

6 de Outubro de 2023

Safra - Fundos Imobiliários



Safra

Corretora

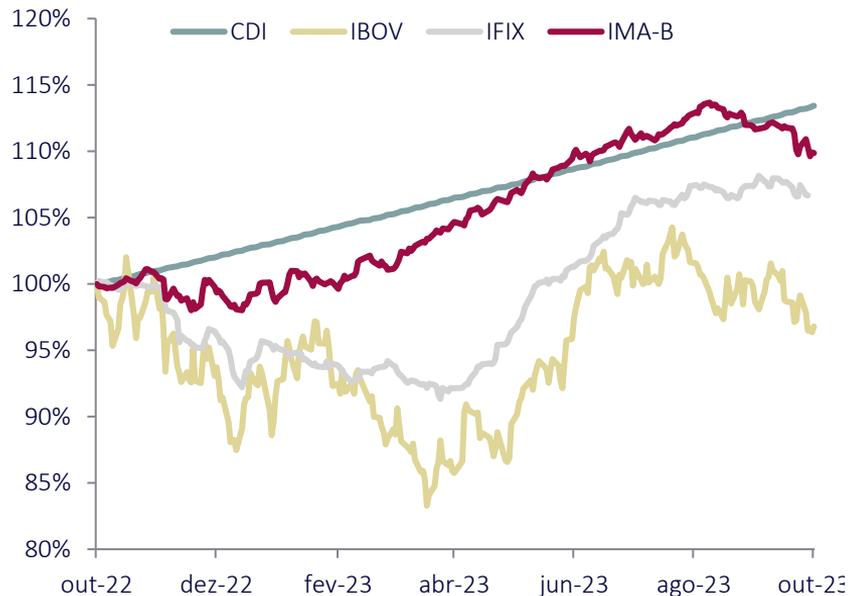
Cauê Pinheiro, CNPI
caue.pinheiro@safra.com.br
Nayane Kava
nayanekava@safra.com.br

Sumário

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

Visão do Mercado

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



O índice Ifix subiu 0,20% no mês de Setembro. Isso se compara com alta de 0,71% do Ibovespa, de 0,97% do CDI e queda de 0,95% do IMA-B.

Fonte: Bloomberg, Safra

- No Brasil, o PIB surpreendeu positivamente mais uma vez ao crescer 0,9% no segundo trimestre ante o primeiro. Assim como no começo do ano, o destaque positivo foi o agronegócio. A produção agrícola tem se mostrado ainda mais robusta, o que, somada à forte expansão da extração de petróleo, levou a balança comercial acumulada em 12 meses para cerca de US\$ 90 bilhões. Com essas novas informações, o Banco Safra passou a projetar um crescimento de PIB de 3,1% em 2023, e reiteramos nossa estimativa de expansão de 2,5% para 2024.

- O aumento da capacidade de produção agrícola, a estabilidade da taxa de câmbio e o arrefecimento dos salários têm ajudado a desacelerar a inflação ao consumidor, que deverá passar de 5,0% neste ano para 3,3% no próximo. Assim, o Banco Central do Brasil (BCB) reduziu a taxa básica de juros para 12,75% a.a. no mês passado, e esperamos por cortes adicionais de 50 pontos-base por reunião, até a taxa Selic atingir 8,75% a.a. no fim do próximo ano.

- A concretização desse cenário inclui a necessidade de um ajuste fiscal gradual nos próximos anos. Acreditamos que as medidas de arrecadação anunciadas pelo governo e um contingenciamento de despesas poderão levar o déficit primário para 0,5% do PIB em 2024.

- Os bancos centrais dos EUA e da Zona do Euro sinalizaram que pretendem manter a taxa de juros em terreno restritivo por um longo período. Por aqui, mantemos a expectativa de ciclo de corte de juros em 0,50 p.p. por reunião nos próximos trimestres.

