas no CVC e mediante a celebração da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel, e (b) R\$ 12.600.000,00 em 10 parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 1.260.000 cada, devidamente corrigidas pela variação acumulada, desde que positiva, do IPCA/IBGE, desde a data de celebração da Escritura até a data do efetivo pagamento de cada parcela, sendo a 1ª parcela devida em até 30 dias corridos a contar da data do pagamento do valor previsto no item (a) acima e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes. Cada parcela devida ao Fundo será representada por uma respectiva Nota Promissória emitida pela Compradora e devidamente garantida pela sua controladora.

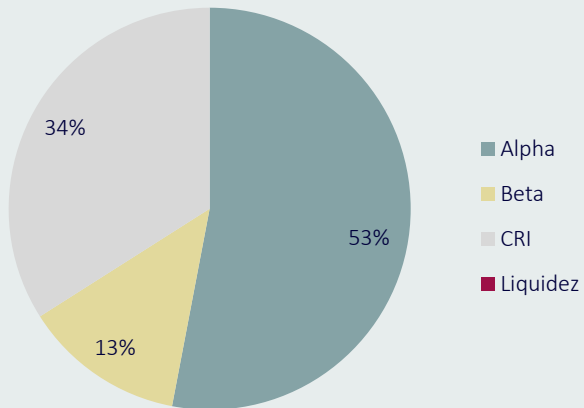
## Riscos

Um desempenho negativo do segmento de varejo pode afetar os rendimentos do fundo. Além disso, a abertura da curva de juros também se mostra um risco para o TRXF.

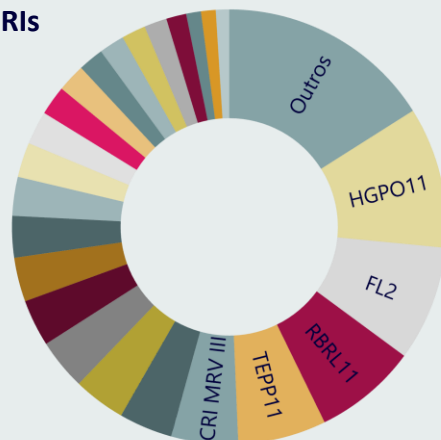
# RBR Alpha Multiestratégia Real Estate - RBRF11 (Dividend Yield 2023e: 11,2%)

15

## Ativos



## CRIs



## Destaques

O RBRF tem uma carteira diversificada de fundos imobiliários, o que traz maior segurança para suas receitas. Adicionalmente, o fundo paga um bom nível de dividendos e está negociando abaixo do seu valor patrimonial, garantindo também oportunidades de ganhos de capital.

## Portfólio

O FII é um fundo de fundos que possui uma carteira composta de 34% em CRI; 53% em Alpha (Principal estratégia, foco em FIIs de Tijolo), 13% em Beta (Posições táticas, foco em FIIs com dividendos estabilizados). Possui uma alocação por segmento diversificada, com 29% em Corporativo, 33% em Recebíveis, 8% em Shopping, 8% em Galpão/Logístico e 21% em Outros.

## Últimas Notícias

O fundo divulgou seu relatório gerencial. Para Abr/23 o fundo anunciou a distribuição de rendimentos de R\$0,63/cota, pagos em 16/Abr. Neste mês, o fundo encerrou o período com uma reserva de resultados de R\$0,43/cota. A gestão comenta que assim como ajustou o portfólio para próximo de 50% Tijolo e 50% Papéis em 2021 pelo momento de mercado, nos últimos meses o fundo aumentou a parcela em FIIs de Tijolo, encerrando o 1T23 com acima de 2/3 de seu patrimônio exposto a fundos de Tijolo.

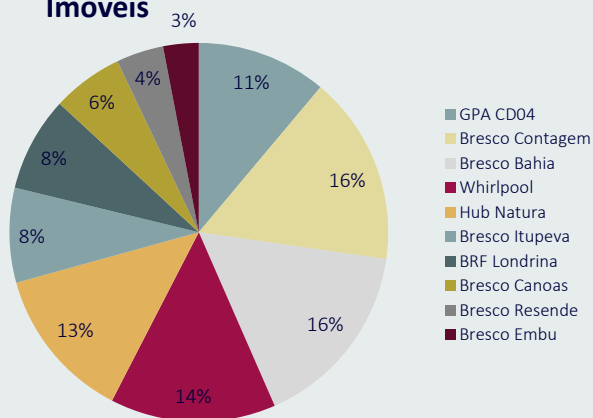
## Riscos

A diminuição dos dividendos recebidos pelos Fundos Imobiliários da carteira do FII e o não recebimento dos pagamentos dos CRIs podem afetar a geração da receita do fundo.

# Bresco Logística - BRCO11 (Dividend yield 2023e: 8,3%)

16

## Imóveis



## Inquilinos



## Destaques

Possui uma base de locatários com risco de crédito baixo, sendo 57% deles com classificação de risco AAA ou AA, o que garante a previsibilidade e segurança da receita do fundo. Sua carteira de inquilinos é composta por empresas sólidas e apresenta uma diversificação entre os setores, o que vemos como um ponto positivo para o fundo. Adicionalmente, o BRCO apresenta 35% de seus contratos atípicos, o que aumenta os vínculos dos inquilinos com os imóveis, tornando mais difícil e improvável uma eventual devolução de área.

## Portfólio

O Bresco Logística possui 11 propriedades com 446 mil m<sup>2</sup> de ABL. Seus imóveis ostentam localizações premium, sendo que 67% se encontram em até 30 km do centro de São Paulo, o que os traz uma grande vantagem competitiva para os locatários do setor logística, por conta da sua proximidade a esse grande centro urbano. Os contratos de locação possuem prazo médio remanescente de 5,7 anos e 35% são atípicos, o que traz maior resiliência para o fundo.

## Últimas Notícias

O fundo divulgou seu relatório gerencial de março. As benfeitorias no Bresco São Paulo, para qual foi contratada a Helco Engenharia e Construções LTDA, tiveram início no fim de março. O escopo da obra contempla melhorias na fachada, portaria, e partes internas do galpão, também como alterações da comunicação visual do imóvel e reparos estruturais pontuais. O investimento previsto total é de R\$ 6,4 milhões e será suportado integralmente com os recursos disponíveis no Fundo. As benfeitorias têm previsão de entrega para o final de julho, e não impedem a entrada de um novo inquilino ou sua operação durante o período de obras

## Riscos

Possibilidade de aumento acelerado da oferta de galpões logísticos dado o alto crescimento do setor, o que poderia levar a um aumento da oferta e diminuição dos preços dos aluguéis. Adicionalmente, a abertura de curva de juros prejudica os fundos de tijolo.

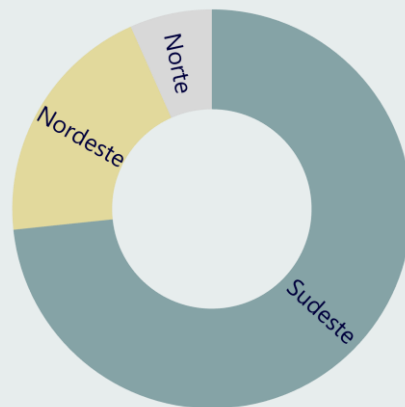


# XP Malls - XPML11 (Dividend Yield 2023e: 9,1%)

## Ativos



## Por Região (% ABL Própria)



## Destaques

O XP Malls apresenta um portfólio de ativos de qualidade, com participação em shoppings com o foco em consumidores de média e alta renda. Seus imóveis se encontram espalhados pelo país, trazendo diversificação regional para as receitas do fundo. Vemos o XPML como um FII mais defensivo e seus ativos podem apresentar uma performance positiva mesmo em um cenário macroeconômico mais negativo.

## Portfólio

O fundo detém participação em 16 shoppings, totalizando uma ABL de 141.000 m<sup>2</sup> 92,3% imóveis, 4,2% caixa, 0,7% CRI Conversível, 2,8% FII. Carteira composta por ativos de qualidade espalhados pelo país, dos quais possuem aproximadamente 3.000 lojas.

## Últimas Notícias

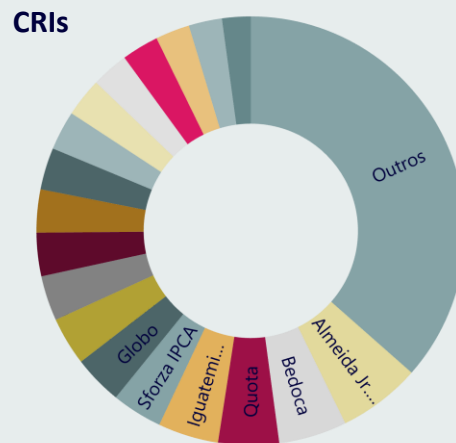
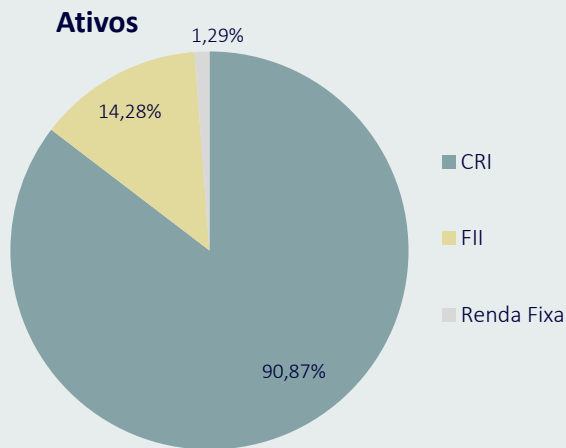
O fundo apresentou seu resultado gerencial. Os indicadores operacionais e financeiros mensais do Fundo, ainda que prejudicados pelo feriado prolongado do carnaval e menor quantidade de dias em comparação a outros meses do ano (relevância da sazonalidade ao analisar o setor do varejo), foram positivos em relação ao ano anterior. No mês de fevereiro/23 em Vendas/m<sup>2</sup> (R\$ 1.164/m<sup>2</sup>) e NOI Caixa/m<sup>2</sup> (R\$ 107/m<sup>2</sup>) tivemos crescimentos de 6,3% e 22,5% respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2022. Conforme esperado e ocorrido nesse período em anos anteriores, o mês de fevereiro/23 foi marcado por uma forte recuperação de inadimplência, decorrente do pagamento de parcelas por parte dos lojistas do aluguel dobrado faturado em dezembro/22. Em março/23 tivemos a inauguração da terceira expansão do Shopping Cidade Jardim, de forma a possibilitar o acesso do ativo a um mix de lojas pouco explorado no shopping center e consolidar ainda mais um dos flagships do Fundo como um complexo multiuso. Por fim, o XP Malls encerrou o mês de fevereiro/23 com um resultado acumulado não distribuído de aproximadamente R\$ 1,54/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

## Riscos

Uma desaceleração da economia brasileira e do nível de consumo no país podem afetar os resultados do fundo, como também a abertura na curva de juros.

# CSHG Recebíveis Imobiliários - HGCR11 (Dividend yield 2023e: 13,9%)

21



## Destaques

Possui ativos com garantias em setores resilientes, o que aumenta a garantia dos pagamentos dos CRIs. Além disso, os seus maiores CRIs são de grandes empresas, trazendo mais segurança sobre os recebíveis do fundo. Por fim, o HGCR11 também conta com um pagamento de bons e constantes dividendos. O fundo está bastante exposto a índices de inflação e ao CDI, o que traz diversificação e deve auxiliar o fundo a continuar garantindo retornos positivos.

## Portfólio

Possui em sua carteira cerca de 90,87% em CRI, 1,29% em Renda Fixa e 14,28% em FIIs. Sobre a classificação por rating dos CRIs, vemos que o fundo apresenta boas classificações de riscos e suas garantias estão espalhadas por diversos setores como Logística com 18%, Residencial com 38%, Varejo com 44%, entre outros segmentos.

## Últimas Notícias

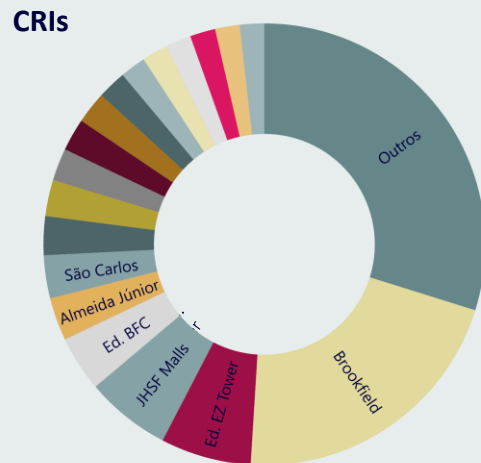
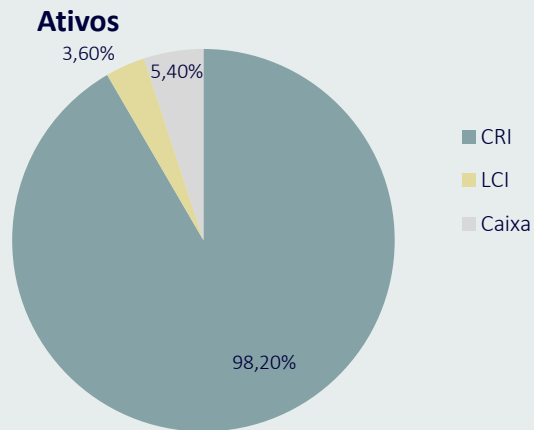
O fundo apresentou seu relatório gerencial. No dia 17 de abril será pago o valor de R\$ 1,20/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 31 de março. Durante o mês, a cota em bolsa ajustada por rendimentos apresentou variação de +2,5% (209,2% do CDI) e a variação dos últimos 12 meses foi de +10,3% (vs +13,3% do CDI e -0,7% do IFIX). Já a cota patrimonial ajustada por rendimentos, apresentou variação de +2,0% no mês (174% do CDI) e em 12 meses a variação foi de +13,6% (102,4% do CDI). No mês de março, o volume de negociação do Fundo em bolsa foi de R\$ 81,2 milhões (vs R\$ 61,2 milhões em fevereiro/23), representando um crescimento de 33% e atingindo um volume médio de R\$ 3,7 milhões negociados ao dia. Ainda, ao final do mês, o número de investidores aumentou para 88.885 (vs 86.972 ao final fevereiro/23). O Fundo apresentou, em março, um resultado total de aproximadamente R\$ 19,5 milhões (R\$ 1,27/cota) e ao final do mês detinha R\$ 11 milhões (R\$ 0,71/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 9,7 milhões (R\$ 0,66/cota) em inflação acuada nos CRIs indexados ao IPCA, que ainda não virou resultado caixa. Esperamos que ao longo do semestre, diante da expectativa atual para o IPCA no ano, o valor da inflação acuada suba gradualmente e parte deste “estoque” de inflação deve ser utilizado para compor os resultados mensais do Fundo.

## Riscos

O não recebimento dos pagamentos dos CRIs ou a desvalorização dos Fundos Imobiliários da carteira do fundo podem afetar a geração da receita do HGCR. A redução dos índices de inflação ou das taxas de juros também são riscos para o FII.

# Kinea Rendimentos Imobiliários - KNCR11 (Dividend Yield 2023e: 13,6%)

22



## Destaques

O fundo possui grande parte de seus ativos indexados ao CDI, o que acreditamos que será muito positivo para a manutenção do nível de seus rendimentos dado ao patamar elevado da taxa de juros. Além disso, os fundos imobiliários do segmento de ativos financeiros se mostram resilientes mesmo em meio a um ambiente econômico mais negativo, o que coloca o KNCR como um bom ativo defensivo.

## Portfólio

O Fundo possui 99% de seu patrimônio alocado em CRIs, 0,7% em instrumentos de caixa e 6,9% em LCI. Os setores mais representativos são Escritório (com 55,5%), Shoppings (com 26,7%), Residencial (com 14,3%) e Logístico (com 3,5%).

## Últimas Notícias

O fundo apresentou seu relatório gerencial. Ao fim de março, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 99,7% em CRI, 6,8% em LCI, e 0,6% em outros instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs indexados pelo CDI corresponde a 99,0% do patrimônio líquido do Fundo, remunerados a um yield médio (MTM) de CDI + 2,51% a.a. e com prazo médio de 5,7 anos. Os dividendos referentes a março, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/04/2023, são de R\$ 1,22 por cota

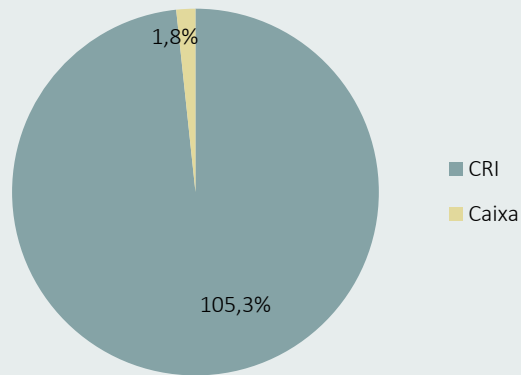
## Riscos

O não recebimento dos pagamentos dos CRIs da carteira do fundo podem afetar a geração da receita do fundo. As operações compromissadas também podem ser um risco para a rentabilidade do fundo. Redução das taxas de juros é outro fator significativo para o KNCR.

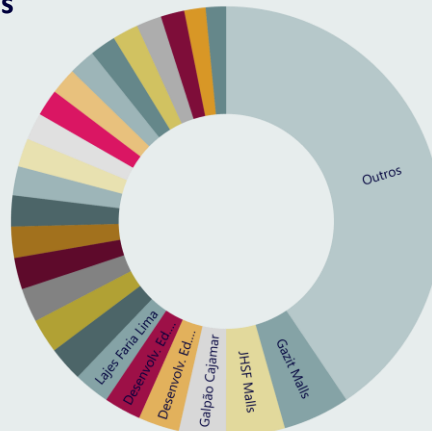
# Kinea Índices de Preços - KNIP11 (Dividend Yield 2023e: 14,3%)

24

## Ativos



## CRIs



## Destaques

O KNIP apresenta uma indexação majoritária ao índice IPCA, podendo se beneficiar da proximidade do início do ciclo de queda nas taxas de juros e da redução do prêmio de risco que vemos nos títulos pré-fixados e indexados à inflação. Ele paga um nível atrativo de dividendos e oferece boa proteção contra um eventual cenário inflacionário dado o interessante spread de suas operações. Vemos o atual momento como uma boa oportunidade de entrada no fundo que está negociando abaixo de seu valor patrimonial e com uma rentabilidade superior aos seus pares.

## Portfólio

O Fundo possui 105,3% de sua carteira alocado em CRIs, 1,8% em Caixa e 0,4% em Cotas de FIs. A carteira possui uma boa diversificação setorial com 34,5% em Lajes Corporativas, 30,3% em Shopping, 20,8% em Galpões Logísticos, 12,1% em Residencial e 2,4% Outros.

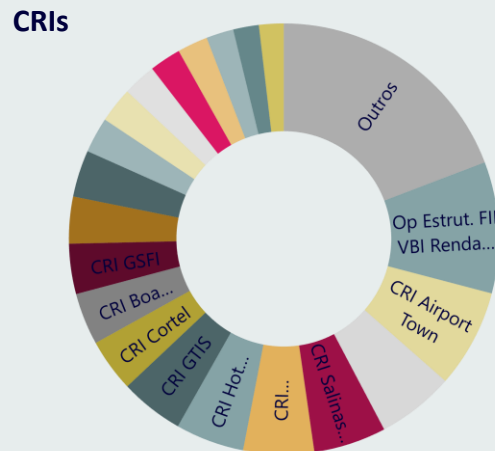
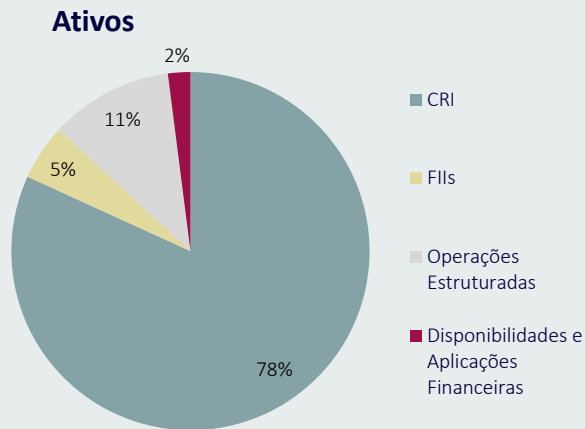
## Últimas Notícias

O fundo apresentou seu relatório gerencial. Ao fim de março, o KNIP apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 105,7% em ativos alvo e 1,9% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs possui uma taxa (MTM) de IPCA + 8,07% a.a. e duration de 4,8 anos. O KNIP11, no último dia de março, possuía um deságio de cerca de 4,0% em relação a sua cota patrimonial. Os dividendos referentes a março, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/04/2023, são de R\$ 1,05 por cota. Para uma melhor orientação dos investidores, destacamos que os CRI atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes aos dois meses anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, portanto, os resultados apurados ao longo do mês de março (a serem distribuídos aos investidores em abril) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de janeiro (0,53%) e fevereiro (0,84%).

## Riscos

O não recebimento dos pagamentos dos CRIs ou a desvalorização dos Fundos Imobiliários da carteira do fundo podem afetar a geração da receita do fundo. As operações compromissadas também podem ser um risco para a rentabilidade do fundo. Redução da inflação é outro fator significativo para o KNIP.

# VBI CRI - CVBI11 (Dividend Yield 2023e: 14,0%)



## Destaques

O CVBI tem seus ativos indexados 16% ao CDI e 84% ao IPCA. Vemos como uma composição interessante por garantir a diversificação de rendimentos do fundo. O CVBI também apresenta um desconto de ~11% em relação ao valor patrimonial. Adicionalmente, os fundos imobiliários do segmento de ativos financeiros se mostram resilientes mesmo em meio a um ambiente de crise.

## Portfólio

O Fundo possui 78% de sua carteira alocada em CRI, 5% em FII's, 11% Operações Estruturadas e 2% Disponibilidade e Aplicações Financeiras. Seus ativos são indexadas majoritariamente ao IPCA, com 87% e 13% em CDI.

## Últimas Notícias

O fundo divulgou seu relatório gerencial. O fundo encerrou o mês de março com mais de R\$ 1,1 bilhão alocado, representando 101,1%<sup>1</sup> do patrimônio líquido. Ao final do mês, 96,1% do PL do Fundo estava alocado em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 15,9% a.a., prazo médio de 4,5 anos e spread médio de 3,2% a.a. No mês, todos os CRI da carteira pagaram conforme seus respectivos cronogramas de amortização e o Fundo não conta com qualquer histórico de inadimplência. Completando o portfólio do Fundo há 4 fundos imobiliários listados que representam uma exposição de 5,0% do PL. Com base no resultado de março, foi anunciado em 11/04, distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,05/cota a serem pagos aos cotistas em 18/04. Este montante representa dividend yield de 13,3% a.a. sobre o PL do Fundo (R\$ 94,92) ou ainda 14,1% a.a. sobre o preço de fechamento das cotas no mercado secundário (R\$ 89,24) em 31/03. O Fundo encerrou março com uma reserva acumulada de R\$ 0,25 por cota. Os dividendos são anunciados até o 7º dia útil do mês subsequente e o pagamento é realizado até o 12º dia útil do mesmo mês.

## Riscos

O não recebimento dos pagamentos dos CRIs ou a desvalorização dos Fundos Imobiliários da carteira do fundo podem afetar a geração da receita do fundo. Redução da inflação e das taxas de juros também se mostram riscos para o CVBI.