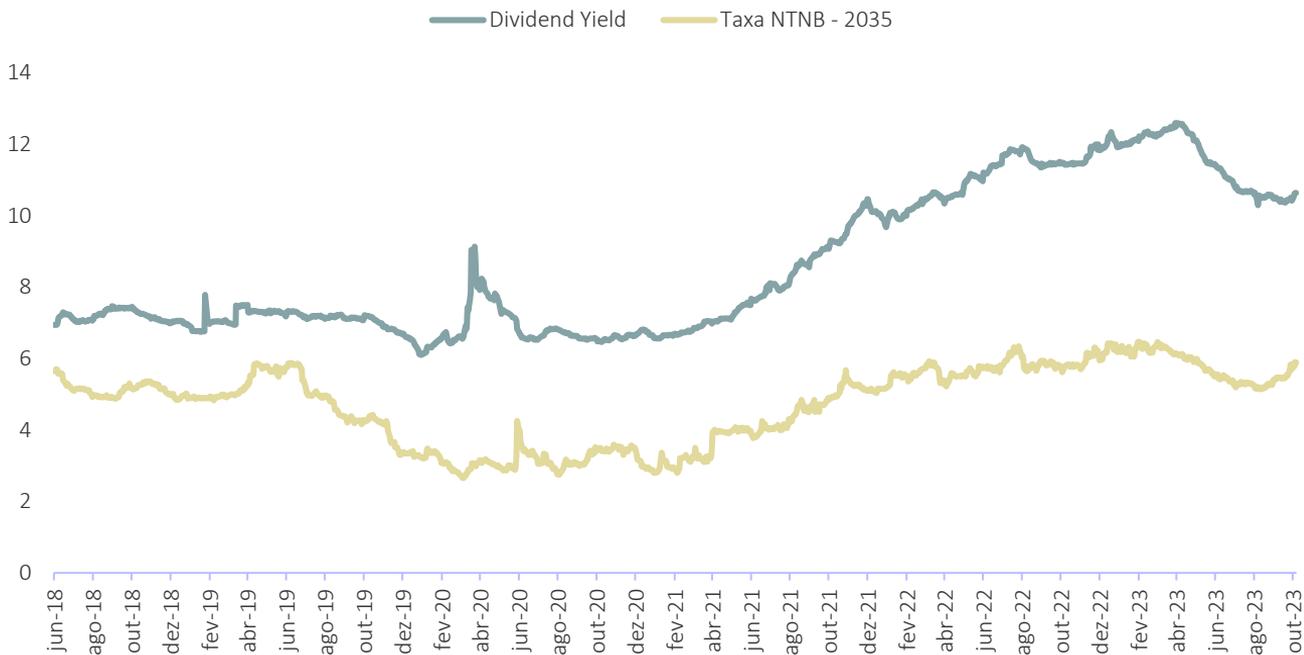
* Macroeconomia: Eduardo Yuki



Safra Corretora

Dividend Yield - IFIX vs Yield da NTN3 2035

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

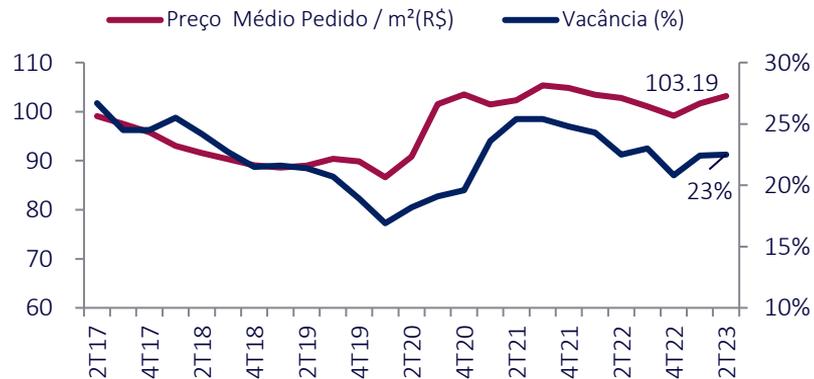


Prêmio Médio 5 Anos (Div. Yield Ifix vs Yield NTN3): 3.98 pp
Prêmio Atual (Div. Yield Ifix vs Yield NTN3): 4,75 pp

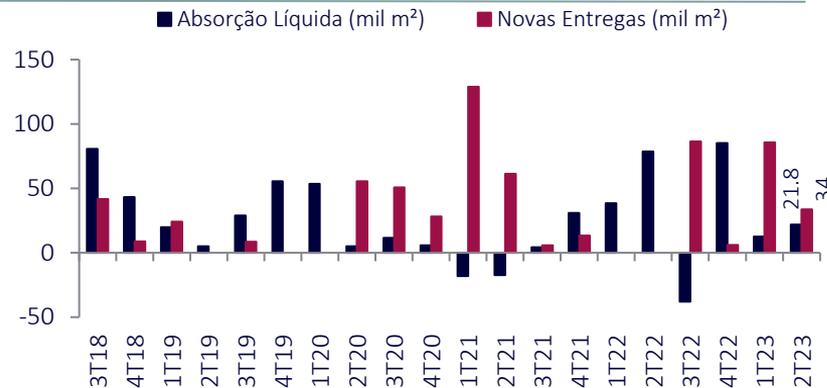


Mercado de Escritórios em São Paulo

Vacância de Escritórios em São Paulo



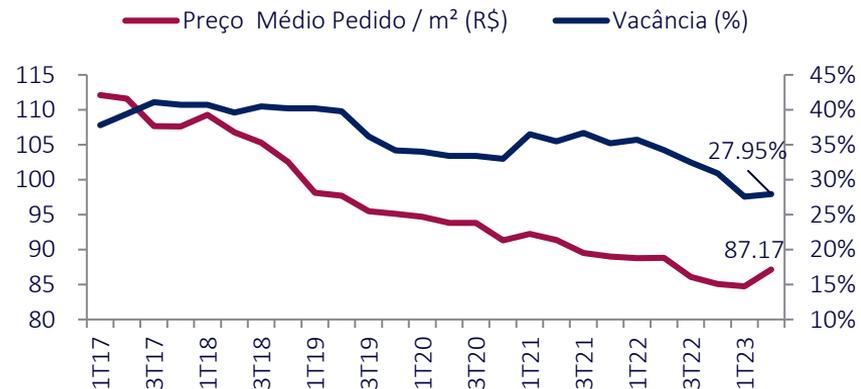
Absorção Líquida e Novas Entregas



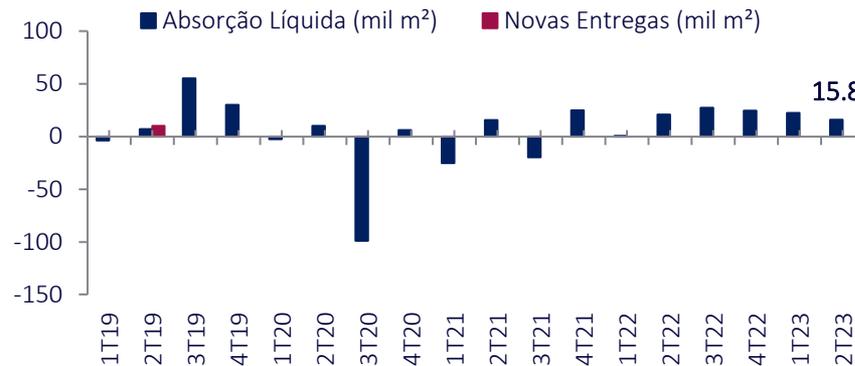
No segundo trimestre de 2023, o mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD de São Paulo registrou total de **21.756 m²** líquidos absorvidos, resultado 72% maior que o do trimestre anterior (12.648 m²). As influências positivas foram: Marginal Pinheiros (8.804 m²), Chucru Zaidan (8.115 m²), Paulista (6.207 m²), Berrini (5.432m²) e Pinheiros (470 m²). Em contrapartida, como contribuições negativas: Santo Amaro (-5.079 m²), JK (-820 m²), Faria Lima (-574 m²), Itaim (-485 m²) e Vila Olimpia (-314 m²). Por fim, ao final trimestre foram locados 26.244 m², que serão ocupados nos próximos meses, e foram devolvidos 29.286 m², concentrados, sobretudo, na Chucru Zaidan (13.942 m²) e em Santo Amaro (5.079 m²). A média do preço pedido foi de **R\$ 103,19/m²**, acréscimo de 1,63% em relação ao primeiro trimestre de 2023. A principais altas ocorreram nas regiões da Chácara Santo Antônio (R\$89,16/m²), com aumento de 46,16% no preço pedido – efeito da entrega do “Complexo LUNA - Torre Nova” – Paulista (R\$130,77/m²) e Pinheiros (R\$134,59/m²), com aumentos de 4,59% e 3,05%, respectivamente. Durante o segundo trimestre de 2023 foram entregues **33.556 m²** entregues em sua totalidade na região da Chácara Santo Antônio, provenientes do “Complexo LUNA - Torre Nova”. A taxa de vacância foi de **22,51%** no segundo trimestre, ficando apenas 0,12 p.p. acima da taxa do período anterior (22,39%), demonstrando estabilidade. As regiões com maiores taxas de vacância são Santo Amaro (74,69%), Marginal Pinheiros (38,07%) e Chucru Zaidan (33,17%). As regiões da JK (5,82%), Faria Lima (6,40%) e Pinheiros (9,38 %) seguem com as menores taxas.

Mercado de Escritórios no Rio de Janeiro

Vacância de Escritórios no Rio de Janeiro



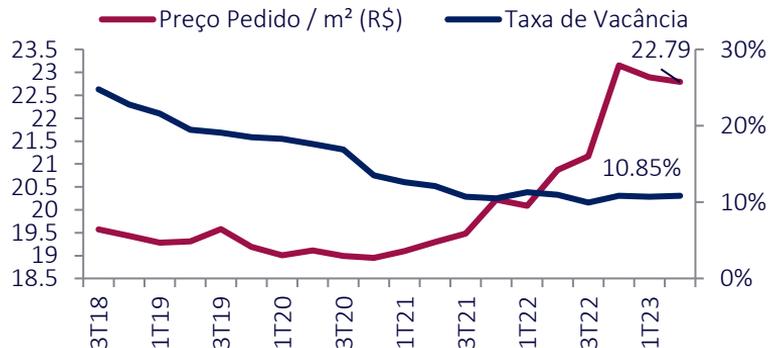
Absorção Líquida e Novas Entregas



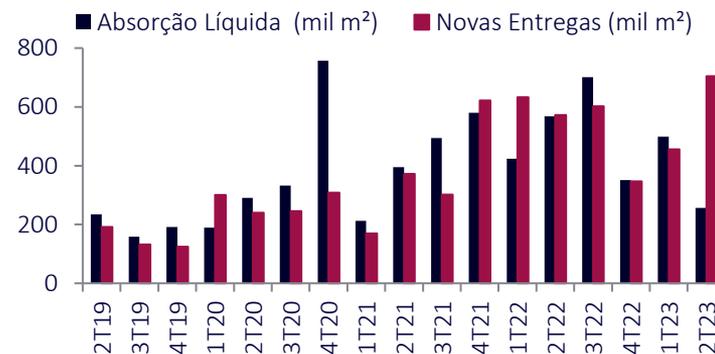
No segundo trimestre de 2023, o mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD do Rio de Janeiro registrou total de **15.756 m²** líquidos absorvidos, resultado abaixo do trimestre anterior (22.417 m²). As influências positivas foram: Centro (10.217 m²), Porto (3.013 m²) e Orla (2.526 m²). As demais regiões (Cidade Nova e Zona Sul) não registraram ocupações e saídas. Ao final do trimestre foram locados 3.865 m², que serão ocupados nos próximos meses e foram devolvidos 1.549 m² nas regiões da Orla (970 m²) e do Centro (579 m²). A média de preço pedido foi de **R\$ 87,17/m²**, acréscimo de 1,07% em relação ao primeiro trimestre de 2023. As contribuições positivas no resultado vieram das regiões da Orla (R\$108,38/m²) e Centro (R\$84,57/m²) com aumentos de 5,30% e 1,55%, respectivamente. Apenas a região do Porto (R\$87,71/m²) fechou em flutuação negativa de 0,44%. Não há novos empreendimentos no Rio de Janeiro desde 2018 e ainda não há previsões para os períodos futuros, o que ajudará a reduzir as taxas de vacância à medida que novas locações e ocupações ocorrerem na cidade. A taxa de vacância foi de **27,95%** no segundo trimestre, ficando 1,02 p.p. abaixo da taxa no trimestre anterior (28,97%). As regiões com maiores taxas de vacância são Cidade Nova (46,52%) e Porto (28,75%). Zona Sul segue com a menor vacância (15,64%).