# Lâminas dos Fundos



**Safr**

Corretora

Cauê Pinheiro, CNPI

[Caue.pinheiro@safra.com.br](mailto:Caue.pinheiro@safra.com.br)



# KINEA RENDA IMOBILIÁRIA - KNRI11

27

## Características do fundo

- **Segmento:** Híbrido – Gestão ativa;
- **Ativos:** ABL de 690.463 mil m<sup>2</sup> - detentor de 12 edifícios corporativos (134.587 m<sup>2</sup>) e 8 centros logísticos (554.833 m<sup>2</sup>) localizados em São Paulo (64,43%), Rio de Janeiro (18,21%) e Minas Gerais (17,36%) – Conta com um portfólio 53,55% logístico e 46,45% em escritórios. Maiores receitas por setor dos inquilinos: 40% Indústria, 26% Comércio e 9% Tecnologia.
- **Vacância:** 2,97%
- **Indexadores:** 36,10% IGP-M, 63,90% ao IPCA;
- **Tipo de contratos:** 52,95% atípico, 47,05% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023-5%, 2024- 8%, +2025-87%;

**Valor de Mercado:** R\$ 3.6 bilhões

**Dividend Yield:** 7.3%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -5.79%

## Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. No mês de abril, como reflexo da boa performance da carteira de inquilinos do Fundo, houve a superação dos prazos de carência de importantes locações realizadas nos últimos meses, o que nos permitiu realizar um novo aumento de cerca de 4% na distribuição de rendimento do Fundo que passará a ser de R\$0,84 por cota. Referido aumento, mantém a trajetória de aumento dos rendimentos do Fundo, iniciada em janeiro de 2021 e representa um incremento de 29%. O fundo destaca que segue observando um movimento cada vez mais acentuado de retomada do trabalho presencial pelos inquilinos em nossos ativos, atingindo uma população superior a 52 mil pessoas, crescimento de cerca de 60% em relação ao mês de dezembro. Com relação a carteira de inquilinos do Fundo, o fundo não teve movimentações no mês de abril. A vacância física do Fundo é de 1,97%, a vacância financeira, 6,43% e a vacância financeira ajustada pelas carências, 7,38%, sinalizando novas possibilidades de incremento nos dividendos do Fundo.

• O fundo comunicou no dia 11/03 aos seus cotistas e ao mercado em geral o encerramento do contrato de prestação de serviços de formador de mercado, celebrado com o Banco Fator S.A. O referido contrato teve início em 12 de setembro de 2013 e se encerra em 15 de março de 2022. O Fundo contratou a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, para exercer a função de formador de mercado das suas cotas negociadas na plataforma de negociação PUMA Trading System administrada pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM 384 e do Regulamento de Negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, do Manual de Procedimentos Operacionais de Negociação da B3 e dos demais regulamentos, manuais e ofícios divulgados pela B3 que disciplinem a atividade de formador de mercado. A prestação dos serviços pela XP terá início em 16 de março de 2022 e os custos dos serviços serão pagos pelo Fundo, conforme disposto na CVM 472.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.95
3-abr-23	17-abr-23	0.95
1-mar-23	14-mar-23	0.95
1-fev-23	14-fev-23	0.91
2-jan-23	13-jan-23	1.00
1-dez-22	14-dez-22	0.91
1-nov-22	16-nov-22	0.91
3-out-22	17-out-22	0.91
1-set-22	15-set-22	0.91
1-ago-22	12-ago-22	0.91
1-jul-22	14-jul-22	0.84
1-jun-22	14-jun-22	0.84

# CSHG RENDA URBANA - HGRU11

28

## Características do fundo

- **Segmento:** Híbrido – Gestão ativa;
- **Ativos:** ABL de 432 mil m<sup>2</sup> - % da receita contratada varejo vestuário (18,2%), educacional (32,8%), varejo alimentício (46,0%) e 3% Outros. Localização: SP (63,7%), RJ (7,4%), Paraná (12,1%), Bahia (5,7%), Minas Gerais (8,5%) e Outros (2,6%).
- **Vacância:** 1,1%
- **Indexadores:** 91,3% IPCA; 8,7% IGPM
- **Tipo de contratos:** 81,3% atípico e 18,7% típico
- **Vencimento dos contratos:** +2026-99%;

**Valor de Mercado:** R\$ 2.3 bilhões

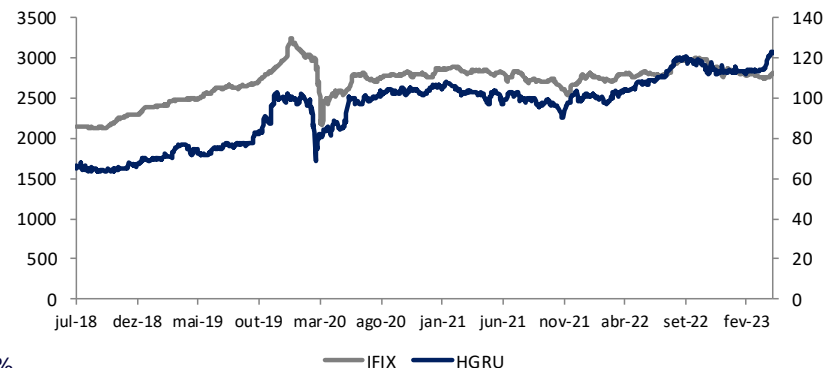
**Dividend Yield:** 9.3%

## Últimas Notícias

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

-0.50%

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação (R\$)
2-mai-23	15-mai-23	0.85
3-abr-23	17-abr-23	0.85
1-mar-23	14-mar-23	0.85
1-fev-23	14-fev-23	0.82
2-jan-23	13-jan-23	2.00
1-dez-22	14-dez-22	0.82
1-nov-22	16-nov-22	0.82
3-out-22	17-out-22	0.82
1-set-22	15-set-22	0.82
1-ago-22	12-ago-22	0.82
1-jul-22	14-jul-22	1.20
1-jun-22	14-jun-22	0.82

• O fundo, no dia 29/03, firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio do qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Governador Pedro de Toledo, nº 1.162, na cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. Em contrapartida à venda do Imóvel, o Fundo recebeu, nesta data, o valor de R\$ 4.672.824,00, equivalente a R\$ 3.548,67/m<sup>2</sup>. O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020, e, até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 3.672.789,75, equivalente a R\$ 2.789,22/m<sup>2</sup>. Com isso, o negócio gerará um lucro em regime de caixa de R\$ 1.000.034,25, equivalente a aproximadamente R\$ 0,05/cota. O Preço de venda do Imóvel é 27% superior ao valor investido, 6% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2022 e 18% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2021. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 17,7%. A partir desta data, a compradora faz jus ao aluguel mensal de R\$ 23.840,94, equivalente a aproximadamente R\$ 0,001 por cota.

• No dia 10/03, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio do qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Governador Pedro de Toledo, nº 1.162, na cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. Em contrapartida à venda do Imóvel, o Fundo recebeu, nesta data, o valor de R\$ 15.500.000,00, equivalente a R\$ 7.221,73/m<sup>2</sup>. O Imóvel foi adquirido em 6 de novembro de 2020, e, até a presente data, o investimento total do Fundo no Imóvel, considerando custos de aquisição, custos de transação e benfeitorias, foi de R\$ 11.825.089,77, equivalente a R\$ 5.509,52/m<sup>2</sup>. Com isso, o negócio gerará um lucro em regime de caixa de R\$ 3.674.910,23, equivalente a aproximadamente R\$ 0,20/cota. O Preço de venda do Imóvel é 31% superior ao valor investido, 17% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2022 e 27% superior ao valor de laudo do Imóvel em 2021. A taxa interna de retorno anualizada da transação é de aproximadamente 20,3%. A partir desta data, a compradora faz jus ao aluguel mensal de R\$ 80.095,42, equivalente a aproximadamente R\$ 0,004 por cota.



# TRX REAL ESTATE FII- TRXF11

29

## Características do fundo

- **Segmento:** Híbrido – Gestão ativa;
- **Ativos:** ABL de 494.522 m<sup>2</sup> distribuídos em 51 imóveis - Alocação dos Recursos: 66,3% Imóvel, 1,5% Renda Fixa, 24,2% TRXFB11, 3,3% FII, 4,8% CRI. Perfil dos imóveis (% do ABL): 94,62% Varejo, 5,38% Logístico. Segmento de atuação dos Inquilinos: 37,98% Varejo, 53,25% Atacadistas, 8,76% Casa e Construção.
- **Vacância:** 0%
- **Indexadores:** 100% IPCA;
- **Tipo de contratos:** 97,38% atípico, Típico 2,62%
- **Vencimento dos contratos:** 2030-6,01%, 2035- 58,54%, +2036- 35,45%;

**Valor de Mercado:** R\$ 1.2 bilhão

**Dividend Yield:** 10.3%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

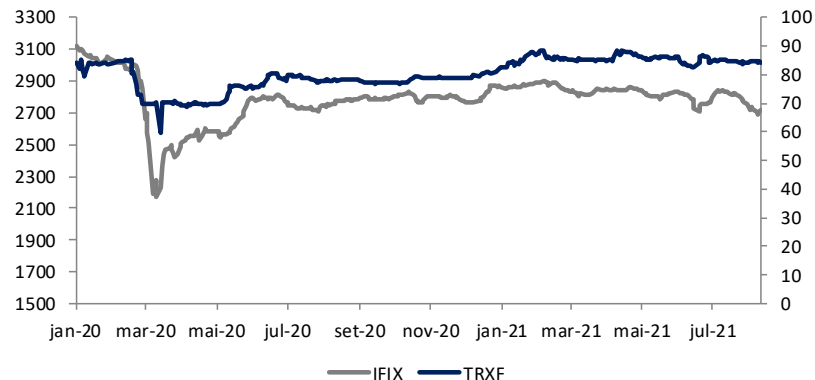
0.77%

## Últimas Notícias

•O fundo divulgou seu relatório gerencial. No dia 28 de abril, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,85 por cota. No dia 10 de abril, foi divulgado Fato Relevante sobre a celebração do Instrumento de Compromisso de Venda e Compra (CVC) do imóvel Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP – Vila Clementino entre o TRXF11 e uma empresa atuante no mercado imobiliário listada na B3. Pelo documento assinado, o Fundo se comprometeu a vender o imóvel pelo valor de R\$ 36.000.000,00, desde que superadas certas condições precedentes no prazo de até 90 dias, sendo a forma de pagamento: i. R\$ 23.400.000,00, a serem pagos contra a superação das condições precedentes; e ii. R\$ 12.600.000,00, em 10 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA. Caso a transação seja consumada de acordo com as condições comerciais estabelecidas no CVC, a expectativa é que o valor estimado do lucro a ser mensurado pelo Fundo, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel, ao pré-pagamento da CCI/CRI que financiou a aquisição e à transação de venda, considerando as expectativas de mercado para o IPCA, seja de aproximadamente R\$ 5.000.000,00 ou R\$ 0,42 por cota, o que representará uma TIR aproximada de 19,03% ao ano, resultado que apresenta uma expressiva diferença positiva quando comparado a performance dos principais índices de mercado no mesmo período. Dado o resultado esperado com a venda do imóvel, o fundo está ampliando o guidance de distribuição por cota entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85 até dezembro de 2023. A gestão comenta que a transação corrobora com o valor intrínseco e proteção de valor do portfólio do TRXF11.

•O Fundo, no dia 02/03, celebrou o Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade Built do Suit com a BMB MATERIAL DE CONSTRUÇÃO S.A., empresa pertencente ao mesmo grupo econômico da LEROY MERLIN COMPANHIA BRASILEIRA DE BRICOLAGEM, tendo por objeto a aquisição, desenvolvimento, construção e locação de um imóvel localizado em uma cidade situada na região do Vale do Paraíba, no Estado de São Paulo. O Fundo, celebrou também o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e de Instituição de Direito Real de Superfície sob Condições Suspensivas e Outras Avenças, tendo por objeto a aquisição do referido Imóvel. O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo,, com a aquisição do Imóvel e custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário é de cerca de R\$ 86.500.000,00, podendo referido valor sofrer alterações.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.85
3-abr-23	17-abr-23	0.85
1-mar-23	14-mar-23	0.85
1-fev-23	14-fev-23	0.85
2-jan-23	13-jan-23	1.19
1-dez-22	14-dez-22	0.85
1-nov-22	16-nov-22	0.85
3-out-22	17-out-22	0.84
1-set-22	15-set-22	0.84
1-ago-22	12-ago-22	0.84
1-jul-22	14-jul-22	1.04
1-jun-22	14-jun-22	0.84

# JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - JSRE11

30

## Características do fundo

- **Segmento:** Híbrido – Gestão ativa;
- **Ativos:** Do patrimônio do fundo, 97% representa imóveis e participações e 3% cotas de FIs – O portfólio de imóveis do fundo soma ABL de 121.938 mil m<sup>2</sup>, por meio da participação em 5 edifícios corporativos (Ed. Paulista, SPE Shaula (Rochaverá), Ed. WTNU III, Ed. Praia Botafogo 440 e Ed. Tower Bridge Corporate). Setores dos inquilinos: 26% Seguros, 22% Saúde, 18% Tecnologia, 10% Transportes e 24% Outros.
- **Vacância:** 8,2%
- **Indexadores:** 29% IGP-M, 71% IPCA;
- **Tipo de contratos:** típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023: 1%; 2024: 12%, 2025-14% +2026: 87%

**Valor de Mercado:** R\$ 1.4 bilhão

**Dividend Yield:** 8.4%

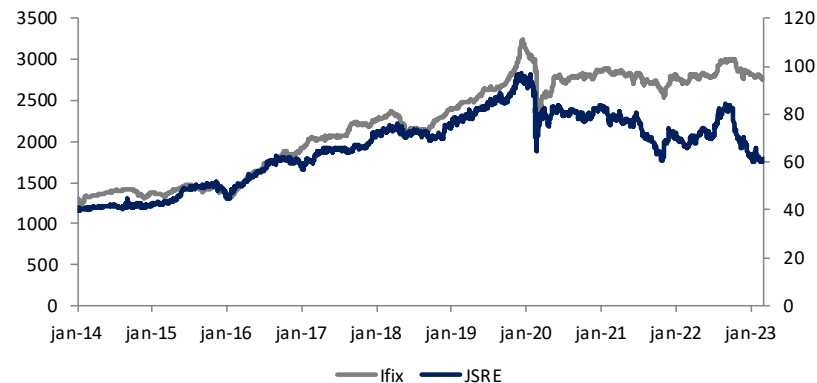
**Ágio/Deságio (sobre o Valor Patrimonial):** -38.95%

**Últimas Notícias**

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. No mês de fevereiro o fundo fechou um acordo comercial com um novo inquilino do setor de seguros, para um andar na Torre Ebony, do Complexo Rochaverá. Esse processo deve ser finalizado no decorrer do mês de março. Serão divulgadas demais informações assim que o contrato for assinado. A vacância do fundo não sofreu alteração esse mês, mantendo-se em 8,6%, com a formalização do contrato acima a vacância do fundo vai para 8,2%. O fundo anunciou rendimento de R\$0,46/cota no mês de fevereiro, aos detentores de JSRE11 no último dia útil do mês, que serão pagos no 10º dia útil do mês subsequente.

• O fundo divulgou seu relatório gerencial. No mês de janeiro foi assinado novo contrato de locação com a empresa Zebra, do setor de tecnologia, com área de 829,14m<sup>2</sup> na Torre Ebony, do Complexo Rochaverá. A gestão afirma que tem tido boas conversas com interessados na locação de áreas vagas do nosso portfólio, para reduzirmos ainda mais a vacância do fundo. No últimos meses, o fundo conseguiu concluir várias locações que fizeram com que a nossa vacância diminísse de 14,4% para 8,6%. Ainda no mês, o fundo conseguiu renovar sua alavancagem nas mesmas condições inicialmente contratadas, por um novo período de 12 meses, mesmo com a piora no mercado de crédito privado em geral, como consequência das incertezas econômicas e do caso de fraude das lojas Americanas. A gestão ainda informar que mesmo com o término da única renda mínima garantida do fundo, prevista para abril de 2023, o JSRE deve manter a distribuição próximo aos patamares atuais, ou seja, uma estimativa de distribuição para os próximos 12 meses entre R\$0,46 e R\$0,50 por cota por mês. A manutenção deste patamar é possível devido a entrada dos aluguéis resultantes da diminuição expressiva da vacância descrita anteriormente, e do lucro acumulado no JSRE em suas posições em cotas de fundos imobiliários.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.46
3-abr-23	17-abr-23	0.46
1-mar-23	14-mar-23	0.46
1-fev-23	14-fev-23	0.49
2-jan-23	13-jan-23	0.49
1-dez-22	14-dez-22	0.49
1-nov-22	16-nov-22	0.49
3-out-22	17-out-22	0.49
1-set-22	15-set-22	0.49
1-ago-22	12-ago-22	0.49
1-jul-22	14-jul-22	0.49
1-jun-22	22-jun-22	0.49

# XP MALLS - XPML11

34

## Características do fundo

- **Segmento:** Shoppings; Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL de 150.000 mil m<sup>2</sup> - 92,3% imóveis, 4,2% caixa; 0,7% CRI Conversível, 2,8% FII – Carteira composta por participação em 16 shoppings centers, dos quais possuem aproximadamente 3.000 lojas.
- **Vacância:** 4,9%
- **Indexadores:** 84,7% IGP-M, 15,3% IPCA;
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 2.2 bilhões

**Dividend Yield:** 8.8%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

3.40%

## Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu resultado gerencial. No mês de jan/23, em Vendas/m<sup>2</sup> (R\$ 1.391/m<sup>2</sup>) e NOI Caixa/m<sup>2</sup> (R\$ 156/m<sup>2</sup>), tiveram crescimentos de 21,7% e 16,5% respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2022 (impacto negativo da variante ômicron). Consequentemente, dado a cobrança de um aluguel em dobro de parte dos lojistas em janeiro, historicamente observamos uma inadimplência líquida maior nesse mês, que tende a se dissipar ao longo do ano com a evolução da performance de venda dos lojistas. O fundo ressalta também que as administradoras de ativos costumam parcelar esse aluguel dobrado, de modo que conforme ocorrem os pagamentos dessas parcelas pelos lojistas, o indicador de inadimplência líquida também apresenta uma melhoria considerável. Grande parte dos objetivos propostos para serem executados no âmbito da destinação de recursos da 7ª Emissão de Cotas do Fundo ocorreram em fev/23. Durante o mês, foram anunciados o Aumento de Participação de 3,05% no Shopping da Bahia, Alienação de 10,00% do Catarina Fashion Outlet e Amortização Extraordinária dos CRIs adquiridos em 2018. O XP Malls encerrou o mês de janeiro/23 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente R\$ 1,00/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

• O fundo apresentou seu resultado gerencial. No mês de jan/23, em Vendas/m<sup>2</sup> (R\$ 1.391/m<sup>2</sup>) e NOI Caixa/m<sup>2</sup> (R\$ 156/m<sup>2</sup>), tiveram crescimentos de 21,7% e 16,5% respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2022. Consequentemente, dado a cobrança de um aluguel em dobro de parte dos lojistas em janeiro, historicamente observamos uma inadimplência líquida maior nesse mês, que tende a se dissipar ao longo do ano com a evolução da performance de venda dos lojistas. O fundo ressalta também que as administradoras de ativos costumam parcelar esse aluguel dobrado, de modo que conforme ocorrem os pagamentos dessas parcelas pelos lojistas, o indicador de inadimplência líquida também apresenta uma melhoria considerável. Grande parte dos objetivos propostos para serem executados no âmbito da destinação de recursos da 7ª Emissão de Cotas do Fundo ocorreram em fev/23. Durante o mês, foram anunciados o Aumento de Participação de 3,05% no Shopping da Bahia, Alienação de 10,00% do Catarina Fashion Outlet e Amortização Extraordinária dos CRIs adquiridos em 2018. O XP Malls encerrou o mês de janeiro/23 com um resultado acumulado não-distribuído de aproximadamente R\$ 1,00/cota, considerando também o saldo no FII Internacional Guarulhos.

## Desempenho Fundo vs Ifix (desde o início)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
18-abr-23	25-abr-23	0.80
20-mar-23	24-mar-23	0.78
16-fev-23	24-fev-23	0.77
19-jan-23	25-jan-23	0.90
19-dez-22	23-dez-22	0.77
21-nov-22	25-nov-22	0.75
19-out-22	25-out-22	0.75
19-set-22	23-set-22	0.73
19-ago-22	25-ago-22	0.70
19-jul-22	25-jul-22	0.69
20-jun-22	24-jun-22	0.68
19-mai-22	25-mai-22	0.68

# HSI MALLS - HSML11

35

## Características do fundo

- **Segmento:** Shoppings;- Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL própria de 191.449 m<sup>2</sup> – Composição do Portfólio: 46% Sudeste, 33% Nordeste, 21% Norte;
- **Vacância:** 4,2%
- **Indexadores:** 59,22% IGP-M; 25,52% IGP-DI; 13,12% IPCA; 2,13% Outros
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 1.3 bilhão

**Dividend Yield:** 9.8%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -12.06%

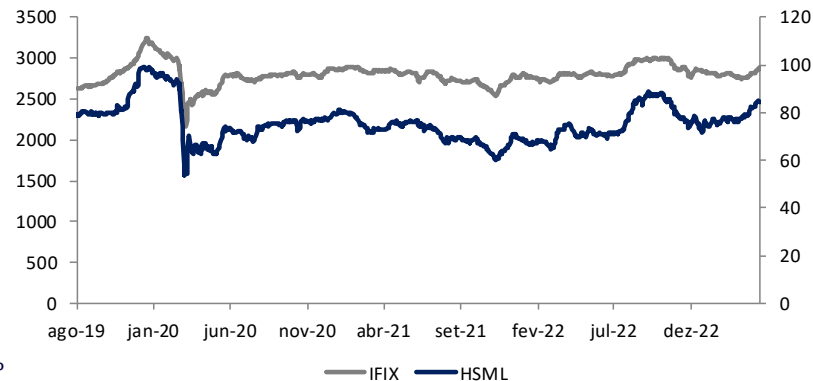
## Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. Conforme anunciado em Comunicado ao Mercado em 23/02/2023, uma vez alinhado entre Administrador e Gestor, o Fundo concederá um desconto de 0,05% na alíquota da Taxa de Administração<sup>1</sup> pelos próximos 12 meses, sendo vigente no período compreendido entre 01 de fevereiro de 2023 (inclusive) e 31 janeiro de 2024 (inclusive). O resultado adicional projetado no período é de aproximadamente R\$ 0,05/cota. A gestão ressalta ainda, conforme assinado em aditivo de contrato com o agente Escriturador, que o FII deverá apresentar também uma diminuição na Taxa de Escrituração quando atingir mais de 150 mil cotistas (hoje de 149.774), já que o custo variável do serviço sofrerá diminuição de cerca de 19% em relação ao praticado atualmente. Conforme anunciado no último relatório, a expectativa segue positiva para o portfólio, com orçamento dos shoppings 8,5% acima do realizado em 2022. Iniciamos o ano de 2023 com forte resultado (R\$ 1,02/cota), impactado positivamente pelo recebimento dos alugueis de maiores valores da competência de Dezembro/2022. Neste mês, os shoppings apresentaram crescimento de Vendas e NOI de +23%<sup>2</sup> e +22%<sup>2</sup>, respectivamente, vs. mesmo mês de 2022 e +2,2% e +5,5% vs. orçamento do ano. A distribuição anunciada foi de R\$ 0,74/cota, maior distribuição da história, com o FII acumulando + R\$0,28/cota no mês, contando atualmente com R\$ 20.124.522 (R\$ 1,28/cota) de resultado acumulado. Diante do cenário atual positivo e tendo em vista boas perspectivas, o fundo aumentou seu guidance de distribuição para valores entre R\$ 0,70 e R\$ 0,74/cota para os próximos 6 meses

•O fundo apresentou seu relatório trimestral. A gestão recebeu ao longo do trimestre atualizações referente à expansão do Shopping Pátio Maceió iniciada no começo de Julho. O desempenho físico da obra está em cerca de 79%, em linha com a expectativa da gestão para o período. Vale ressaltar, que se trata de uma expansão que adicionará ABL superior a 2.000 m<sup>2</sup> e a expectativa de término da obra é para o fim de Novembro com ocupação e inauguração das lojas no início de 2023. O resultado do fundo no 3º trimestre aumentou em +33% em relação ao mesmo período 2021 (resultado médio mensal de R\$ 0,71/cota). Quanto ao montante distribuído, foi +32% a mais em relação ao mesmo período de 2021, mostrando solidez na recuperação dos ativos.