Mercado de Galpões Industriais

Vacância em Galpões - Brasil



Absorção Líquida e Novas Entregas – Brasil



No segundo trimestre de 2023, o mercado logístico classe A e A+ do Brasil desacelerou. Em relação a absorção líquida, apesar de seguir no campo positivo (**255.849 m²**), apresentou retração considerável em relação ao trimestre anterior (498.054 m²). As influências positivas no resultado vieram da região Sudeste e Nordeste com, respectivamente, 276.929 m² e 2.164 m² líquidos absorvidos. A taxa de vacância das classes A e A+ do Brasil foi de **10,85%** no segundo trimestre, ficando apenas 0,12 p.p. acima da taxa no trimestre anterior (10,73%). A média de preço pedido das classes A e A+ do Brasil foi de **R\$ 22,79/m²** nesse segundo trimestre, ficando apenas 0,35% abaixo do trimestre anterior (R\$ 22,87/m²). O mercado logístico classe A e A+ do estado de São Paulo registrou **197.809 m²** líquidos absorvidos, retração considerável em relação ao primeiro trimestre do ano (469.579 m²). Ainda que tenha recebido novas entregas (**166.898 m²**) a taxa de vacância do estado se manteve estável, aumentando apenas 0,07 p.p. e atingindo **10,91%**. A média do preço pedido no estado encerrou o trimestre em R\$ 23,80/m², redução de 2,43% em relação ao primeiro trimestre. Barueri (R\$ 24,56/m²) apresentou maior recuo com **14,11%**. As maiores absorções líquidas ocorreram em Guarulhos (50.019 m²) e Jundiaí (41.399 m²). O mercado logístico classe A e A+ do estado do Rio de Janeiro registrou **44.204 m²** líquidos absorvidos, avanço considerável em relação ao primeiro trimestre do ano (20.891 m²). Dentre as regiões monitoradas, as que registraram maiores absorções líquidas foram Duque de Caxias (38.378 m²) e Pavuna (3.448 m²). Essas duas regiões foram as que receberam as novas entregas, Duque de Caxias recebeu 20.985,00 m² enquanto Pavuna registrou 23.386,00 m², totalizando **44.371,00 m²** entregues no estado. Ainda assim, a taxa de vacância do Rio caiu 0,32 p.p., atingindo **18,82%**. A maior queda na taxa de vacância foi em Duque de Caixas (24,23%).