Fonte: Bloomberg, Safra e Relatórios Gerenciais dos fundos

## Desempenho Fundo vs Ifix (desde o início)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	8-mai-23	0.74
3-abr-23	10-abr-23	0.74
1-mar-23	7-mar-23	0.74
1-fev-23	7-fev-23	0.70
2-jan-23	6-jan-23	0.70
1-dez-22	7-dez-22	0.68
1-nov-22	8-nov-22	0.68
3-out-22	7-out-22	0.68
1-set-22	8-set-22	0.67
1-ago-22	5-ago-22	0.65
1-jul-22	7-jul-22	0.65
1-jun-22	7-jun-22	0.62

# HEDGE BRASIL SHOPPING - HGBS11

36

## Características do fundo

- **Segmento:** Shoppings;- Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL própria de 182,6 mil m<sup>2</sup> – Diversificação da carteira: 92,4% Estratégicos, 5,2% FIs Líquidos, 1,7% CRI e 0,7% Fundo de renda fixa – Possui boa diversificação por operadores e ativos – Shoppings localizados 87% em SP, 5% no RJ, 2% no MT, 5% no RS e 4% em SC;
- **Vacância:** 6,6%
- **Indexadores:** 29,82% IGP-M, 47,47% IPCA, 20,34% IGP-DI; 2,37% Outros
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 2.0 bilhão

**Dividend Yield:** 8.3%

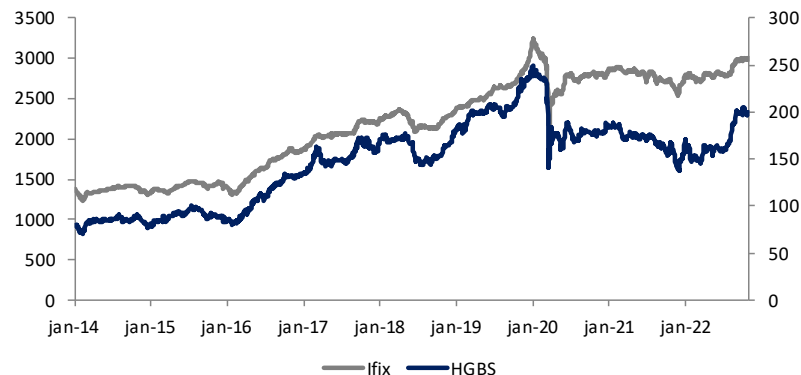
**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -9.39%

## Últimas Notícias

• O fundo comunicou no dia 06/12 que o HGBS11, na qualidade de cotista do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING, detentor de mais de 5% das cotas emitidas do ABCP11, solicitou à RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., administradora do ABCP11 nos termos do acordo celebrado nesta data entre Fundo, Rio Bravo, HGBS11 e SYN, conforme abaixo definida, que seja realizada a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária na forma de consulta formal aos cotistas para submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias da ordem do dia, de modo que sejam deliberadas na forma de pauta una, ou seja, não serão admitidas aprovações parciais: Aprovar a cisão parcial do Fundo, com a versão do acervo cindido, que representa 61,41% do patrimônio do Fundo para o Fundo SYN; Aprovar que o Fundo arque, proporcionalmente à fração ideal do Imóvel remanescente que permanecerá de propriedade do Fundo, com o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis; Aprovar que o Fundo outorgue a Alienação Fiduciária do Imóvel, em termos substancialmente similares aos da Alienação Fiduciária SYN; Aprovar o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Consulta Formal.

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. A gestão comenta que em setembro, as vendas de shopping centers no Brasil apresentaram crescimento de 26,4% em relação a setembro de 2020. Quando comparamos as vendas de setembro de 2021 versus setembro de 2019, observamos uma queda de 4,9% neste indicador. Devido à forte concentração do portfólio do Fundo na região Sudeste, o fundo destaca também que os indicadores para esta região: em setembro, as vendas dos shoppings avançaram 31,5% em relação a setembro de 2020. Em relação a setembro de 2019, foi observado uma variação negativa de 5,1%. O Fundo distribuirá R\$ 0,90 por cota como rendimento referente ao mês de outubro de 2021, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 16 de novembro de 2021, aos detentores de cotas em 29 de outubro de 2021

## Desempenho Fundo vs Ifix (desde o início)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	1.45
3-abr-23	17-abr-23	1.40
1-mar-23	14-mar-23	1.40
1-fev-23	14-fev-23	1.40
2-jan-23	13-jan-23	1.40
1-dez-22	14-dez-22	1.40
1-nov-22	16-nov-22	1.35
3-out-22	17-out-22	1.35
1-set-22	15-set-22	1.30
1-ago-22	12-ago-22	1.30
1-jul-22	14-jul-22	1.40
1-jun-22	14-jun-22	1.25

# MALLS BRASIL SHOPPING - MALL11

37

## Características do fundo

- **Segmento:** Shoppings - Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL própria de 103.452 m<sup>2</sup> – ABL própria por estado: 40% Rio de Janeiro, 29% Alagoas, 16% São Paulo, 10% Bahia, 5% Pernambuco
- **Vacância:** 5%
- **Indexadores:** IGP-M – 44,33%; IPCA 1,71%; INPC- 47,20%; Outros - 6,76%
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 940.0 milhões

**Dividend Yield:** 8.9%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

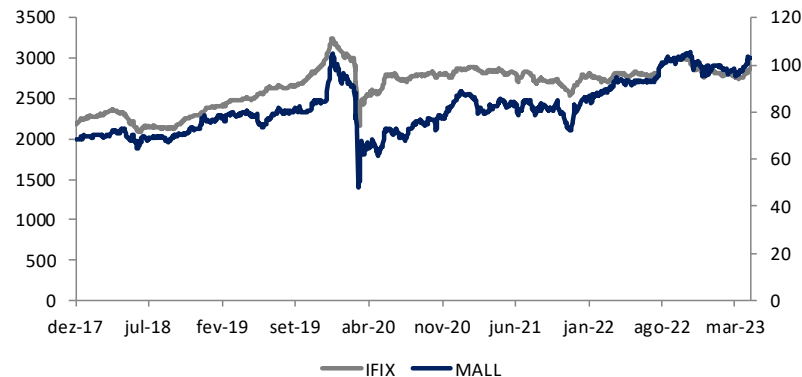
-14.35%

## Últimas Notícias

• O Fundo concluiu no dia 08/12 a aquisição, nesta data, da participação direta de 20% (vinte por cento) da fração ideal do Campinas Shopping, localizado em Campinas/SP. O valor total da Operação foi de R\$ 82.280.000,00. A forma de pagamento foi a seguinte: (i) R\$ 26.341.459,44 pagos à vista, na data de hoje, com recursos financeiros oriundos da 4ª emissão de cotas do Fundo e (ii) R\$ 55.938.540,56 pagos à vista, na data de hoje, com entrega de cotas do Fundo, emitidas no âmbito da 4ª emissão de cotas do Fundo. Desta forma, a partir do dia 08 de dezembro de 2022, o Fundo passa a ter o direito ao recebimento integral dos resultados, em regime caixa, do shopping referente à fração imobiliária adquirida. Conforme previsto nos documentos de aquisição, o Fundo poderá ter parte do preço restituído em função de determinadas métricas de performance a serem verificadas ainda esse ano. Tal restituição está limitada a R\$ 5.885.559,68. Para esta transação, estima-se um cap rate anual de 9,50%, calculado com base na receita operacional líquida (NOI) estimada para o Campinas Shopping no ano de 2023 de cerca de R\$ 39.000.000.

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. No mês de outubro, o fundo obteve um NOI Caixa de R\$ 4,8 milhões, ficando 32% acima no comparativo com o mesmo mês de 2019. O resultado de vendas dos shoppings ficou 22% acima de setembro de 2019, totalizando R\$ 63 milhões no mês. Ambos os resultados mencionados anteriormente desconsideram o Madureira Shopping na base de comparação, objetivando uma análise composta pelo mesmo portfólio que o fundo possuía no período pré-pandemia. Adicionando o Madureira Shopping ao comparativo, foi atingido um NOI Caixa de R\$ 8,7 milhões, totalizando R\$ 93 milhões em vendas. Ainda no Madureira Shopping, vale destacar que o shopping obteve uma recuperação relevante em função do êxito de uma ação judicial, sendo o montante total de R\$ 1,9 milhão.

## Desempenho Fundo vs Ifix (desde o início)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.78
3-abr-23	17-abr-23	0.78
1-mar-23	14-mar-23	0.78
1-fev-23	14-fev-23	0.78
2-jan-23	13-jan-23	0.78
1-dez-22	14-dez-22	0.78
1-nov-22	16-nov-22	0.78
3-out-22	17-out-22	0.80
1-set-22	15-set-22	#N/A N/A
1-ago-22	12-ago-22	0.75
1-jul-22	14-jul-22	0.72
1-jun-22	14-jun-22	0.72

# VINCI SHOPPING CENTERS - VISC11

38

## Características do fundo

- **Segmento:** Shoppings - Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL própria de 220 mil m<sup>2</sup> – Estados com a maior NOI próprio: SP com 35% , ES com 10%, CE com 14%, RJ com 8%, MG com 4%, SC com 5%, PA com 4%, BA com 2%, PE com 2%.
- **Vacância:** 7,1%
- **Indexadores:** IGP-DI – 40,41%; IGP-M – 55,15%; Outros – 4,44%;
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 2.0 bilhão

**Dividend Yield:** 8.6%

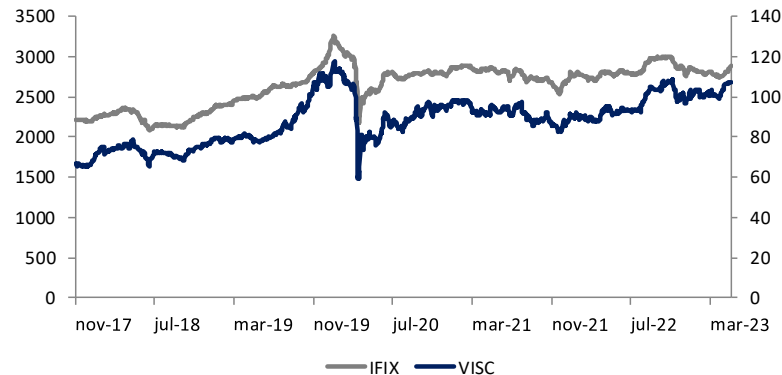
**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -13.50%

## Últimas Notícias

• O Fundo concluiu no dia 08/12 a aquisição de 55,0% da fração imobiliária do Campinas Shopping, localizado em Campinas, SP, com área bruta locável total de 36.165 m<sup>2</sup>. Desta forma, a partir desta data o Fundo passa a ter o direito ao recebimento integral dos resultados em regime caixa do shopping referente à fração imobiliária adquirida. O valor total da Aquisição foi de R\$ 226.270.000,00. Nessa transação a gestora estima um cap rate de 9,50% para os próximos 12 meses. Com a aquisição, o Fundo passa a deter 20 shopping centers em seu portfólio. Além disso, a compra do Campinas Shopping, que passa a representar a terceira maior contribuição de NOI ao portfólio do Fundo, é a quarta aquisição de controle de um shopping pelo Fundo. Após a transação, o VISC permanece sendo o fundo imobiliário detentor do maior número de participações diretas em shoppings e o único fundo imobiliário de shopping centers listado na B3 com presença em todas as regiões do país. Para a conclusão da transação, R\$ 90,5 milhões foram pagos à vista através dos recursos da 8ª emissão de cotas do Fundo, encerrada na data de hoje, e R\$ 135,8 milhões serão pagos em parcelas mensais a prazo, através de estrutura de securitização, com carência de principal de 2 anos com taxa de IPCA + 7,65% ao ano, sendo R\$ 41,2 milhões com prazo final em 4 anos e R\$ 82,3 milhões em 12 anos.

• O Fundo celebrou no dia 29/09 memorando de entendimentos para a alienação de 9,1393% do Minas Shopping, localizado em Belo Horizonte, MG. O valor total da transação é de R\$ 78.234.754,00, o que representa um cap rate de 6,8%, levando-se em consideração o NOI caixa apurado nos últimos 12 meses concluídos em agosto de 2022. O Acordo não representa garantia de que o Fundo efetivamente concluirá a operação, uma vez que depende do cumprimento de condições precedentes. Maiores informações, incluindo o resultado por cota para o Fundo gerado, serão oportunamente comunicadas ao mercado, no momento da conclusão da venda do Ativo.

## Desempenho Fundo vs Ifix (desde o início)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.82
3-abr-23	17-abr-23	0.82
1-mar-23	14-mar-23	0.80
1-fev-23	14-fev-23	0.82
2-jan-23	13-jan-23	0.85
1-dez-22	14-dez-22	0.76
1-nov-22	16-nov-22	0.75
3-out-22	17-out-22	0.74
1-set-22	15-set-22	0.72
1-ago-22	12-ago-22	0.71
1-jul-22	14-jul-22	0.70
1-jun-22	14-jun-22	0.70

# VINCI LOGÍSTICA - VILG11

39

## Características do fundo

- **Segmento:** Logístico / Industrial - Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL 600 mil m<sup>2</sup> ; 32% em MG, 21% em SP, 5% em RJ, 20% em ES, 5% em PE, 8% em PA, 9% RS. Segmento de Atuação dos locatários: 33% E-commerce, 28% Transportes e Logística, 11% Alimentos e Bebidas, 5% Cosméticos, 4% Eletroeletrônica, 6% Saúde, 13% Outros; Maiores locatários: 9% Prêmio de Locação, 8% Grupo Magazine Luiza, 14% Tok&Stok, 7% Ambev, 6% L'Oréal Brasil, 6% Privalia, 5% Whirpool, 5% Grupo FEMSA, 39% Outros, 5% Unilog Express Logística.
- **Vacância:** 10,4%
- **Indexadores:** 70% IPCA, 30% IGP-M;
- **Tipo de contratos:** 80% típico, 20% atípico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023-11,2%, 2024-15,2%, +2025-73,6%

**Valor de Mercado:** R\$ 1.4 bilhão

**Dividend Yield:** 8.5%

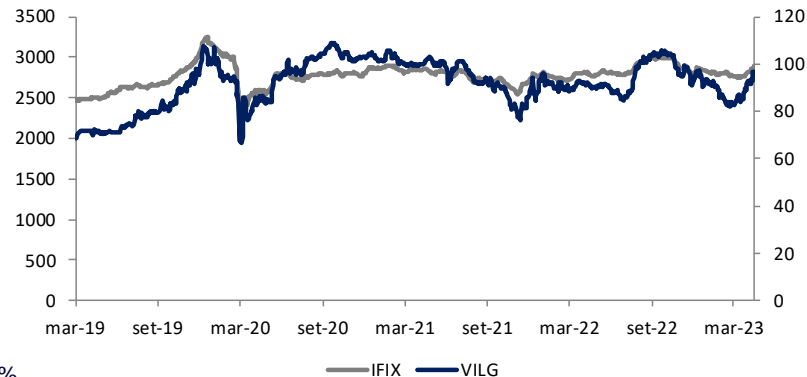
**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -13.87%

## Últimas Notícias

• Conforme Fato Relevante publicado no dia 15 de fevereiro de 2023, o Fundo ajuizou uma ação de despejo por falta de pagamento contra a Estok Comércio e Representações S.A. ("Tok&Stok"), em razão do inadimplemento no aluguel de janeiro de 2023 com vencimento em 6 fevereiro de 2023. O Fundo tomou conhecimento de que, no dia 24 de março de 2023, a Tok&Stok, locatária do empreendimento "Extrema Business Park I", depositou em Juízo o valor de R\$ 2.092.178,01, com o objetivo de quitar o valor de locação vencido em 06 de fevereiro de 2023, objeto da referida ação de despejo, acrescido de encargos moratórios previstos no contrato de locação e, ainda, reembolso integral das custas judiciais antecipadas pelo Fundo. No dia 27 de março de 2023, o Fundo requereu o imediato levantamento dos valores que estão depositados na conta judicial. Após o levantamento dos valores depositados em Juízo, o Fundo solicitará o encerramento formal da ação de despejo. Vale ressaltar que a Tok&Stok pagou o aluguel de fevereiro, que tinha vencimento no dia 06 de março de 2023 e que, com o pagamento do valor referente ao aluguel de janeiro, encontra-se adimplente no contrato de locação. A apólice de seguro de fiança locatícia segue vigente com o valor de garantia equivalente a 12 meses de aluguéis.

• No dia 29/12, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Newmark, resultando em valor -0,90% (zero vírgula noventa por cento) inferior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza variação negativa de aproximadamente -1,02% (um vírgula dois por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 28/12/2022.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.67
3-abr-23	17-abr-23	0.65
1-mar-23	14-mar-23	0.53
1-fev-23	14-fev-23	0.67
2-jan-23	13-jan-23	0.70
1-dez-22	14-dez-22	0.72
1-nov-22	16-nov-22	0.72
3-out-22	17-out-22	0.72
1-set-22	15-set-22	0.72
1-ago-22	12-ago-22	0.72
1-jul-22	14-jul-22	0.71
1-jun-22	14-jun-22	0.70



# BRESCO LOGÍSTICA - BRCO11

40

## Características do fundo

- **Segmento:** Logístico / Industrial;
- **Ativos:** ABL 446 mil m<sup>2</sup>; 11 propriedades com a seguinte exposição: 49% SP, 16% MG, 6% RS, 8% PR, 4% RJ, 16% BA. Locatários: GPA, Carrefour, Whirlpool, Natura, DHL, Natura, BRF, Magazine Luza, B2W, FM Logistic, Mercado Livre. Setor de Atuação: 43% Varejo/ E-commerce, 41% Bens de Consumo, 8% Operador Logístico, 7% Indústria.
- **Vacância:** 12%
- **Indexadores:** 95% IPCA, 5% IGP-M;
- **Tipo de contratos:** 65% típico, 35% atípico;
- **Vencimento dos contratos:** 2024 - 2,2%, 2025- 4,9%; +2024 - 92,9%

**Valor de Mercado:** R\$ 1.5 bilhão

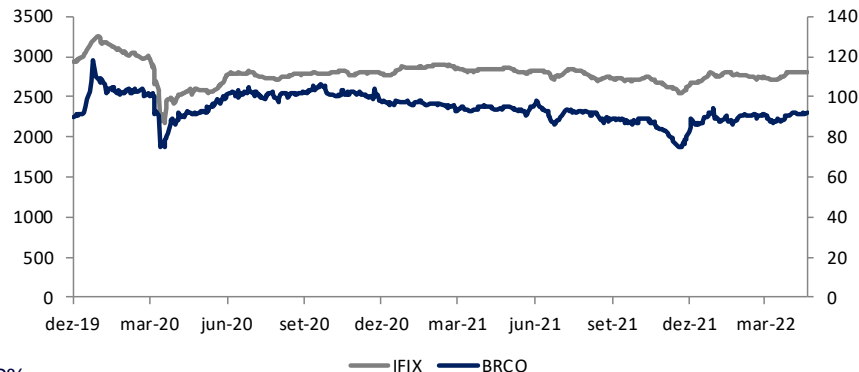
**Dividend Yield:** 7.8%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -15.92%

## Últimas Notícias

• Diante das recentes notícias acerca da recuperação judicial da AMERICANAS S.A., o fundo comunicou aos Cotistas do Fundo e ao Mercado que: a Americanas possui um contrato de locação em vigor até 30/09/2027, tendo objeto uma área de 15.727,24 m<sup>2</sup> do Imóvel Bresco Contagem que representa 22,6% da ABL total do referido imóvel e 3,6% do total de receita vigente do Fundo. O fundo informa que o aluguel vencido em janeiro de 2023, mas de competência de dezembro de 2022, foi integralmente pago pela Americanas, de modo que não há, na presente data, valores a título de aluguel em atraso pela Americanas. A locação do Imóvel Bresco Resende foi resilida antecipadamente e o imóvel foi desocupado pela Americanas em 06 de janeiro de 2023, restando pendente o pagamento de (i) duas parcelas de R\$191.662,03 cada, referente à indenização pela rescisão antecipada do contrato; e (ii) R\$ 167.247,49 referentes a reparos necessários para a devolução do imóvel. O Imóvel Bresco Resende encontra-se integralmente locado à Valgroup MG Indústria de Embalagens Flexíveis Ltda., conforme fato relevante divulgado em 16/12/2022. Com relação à lista de credores apresentada pela Americanas nos autos da recuperação judicial, informamos que tomamos ciência da inclusão do Fundo como titular de créditos alegadamente concursais e sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, no valor de R\$667.816,66, e que avaliaremos a necessidade de tomar providências para corrigir eventuais divergências dos créditos listados pela Americanas.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.62
3-abr-23	17-abr-23	0.62
1-mar-23	14-mar-23	0.62
1-fev-23	14-fev-23	0.62
2-jan-23	13-jan-23	0.65
1-dez-22	14-dez-22	0.70
1-nov-22	14-nov-22	0.70
3-out-22	14-out-22	0.70
1-set-22	14-set-22	0.70
1-ago-22	12-ago-22	0.65
1-jul-22	12-jul-22	0.77
1-jun-22	10-jun-22	0.65

# RBR LOG - RBRL11

41

## Características do fundo

- **Segmento:** Logístico / Industrial;
- **Ativos:** ABL de 234.299 mil m<sup>2</sup> divididos em 5 propriedades. Receita por Estado: 40% SP, 60% MG. Receita por Tipologia: 25% Monousoário e 75% Condomínio. Setores dos inquilinos: 52,4% E-commerce, 18,9% Transportes e Logística, 7,2% Têxtil e Vestuário, 6,6% Tecnologia, 7% Varejo/Atacadista.
- **Vacância:** 0%
- **Indexadores:** 17% IGP-M; 83% IPCA
- **Tipo de contratos:** 100% típico
- **Vencimento dos contratos:** 2025- 25%, +2026-75%;

**Valor de Mercado:** R\$ 517.0 milhões

**Dividend Yield:** 10.0%

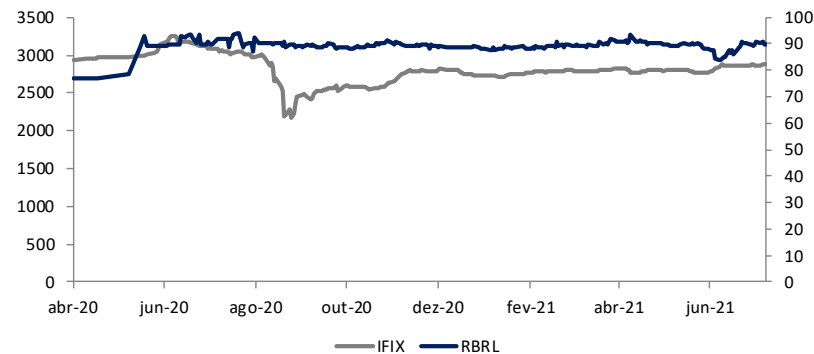
**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -27.09%

## Últimas Notícias

• O fundo divulgou seu relatório gerencial. No mês de março, o Fundo recebeu da locatária Comercial Zaragoza (também conhecida como Spani), ocupante do módulo M2 do galpão RBR Log Hortolândia II, uma notificação de intenção de rescisão antecipada do contrato de locação. A locatária, nos termos do contrato, terá de cumprir 4 meses de aviso prévio (até julho/2023) e arcar com uma multa por rescisão antecipada de aproximadamente 4 aluguéis. Com a saída da Spani e da Americanas, já informado previamente ao mercado, o galpão Hortolândia II será 100% desocupado, sendo que 100% da vacância financeira só ocorrerá em nov/23. O time de gestão vem trabalhando na comercialização do imóvel com boas perspectivas até então. O mercado de Campinas, região onde a cidade de Hortolândia está inserida, ao longo dos últimos anos recebeu poucos novos estoques de galpões logísticos, ao mesmo tempo que as absorções continuavam ocorrendo, fazendo com que a vacância da região caísse ao longo do tempo.