**Safera**

Corretora

Carteira Sugerida - Fundos Imobiliários



Safr

Corretora

Cauê Pinheiro, CNPI

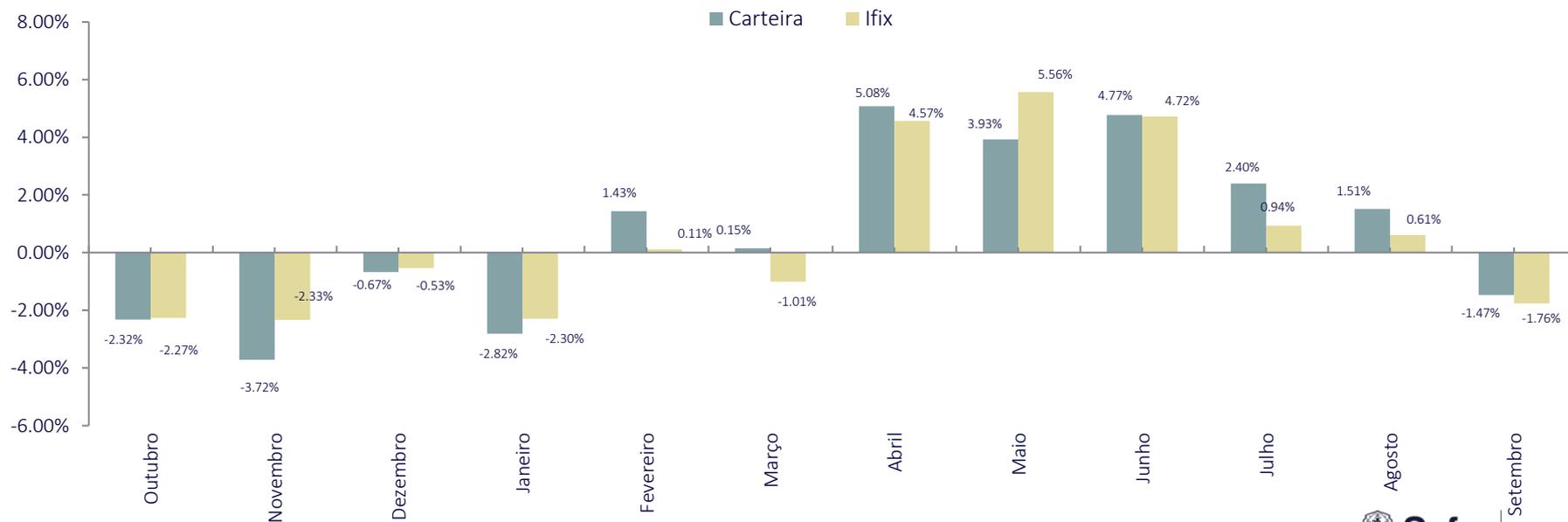
Caue.pinheiro@safra.com.br

Carteira Sugerida - Fundos Imobiliários

10

Nossa carteira de Fundos Imobiliários apresentou variação de -1,47% (desde 8 de Setembro de 2023), contra -1,76% do Índice Ifix nesse mesmo período, gerando um alfa de +0,30 ponto percentual sobre o índice. Os destaques positivos de performance foram Kinea Índice de Preços – KNIP11 (+0,85%), Tellus Rio Bravo Logística – TRBL11 (+0,59%) e CSHG Recebíveis Imobiliários – HGCR11 (+0,06%). Do lado negativo, JS Real Estate – JSRE11 (-4,46%), CSHG Renda Urbana – HGRU11 (-3,74%) e TRX Real Estate – TRXF11 (-3,15%) foram destaques. Nos últimos 12 meses, a carteira apresenta uma valorização de +8,59% versus alta de +6,82% do Ifix, um alfa de +1,77 pp sobre o índice.

DESEMPENHO CARTEIRA SUGERIDA



Carteira Sugerida - Fundos Imobiliários

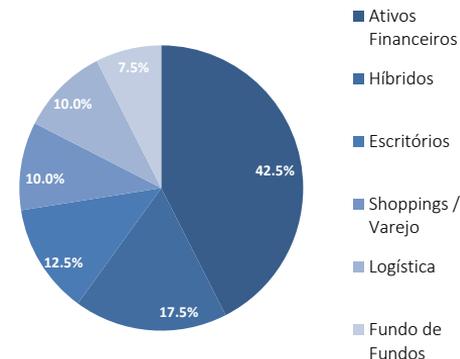
11

Para o mês de Outubro, estamos mantendo a nossa carteira inalterada.

CARTEIRA SUGERIDA – OUTUBRO 2023

Fundo	Código	Segmento	Exposição Sugerida	Preço (06/10/23) (R\$/cota)	Preço/Valor Patrimonial	Dividend Yield Estimado - 2023
JS Real Estate	JSRE11	Escritórios	12.5%	72.35	0.64	7,4%
CSHG Renda Urbana	HGRU11	Híbrido	7.5%	130.10	1.05	8.9%
TRX Real Estate	TRXF11	Híbrido	10.0%	108.73	1.06	9.6%
JS Ativos Financeiros	JSAF11	Fundo de Fundos	7.5%	96.33		
Tellus Rio Bravo Renda Logística	TRBL11	Logística	10.0%	100.10	1.04	9.8%
XP Malls	XPML11	Shoppings	10.0%	111.09	0.99	8.9%
Maua Recebíveis	MCCI11	Ativos Financeiros	10.0%	94.01	0.99	12.8%
VBI CRI	CVBI11	Ativos Financeiros	10.0%	93.11	0.97	12.4%
Kinea Índice de Preços	KNIP11	Ativos Financeiros	12.5%	92.79	0.94	11.7%
CSHG Recebíveis Imobiliários	HGCR11	Ativos Financeiros	10.0%	105.96	1.03	13.7%
Dividend Yield da Carteira						10,8%

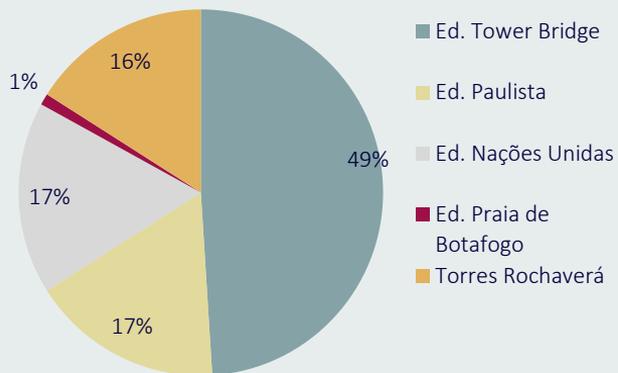
EXPOSIÇÃO SETORIAL



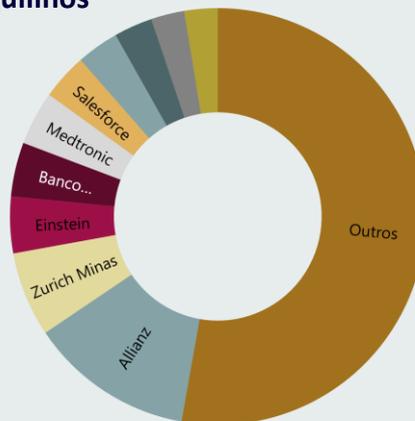
JS Real Estate - JSRE11 (Preço-alvo: R\$89,40/cota; Dividend yield 2023e: 7,4%)

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 m². A receita imobiliária do fundo é exposta a inquilinos com baixo risco de crédito e que atuam em setores defensivos (26% Seguros, 21% Saúde, 9% Transportes). Adicionalmente, o fundo negocia com um desconto de ≈32% 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 m² 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).