• O fundo recebeu da COMERCIAL ZARAGOZA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LIMITADA, locatária do Galpão Hortolândia II, localizado na Av. Carlos Roberto Prata Vieira, 700, Jardim Nova Europa, município de Hortolândia/SP, o aviso de devolução do Imóvel e rescisão antecipada da locação. Nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins não Residenciais”, o prazo de aviso prévio é de 4 meses a contar da notificação, sendo que durante esse período até a entrega efetiva do Imóvel, a Locatária continuará obrigada a efetuar todos os pagamentos previstos no Contrato. O Contrato prevê o pagamento de multa rescisória no momento da devolução de R\$ 912.893,43, equivalente a 4,1 aluguéis. Desta forma, somados os aluguéis que serão recebidos durante o período de aviso prévio, o Fundo receberá o equivalente a 8,1 aluguéis. Ainda, o Fundo irá, durante os próximos 4 meses, trabalhar ativamente na comercialização do Imóvel para novos ocupantes, visando mitigar os efeitos da rescisão antecipada da locação

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
11-abr-23	17-abr-23	0.58
8-mar-23	14-mar-23	0.58
8-fev-23	14-fev-23	0.65
9-jan-23	13-jan-23	0.65
8-dez-22	14-dez-22	0.65
9-nov-22	16-nov-22	0.65
10-out-22	17-out-22	0.65
9-set-22	15-set-22	0.65
8-ago-22	12-ago-22	0.65
8-jul-22	14-jul-22	0.70
8-jun-22	14-jun-22	0.65
9-mai-22	13-mai-22	0.65

# CSHG LOGÍSTICA - HGLG11

42

## Características do fundo

- **Segmento:** Logístico / Industrial - Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL 1.000 mil m<sup>2</sup>; % Receita Contratada por ativos imobiliários: 15,3% Vinhedo, 7,4% São Carlos, 12,5% Itupeva, 5,9% São José dos Campos, 7,0% Ribeirão Preto, 21,7% Betim, 5,8% Louveira, 24,4% Outros.
- **Vacância:** 20,4%
- **Indexadores:** 79% IPCA, 20% IGP-M;
- **Tipo de contratos:** 67,3% típico, 32,7% atípico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023-3%, 2024-12%, +2025-85%;

**Valor de Mercado:** R\$ 3.8 bilhões

**Dividend Yield:** 10.1%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

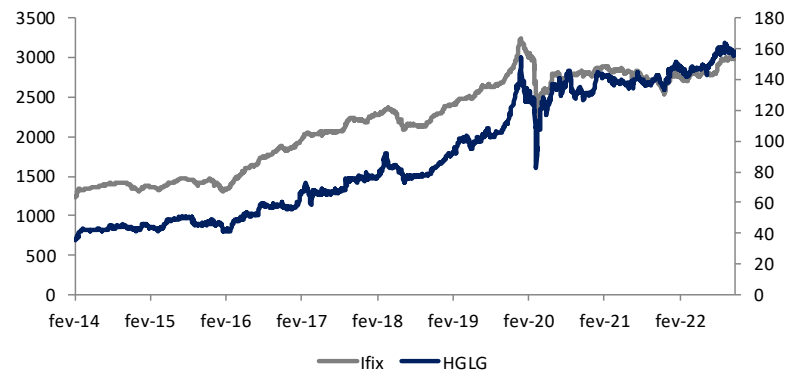
7.40%

## Últimas Notícias

\*No dia 24 de março de 2023, o HGLG publicou Fato Relevante para informar sobre o envio da proposta para aquisição de 100% dos Ativos Alvo, exceto recursos financeiros de caixa, detidos pelo GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII. O Conselho Diretivo do GTLG, que é um dos órgãos deliberativos internos previsto no regulamento daquele fundo, avaliou e recomendou que a Proposta seja submetida para apreciação e aprovação em assembleia geral de cotistas do GTLG, de forma que, na data de hoje, a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de instituição administradora do GTLG, convocou assembleia geral de cotistas para deliberar sobre a aprovação da Proposta. Como informado anteriormente, a Proposta do HGLG tem uma série de etapas e condições a serem cumpridas, que envolvem inclusive as condições relacionadas ao pagamento pela aquisição dos Ativos Alvo, a serem informadas ao mercado. Como forma de implementar a aquisição dos Ativos Alvo, nos termos da Proposta, uma parcela equivalente a 14,22% do patrimônio líquido do GTLG, representando tão somente a integralidade da participação do HGLG no GTLG, deverá ser cindida a um novo fundo de investimento imobiliário a ser constituído, o qual terá o regulamento e as características idênticas ao GTLG, sendo que as cotas desse novo fundo de investimento serão entregues ao HGLG.

•O fundo divulgou seu relatório gerencial. No mês de dezembro de 2022 o Fundo apurou uma receita total de R\$ 19, milhões (R\$ 0,81 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 16,5 milhões (R\$ 0,71 por cota). A distribuição foi ajustada extraordinariamente para o patamar de R\$ 2,20 por cota, duas vezes o rendimento recorrente do Fundo praticado em 2022, o que elevou as distribuições do Fundo para o patamar de 97,0% do resultado auferido no semestre. Para 2023, dado o momento de mercado, a visão do time de gestão para o Fundo é manter o foco em: (i) continuar a melhorar a exploração dos imóveis, especialmente em termos de valores de locação; (ii) a atuação em desenvolvimentos que aumentem o potencial de renda do Fundo a médio prazo; (iii) a reciclagem de ativos já maduros do portfólio; e (iv) manter caixa e, havendo momento de mercado, eventualmente captar recursos para investir em oportunidades de aquisição que estejam disponíveis no mercado.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	1.10
3-abr-23	17-abr-23	1.10
1-mar-23	14-mar-23	1.10
1-fev-23	14-fev-23	1.10
2-jan-23	13-jan-23	2.20
1-dez-22	14-dez-22	1.10
1-nov-22	16-nov-22	1.10
3-out-22	17-out-22	1.10
1-set-22	15-set-22	1.10
1-ago-22	12-ago-22	1.10
1-jul-22	14-jul-22	3.30
1-jun-22	14-jun-22	1.10

# XP LOGÍSTICA - XPLG11

44

## Características do fundo

- **Segmento:** Logístico / Industrial;
- **Ativos:** ABL de 954.774 mil m<sup>2</sup> - 92% imóveis, 1% Aplicações Financeiras, 7% Cotas de FII – localização: 7,7% MG, 4,0% RS, 45,1% SP, 5,0% SC, 23,7% PE - Locatários: GPA 7%, Via Varejo 12%, B2W 6%, Renner 7%, Outros 44%, Mobly 6%. Leroy 11%.
- **Vacância:** 5,4%
- **Indexadores:** 76% IPCA, 21% IGP-M, 3% IPC-Fipe;
- **Tipo de contratos:** 60% atípico, 40% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023- 7%; 2024- 17%; +2024-76%;

**Valor de Mercado:** R\$ 2.7 bilhões

**Dividend Yield:** 8.7%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

-11.59%

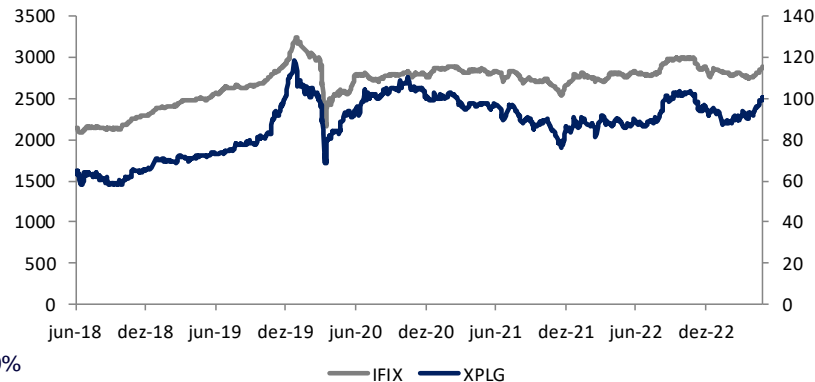
## Últimas Notícias

•O fundo divulgou que celebrou Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais com empresa que atua no setor de saneamento básico, relativo (i) à totalidade do módulo A4 e (ii) parte do módulo A3, do condomínio logístico Syslog Galeão, localizado em Duque de Caxias/RJ, com área bruta locável total de 10.025,63 m<sup>2</sup> e com prazo de vigência de 60 meses a partir de 1º/05/2023. Com essa locação, o condomínio Syslog Galeão alcançará uma ocupação física total de aproximadamente 79,0%, situação essa totalmente distinta de quando o Fundo adquiriu o ativo, quando a ocupação era de 26,0%, conforme Fato Relevante publicado em 03/08/2020, e conforme evolução já reportada ao longo dos Relatórios Gerenciais divulgados na CVM. Com este novo Contrato, considerando o último relatório gerencial divulgado na CVM, a vacância dos imóveis do Fundo será reduzida de 5,4% para 4,4. A receita acumulada do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 (vinte e quatro) primeiros meses de vigência, é estimada em R\$ 0,0966 por cota. A partir do 25º mês, a receita mensal decorrente do Contrato, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0057 por cota

•O fundo celebrou o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais com empresa que atua no segmento de energia fotovoltaica, relativo ao galpão G500 do condomínio XP LOG WT Cajamar, o qual está localizado na cidade de Cajamar, Estado de São Paulo, na Rodovia Edgar Máximo Zambotto nº 5.000 – km 42 + 180m e Rodovia Bandeirantes, com prazo de vigência de 60 meses contados a partir de 01/03/2023. Com a assinatura do Contrato, a ocupação do Imóvel saiu de 78% para 88%. A receita acumulada do Contrato, considerando a soma dos recebíveis relativos aos 24 primeiros meses de vigência, é estimada em R\$ 0,1357 por cota. A partir do 25º mês a receita mensal decorrente do Contrato, por cota, sem considerar a correção inflacionária prevista no Contrato, é estimada em R\$ 0,0071 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação. Com este novo Contrato, considerando o último relatório gerencial divulgado na CVM, a vacância física dos imóveis será reduzida de 6,8% para 5,4%

Fonte: Bloomberg, Safra e Relatórios Gerenciais dos fundos

## Desempenho Fundo vs Ifix (desde o início)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.74
3-abr-23	17-abr-23	0.74
1-mar-23	14-mar-23	0.74
1-fev-23	14-fev-23	0.74
2-jan-23	13-jan-23	0.74
1-dez-22	14-dez-22	0.74
1-nov-22	16-nov-22	0.74
3-out-22	17-out-22	0.74
1-set-22	15-set-22	0.72
1-ago-22	12-ago-22	0.72
1-jul-22	14-jul-22	0.70
1-jun-22	14-jun-22	0.68

# PÁTRIA LOGÍSTICA - PATL11

45

## Características do fundo

- **Segmento:** Logístico;
- **Ativos:** ABL de 151,1 mil m<sup>2</sup> - Receita por imóvel: 48% Itatiaia, 41% Ribeirão das Neves, 5% Jundiá 1, 6% Jundiá 2. Imóveis localizados nos estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo. Locatários: Grupo SEB, Multiterminais, Xerox e BRF.
- **Vacância:** 0,6%
- **Indexadores:** 94% IPCA, 6% IGP-M
- **Tipo de contratos:** 75% atípico, 25% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2025- 9%, 2026- 50%, +2027-41%;

**Valor de Mercado:** R\$ 319.5 milhões

**Dividend Yield:** 11.0%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

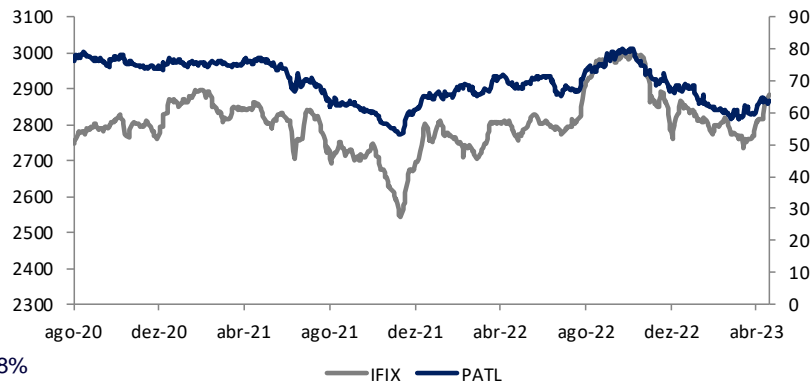
-34.68%

## Últimas Notícias

•O fundo divulgou seu relatório gerencial. No dia 31/03, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,60/cota, pagos no dia 11/04. Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de março. Assim, ao final do mês, a vacância física do Fundo era de 0,6% com apenas 943 m<sup>2</sup> vagos no ativo Ribeirão das Neves e o prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 2,9 anos. O fundo comenta que, conforme Fato Relevante divulgado em 21/12/22, é esperada para o mês de junho de 2023 a rescisão antecipada do contrato de locação do módulo ocupado atualmente pela Pif Paf (8.875 m<sup>2</sup>) no Ativo Ribeirão das Neves. Até essa data deverá ser cumprido o aviso prévio, devendo ainda ocorrer pagamento de multa por rescisão antecipada na data da desocupação. A equipe de Gestão segue ativamente trabalhando na prospecção de novos locatários para o referido espaço.

•O fundo apresentou seu relatório gerencial. No dia 31/10, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,58/cota, pagos no dia 09/11. Esta distribuição representa um dividend yield de 8,7% sobre o preço de fechamento (R\$ 80,37) e 7,1% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 98,10). Ao final do mês de outubro, a vacância do Fundo era de 0,6% com apenas 943 m<sup>2</sup> vagos no ativo Ribeirão das Neves. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT<sup>1</sup>) é de 3,5 anos.

## Desempenho Fundo vs Ifix (desde o início)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	9-mai-23	0.60
3-abr-23	11-abr-23	0.60
1-mar-23	8-mar-23	0.60
1-fev-23	8-fev-23	0.58
2-jan-23	9-jan-23	0.58
1-dez-22	8-dez-22	0.58
1-nov-22	9-nov-22	0.58
3-out-22	10-out-22	0.58
1-set-22	9-set-22	0.58
1-ago-22	8-ago-22	0.58
1-jul-22	8-jul-22	0.58
1-jun-22	8-jun-22	0.58

## Características do fundo

- **Segmento:** Logístico – Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL de 479.002 m<sup>2</sup> - Segmentos dos locatários: 27% Logística, 19% Varejo, 11% Bebidas, 6% Bens de Capital, 5% Outros, 26% E-commerce, 6% Retorno sobre Capital, 1% Farmacêutica. Alocação de receita por locatários: 11% Ambev; 11% DHL; 7% Dia; 7% IBL; 5% Alfa Laval; 9% Magazine Luiza; 11% Amazon; 25% Outros.
- **Vacância:** 0,5%
- **Indexadores:** 49% IGP-M, 43% IPCA, 8% IPC;
- **Tipo de contrato:** 64% típico, 29% atípico; 6% Retorno Sobre Capital Investido
- **Vencimento dos contratos:** 2023-8%, 2024-9%, 2025-4%, +2026-79%;

**Valor de Mercado:** R\$ 1.2 bilhão

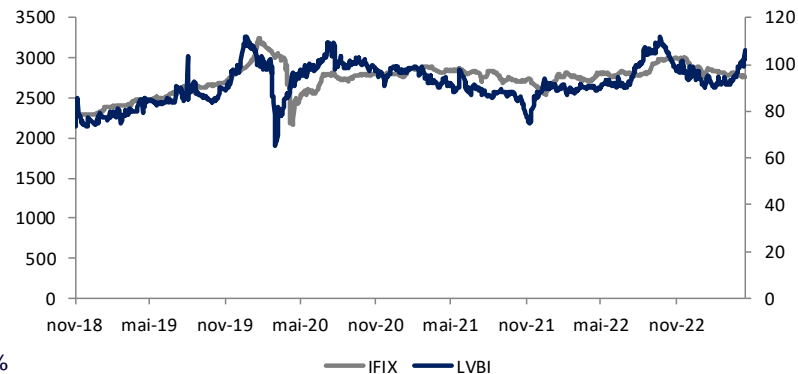
**Dividend Yield:** 8.7%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -11.19%

## Últimas Notícias

•O fundo divulgou seu relatório gerencial. No mês de março, o Fundo apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 0,76/cota. Esse resultado foi impactado negativamente e de forma não recorrente em aproximadamente R\$ 0,04/cota devido ao não pagamento do aluguel pela Sequoia Logística e Transporte S.A. (Sequoia), locatária do Ativo Extrema. Desse resultado, ainda foi retido aproximadamente R\$ 0,01/cota. Assim, no dia 31/03, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,75/cota, pagos no dia 10/04. Nesse último mês, foi realizada a locação de um módulo do galpão G07 (2.421 m<sup>2</sup> de ABL) do Ativo Extrema. Esse módulo tinha contrato com vencimento com o antigo locatário no início do mês de abril/23. Dessa forma, com a nova locação efetivada antes do término do contrato anterior vigente, o Ativo Extrema permanece 100% ocupado e, ao final do mês, o Fundo possuía apenas 2.238 m<sup>2</sup> disponíveis para locação (1 módulo do Ativo Itapevi), equivalentes a uma taxa de vacância de apenas 0,5%. Adicionalmente, foi renovado contrato de locação no Ativo Itapevi com locatária que ocupa 4 módulos (6.657 m<sup>2</sup> - 19% da ABL do ativo), sendo que o contrato anterior possuía vencimento o ano de 2023 e o contrato já renovado passa a ter vencimento o ano de 2028. Conforme comunicado anteriormente, com a emissão do Habite-se (Certificado de Conclusão) do Ativo Cajamar, resta pendente a lavratura da escritura de compra e venda, que é o documento definitivo de aquisição do Ativo. Para isso, o vendedor do ativo está trabalhando na documentação relacionada a individualização da propriedade (matrícula do imóvel) para que a aquisição seja finalizada. A expectativa atual é que a individualização da matrícula e a consequente lavratura da escritura de compra e venda ocorra no 3T23.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	8-mai-23	0.76
3-abr-23	10-abr-23	0.75
1-mar-23	7-mar-23	0.72
1-fev-23	7-fev-23	0.75
2-jan-23	6-jan-23	0.75
1-dez-22	7-dez-22	0.75
1-nov-22	8-nov-22	0.75
3-out-22	7-out-22	0.75
1-set-22	8-set-22	0.75
1-ago-22	5-ago-22	0.74
1-jul-22	7-jul-22	0.74
1-jun-22	7-jun-22	0.74

# SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - SDIL11

47

## Características do fundo

- **Segmento:** Logístico / industrial – Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL de 319.400 mil m<sup>2</sup> - Imóvel por receita: 29% Duque de Caxias, 38% Contagem, 25% Região ABCD, 9% Guarulhos. Segmento dos locatários: 24% Alimentação, 16% Petroquímica, 40% E-commerce, 21% Outros.
- **Vacância:** 0,6%
- **Indexadores:** 45% IGP-M, 55% IPCA;
- **Tipo de contrato:** 52% típico, 48% atípico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023-16%; 2024-2%, +2025-82%

**Valor de Mercado:** R\$ 600.0 milhões

**Dividend Yield:** 10.2%

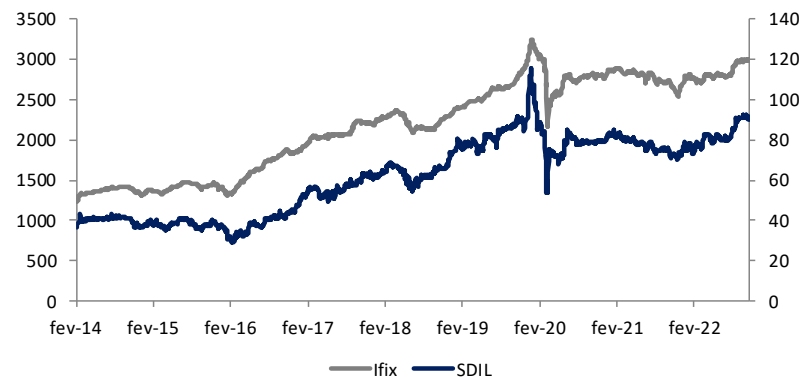
**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

-3.20%

## Últimas Notícias

•No dia 28/04, o Fundo assinou o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial com a empresa Transcarapiá Transportes LTDA para ocupar o módulo 18 do galpão B do imóvel Multimodal Duque de Caxias, que corresponde a 2.030,33 m<sup>2</sup>, aproximadamente 5% da ABL total do imóvel. A Transcarapiá é uma empresa tradicional de transporte logístico, presente no mercado há 24 anos e com atuação focada na região dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro. O prazo de vigência da locação é de 5 anos (60 meses) com início em 1º de maio de 2022. O valor de locação por m<sup>2</sup> está em linha com as últimas negociações realizadas pelo Fundo na região e o índice de reajuste anual do contrato é o IGP-M. O Contrato de Locação prevê carência inicial de 4 meses e descontos escalonados desde o início do prazo locatício até o terceiro ano de locação. A carência inicial não se aplica ao pagamento dos demais encargos locatícios e tributos relativos ao Imóvel, tais como taxas condominiais, imposto predial e territorial urbano e seguros. Em caso de rescisão antecipada, a Locatária deverá comunicar com antecedência mínima de 3 (três) meses da pretensa rescisão, pagando corretamente os aluguéis, demais encargos da locação nesse período até a efetiva entrega das chaves e reembolsando integralmente os valores de carência e descontos concedidos.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.83
3-abr-23	17-abr-23	0.83
1-mar-23	14-mar-23	0.83
1-fev-23	14-fev-23	0.83
2-jan-23	13-jan-23	0.82
1-dez-22	14-dez-22	0.82
1-nov-22	16-nov-22	0.79
3-out-22	17-out-22	0.79
1-set-22	15-set-22	0.76
1-ago-22	15-ago-22	0.76
1-jul-22	15-jul-22	0.76
1-jun-22	15-jun-22	0.76

# BC FUND - BRCR11

48

## Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL de 239.814 mil m<sup>2</sup> - escritórios localizados 70,1% em SP e 29,9% no RJ – 73,2% deles são AAA, 19% B, 7,8% A; Receita por setor: 64,2% Outros, 16,7% Financeiro, 8,8% Automobilística, 3,0% Seguros, 1,3% Serviços, 6,1% Saúde.
- **Vacância:** 24%
- **Indexadores:** 29,9% IGP-M, 68,5% IPCA, 1,6% IPC-Fipe;
- **Tipo de contrato:** 84,6% típico, 15,5% atípico
- **Vencimento dos contratos:** 2023-2,2%, 2024 – 17,5%, +2025-62,8%;

**Valor de Mercado:** R\$ 1.1 bilhão

**Dividend Yield:** 9.8%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

-57.07%

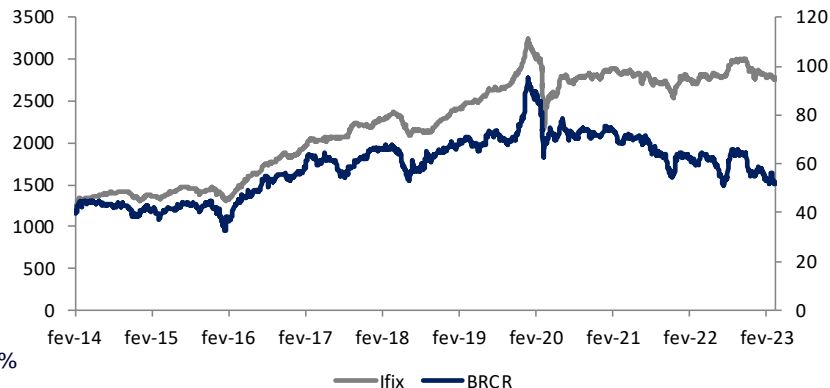
## Últimas Notícias

• No dia 06/03 o fundo divulgou que foi assinado um novo Contrato de Locação com uma empresa do ramo financeiro, referente a 4.102,00 m<sup>2</sup> de área locável, localizados nos pavimentos: 14º e 15º do imóvel denominado de "Diamond Tower" de propriedade direta do Fundo. O contrato possui prazo de 10 anos contados a partir da assinatura. As condições comerciais estão em linha com o praticado na região, para ativos de alta qualidade. A Nova Locação impactará positivamente a receita do Fundo em, aproximadamente, 5,3% em comparação às receitas do mês de janeiro de 2023, ou seja, cerca de R\$ 0,02 por cota.

• O fundo apresentou seu resultado gerencial. A vacância financeira do portfólio, em janeiro de 2023, representava 18,4%, em termos de receita de locação potencial e 24,0% sobre o total de ABL em m<sup>2</sup>, ligeiramente superior ao mês anterior dado o término de aviso prévio de um locatário do Burity. A vacância ao final de janeiro de 2023 correspondia a 27.498 m<sup>2</sup> no CENESP, 14.354 m<sup>2</sup> no Torre Almirante, 9.230 m<sup>2</sup> no Diamond Tower, 2.028 m<sup>2</sup> no Eldorado, 1.600 m<sup>2</sup> no Burity, 1.507 m<sup>2</sup> no Sucupira, 592 m<sup>2</sup> no EZ Towers, 525 m<sup>2</sup> no Transatlântico e 274 m<sup>2</sup> no BFC. Nos três meses seguintes, 17,6% da carteira de contratos será reajustada pela inflação, enquanto neste período 0,1% dos contratos estarão em processos de renovação. O lucro líquido por cota, em janeiro/23, foi positivo em R\$0,14/cota. Já o FFO ajustado foi de R\$0,43/cota, sendo que o valor distribuído em forma de rendimento para os cotistas foi de R\$ 0,47/cota.