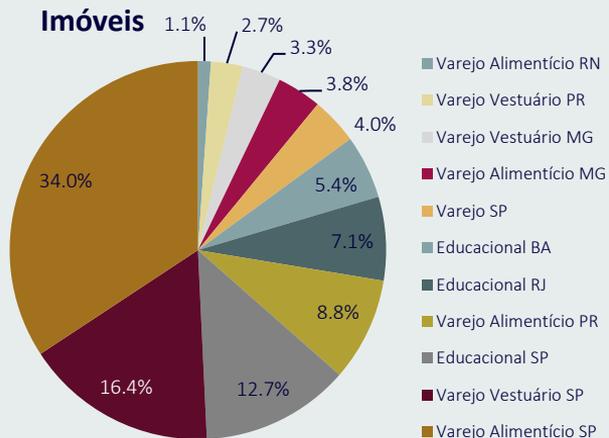
Últimas Notícias

O fundo apresentou seu relatório gerencial. No mês de agosto, o fundo fechou uma negociação com a AkzoNobel, tendo seu novo vencimento estendido para fev/2028. A locatária ocupa uma área de 1.697 m² no Rochaverá, com valores de locação em linha com o mercado da região. A gestão informa que ainda que no decorrer deste segundo semestre, terá o fim do período de carência de alguns contratos de locação, que fará com que a vacância financeira diminua e estabilize em aproximadamente 8,1%, sem levar em consideração novos contratos de locação a serem assinados para o portfólio. No mês de agosto, o fundo anunciou rendimento de R\$0,46/cota.

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.

CSHG Renda Urbana - HGRU11 (Dividend yield 2023e: 8,9%)



Destaques

Possui boa resiliência, visto que 80% 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 46,3% ao varejo alimentício) que devem continuar apresentando fortes resultados por conseguirem repassar grande parte da inflação em seus preços. O fundo também possui 81,8% 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\$2,3 bilhão de patrimônio líquido exposto a setores como varejo vestuário (18,2%), educacional (32,5%), e varejo alimentício (46,3%) sendo que seus imóveis são localizados em SP (66,9%), RJ (7,1%), Paraná (11,4%), Bahia (5,5%), Minas Gerais (7,1%) e Santa Catarina (0,2%), o que confere diversificação geográfica ao portfólio.

Últimas Notícias

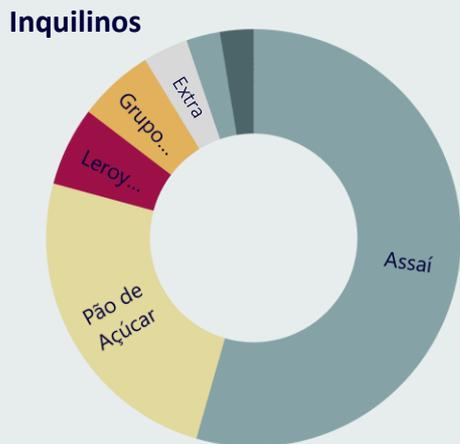
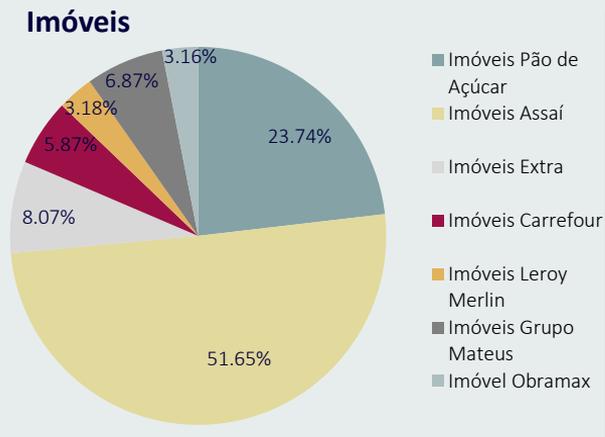
O fundo divulgou que no dia 15 de setembro de 2023, houve rebalanceamento de carteira de índice internacional, com ajuste de composição da carteira, da qual o Fundo passou a fazer parte. Esse rebalanceamento acontece de forma periódica, conforme metodologia do índice.

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: 9,6%)

14



Destaques

O fundo possui 97,47% de seus contratos atípicos, o que garante uma maior segurança na permanência dos inquilinos nos imóveis. Além disso, cerca de 94,23% 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 (34,74% varejo e 53,52% atacadista), permitindo uma maior estabilidade das receitas do fundo.

Portfólio

O TRX Real Estate é um fundo que possui 524.355 m² distribuídos em 52 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 34,73%, GO com 10,89%, CE com 5,78%, RJ em 8,69%, BA com 12,82% e PE com 9,43%.

Últimas Notícias

O fundo apresentou seu relatório gerencial. Sobre o TRXF11, no dia 29 de setembro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,90 por cota, valor que representa um dividend yield anualizado de 9,58% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 112,70. Ao longo do mês, foram negociadas extensões para os contratos de compra e venda que tem por objetivo as alienações dos imóveis Loja Pão de Açúcar – Vila Clementino/SP e Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI. A partir da extensão dos prazos de conclusão das diligências e superação das condições precedentes por parte dos respectivos compradores, a nova expectativa é que ambas operações sejam concluídas no mês de outubro de 2023. As obras nos imóveis Loja Obramax – Piracicaba/SP e Loja Leroy Merlin – Salvador/BA avançaram e estão próximas de serem concluídas, inclusive com a previsão de antecipação da inauguração da Loja Leroy Merlin para novembro, ante expectativa anterior de fevereiro de 2024.

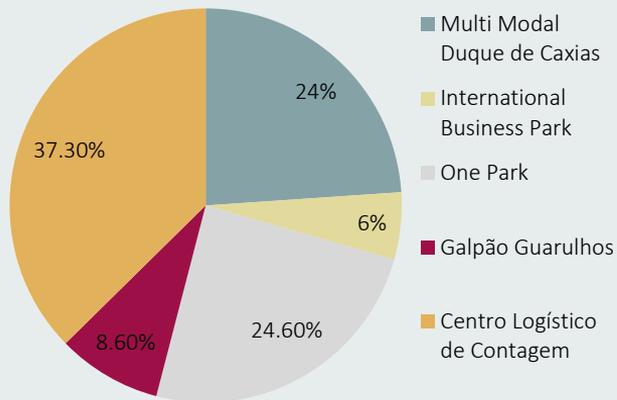
Riscos

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.

Tellus Rio Bravo Renda Logística - TRBL11 (Dividend yield 2023e: 9,8%)

18

Imóveis



Inquilinos



Destaques

O fundo possui ativos que estão localizados em regiões estratégicas próximos a grandes centros urbanos, dentro do raio de 30 km das respectivas capitais dos estados de atuação. O TRBL conta também com uma carteira de locatários diversificada e exposta a empresas consolidadas em seus mercados de atuação. A vacância segue em nível baixo e cerca de 64% do vencimento dos contratos de locação ocorrerá após o ano de 2030. Oferece um bom nível de pagamento de dividendos, acima da média do setor e acreditamos que seu patrimônio líquido está subavaliado e poderia apresentar uma melhor precificação.

Portfólio

O fundo de logística que conta com 5 ativos, 15 inquilinos e 319 mil m² de ABL. Seus imóveis estão localizados em São Paulo, Rio de Janeiro e Minas e possuem uma taxa de ocupação de 99,4%. Seus inquilinos atuam em diversos setores da economia, sendo a maior exposição a e-commerce, seguida de alimentação e petroquímica.

Últimas Notícias

O fundo divulgou seu relatório gerencial. Ao término de agosto, o Fundo obteve resultado líquido de cerca de R\$ 4,693 milhões, o que representa um valor de R\$ 0,73/cota. Em relação à distribuição anunciada, o valor de R\$ 0,72/cota foi definido pelo time de gestão com objetivo de linearizar a o valor ao longo do semestre. Em agosto, o Fundo firmou Compromisso de Compra e Venda, irrevogável e irretroatável, por meio do qual se comprometeu a alienar os imóveis Multimodal Duque de Caxias e International Business Park. A conclusão do CCV está sujeita à resolução de condições suspensivas usuais para este tipo de negociação, com um prazo limite de até 120 dias, prorrogáveis por um prazo superior a ser acordado entre as partes. O valor total da venda será de R\$ 246.000.000,00, montante total equivalente a R\$30,26 por cota, sendo R\$198.156.910,00 referentes à venda do imóvel Multimodal, equivalente a R\$4.490,20/m², e R\$47.843.090,00 à venda do International Business Park, equivalente a R\$ 919,35/m².

Riscos

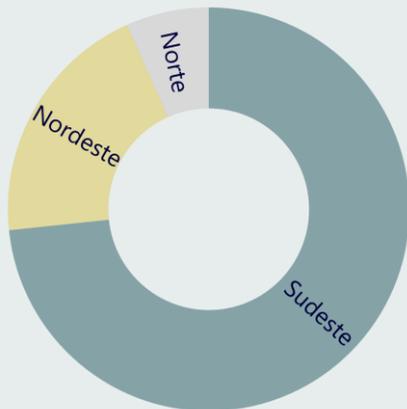
Possibilidade de aumento acelerado da oferta de galpões logísticos dado o alto crescimento do setor, o que poderia levar a um aumento da vacância e diminuição dos preços dos aluguéis. Adicionalmente, uma eventual abertura na curva de juros prejudica os fundos de tijolo

XP Malls - XPML11 (Dividend Yield 2023e: 8,9%)

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 m² 83,3% imóveis, 10,7% caixa, 3,3% CRI Conversível, 2,7% FII. Carteira composta por ativos de qualidade espalhados pelo país, dos quais possuem aproximadamente 3.000 lojas.