• O fundo informou no dia 01/08 que : a Gestora manterá, de forma voluntária, a redução da taxa de gestão do Fundo de 1,50% a.a. para 1,10% a.a. sobre a base de cálculo da Taxa de Gestão, conforme descrita no Art. 26 do Regulamento do Fundo, ou seja, uma redução de 27% por mais 3 (três) anos, contados a partir de 10 de setembro de 2022, portanto, perdurando até 09 de setembro de 2025.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
11-abr-23	17-abr-23	0.46
8-mar-23	14-mar-23	0.46
8-fev-23	14-fev-23	0.47
9-jan-23	13-jan-23	0.47
8-dez-22	14-dez-22	0.50
9-nov-22	16-nov-22	0.47
10-out-22	17-out-22	0.47
9-set-22	15-set-22	0.47
8-ago-22	12-ago-22	0.47
8-jul-22	14-jul-22	0.47
8-jun-22	14-jun-22	0.47
9-mai-22	13-mai-22	0.50



# AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS - AIEC11

## Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL de 22,98 mil m<sup>2</sup> - o fundo possui os ativos Rochaverá Diamond Tower – Torre D e também o Standard Building. Segmento de atuação dos inquilinos: 63% Química, 37% Educação. Locatários: 63% Dow Brasil, 37% IBMEC. Localização: 63% SP, 37% RJ.
- **Vacância:** 0%
- **Indexadores:** 100% IGP-M;
- **Tipo de contrato:** 100% atípico;
- **Vencimento dos contratos:** 2025-70%, 2032-30%

**Valor de Mercado:** R\$ 291.0 milhões

**Dividend Yield:** 14.9%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

-36.01%

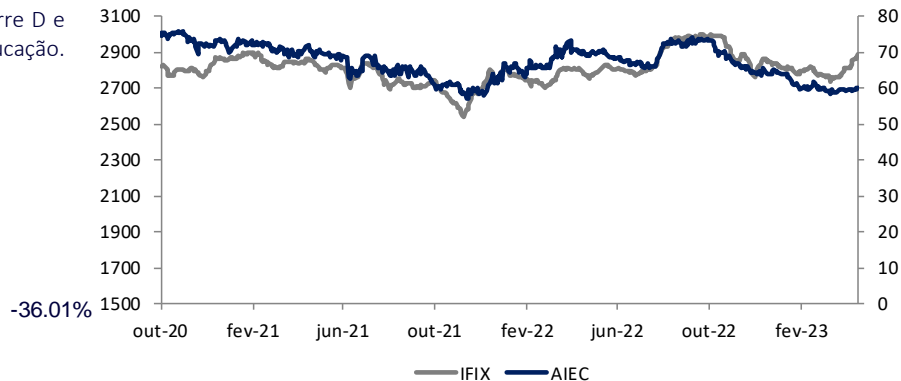
## Últimas Notícias

•O fundo apresentou seu relatório gerencial. A distribuição de dividendos de setembro é de R\$ 0,73/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 8,76% considerando a cota da primeira emissão e de 11,08% considerando a cota de 30/set. O portfólio conta com 0% de vacância.

•O fundo apresentou seu relatório gerencial. O AIEC11 se manteve estável no mês, com uma variação de 0,06%, após uma valorização de 4,95% no mês anterior. O deságio contra a cota patrimonial ficou em 20,8% e a distribuição de dividendos no mês foi de R\$ 0,72/cota, o que equivale a um yield anualizado de 10,77%, considerando a cota de 29/abr. Conforme previsto no Regulamento, em abril foi realizado o primeiro pagamento da taxa de gestão no seu valor integral de 0,60%a.a. sobre o Valor de Mercado dado que o Fundo integra o IFIX. O desconto da taxa terminou no mês de março.

•Na data de ontem, Administrador e Gestor tomaram conhecimento da decisão sobre o pedido de esclarecimentos apresentado pela DOW BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., sobre a sentença arbitral anteriormente proferida no âmbito do Procedimento Arbitral CMA 659-20-DFG. Em resposta ao referido Pedido de Esclarecimentos, o competente Tribunal Arbitral manteve totalmente inalterados todos os pontos da sentença arbitral, conforme mencionados no Fato Relevante divulgado na data de 18 de janeiro de 2022, estabelecendo o prazo de 30 dias para cumprimento da sentença. Com isso, os valores excedentes retidos serão liberados para as respectivas partes e não serão feitas novas retenções. O saldo devido ao Fundo poderá eventualmente ser incorporado nas distribuições de dividendos futuras a critério do Gestor e observando a legislação aplicável.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	9-mai-23	0.77
3-abr-23	11-abr-23	0.76
1-mar-23	8-mar-23	0.75
1-fev-23	8-fev-23	0.18
2-jan-23	9-jan-23	1.32
1-dez-22	8-dez-22	0.75
1-nov-22	9-nov-22	0.74
3-out-22	10-out-22	0.73
1-set-22	9-set-22	#N/A N/A
1-ago-22	8-ago-22	0.72
1-jul-22	8-jul-22	0.80
1-jun-22	8-jun-22	0.72

# VBI PRIME PROPERTIES - PVBI11

50

## Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL de 48.806 mil m<sup>2</sup> - Alocação por ativo: 54% Park Tower, 33% FL 4440, 10% Union Faria Lima, 3% HAAA11. Alocação por Segmento de Locatários: 54% Saúde, 22% Instituição Financeira, 3% HAAA11, 10% Renda Mínima Garantida, 12% Outros. Alocação Inquilinos: 50% Prevent Senior, 7% J&J, 8% China Construction Bank, 7% UBS, 10% Renda Garantida, 16% Outros.
- **Vacância:** 0,9%
- **Indexadores:** 32% IGP-M, 58% IPCA, 10% INCC
- **Tipo de contrato:** 100% típico
- **Vencimento dos contratos:** 2024-22%, 2025-6%, 2026-10%, +2027-61%

**Valor de Mercado:** R\$ 1.1 bilhão

**Dividend Yield:** 7.5%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

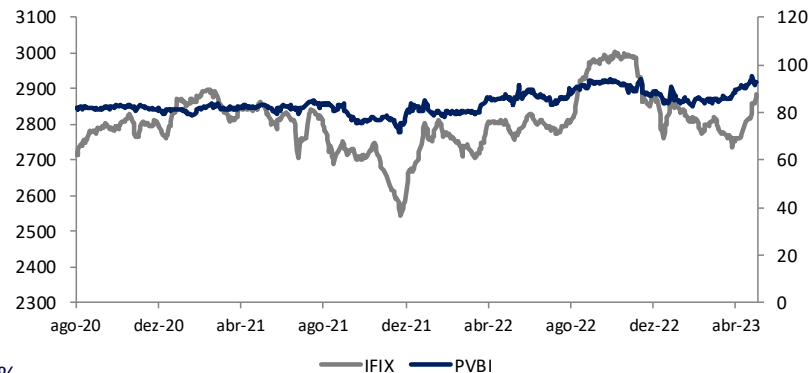
-9.34%

## Últimas Notícias

• O fundo vêm comunicar que, no dia 02/02, lavrou a Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis referente à aquisição dos imóveis localizados na Rua Fidêncio Ramos – São Paulo-SP, nº 302, Vila Olímpia, Torre B, conjuntos 71, 72, 73, 74, 81, 82, 83, 84, 91, 92, 93, 94, 101, 102, 103; 104, 111, 112, 113; 114, 121, 122, 123, 124, os quais integram o 7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º pavimentos da Torre B do Condomínio Vila Olímpia Corporate. O preço de aquisição dos Imóveis foi de R\$ 202.176.000,00, pago da seguinte forma: i. R\$ 30.326.414,82 pago em moeda corrente nacional, no ato da lavratura da Escritura; ii. R\$ 171.849.585,18 pago no mesmo ato, mediante a subscrição de cotas do Fundo pelo vendedor dos Imóveis, o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VILA OLÍMPIA CORPORATE. A partir da Data de Imissão na Posse, o Fundo comunica que se sub-rogará em todos os direitos e obrigações atinentes aos Contratos de Locação dos Imóveis, passando a fazer jus ao recebimento de todas as receitas de meios decorrentes, pro rata die. O incremento previsto na receita imobiliária do Fundo é de aproximadamente R\$ 0,09 por cota, considerando o imóvel 100% ocupado e sem qualquer inadimplência e já considerando o número de cotas do Fundo após a integralização da 3ª emissão de cotas.

• O fundo VBI Prime Properties soltou um fato relevante no dia 09/11 informando a venda da Torre B JK, que fica na Av Juscelino Kubitschek, 2041 – Próximo ao Shopping JK Iguatemi. A venda do imóvel somou R\$237 milhões a ser paga em 3 parcelas, sendo a primeira de 70% do valor a vista na assinatura da escritura, 15% em julho de 2023 e 15% em novembro de 2023. 70% do valor recebido será utilizado para zerar a alavancagem do fundo. Como a alavancagem gerava uma despesa financeira mensal de 11 centavos e a receita imobiliária do JK representava 10 centavos por cota, a operação ampliou o rendimento do fundo. A transação é a primeira venda do fundo e gerou uma TIR de 46,4% e um lucro por cota de R\$3,27 – o preço de venda ficou 24% acima do atual valor patrimonial do fundo. O valor de venda do ativo por m2 somou R\$38,8 mil e o cap rate da venda foi de 5,1%. Esperamos uma reação positiva a esse anúncio.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação (R\$)
2-mai-23	8-mai-23	0.61
3-abr-23	10-abr-23	0.61
1-mar-23	7-mar-23	0.61
1-fev-23	7-fev-23	0.61
2-jan-23	6-jan-23	0.57
1-dez-22	7-dez-22	0.57
1-nov-22	8-nov-22	0.57
3-out-22	7-out-22	0.57
1-set-22	8-set-22	0.56
1-ago-22	5-ago-22	0.56
1-jul-22	7-jul-22	0.56
1-jun-22	7-jun-22	0.56

# VINCI OFFICES - VINO11

51

## Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão Ativa;
- **Ativos:** 86 mil m<sup>2</sup> de ABL própria. Segmentos de Atuação dos locatários: 18% Financeiro; 12% Construção e Serviços Imobiliários; 7% Coworking; 5% Varejo; 6% Escritório de Advocacia; 3% Seguros; 4% Saúde, 2% Transportes e Logística, 41% Comunicação e Mídia. Os ativos estão localizados 70% em SP e 30% em RJ.
- **Vacância:** 2,3%
- **Indexadores:** 87% IPCA; 13% IGP-M
- **Tipo de contrato:** 69% atípico, 31% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023-2%, 2024- 1%, +2025-97%;

**Valor de Mercado:** R\$ 673.0 milhões

**Dividend Yield:** 9.7%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

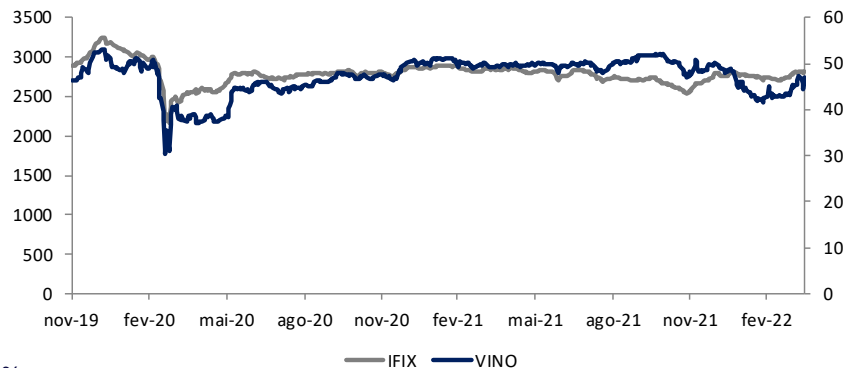
-25.39%

## Últimas Notícias

•O fundo apresentou seu relatório gerencial. No último mês o fundo observou um crescimento no aluguel médio por metro quadrado dos contratos típicos do portfólio que saiu de R\$ 86,9/m<sup>2</sup> para R\$ 88,2/m<sup>2</sup>. Nos últimos 12 meses, a gestão afirma que apesar das dificuldades da pandemia, o portfólio de contratos típicos do VINO apresentou um crescimento nominal de mais de 11%. Este crescimento é o reflexo da combinação de dois fatores: (i) repasse de inflação e (ii) a requalificação e melhora do portfólio. O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 4.889 mil, o equivalente a R\$ 0,30/cota. Esse resultado não incluiu dois aluguéis relevantes para o Fundo que foram postergados para o início de março, por conta do feriado de carnaval. A receita dos imóveis totalizou R\$ 7.481 mil. O resultado financeiro, que inclui os custos de pagamentos a prazo dos imóveis, foi de R\$ -1.698 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro foi de R\$ 0,34/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 8.220 mil, equivalente a R\$ 0,50/cota.

•O fundo divulgou seu relatório gerencial. O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 6.677 mil, o equivalente a R\$ 0,53/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 8.745 mil. O resultado financeiro, que inclui os custos de pagamentos à prazo dos imóveis, foi de R\$ -1.168 mil. A distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro foi de R\$ 0,34/cota e o Fundo encerrou o mês, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 8.964 mil, equivalente a R\$ 0,71/cota. Conforme anunciado no dia 31/01/2022, a distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro foi de R\$ 0,34/cota. O fundo estima que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo, até junho do ano de 2022, se situe entre R\$ 0,32 e R\$ 0,36/cota.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.31
3-abr-23	17-abr-23	0.31
1-mar-23	14-mar-23	0.31
1-fev-23	14-fev-23	0.31
2-jan-23	13-jan-23	0.34
1-dez-22	14-dez-22	0.34
1-nov-22	16-nov-22	0.34
3-out-22	17-out-22	0.34
1-set-22	15-set-22	0.34
1-ago-22	12-ago-22	0.34
1-jul-22	14-jul-22	0.34
1-jun-22	14-jun-22	0.34

# CSHG REAL ESTATE - HGRE11

52

## Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão ativa;
- **Ativos:** ABL de 214.964 mil m<sup>2</sup> – Exposição de 95,8% em imóveis (dividido em 68% torres corporativas, 16% lajes com participação relevante, 10,5% monousuários, 3,8% lajes individuais e 1,8% outros).
- **Vacância:** 21,8%
- **Indexadores:** 54,1% IGP-M, 45,9% IPCA,
- **Tipo de contrato:** 74,6% típico e 25,4% atípico
- **Vencimento dos contratos:** 2023-7%, 2024-2%, 2025-4%, +2026-79%

**Valor de Mercado:** R\$ 1.4 bilhão

**Dividend Yield:** 8.0%

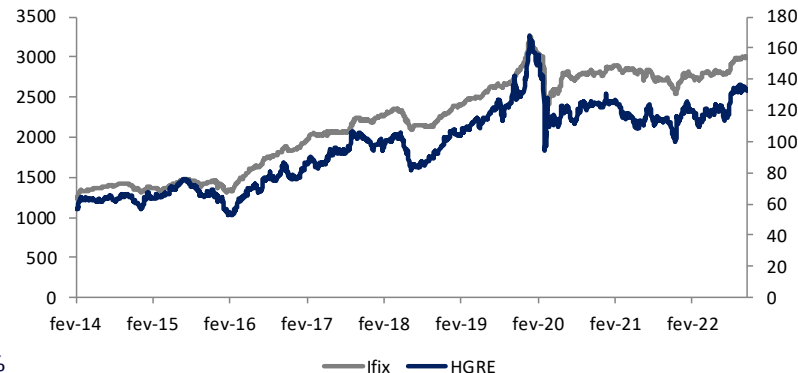
**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -22.79%

## Últimas Notícias

• O fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, em cumprimento ao disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 516, de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado pela empresa CBRE Consultoria do Brasil LTDA, resultando em valor 2,36% inferior aos valores contábeis dos referidos imóveis, o que totaliza variação negativa de aproximadamente 2,36% no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 30 de novembro de 2022.

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 19 milhões (R\$ 1,61 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 16,7 milhões (R\$ 1,42 por cota). A receita de abril foi maior em relação ao recorrente do Fundo devido ao recebimento da primeira de quatro parcelas da venda do Verbo Divino após a repactuação do pagamento das parcelas remanescentes, no valor de R\$ 23,9 milhões, sendo R\$ 11,5 milhões (R\$ 0,98 por cota) distribuíveis, que representam lucro + correção monetária. O recebimento da segunda parcela da multa de rescisão da ENEL, de aproximadamente R\$ 4,0 milhões, está previsto para julho de 2022. O rendimento anunciado foi de R\$ 0,78 por cota, que será pago no dia 13 de maio de 2022. Para os próximos meses, o time de gestão entende que este será o patamar sustentável de distribuição por cota, sendo que ainda avaliaremos a geração de caixa do HGRE11 para ajustar novamente a distribuição se for necessário.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.78
3-abr-23	17-abr-23	0.78
1-mar-23	14-mar-23	0.78
1-fev-23	14-fev-23	0.78
2-jan-23	13-jan-23	1.10
1-dez-22	14-dez-22	0.78
1-nov-22	16-nov-22	0.78
3-out-22	17-out-22	0.78
1-set-22	15-set-22	0.78
1-ago-22	12-ago-22	0.78
1-jul-22	14-jul-22	0.78
1-jun-22	14-jun-22	0.78

# PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS - PATC11

53

## Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão ativa;
- **Ativos:** ABL de 11.843 mil m<sup>2</sup> – Portfólio: R\$298 milhões ( 80% Ativos Imobiliários, 1% Renda Fixa, 19% FII); Regiões dos imóveis por receita: 36% Vila Olímpia, 30% Faria Lima, 24% Chucri Zaidan, 9% Paulista. Principais setores dos Locatários: 24% Artigos para o Lar, 10% Construção, 11% E-commerce, 8% Embalagens, 33% Tecnologia, 9% Financeiro.
- **Vacância:** 17,6%
- **Indexadores:** 30% IGP-M, 62% IPCA; 8% média entre IGP-M/ IPCA
- **Tipo de contrato:** 100% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023-16%, 2024-17%; +2025- 66%

**Valor de Mercado:** R\$ 235.7 milhões

**Dividend Yield:** 6.4%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

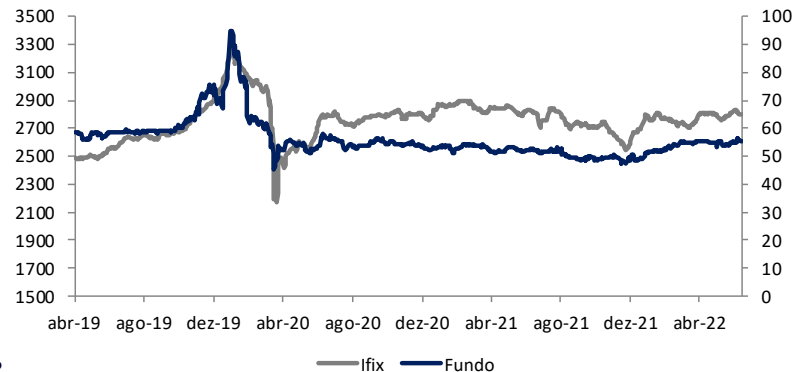
-10.76%

## Últimas Notícias

•O PÁTRIA INVESTIMENTOS LTDA., na qualidade de gestor do Fundo deseja reduzir temporariamente a parcela da taxa de administração a ele devida pelo Fundo, conforme prevista na tabela da Cláusula 7.1.5 do Capítulo VII do regulamento do Fundo. Assim, fica reduzida a cobrança da Taxa de Administração devida pelo Fundo, pelo período de 25 de março de 2022 a 30 de setembro de 2022 para que seja pago pelo Fundo, durante o Período Indicado, a título de Taxa de Administração, o montante correspondente ao percentual de 0,765% a.a., sem prejuízo do valor mínimo mensal estabelecido no Regulamento. A rescisão de pleno direito, a partir de 21 de abril de 2022, da “Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado” firmada entre o Fundo e a XP Investimentos Corretora de Câmbio, sem qualquer ônus e respeitando o aviso prévio contratual de 30 dias estabelecido, por decisão do Administrador, pelo poder que lhe é conferido de acordo com o Artigo 1.2., item do Regulamento.

•O fundo anunciou que, no dia 19/09, concluiu as assinaturas do Contrato de Locação referente à totalidade da área bruta locável detida pelo Fundo no ativo denominado “Sky Corporate” com a empresa Google Brasil Internet Ltda.. O contrato de locação, no formato típico, tem início em setembro de 2022. Com essa nova locação, após o término do período de carência previsto em contrato, a receita imobiliária do Fundo será impactada positivamente em aproximadamente R\$ 0,08/cota.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	9-mai-23	0.31
3-abr-23	11-abr-23	0.27
1-mar-23	8-mar-23	0.22
1-fev-23	8-fev-23	0.22
2-jan-23	9-jan-23	0.34
26-dez-22	11-jan-23	2.87
1-dez-22	8-dez-22	0.28
3-nov-22	9-nov-22	5.75
1-nov-22	9-nov-22	0.40
3-out-22	10-out-22	0.40
1-set-22	9-set-22	#N/A N/A
22-ago-22	26-ago-22	1.95
1-ago-22	8-ago-22	0.92

# RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA - RCRB11

54

## Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão Ativa
- **Ativos:** ABL de 42.728 mil m<sup>2</sup> – Escritórios localizados 96,2% em SP e 3,8% em RJ. Setor de Principais áreas de atuação dos locatários: 22% Alimento e Bebidas, 26% Coworking, 7,6% Financeiro, 44,4% Outros.
- **Vacância:** 19,5%
- **Indexadores:** 39,8% IGP-M, 54,8% IPCA, 5,3% INPC
- **Tipo de contrato:** 100% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023- 18,8%, 2024- 8,2%, +2025-73%

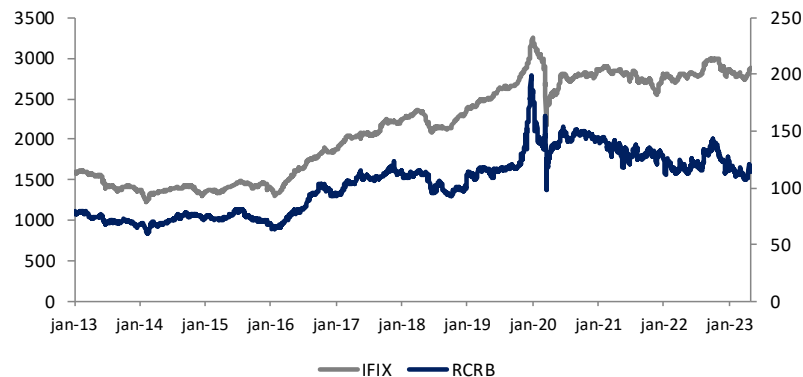
**Valor de Mercado:** R\$ 354.4 milhões**Dividend Yield:** 7.3%**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -18.56%

## Últimas Notícias

•O Fundo celebrou no dia 26/05 um Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial com uma franquia da empresa The Coffee para ocupar a Loja 03 do Bravo! Paulista, que correspondem a 24,39 m<sup>2</sup>. A The Coffee é uma empresa com atuação em diversos países que vem despontando no ramo de cafés especiais inspirada em técnicas minimalistas, garantindo uma experiência compacta e de alta qualidade por meio de suas iniciativas tecnológicas. A Locatária será a primeira empresa a ocupar uma das lojas do Bravo! Paulista após o seu retrofit, concluído no final de 2021, trazendo maior atratividade ao empreendimento ao agregar lojas de perfis diversos. Com a nova locação, a vacância física projetada do Fundo passa de 26,9% para 26,8%. O prazo de vigência do Contrato de Locação será de 5 anos (60 meses), com início de vigência em 01 de junho de 2022. O índice de reajuste é o IPCA.

•O Fundo celebrou no dia 14/02 um Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial com empresas do Grupo Santa Lolla referente aos conjuntos 91, 93 e 94 do Continental Square, que correspondem a 1.636,03 m<sup>2</sup>, aproximadamente 21% da área BOMA própria do Imóvel. Dessa maneira, o Conjunto nº91 será locado pela empresa Ara Empreendimentos e Participações Ltda.; o Conjunto nº 93, pela Tror Assessoria em Marketing Ltda. e o Conjunto nº94, pela Stella Franquias Ltda., sendo todas empresas integrantes do Grupo Santa Lolla. A Santa Lolla é uma empresa de vestuário que atua no mercado há 12 anos, presente em diversos pontos de vendas no Brasil, e firmou-se como uma das principais referências de moda feminina no país. Com a nova locação, a vacância física projetada do Fundo passa de 32,2% para 28,4%. O prazo de vigência do Contrato de Locação será de 5 anos (60 meses), com início de vigência em 01 de fevereiro de 2022. O índice de reajuste é o IPCA. O Contrato de Locação prevê carência inicial, que cessará no segundo semestre de 2022, e descontos até o 36º mês de locação.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação (R\$)
6-abr-23	14-abr-23	0.74
8-mar-23	15-mar-23	0.74
8-fev-23	15-fev-23	0.73
6-jan-23	13-jan-23	0.73
8-dez-22	15-dez-22	0.76
7-nov-22	14-nov-22	0.76
6-out-22	14-out-22	0.72
8-set-22	15-set-22	0.72
8-ago-22	15-ago-22	0.72
8-jul-22	15-jul-22	0.72
8-jun-22	15-jun-22	0.72
6-mai-22	13-mai-22	0.60

# CSHG PRIME OFFICES - HGPO11

55

## Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios;
- **Ativos:** ABL de 12,61 mil m<sup>2</sup> – 99,9% em Imóveis e 0,8% em Renda Fixa. A carteira de ativos é dividida em 76,7% do Edifício Metropolitan e 23,3% do Edifício Platinum, ambos localizados em São Paulo;
- **Vacância:** 0%
- **Indexadores:** 76,1% IGP-M, 23,9% IPCA%;
- **Tipo de contrato:** 100% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023- 14%, +2024-79%;

**Valor de Mercado:** R\$ 411.4 milhões

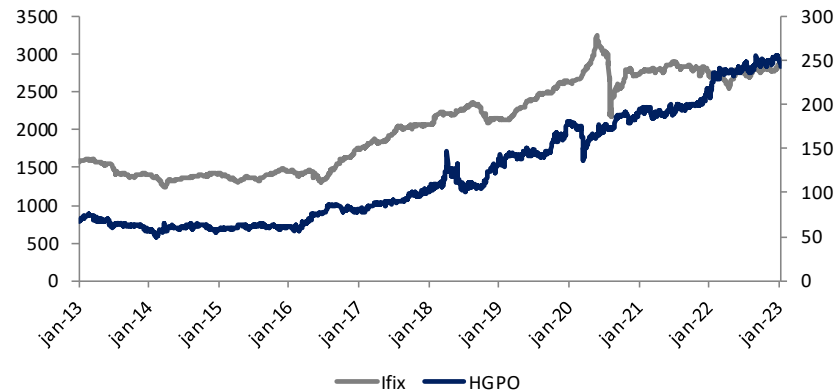
**Dividend Yield:** 7.5%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -

## Últimas Notícias

• O fundo, no dia 14/09, informou aos cotistas e ao mercado em geral sobre uma nova proposta para aquisição dos imóveis denominados (i) Edifício Metropolitan, localizado na Rua Amauri, 255, Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo, e (ii) Edifício Platinum, localizado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, Jardim Europa, cidade e estado de São Paulo, únicos ativos do Fundo. Nesta data, a Administradora recebeu uma nova proposta para aquisição dos Imóveis no valor de R\$ 466.477.900,00, equivalente a R\$ 36.983,90/m<sup>2</sup>, com pagamento à vista e capital com disponibilidade imediata. O valor da Nova Proposta é 3,56% superior ao valor combinado das melhores propostas, com condição de pagamento à vista, recebidas durante o processo competitivo de venda e 5,17% inferior ao preço mínimo estabelecido na AGE, sem considerar a correção deste valor pela inflação. Mesmo com o processo competitivo de venda devidamente encerrado em 29 de julho de 2022, conforme fato relevante divulgado na mesma data e rito detalhado na AGE, a Administradora decidiu dar publicidade sobre a Nova Proposta, em cumprimento ao seu dever de informação e transparência, sendo que não será convocada assembleia geral de cotistas pela Administradora.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação (R\$)
2-mai-23	15-mai-23	1.60
3-abr-23	17-abr-23	1.60
1-mar-23	14-mar-23	1.60
1-fev-23	14-fev-23	1.60
2-jan-23	13-jan-23	1.60
1-dez-22	14-dez-22	1.60
1-nov-22	16-nov-22	1.60
3-out-22	17-out-22	1.60
1-set-22	15-set-22	1.60
1-ago-22	12-ago-22	1.50
1-jul-22	14-jul-22	1.35
1-jun-22	14-jun-22	1.35

# RBR RENDIMENTO HIGH GRADE - RBRR11

56

## Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros;
- **Ativos:** CRIs – 89% Core (CRIs High Grade), 14% Tático (CRIs, FIIs de CRIs – ativos de liquidez e potencial ganho de capital no curto prazo), 6% Liquidez (Tesouro Direto, Fundos de Renda Fixa, LCIs, etc). 93% das operações com rating maior ou igual a “A”. % da carteira de CRIs: 24% Residencial, 43% Lajes Corporativa, 28% Galpão Logístico, 2% Shopping Center, 2% Outros.
- **Indexadores:** 22% CDI, 65% IPCA, 13% IGP-M
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 1.2 bilhão

**Dividend Yield:** 12.9%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

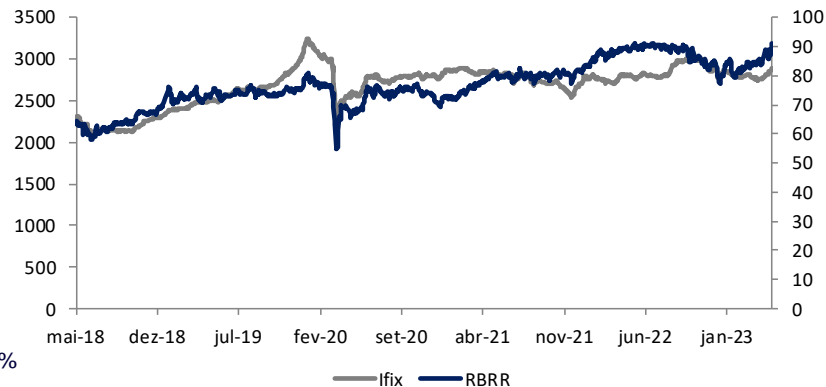
-4.48%

## Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. O mês de janeiro foi marcado por algumas movimentações no portfólio dentro da estratégia Core de CRIs como por exemplo o investimento de R\$ 14 milhões no CRI Helbor Haddock Lobo, operação de desenvolvimento imobiliário de alto padrão de um projeto residencial localizado no Jardins, em São Paulo – SP. A operação foi originada, estruturada e investida 100% pela RBR e tendo como objetivo um retorno efetivo acima de CDI+3,0% ao ano. Com movimentos já realizados, que serão explorados a seguir, a taxa de retorno projetada está acima de CDI+4,0%; ii) Investimento de R\$ 11 milhões no CRI Barueri Logístico, operação de financiamento à aquisição de um centro logístico em Barueri que conta com alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos contratos de locação e fundo de reserva. A operação foi originada, estruturada e investida 100% pela RBR e remunera a IPCA+7,60% ao ano. Dentro da estratégia Tática de FIIs, foram vendidos R\$ 14 milhões do KNCR11 e R\$ 400 mil do VRTA11 próximo ao preço de compra. Distribuímos no mês de janeiro R\$ 0,95/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 14,63% ao ano, e contamos com R\$0,29/cota de reserva que serão distribuídos nos próximos meses, além do resultado acumulado pela inflação ainda não distribuído de R\$ 0,31/cota.

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. O mês de dezembro foi marcado pelas seguintes movimentações no portfólio dentro da estratégia Core de CRIs: i) Pré-pagamento de R\$ 145 milhões dos CRIs JK Iguatemi IPCA e CDI, destravando R\$ 3,7 milhões de inflação acumulada (R\$0,28/cota) além do recebimento de prêmio de pré-pagamento de R\$ 1,2 milhões ( R\$0,09/cota); ii) Investimos R\$ 101 milhões no CRI Brookfield JK IPCA, remunerando a IPCA+6,55% a.a. e R\$ 71 milhões no CRI Brookfield JK CDI, remunerando a CDI+2,15% a.a. As operações foram originadas, estruturadas e investidas 100% pela RBR; iii) Investimos R\$ 3 milhões no CRI Carteira MRV III (série I) e R\$ 32 milhões no CRI Carteira MRV III (série II). Operações originadas, estruturadas e 100% investidas pela RBR, que contam com uma estrutura robusta de garantias. A taxa de emissão dos CRIs foi CDI+3,0%a.a.,

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
13-abr-23	19-abr-23	1.00
10-mar-23	16-mar-23	0.95
8-fev-23	14-fev-23	0.95
11-jan-23	17-jan-23	0.90
12-dez-22	16-dez-22	0.70
11-nov-22	18-nov-22	0.70
13-out-22	19-out-22	0.70
13-set-22	19-set-22	1.00
8-ago-22	12-ago-22	1.10
12-jul-22	18-jul-22	1.27
10-jun-22	17-jun-22	1.20
11-mai-22	17-mai-22	1.20



# CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - HGCR11

57

## Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** Possui em sua carteira cerca de 90,9% em CRI, 1,29% em Renda Fixa e 14,28% em FIs. Diversificação por setor: 40% Logística, 18% Residencial, 38% Varejo, 3% Hotel, 1% Outros. Classificação por rating: 20% BBB-, 18% A, 4% AA-, 6% A-, 7% AAA, 0,3% AA+, 6% AA, 15% BBB, 6% BBB+, 17,7% outras;
- **Indexadores:** 43,7% CDI; 55,9% IPCA, 0,4% IGP-M;
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 1.6 bilhão

**Dividend Yield:** 14.0%

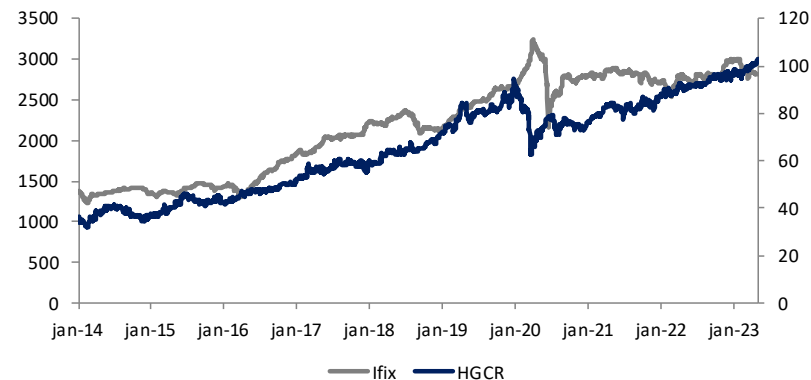
**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

1.12%

## Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. No dia 14 de março será pago o valor de R\$ 1,20/cota para os cotistas do Fundo, com base em 28 de fevereiro. O Fundo apresentou, em fevereiro, um resultado total de aproximadamente R\$ 19,3 milhões (R\$ 1,25/cota) e ao final do mês detinha R\$ 9,9 milhões (R\$ 0,65/cota, vs R\$ 0,59/cota em janeiro) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 10,2 milhões (R\$ 0,66/cota, vs R\$ 0,56/cota em janeiro) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, principalmente, que ainda não virou resultado caixa. O fundo espera que ao longo do semestre, diante da expectativa atual para o IPCA no ano, o valor da inflação acruada aumente gradualmente, e parte deste “estoque” de inflação deve ser utilizado para compor os resultados mensais do Fundo.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	1.20
3-abr-23	17-abr-23	1.20
1-mar-23	14-mar-23	1.20
1-fev-23	14-fev-23	1.20
2-jan-23	13-jan-23	1.20
1-dez-22	14-dez-22	1.20
1-nov-22	16-nov-22	1.20
3-out-22	17-out-22	1.20
1-set-22	15-set-22	1.20
1-ago-22	12-ago-22	1.20
1-jul-22	14-jul-22	1.20
1-jun-22	14-jun-22	1.15

# KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII - KNCR11

58

## Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** O Fundo possui 98,2% de seu patrimônio alocado em CRIs e 3,6% em LCI, 5,4% em instrumentos de caixa; Maiores alocações por setor: 56,3% Lajes Corporativas, 27,2% Shopping Center, 12,8% Residencial, 3,8% Logístico.
- **Indexadores:** 94,1% CDI; 0,6% IPCA; 5,3% SELIC;
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 5.4 bilhões

**Dividend Yield:** 14.3%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

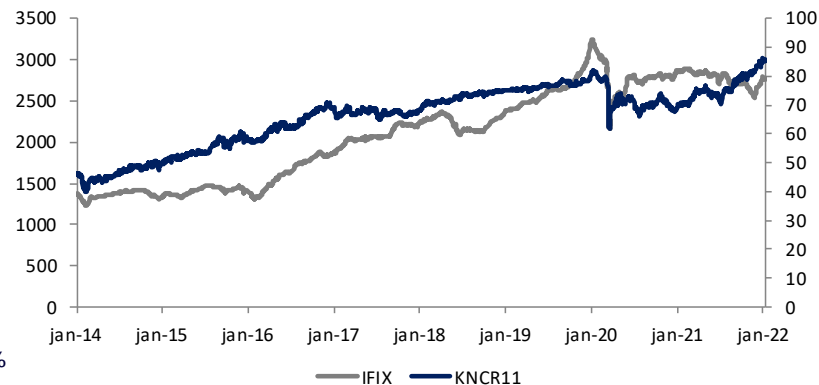
-5.53%

## Últimas Notícias

•O fundo apresentou seu relatório gerencial. Ao fim de dezembro, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 98,4% em CRI, 4,3% em LCI, recursos que serão destinados a novas operações, e 4,4% em outros instrumentos de caixa. Os dividendos referentes a janeiro, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/02/2023, são de R\$ 1,20 por cota. No mês de janeiro, realizamos investimentos em CRIs no montante de R\$ 35,5 milhões. O Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRIs. A exposição atual do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 7,1% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

•O fundo apresentou seu relatório gerencial. Ao fim de novembro, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 96,3% em CRI, 8,8% em LCI e 2,3% em outros instrumentos de caixa, que serão destinados a novas operações. A parcela investida em CRIs em CDI corresponde a 95,6% do patrimônio líquido do Fundo, remunerados a um yield médio (MTM) de CDI + 2,52% a.a. e com prazo médio de 5,9 anos. Os dividendos referentes a novembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/12/2022, serão de R\$ 1,10 por cota. O Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRIs. A exposição do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 7,4% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	12-mai-23	1.00
3-abr-23	14-abr-23	1.22
1-mar-23	13-mar-23	1.00
1-fev-23	13-fev-23	1.20
2-jan-23	12-jan-23	1.20
1-dez-22	13-dez-22	1.10
1-nov-22	14-nov-22	1.10
3-out-22	14-out-22	1.20
1-set-22	14-set-22	1.30
1-ago-22	11-ago-22	1.15
1-jul-22	13-jul-22	1.05
1-jun-22	13-jun-22	1.08

# KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - KNIP11

59

## Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** 105,2% CRI; 1,8% Caixa e 0,4% cotas de FII. Maiores alocações por setor: 34,5% Lajes Corporativas, 30,3% Shopping Center; 20,8% Galpões Logísticos, 12,1% Residencial, 2,4% Outros.
- **Indexadores:** 97,7% IPCA; 1,7% Selic, 0,6% IGP-M;
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 7.2 bilhões

**Dividend Yield:** 12.0%

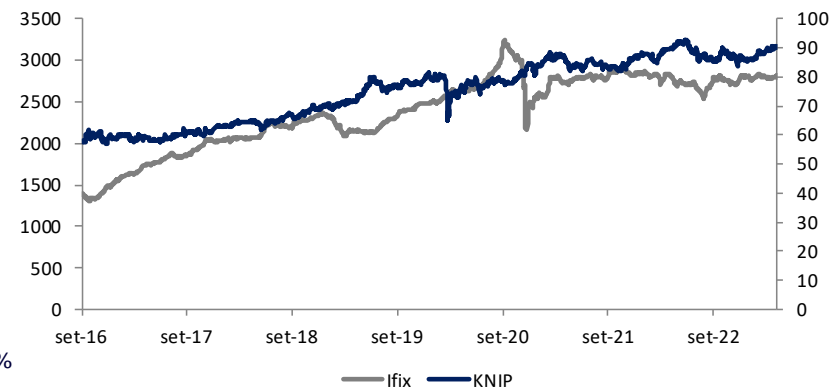
**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

-5.57%

## Últimas Notícias

• O fundo liberou seu relatório gerencial. Ao fim de setembro, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 101,1% em ativos alvo e 4,3% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs possui uma taxa (MTM) de IPCA + 7,94% a.a. e duration de 5,1 anos. Os dividendos referentes a setembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/10/2022, são de R\$ 0,35 por cota. O nível de dividendos tem sido afetado pela deflação registrada nos últimos meses (IPCA negativo), causada majoritariamente pela queda nos preços dos combustíveis. O fundo comenta que de acordo com as projeções econômicas, espera-se que a partir do mês de outubro a inflação voltará a apresentar variações positivas. Além disso, a gestão ressalta que a carteira do Fundo permanece saudável e que o resultado negativo dos CRIs em setembro foi um reflexo direto da deflação registrada, a qual foi superior ao retorno dos cupons dos CRIs. Não houve, portanto, default ou provisionamentos extraordinários no mês.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	12-mai-23	1.00
3-abr-23	14-abr-23	1.05
1-mar-23	13-mar-23	0.91
1-fev-23	13-fev-23	1.00
2-jan-23	12-jan-23	0.94
1-dez-22	13-dez-22	0.50
1-nov-22	14-nov-22	0.30
3-out-22	14-out-22	0.35
1-set-22	14-set-22	0.58
1-ago-22	11-ago-22	1.04
1-jul-22	13-jul-22	1.50
1-jun-22	13-jun-22	1.70

# REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - RECR11

60

## Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** 94% em CRI, 4% em cotas de Fundos de Investimentos (liquidez diária), 1,0% em FII's; Distribuição por tipo de risco: 34% Pulverizado, 66% Corporativo. Distribuição por segmento do devedor/cedente: 29% Incorporação, 21% Loteamento, 4% Varejo, 9% Pessoa Física, 8% Utilities, 4% Multipropriedade, 8% Investimento Imobiliário, 14% Hotel, 4% Logística.
- **Indexadores:** 18% CDI, 48% IPCA, 29% IPCA (sem variação negativa), 3% IGP-M, 1,4% IGP-M (sem variação negativa), 0,1% Pré-fixada, 0,2% TR;
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 572.4 milhões

**Dividend Yield:** 14.4%

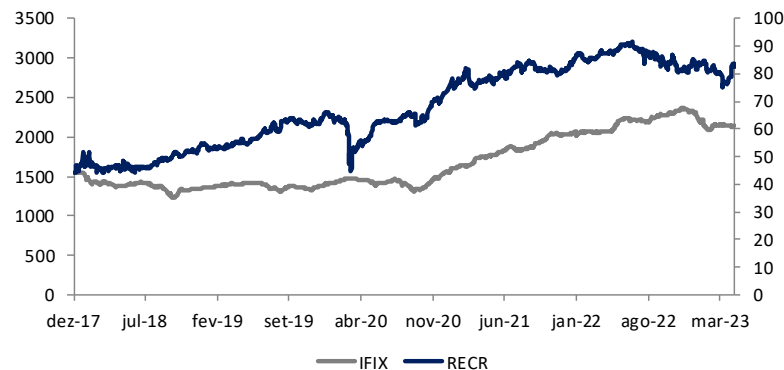
**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

-5.47%

## Últimas Notícias

•O RECR11 divulgou seu relatório gerencial de outubro. O Fundo encerrou o mês com 84% de seus recursos alocados em CRIs, distribuídos em 79 operações. Em 29 de outubro de 2021, foi encerrada a oferta pública de distribuição primária de cotas da 11ª emissão do Fundo. Os recursos somente passarão a integrar o Patrimônio Líquido do Fundo após a conversão dos recibos na B3, que está previsto para ocorrer no dia 12 de novembro de 2021, conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 05 de novembro de 2021. A partir de então, o Fundo passou a contar com 24.258.940 cotas e com um Patrimônio Líquido acima de R\$ 2,3 bilhões. Ao final do mês de outubro de 2021, 84% dos ativos detidos pelo Fundo estavam investidos em CRIs: Elevado percentual alocado no principal ativo-alvo do Fundo propicia um maior retorno ao cotista.; Os rendimentos decorrentes de CRIs, quando distribuídos aos cotistas do Fundo pessoas físicas, são isentos do imposto de renda, sujeito ao cumprimento de determinadas exigências legais. Em 16 de novembro de 2021, referente ao resultado do mês de outubro, o Fundo distribuirá o montante de R\$ 22.456.497. Este mês, os cotistas anteriores à 11ª emissão de cotas receberão o rendimento por cota, equivalente a R\$ 1,0806, os cotistas que exerceram o direito de preferência (recibo RECR13) receberão R\$ 0,6217 por nova cota e, por fim, os cotistas que participaram do direito de sobras e montante adicional (recibo RECR14) receberão R\$ 0,0375 por nova cota (rendimentos do dia 29 de outubro).

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
11-abr-23	17-abr-23	1.26
8-mar-23	14-mar-23	0.91
8-fev-23	14-fev-23	0.99
9-jan-23	13-jan-23	0.92
8-dez-22	14-dez-22	0.74
9-nov-22	16-nov-22	0.44
10-out-22	17-out-22	0.60
9-set-22	15-set-22	0.80
8-ago-22	12-ago-22	1.02
8-jul-22	14-jul-22	1.15
8-jun-22	14-jun-22	1.72
9-mai-22	13-mai-22	1.50

# BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO - BTCI11

61

## Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** Sua carteira está alocada nos seguintes segmentos Imobiliários: 36% Residencial, 35% Logístico, 15% Shoppings, 6% Outros, 8% Varejo. Região: 81% Sudeste, 9% Sul, 10% Nordeste.
- **Indexadores:** 71% IPCA, 25% CDI, 4% IGPM
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 922.6 bilhões

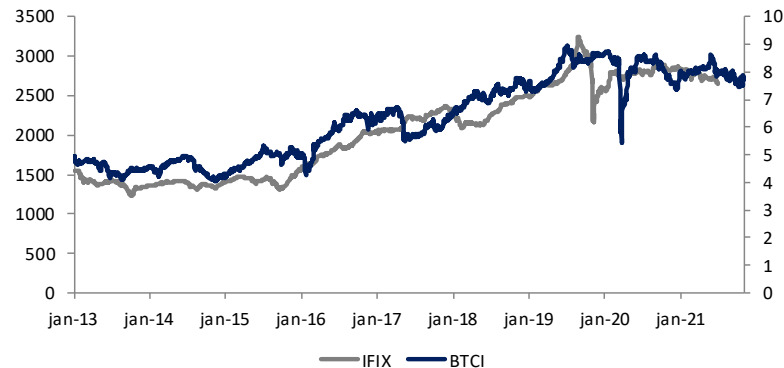
**Dividend Yield:** 14.3%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -9.11%

## Últimas Notícias

- O Fundo contratou a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. para prestar os serviços de formador de mercado para as cotas do Fundo, por prazo indeterminado, com vigência mínima de 12 meses. A atuação do Formador de Mercado terá início na abertura do mercado do dia 16 de março de 2023. O Formador de Mercado tem como objetivo fomentar a liquidez das atuais 99.521.172 cotas emitidas pelo Fundo negociadas no mercado organizado de bolsa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, por meio da inclusão de ofertas de compra e de venda.
- O fundo apresentou seu relatório gerencial. O mês de novembro marca o primeiro relatório gerencial do BTG Pactual Crédito Imobiliário (BTCI11). O fundo, originado pela incorporação do BTRC11 pelo FEXC11, adotou uma nova política de investimentos e descrevemos o processo de gestão de carteira na seção portfólio do fundo. A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,90 por cota. Dividend Yield: Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês – R\$ 83,12, o dividend yield anualizado ficou em 13,0%. Em relação à cota patrimonial – R\$ 90,75, o dividend yield ficou em 11,9%. Os rendimentos auferidos e não distribuídos totalizam R\$ 0,26 por cota. A partir de 28 de novembro, data da incorporação do BTRC11, a gestão iniciou o processo de balanceamento das exposições consolidadas. O processo resultou na redução da exposição em créditos que totalizaram R\$ 171 milhões. Os recursos originados por meio das vendas foram substancialmente destinados para créditos em estruturação (R\$ 95 milhões) e o encerramento, integral, da alavancagem do fundo (R\$ 51 milhões). Os movimentos serão concluídos no mês de dezembro, o que representa um período de menos de 30 dias para reequilíbrio do portfólio de acordo com a nova política de investimentos

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
11-abr-23	17-abr-23	0.11
8-mar-23	14-mar-23	0.11
8-fev-23	14-fev-23	0.11
9-jan-23	13-jan-23	0.11
8-dez-22	14-dez-22	0.10
9-nov-22	16-nov-22	0.10
10-out-22	17-out-22	0.10
9-set-22	15-set-22	0.10
8-ago-22	12-ago-22	0.12
8-jul-22	14-jul-22	0.13
8-jun-22	14-jun-22	0.13
9-mai-22	13-mai-22	0.12

# RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA - RBRF11

62

## Características do fundo

- **Segmento:** Fundo de Fundos;
- **Ativos:** Composição da Carteira: 34% CRI; 53% Alpha (Principal estratégia, foco em FIIs de Tijolo); 13% Beta (Posições táticas, foco em FIIs com dividendos estabilizados). Alocação do Portifólio por Segmento: 29,0% Corporativo, 33% Recebíveis, 8% Shopping, 7% Galpão/Logístico, 21% Outros.
- **Indexadores:** -
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 950.0 milhões

**Dividend Yield:** 10.8%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

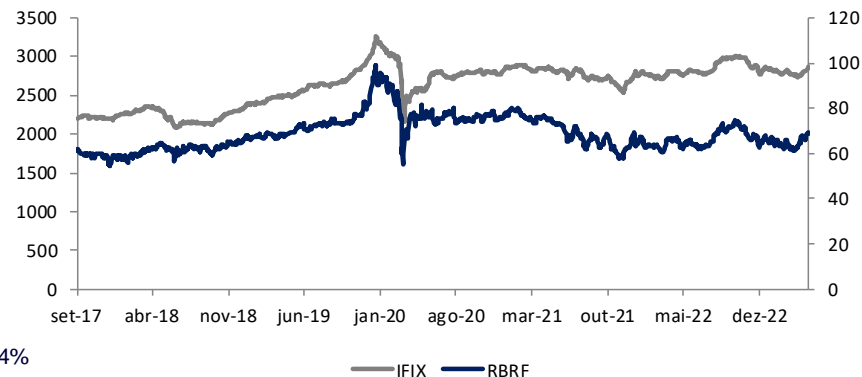
-10.04%

## Últimas Notícias

•O fundo apresentou seu relatório gerencial. Para Fev/23 o fundo anunciou uma distribuição de rendimentos de R\$0,63/cota e encerrou o período com uma reserva de resultados de R\$0,58/cota. No mês de Julho/21, foram iniciados os investimentos em uma importante alocação do RBR Alpha no segmento de Residencial para Renda. Foram investidos cerca de R\$73 milhões no Global Apartamentos FII ao longo de 2021 e 2022. Hoje, todos os ativos já estão em operação, inclusive o ativo Parque Jockey entregue no 4º Tri de 2022 que está em período de ramp-up. Até o final de 2023, a gestão espera que este fundo incremente próximo de R\$ 0,05/cota no FFO do Alpha. Como já mencionamos anteriormente, além do carregamento dos ativos, o investimento visa valorização dos ativos e futuro ganho de capital na posição. Com a remarcação dos ativos, os ativos do fundo subiram próximo de 30% vs valor de aquisição. Com isso estão marcados na média em R\$ 16 mil/m²

•O fundo apresentou seu relatório gerencial. Para Fev/23 o fundo anunciou uma distribuição de rendimentos de R\$0,63/cota e encerrou o período com uma reserva de resultados de R\$0,58/cota. No mês de Julho/21, foram iniciados os investimentos em uma importante alocação do RBR Alpha no segmento de Residencial para Renda. Foram investidos cerca de R\$73 milhões no Global Apartamentos FII ao longo de 2021 e 2022. Hoje, todos os ativos já estão em operação, inclusive o ativo Parque Jockey entregue no 4º Tri de 2022 que está em período de ramp-up. Até o final de 2023, a gestão espera que este fundo incremente próximo de R\$ 0,05/cota no FFO do Alpha. Como já mencionamos anteriormente, além do carregamento dos ativos, o investimento visa valorização dos ativos e futuro ganho de capital na posição. Com a remarcação dos ativos, os ativos do fundo subiram próximo de 30% vs valor de aquisição. Com isso estão marcados na média em R\$ 16 mil/m².

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
13-abr-23	19-abr-23	0.63
10-mar-23	16-mar-23	0.63
10-fev-23	16-fev-23	0.63
11-jan-23	17-jan-23	0.63
12-dez-22	16-dez-22	0.63
11-nov-22	18-nov-22	0.63
13-out-22	19-out-22	0.63
13-set-22	19-set-22	0.60
10-ago-22	16-ago-22	0.60
12-jul-22	18-jul-22	0.71
10-jun-22	17-jun-22	0.60
11-mai-22	17-mai-22	0.60

# JS ATIVOS FINANCEIROS - JSAF11

63

## Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** Sua carteira está alocada 71% em Cotas de FII, 10% em CRIs, 15% em Caixa (LFT/LCI), 4% em Ações de Empresas Listadas. Participação por Segmento: 50% Recebíveis Imobiliários, 15% Caixa, 25% Lajes Corporativas/Properties, 2% Shopping Centers, 6% Fundo de Fundos, 1% Residencial/Desenvolvimento.
- **Indexadores:** -
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 129.9 milhões

**Dividend Yield:** 13.5%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

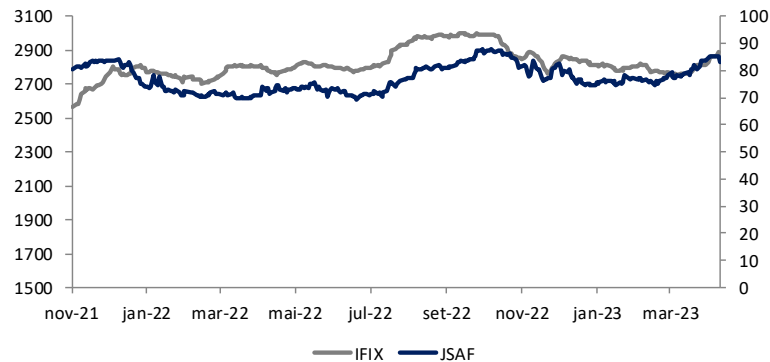
-8.47%

## Últimas Notícias

•O fundo divulgou seu relatório gerencial. Dadas as perspectivas macroeconômicas recheadas de complexidade no cenário nacional e internacional, a equipe de gestão do JSAF decidiu realizar o ganho de capital acumulado nas ações de empresas do setor de real estate listadas em bolsa, principalmente os papéis do setor de shopping centers que apresentavam retornos bastante positivos em meados do mês de fevereiro, além de posições em cotas de fundos imobiliários de CRI que atingiram seu valor esperado e deixaram de apresentar uma relação de risco X retorno interessante. Já as compras realizadas durante o mês, foram destinadas (majoritariamente) a fundos imobiliários de tijolo que, apesar de sofrerem com o cenário macroeconômico estressado, apresentaram no mês de fevereiro oportunidades de aquisição em preços historicamente descontados e com dinâmicas de curto prazo favoráveis à realização de ganho de capital. Em fevereiro, o JSAF teve um resultado de R\$ 1,21 por cota, dos quais R\$ 0,90 serão distribuídos em março aos detentores de JSAF11 na data base 25/02/2022. Este resultado, quando anualizado, é equivalente a 14,52% sobre o valor de emissão das cotas do fundo (R\$ 100). Frente à cota de fechamento do mês de fevereiro no mercado secundário (R\$ 85,80), o rendimento a ser distribuído em março representa um yield de 1,05% no mês ou 12,59% no ano isento de imposto de renda. Para efeito de comparação, este rendimento representa 165% do CDI líquido de IR para o período.

Fonte: Bloomberg, Safra e Relatórios Gerenciais dos fundos

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.93
3-abr-23	17-abr-23	0.93
1-mar-23	14-mar-23	0.93
1-fev-23	14-fev-23	0.93
2-jan-23	13-jan-23	0.93
1-dez-22	14-dez-22	0.93
1-nov-22	16-nov-22	0.93
3-out-22	17-out-22	0.93
1-set-22	15-set-22	0.93
1-ago-22	12-ago-22	0.93
1-jul-22	14-jul-22	0.93
1-jun-22	14-jun-22	0.93

# CYRELA CREDITO - CYCR11

64

## Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** Por ativo: 82,5% CRI, 8,4% FII, 9,1% Co-Inc. Segmentos: 58,8% Residencial, 15,9% Pulverizado, 11,8% Comercial. Região: 82,5% Sudeste, 9,6% Sul, 7,9% Centro-Oeste.
- **Indexadores:** 61% IPCA, 29,9% DI, 9,1% INCC+
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: -

Dividend Yield: 15.2%

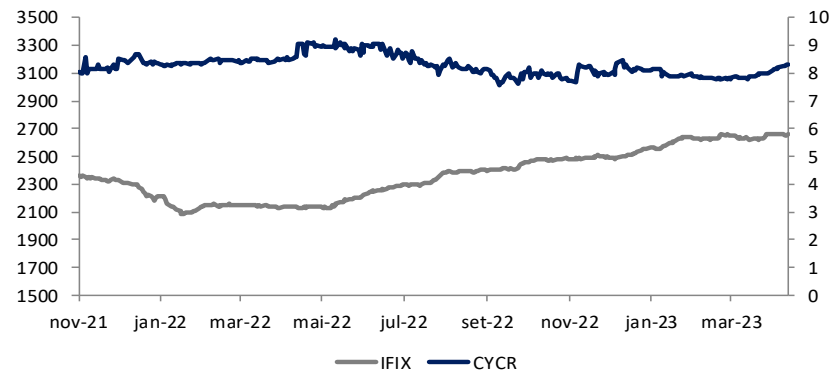
Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial): -

## Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. Ao longo do mês de setembro, o CYCR11 adquiriu dois CRIs, sendo um deles indexado a CDI, dando continuidade à estratégia de balancear a carteira do fundo, antes concentrada em inflação. Com estas operações, temos mais de 76% do patrimônio alocado, sendo que aproximadamente 21,4% do patrimônio líquido está alocado em CRIs indexados a CDI. Além disso, o fundo continua realizando operações compromissadas com o recurso não alocado, lastreadas em CRIs com rentabilidade atrelada ao CDI. Somando as operações de CRIs atreladas ao CDI com estas operações compromissadas, totalizamos 40,0% do nosso patrimônio líquido alocado à CDI

• O Cyrela Crédito FII tem como objetivo auferir ganhos pela aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e cotas de FIIs e ativos imobiliários, como imóveis comerciais e projetos imobiliários residenciais

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.10
3-abr-23	17-abr-23	0.10
1-mar-23	14-mar-23	0.10
1-fev-23	14-fev-23	0.10
2-jan-23	13-jan-23	0.12
1-dez-22	14-dez-22	0.10
1-nov-22	16-nov-22	0.10
3-out-22	17-out-22	0.10
1-set-22	15-set-22	0.10
1-ago-22	12-ago-22	0.10
1-jul-22	14-jul-22	0.12
1-jun-22	14-jun-22	0.14



# MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - MCCI11

65

## Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** Distribuição por classe de ativo: 82% CRI, 12% FII, 3% Caixa, 3% Crédito Estruturado. Segmentos: 33% Logístico, 36% Comercial, 12% Residencial, 16% Varejo Essencial, 3% Hotel. Região: 71% SP, 11% Sudeste, 6% Centro-Oeste, 3% DF, 1% Sul, 8% Norte/Nordeste.
- **Indexadores:** 79% IPCA, 12% FII, 4% CDI+, 3% %CDI, 2% IGPM
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 1.5 bilhão

**Dividend Yield:** 14.5%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

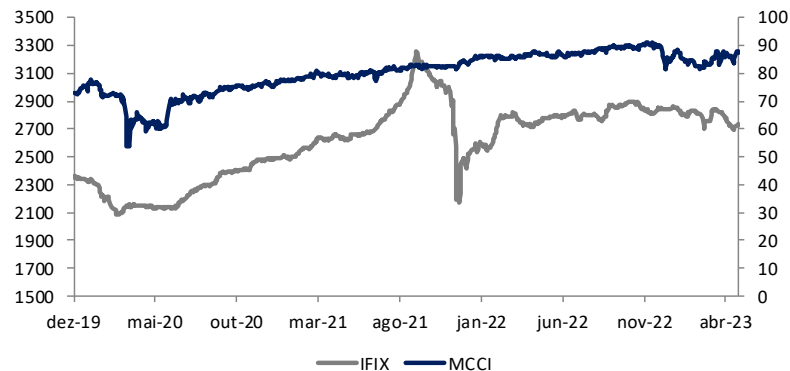
-5.92%

## Últimas Notícias

• O fundo divulgou seu relatório gerencial. A distribuição para setembro/22 (paga aos cotistas em outubro/22) foi de R\$ 1,10 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 14,4%, quando considerado o preço de fechamento do mês de R\$ 97,40. Informamos que 100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes e todas as parcelas referentes a outubro/22, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas, inclusive o CRI Vogue Square (sem utilização do fundo de reserva). A principal movimentação do Fundo foi a aquisição de um novo CRI, no valor de R\$ 104,2 milhões, ativo originado e estruturado pela Mauá Capital.

• O fundo tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas cotas através de investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
14-abr-23	20-abr-23	0.95
13-mar-23	17-mar-23	0.95
13-fev-23	17-fev-23	0.95
12-jan-23	18-jan-23	1.15
13-dez-22	19-dez-22	1.10
14-nov-22	21-nov-22	1.10
14-out-22	20-out-22	1.10
14-set-22	20-set-22	1.10
11-ago-22	17-ago-22	1.10
13-jul-22	19-jul-22	1.10
13-jun-22	20-jun-22	1.10
12-mai-22	18-mai-22	1.00

## Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** Alocação por Segmento: 16% Residencial; 12% Shoppings; 13% Logística; 15% Loteamento, 7% Educação, 12% Multipropriedade, 4% Outros. Alocação por estratégia: 81% CRI, 5% FIIs, 11% Operações Estruturadas, 3% Disponibilidades e Aplicações Financeiras.
- **Indexadores:** 87% IPCA, 13% CDI
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 311.1 milhões

**Dividend Yield:** 14.0%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

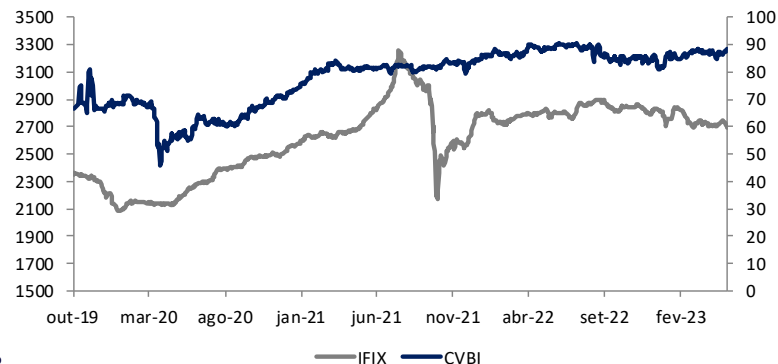
-10.78%

## Últimas Notícias

•O fundo divulgou seu relatório gerencial. O mês de fevereiro foi encerrado com mais de R\$ 1,0 bilhão alocado, representando 97,3% do patrimônio líquido. Ao final do mês, 92,2% do PL do Fundo estava alocado em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 16,3% a.a., prazo médio de 4,4 anos e spread médio de 2,9% a.a. No mês, todos os CRI da carteira pagaram conforme seus respectivos cronogramas de amortização e o Fundo não conta com qualquer histórico de inadimplência. É importante ressaltar que os dividendos de fevereiro foram impactados devido ao menor número de dias úteis do mês (18 dias úteis, comparado a 22 dias úteis em Janeiro/23). No mês de fevereiro, o Fundo fez 3 operações compromissadas representando o montante de R\$ 27,3 milhões para aproveitar oportunidades de novas alocações no curto prazo e dar robustez a rentabilidade do Fundo. Com base no resultado de fevereiro, foi anunciado em 08/03, distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,00/cota pagos aos cotistas em 15/03.

•O fundo apresentou seu relatório gerencial. O mês de dezembro foi encerrado com mais de R\$ 1,0 bilhão alocado, representando 99,5% do patrimônio líquido. No mês, todos os CRI da carteira pagaram conforme seus respectivos cronogramas de amortização e o Fundo não conta com qualquer histórico de inadimplência. Completando o portfólio do Fundo há 4 fundos imobiliários listados que representam uma exposição de 5,4% do PL. No mês de dezembro o Fundo aumentou sua posição em R\$ 28 milhões no FII VBI Renda Preferencial, perfazendo um montante total de R\$ 95,9 milhões. Adicionalmente, o Fundo reduziu sua posição nas operações compromissadas de R\$ 14,5 milhões (1,4% do PL) para R\$ 7,8 milhões (0,7% do PL). Com base no resultado de dezembro, foi anunciado em 09/01, distribuição de dividendos no valor de R\$ 1,10/cota pagos aos cotistas em 16/01.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
12-abr-23	18-abr-23	1.05
9-mar-23	15-mar-23	1.00
9-fev-23	15-fev-23	1.10
10-jan-23	16-jan-23	1.10
9-dez-22	15-dez-22	0.75
10-nov-22	17-nov-22	0.66
11-out-22	18-out-22	0.66
12-set-22	16-set-22	0.74
9-ago-22	15-ago-22	1.00
11-jul-22	15-jul-22	1.30
10-jun-22	17-jun-22	1.50
10-mai-22	16-mai-22	1.50

# VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS - VIFI11

67

## Características do fundo

- **Segmento:** Fundo de Fundos;
- **Ativos:** Alocação por Segmento: 20% Office, 17% Logística, 28% Recebíveis (FII), 16% Recebíveis (CRI), 13% Shopping, 6% Outros. Ativos por Estratégias: 65% Renda, 35% Valor.
- **Indexadores:** -
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 58.2 milhões

**Dividend Yield:** 10.4%

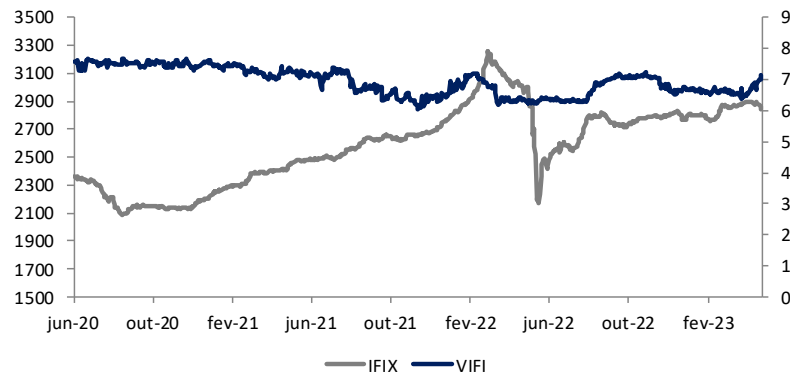
**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):** -14.82%

## Últimas Notícias

•O fundo divulgou seu relatório gerencial. Ao final do mês, o patrimônio líquido do Fundo totalizava R\$ 75,8 milhões, enquanto o seu valor de mercado era de R\$ 60,5 milhões, um desconto de 20,2% do valor de negociação na B3 em relação a cota patrimonial, que representa o valor de mercado dos ativos investidos. Com relação às movimentações, a gestão vem buscando fazer alocações que sejam capazes de aumentar o resultado recorrente do Fundo. Neste mês, foram realizadas compras que somaram R\$ 2,4 milhões, ou cerca de 3% do Fundo, divididos entre FIIs líquidos de CRI que possuem exposição a papéis indexados à inflação e que acabaram apresentando bons pontos de entrada em função da deflação recente e um CRI diretamente (Carvalho Hosken) com remuneração de CDI + 6,0%. Mais informações sobre o CRI na seção de Carteira de Crédito. O resultado gerado pelo Fundo no mês de outubro foi de R\$ 0,067/cota e soma no acumulado do 2º semestre do ano R\$ 0,277/cota.

•O Vinci Instrumentos Financeiros FII (VIFI11) tem como objetivo a geração de valor com distribuição consistente de rendimentos, e na construção da sua carteira nos pilares abaixo na estratégia de investimentos híbrida de CRIs e FIIs

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-mai-23	15-mai-23	0.07
3-abr-23	17-abr-23	0.07
1-mar-23	14-mar-23	0.07
1-fev-23	14-fev-23	0.07
2-jan-23	13-jan-23	0.07
1-dez-22	14-dez-22	0.06
1-nov-22	16-nov-22	0.06
3-out-22	17-out-22	0.06
1-set-22	15-set-22	-
1-ago-22	12-ago-22	0.06
1-jul-22	14-jul-22	0.06
1-jun-22	14-jun-22	0.06

# VBI REITS FOF - RVBI11

68

## Características do fundo

- **Segmento:** Fundo de Fundos;
- **Ativos:** Exposição por setor: 31% Recebíveis Imobiliários, 17% Lajes Corporativas, 9% CRI, 10% Logísticos, 10% Shopping, 8% Renda Urbana, 9% Outros, 7% Incorporação. Ativos: 65% FILs Líquidos, 25% FILs Private Placement, 9% CRI, 1% Caixa e Equivalentes.
- **Indexadores:** -
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 109.2 milhões

**Dividend Yield:** 11.9%

**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

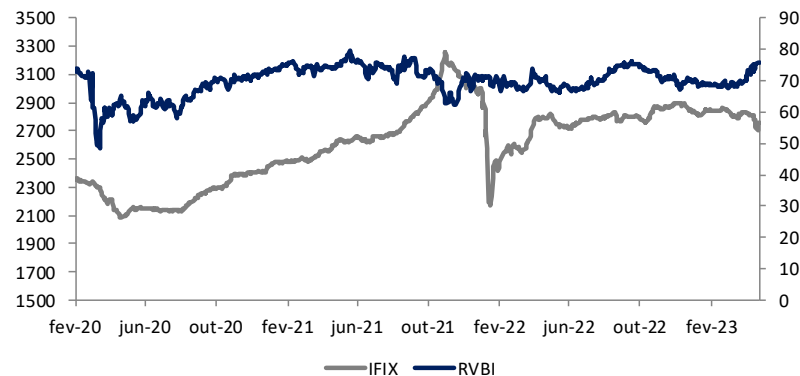
-6.56%

## Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. Com base no resultado de setembro, foram distribuídos R\$ 0,75/cota ao investidor. Tudo mais constante, será possível distribuir nos próximos meses um montante igual ou superior a este valor, uma vez que o Fundo acumula estoque de ganho de capital não realizado de R\$ 0,97/cota, o que nos permite manter o dividend yield sem que seja necessário giro excessivo de portfólio, o que em nossa visão, além de ser ineficiente sob o ponto de vista tributário exige a venda prematura de ativos que ainda não atingiram seu potencial de valorização. Cabe destacar que este é apenas um indicativo com base em nossa leitura de mercado atual, não constituindo promessa e/ou compromisso de distribuição uma vez que fundos imobiliários são investimentos de renda variável.

• O Fundo tem como objetivo aplicar, primordialmente, em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e complementarmente, em: (i) ações ou cotas de sociedades, (ii) cotas de fundos de investimento em participações ou de fundos de investimento em ações (iii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios; (iv) letras hipotecárias, (v) letras de crédito imobiliário e (vi) letras imobiliárias garantidas, desde que todos estes fundos e veículos de investimento tenham como propósito único atividades permitidas aos fundos imobiliários.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
12-abr-23	18-abr-23	0.75
9-mar-23	15-mar-23	0.75
9-fev-23	15-fev-23	0.75
10-jan-23	16-jan-23	0.75
9-dez-22	15-dez-22	0.75
10-nov-22	17-nov-22	0.75
11-out-22	18-out-22	0.75
12-set-22	16-set-22	0.75
9-ago-22	15-ago-22	0.75
11-jul-22	15-jul-22	0.75
9-jun-22	15-jun-22	0.75
10-mai-22	16-mai-22	0.75

# MOGNO FUNDO DE FUNDOS - MGFF11

69

## Características do fundo

- **Segmento:** Fundo de Fundos;
- **Ativos:** Alocação por Segmento: 28% Corporativos; 19% Shoppings/Varejo; 23% Recebíveis; 9% Logístico; 4% Fundo de Fundos; 2% Caixa e Equivalentes, 15% Outros. Alocação por estratégia: 56% Ganho de Capital; 42% Renda; 2% Caixa e Equivalente;
- **Indexadores:** -
- **Vencimento dos contratos:** -

**Valor de Mercado:** R\$ 531.5 milhões

**Dividend Yield:** 11.3%

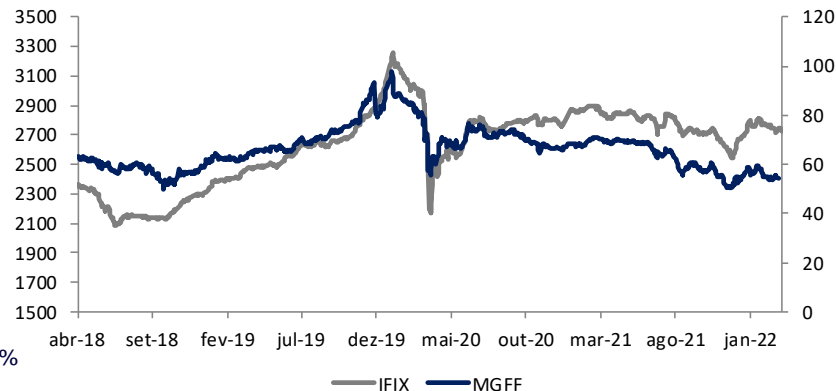
**Ágio/Deságio  
(sobre o Valor  
Patrimonial):**

-12.85%

## Últimas Notícias

•O fundo divulgou seu relatório gerencial. No mês de janeiro a gestão afirma que a carteira do MGFF operou perto da estabilidade. Considerando a variação de preços dos fundos investimentos mais a distribuição de rendimentos, a performance foi negativa em 0,55%, superior ao IFIX, que caiu 0,99%. Dentre os segmentos investidos pelo Fundo, o único com perda mais sensível foi o de lajes corporativas, causada principalmente pelo FII Torre Almirante, ALMI11. Por ser um fundo monoativo, não pertencente à carteira teórica do IFIX e de baixa liquidez, é normal – e até esperado – que haja movimentos abruptos para cima ou para baixo. Porém, isso não impacta a opinião da equipe de gestão. A alocação nesse fundo não foi realizada para o ganho de curto prazo da variação de preço, mas sim sob o viés estritamente imobiliário, já que o preço de aquisição foi muito abaixo do que um imóvel em igual situação seria negociado no mercado. Aos poucos, os índices de ocupação têm subido e o fundo acredita que, tão logo o fundo volte a distribuir rendimentos, terá mais visibilidade do mercado. Com relação às movimentações do mês, a gestão destaca duas operações importantes, ambas envolvendo fundos de CRI.

## Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



## Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
11-abr-23	19-abr-23	0.54
8-mar-23	16-mar-23	0.54
8-fev-23	16-fev-23	0.54
9-jan-23	17-jan-23	0.51
8-dez-22	16-dez-22	0.53
9-nov-22	18-nov-22	0.53
10-out-22	19-out-22	0.55
9-set-22	19-set-22	0.55
4-ago-22	12-ago-22	0.55
8-jul-22	18-jul-22	0.55
8-jun-22	17-jun-22	0.60
9-mai-22	17-mai-22	0.65

**ABL:** Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação;

**BOMA:** Abreviação de Building Owners and Managers Association, padrão americano para cálculo de área. No Brasil, essa medida é a soma da área privativa e comum do imóvel proporcionalmente aos ocupantes;

**Built to Suit:** Termo utilizado para identificar contratos no qual o imóvel é construído para atender os interesses do locatário;

**CBD:** *Central Business District* (Centro Financeiro)

**Contrato Atípico:** Contratos de locação provenientes de operações *Built to Suit* (construção sob medida), *Sale and Leaseback* (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação;

**Cap Rate:** É uma métrica que representa a taxa de retorno que uma propriedade imobiliária produz através de sua renda. Seu cálculo é obtido pela divisão da renda anual pelo valor pago pela propriedade, sem custos de transação;

**Contrato Típico:** contratos de locação padrão;

**Duration:** É o tempo médio que um investidor recuperará o montante aplicado;

**Ifix:** É o resultado de uma carteira teórica de ativos, elaborada de acordo com os critérios estabelecidos nesta metodologia - O objetivo do IFIX é ser o indicador do desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3;

**Sale and Leaseback:** É uma operação estruturada na qual o imóvel é vendido a investidores que alugam de volta ao antigo proprietário;

**Vacância Física:** Percentual da área bruta locável sem ocupação em m<sup>2</sup> dentro a área bruta total do fundo;

**Vacância Financeira:** Percentual da receita de locação potencial da área sem ocupação sobre a receita total de locação do fundo;

**Vendas em mesmas lojas:** Mostra qual foi a elevação de vendas em relação a algum período anterior, mas sempre considerando lojas já existentes, - novas lojas não são contabilizadas.

# Equity Research, Economists, Trading & Sales

## HEAD OF EQUITIES

**Evandro Pereira**  
[evandro.pereira@safra.com.br](mailto:evandro.pereira@safra.com.br)

## EQUITY RESEARCH

### HEAD OF RESEARCH

**Vitor Pini** (55 11) 3175 1194  
[Vitor.pini@safra.com.br](mailto:Vitor.pini@safra.com.br)

## STRATEGY (RETAIL INVESTORS)

Caue Pinheiro (55 11) 3175-4296  
[caue.pinheiro@safra.com.br](mailto:caue.pinheiro@safra.com.br)  
Nayane Kava (55 11) 3175-1433  
[nayanekava@safra.com.br](mailto:nayanekava@safra.com.br)

## TECHNICAL ANALYSIS

Luana Nunes (55 11) 3175-3994  
[luana.nunes@safra.com.br](mailto:luana.nunes@safra.com.br)

## EDUCATION

Ricardo Boiati (55 11) 3175 8987  
[ricardo.boiati@safra.com.br](mailto:ricardo.boiati@safra.com.br)

## FINANCIAL INSTITUTIONS

Silvio Dória (55 11) 3175-7929  
[silvio.v@safra.com.br](mailto:silvio.v@safra.com.br)  
Gabriel Pucci (55 11) 3175-1316  
[gabriel.pucci@safra.com.br](mailto:gabriel.pucci@safra.com.br)

## FOOD & BEVERAGE

Ricardo Boiati (55 11) 3175 8987  
[ricardo.boiati@safra.com.br](mailto:ricardo.boiati@safra.com.br)  
Rafael Une (55 11) 3175-1362  
[rafael.une@safra.com.br](mailto:rafael.une@safra.com.br)

## HEALTHCARE

Ricardo Boiati (55 11) 3175 8987  
[ricardo.boiati@safra.com.br](mailto:ricardo.boiati@safra.com.br)  
Rafael Une (55 11) 3175-1362  
[rafael.une@safra.com.br](mailto:rafael.une@safra.com.br)

## HOMEBUILDERS / MALLS

Luiz Peçanha (55 11) 3175-4284  
[luiz.pecanha@safra.com.br](mailto:luiz.pecanha@safra.com.br)  
Rafael Rehder (55 11) 99237 8027  
[rafael.rehder@safra.com.br](mailto:rafael.rehder@safra.com.br)

## FIXED INCOME

Yuri Machado  
[yuri.machado@safra.com.br](mailto:yuri.machado@safra.com.br)

## OIL & GAS

Conrado Vegner (55 11) 3175-8892  
[conrado.vegner@safra.com.br](mailto:conrado.vegner@safra.com.br)  
Victor Chen (55 11) 3175-4521  
[victor.chen@safra.com.br](mailto:victor.chen@safra.com.br)  
Vinicius Andrade (55 11) 3175-4026  
[andrade.vinicius@safra.com.br](mailto:andrade.vinicius@safra.com.br)

## REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REITS/FIIs)

Caue Pinheiro (55 11) 3175-4296  
[caue.pinheiro@safra.com.br](mailto:caue.pinheiro@safra.com.br)  
Nayane Kava (55 11) 3175-1433  
[nayanekava@safra.com.br](mailto:nayanekava@safra.com.br)

## RETAIL / CONSUMER

Vitor Pini (55 11) 3175 1194  
[Vitor.pini@safra.com.br](mailto:Vitor.pini@safra.com.br)  
Tales Granello (55 11) 3175 2066  
[Tales.granello@safra.com.br](mailto:Tales.granello@safra.com.br)  
Gabriela F Rijo de Oliveira  
[gabriela.ferrante@safra.com.br](mailto:gabriela.ferrante@safra.com.br)

## TELECOM, MEDIA & TECHNOLOGY

Silvio Dória (55 11) 3175-7929  
[silvio.v@safra.com.br](mailto:silvio.v@safra.com.br)  
Gabriel Pucci (55 11) 3175-1316  
[gabriel.pucci@safra.com.br](mailto:gabriel.pucci@safra.com.br)

## TRANSPORTATION

Luiz Peçanha (55 11) 3175-4284  
[luiz.pecanha@safra.com.br](mailto:luiz.pecanha@safra.com.br)  
Luiza Mussi (55 11) 3175 4284  
[luiza.mussi@safra.com.br](mailto:luiza.mussi@safra.com.br)  
Arthur Godoy  
[arthur.godoy@safra.com.br](mailto:arthur.godoy@safra.com.br)

## STEEL & MINING

Conrado Vegner (55 11) 3175-8892  
[conrado.vegner@safra.com.br](mailto:conrado.vegner@safra.com.br)  
Victor Chen (55 11) 3175-4521  
[victor.chen@safra.com.br](mailto:victor.chen@safra.com.br)  
Vinicius Andrade (55 11) 3175-4026  
[andrade.vinicius@safra.com.br](mailto:andrade.vinicius@safra.com.br)

## UTILITIES/ENERGY

Daniel Travitzky (55 11) 3175-4352  
[daniel.travitzky@safra.com.br](mailto:daniel.travitzky@safra.com.br)  
Mario Wobeto (55 11) 3175-9327  
[mario.wobeto@safra.com.br](mailto:mario.wobeto@safra.com.br)

## EQUITY SALES & TRADING

INSTITUTIONAL SALES (55 11) 3175-9966

### Tiago Valent – Head of Sales

[Tiago.valente@safra.com.br](mailto:Tiago.valente@safra.com.br)  
Fabio Faraggi  
[Fabio.faraggi@safra.com.br](mailto:Fabio.faraggi@safra.com.br)  
Gil Henrique Julio  
[gil.julio@safra.com.br](mailto:gil.julio@safra.com.br)  
Rodrigo Ferraz  
[rodrigo.ferraz@safra.com.br](mailto:rodrigo.ferraz@safra.com.br)  
Pedro Maciel  
[pedro.maciel@safra.com.br](mailto:pedro.maciel@safra.com.br)  
Lucas Krebs  
[lucas.krebs@safra.com.br](mailto:lucas.krebs@safra.com.br)

## NY SALES

Alexander Robarts 1-212-704-9234  
[Alexander.robarts@safra.com](mailto:Alexander.robarts@safra.com)

## CORPORATE ACCESS (55 11) 3175-7458

Karen Cristina Barbosa  
[karen.barbosa@safra.com.br](mailto:karen.barbosa@safra.com.br)

## TRADING (55 11) 3175-9777

**Aureo Bernardo – Head of Trading**  
[aureo.bernardo@safra.com.br](mailto:aureo.bernardo@safra.com.br)

Eduardo Salomão

[Eduardo.salomao@safra.com.br](mailto:Eduardo.salomao@safra.com.br)

## LOAN DESK (55 11) 3175-9354

Jefferson Dias  
[jefferson.dias@safra.com.br](mailto:jefferson.dias@safra.com.br)

## RETAIL INVESTORS

**Claudio Moura - Head** (55 11) 3175-9356  
[Claudio.moura@safra.com.br](mailto:Claudio.moura@safra.com.br)

Fabiano Conceição – (55 21) 3175-4314  
[fabiano.conceicao@safra.com.br](mailto:fabiano.conceicao@safra.com.br)

Paulo da Hora - (55 11) 3175-9356  
[paulo.hora@safra.com.br](mailto:paulo.hora@safra.com.br)

Pedro Galvão – (55 11) 3175-7599  
[Pedro.galvao@safra.com.br](mailto:Pedro.galvao@safra.com.br)

São Paulo (Matriz) (55 11) 3175-7239 /  
(55 11) 3175-9356 / (55 11) 3175-9357  
São Paulo (Morumbi/Einstein) (55 11) 3745-2308  
Santo André-SP (55 11) 4433-3341  
Campinas-SP (55 19) 3733-8530  
Rio de Janeiro (55 21) 3797-4322  
Curitiba (55 41) 2102-5536  
Salvador (55 71) 2106-8363  
Goiania (55 62) 4005-4203  
Belo Horizonte (55 31) 2127-6254



**Safra**

Corretora

# Disclaimer

## DECLARAÇÕES GERAIS

1. Este relatório foi preparado e distribuído por Safra Corretora de Valores e Cambio Ltda (“Safra Corretora”), subsidiária do Banco Safra S.A., empresa regulada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).
2. Este relatório tem caráter meramente informativo e não constitui oferta de compra ou de venda de títulos ou valores mobiliários ou de instrumentos financeiros de quaisquer espécies ou de participação em qualquer estratégia de negociação. As informações expressas neste documento são obtidas de fontes públicas disponíveis até a data da sua elaboração pela equipe de Análise da Safra Corretora, e são consideradas seguras.
3. A Safra Corretora ou qualquer de suas afiliadas não garante, expressa ou implicitamente, a completude, confiabilidade ou exatidão de tais informações, nem este relatório pretende ser uma base de dados e informações completa ou resumida sobre os títulos ou valores mobiliários, instrumentos financeiros, mercados ou produtos aqui referidos.
4. A Safra Corretora não tem obrigação de atualizar, modificar ou alterar este relatório, tampouco de comunicar o leitor deste relatório, salvo quando deixar de cobrir qualquer das empresas analisadas neste relatório.
5. As opiniões, estimativas, informações e projeções aqui expressas constituem a opinião do analista no momento em que emitiu o presente relatório e podem ser alteradas sem qualquer aviso. Preços e disponibilidade dos instrumentos financeiros são apenas indicativos e estão sujeitos a alterações, independentemente de qualquer aviso.
6. Os instrumentos discutidos nesse relatório podem não ser adequados a todos os investidores. Este relatório não considera objetivos de investimento, situação financeira e patrimonial ou interesses particulares de qualquer investidor. Os investidores devem obter ou realizar análise independente, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento, antes de tomar uma decisão de investimento. Investimentos em títulos e valores mobiliários envolvem riscos, razão pela qual não há garantia de rentabilidade ou lucratividade de qualquer espécie.
7. Os resultados obtidos com investimento em instrumentos financeiros podem variar e seu preço ou valor, direta ou indiretamente, pode subir ou descer.
8. O desempenho passado não é necessariamente indicativo de resultados futuros. A Safra Corretora ou qualquer empresa do Grupo Safra não pode ser responsabilizada por danos diretos, indiretos, consequentes, reivindicações, custos, perdas ou despesas decorrentes da decisão de investimento em títulos e valores mobiliários, esteja esta decisão lastreada ou não nas recomendações expressas neste relatório. Os riscos em investimentos dessa natureza podem implicar, conforme o caso, na perda integral do capital investido ou, ainda, na necessidade de aporte suplementar de recursos.
9. Nenhuma parte deste documento poderá ser reproduzida, distribuída ou copiada, no todo ou em parte, para qualquer finalidade, sem o prévio consentimento por escrito da Safra Corretora. Informações adicionais relativas às companhias ora analisadas neste relatório poderão ser prestadas mediante solicitação.



# Disclaimer

## DECLARAÇÕES DO ANALISTA

1. O(s) analista(s) responsável(is) pela elaboração do presente relatório declara(m) que as opiniões expressas neste relatório refletem única e exclusivamente sua opinião pessoal a respeito de todos os emissores e valores mobiliários aqui analisados, que foi produzido de forma independente e autônoma, inclusive em relação à Safra Corretora e/ou Banco Safra. Considerando que as opiniões pessoais dos analistas de investimentos podem divergir, a Safra Corretora e / ou o Banco Safra e / ou qualquer de suas afiliadas podem ter publicado ou vir a publicar outros relatórios que cheguem a conclusões diferentes das aqui contidas.
2. A remuneração do(s) analista(s) de valores mobiliários é baseada na receita total da Safra Corretora, sendo parte desta proveniente das atividades relacionadas ao banco de investimento. Desta forma, como todos os colaboradores da Safra Corretora, suas subsidiárias e afiliadas, a remuneração dos analistas é impactada pela rentabilidade global e pode estar indiretamente relacionada a este relatório. No entanto, o(s) analista(s) responsável(is) por este relatório declara(m) que nenhuma parte de sua remuneração esteve, está ou estará direta ou indiretamente relacionada a qualquer recomendação ou opinião específica contida aqui ou vinculada à precificação de quaisquer dos ativos aqui discutidos.

## Declarações Adicionais

Analista	1	2	3	4
----------	---	---	---	---

1. O (s) analista (s) de valores mobiliários envolvidos na preparação deste relatório possui vinculado com pessoa natural que trabalha para os emissores de mencionados no relatório.
2. O (s) cônjuge (s) ou parceiro (s) do (s) analista (s) de valores mobiliários detém, direta ou indiretamente, por conta própria ou de terceiros, títulos ou valores mobiliários objeto do relatório.
3. O (s) analista (s) de valores mobiliários, cônjuge (s) ou companheiro (s) estão direta ou indiretamente envolvidos na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários discutidos neste relatório.
4. O (s) analista (s) de valores mobiliários, respetivo (s) cônjuge (s) ou companheiro (s) possui, direta ou indiretamente, qualquer interesse financeiro em relação aos emitentes de valores mobiliários analisados.

# Disclaimer

74

A Safra Corretora, suas controladas, seus controladores ou sociedades sob controle comum declaram que têm interesses financeiros e/ou comerciais relevantes e/ou recebe remuneração por serviços prestados às empresas ou fundos:

051 Agro Fazendas II FIAGRO-Imobiliário - 1ª Emissão, 3R Petroleum Óleo e Gás S.A., A. Angeloni & Cia Ltda., Ademicon Administradora de Consórcios S.A., Amaggi Exportação e Importação Ltda., Ambipar Participações e Empreendimentos S.A., Americanas S.A., Ancar - Gestão de Empreendimentos Ltda., AZ Quest Sole Fiagro - 1ª emissão, B3 S.A., Banco Alfa S.A., Banco CNH Industrial Capital S.A., Banco GMAC S.A., Banco Volkswagen S.A., BancoSeguro S.A., BBM Logística S.A., BCBF Participações S.A., Bernoulli Educação, Bloxs Amazon Green Legacy Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário - 1ª emissão, BPG Av. Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A., Brasil Telecom Comunicação Multimídia S.A., Brasitech Industria e Comercio de Aparelhos para Beleza Ltda., Braskem S.A., BRF S.A., BRK Ambiental, Brookfield Properties Brasil Realty Administração de Imóveis Ltda., BTG Dívida Infra - 2ª emissão, C&A Modas S.A., Canuma Capital Multiestratégia, Capitânia Agro Strategies FIAGRO - 2ª emissão, Cashme Soluções Financeiras S.A., CCR S.A., Chembro Química Ltda., Cimed Indústria S.A., Cosan S.A., Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax, CPX Distribuidora S.A., CSHG Recebíveis Imobiliários - 9ª emissão, DMA Distribuição S.A., Dori Alimentos S.A., Eletrozema S.A., Emissão de Cotas do Devant Fiagro - Imobiliário - 2ª emissão, Empresa de Ônibus Pássaro Marron S.A., Energisa Mato Grosso do Sul - Distribuidora de Energia S.A., Energisa Minas Gerais – Distribuidora de Energia S.A., Energisa Sul-Sudeste – Distribuidora de Energia S.A., Equatorial Participações e Investimentos S.A., Farmácia e Drogeria Nissei, Fator Verita FII - 9ª emissão, Fiagro Asset Bank - Terra Investimentos, FII Guardian Logística Única - 4ª emissão, FII Urca Prime Renda - 7ª emissão, Forcasa Incorporação Imobiliária e Empreendimentos Ltda., Foz do Chapecó Energia S.A., Fras-le S.A., Frigol S.A., FS Agrisolutions Indústria de Biocombustíveis Ltda., Fundo de Investimento Imobiliário Atrio Reit Recebíveis Imobiliários, Fundo Investimento Imobiliário TG Ativo Real, Gerdau S.A., Globenet Cabos Submarinos S.A., GIPA - Grupo Pão de Açúcar, Hospital Alemão Oswaldo Cruz, Hypera Pharma S.A., Iguatemi S.A., Irani Papel e Embalagem S.A., Itaú Tempus FII - 1ª emissão, J Macedo S.A., Kallas Incorporações e Construções S.A., Kinea Crédito Agro FIAGRO-Imobiliário - 3ª emissão, Kinea Hedge Fund FII, Klabin S.A., Localiza Rent a Car S.A., Locamérica S.A., Marfrig Global Foods S.A., Marisa Lojas S.A., Mauá Capital Hedge FII - 3ª emissão, Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - 7ª emissão, Mav Crédito - Fiagro Imobiliário - 1ª emissão, Mercado Envios Serviços de Logística Ltda., Mercantil Rodrigues Comercial Ltda., Minerva S.A., Mobilize Financial Services, Mobitech Locadora de Veículos S.A., More Recebíveis Imobiliários FII, MPM Corpóreos S.A., Multitécnica Industrial Ltda., Nitro Química S.A., NTS - Nova Transportadora do Sudeste S.A., Oferta BTG Pactual Crédito Imobiliário FII - 5ª emissão, Oncoclinicas do Brasil Serviços Médicos S.A., Órama FIC FI-Infra RF - 1ª emissão, Original Holding S.A., Orizon Meio Ambiente S.A., Ourinvest Innovation Fiagro Imobiliário - 2ª emissão, Ouro Verde Locação e Serviço S.A., Parsan S.A., Pellegrino Distribuidora de Autopeças Ltda., Pesa S.A., Petrobras - Petróleo Brasileiro S.A., PetroReconcavo S.A., Porto do Pecém Geração de Energia S.A., Prevent Senior Private Operadora de Saúde Ltda., Raízen Energia S.A., RBR Crédito Imobiliário Estruturado FII, RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII - 3ª emissão, Rede D'or São Luiz S.A., Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield - 4ª emissão, Riza Agro Fiagro - 2ª emissão, Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário – FII, Sendas Distribuidora S.A., Ser Educacional, Smartfit Escola de Ginástica e Dança S.A., Solar Serra do Mel B S.A., Solaris Empreendimentos S.A., Sparta Infra FIC FI Infra RF CP - 3ª emissão, SPE REC Cajamar IV S.A., Stone Instituição de Pagamentos S.A., Suno Energias Limpas RO - 1ª Emissão, Super Quadra Empreendimentos Imobiliários S.A., Supermercado Superpão S.A., Tenda Atacado, Top Service Serviços e Sistemas S.A., Tramontina S.A. Cutelaria, Unigel Participações S.A., Urca Capital Partners – BDR, Valgroup PE Indústria de Embalagens Rígidas Ltda., Valgroup RJ Indústria de Embalagens Rígidas Ltda., Valora CRA - Fiagro - 4ª emissão, Valora CRI CDI - 6ª emissão, Vamos Locação de Caminhões, Máquinas e Equipamentos S.A., VBI Consumo Essencial FII - 6ª emissão, Vectis Datagro FIAGRO - 2ª emissão, Vibra Energia S.A., Vicunha Têxtil S.A., Wickbold & Nosso Pão Indústrias Alimentícias Ltda. e Yara Brasil Fertilizantes S.A.