Últimas Notícias

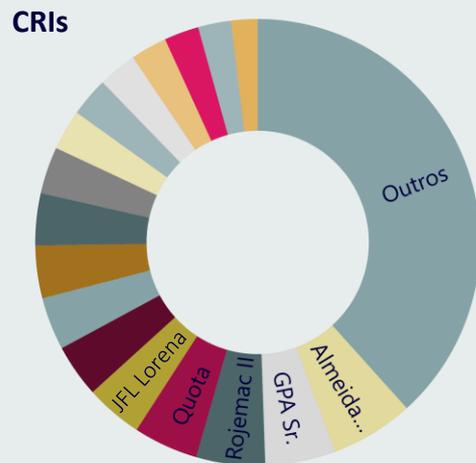
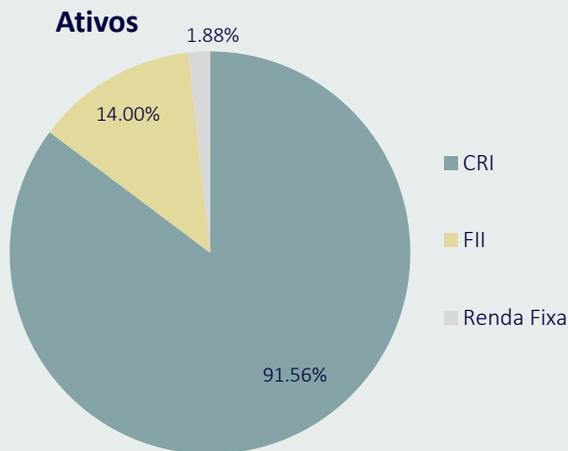
O fundo comunicou que, em 22 de setembro de 2023, assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 10,00% do Plaza Sul Shopping, detida anteriormente pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.. Atualmente a Transação do Plaza Sul Shopping encontra-se em fase final de diligência concorrencial e validação das condições precedentes pendentes para que tenhamos a conclusão da Aquisição. Em contrapartida à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 60.000.000, subdivididos em R\$ 30.000.000 à vista e R\$ 30.000.000 pagos em 12 meses com correção por CDI, desde a data do pagamento da parcela à vista. A Gestora estima que a Transação do Plaza Sul Shopping será concretizada com um dividend yield de 15,0% a.a. no 1º ano da Aquisição, devido ao caráter de parcelamento da negociação. Vale ressaltar que após a conclusão da Aquisição, o XP Malls será detentor de 20,0% do Plaza Sul Shopping. A Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro da Aquisição sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 meses será de, aproximadamente, R\$ 5.160.000,00, representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,17/cota, considerando a quantidade de cotas do Fundo até a presente data.

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: 13,7%)

23



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 91,56% em CRI, 1,88% em Renda Fixa e 14,00% 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 39%, Residencial com 18%, Varejo com 38%, entre outros segmentos.

Últimas Notícias

O fundo apresentou seu relatório gerencial. No dia 15 de setembro será pago o valor de R\$ 1,10/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 31 de agosto. O Fundo apresentou, em agosto, um resultado total de aproximadamente R\$ 17,5 milhões (R\$ 1,14/cota) e ao final do mês detinha R\$ 10,4 milhões (R\$ 0,68/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 8,6 milhões (R\$ 0,56/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, principalmente, que ainda não virou resultado. Considerando os meses de julho e agosto, o resultado médio foi de R\$ 1,11/cota, acima do patamar de distribuição atual de rendimentos. Durante o mês, foi realizada movimentação total entre compras e vendas na ordem de R\$ 139,7 milhões sendo que alocação líquida total foi de aproximadamente R\$ 10,5 milhões.

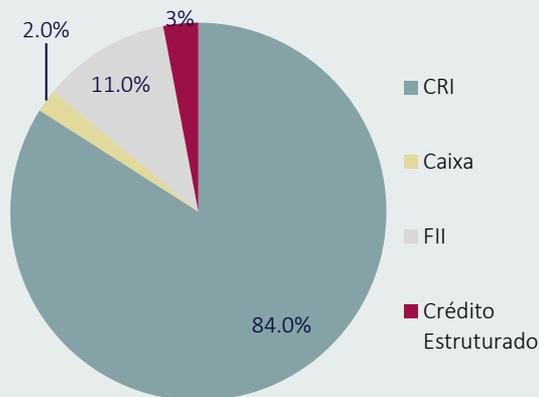
Riscos

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.

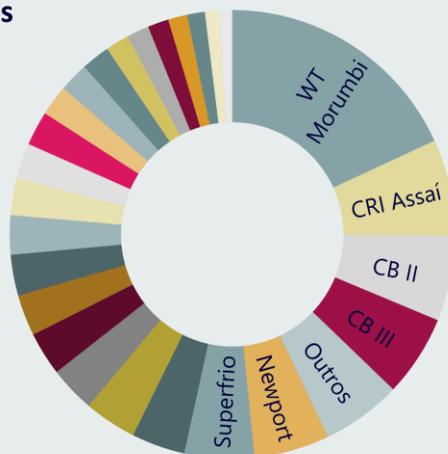
Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - MCCI11 (Dividend Yield 2023e: 12,8%)

24

Ativos



CRIs



Destaques

O fundo possui grande parte de seus ativos indexados ao IPCA, o que acreditamos que será positivo dada a proximidade do início da queda de juros que deve ocorrer nos próximos meses. Esse cenário deve beneficiar a reavaliação do patrimônio líquido do fundo, que deve sofrer remarcações positivas, abrindo mais espaço para suas cotas seguirem em trajetória de alta. Além disso, o fundo apresenta um nível de pagamento de dividendos interessante e sustentável.

Portfólio

Um fundo de ativos financeiros que possui sua carteira dividida em 84% CRI, 11% FII, 2% Caixa e 3% Crédito Estruturado. O fundo possui um portfólio de CRIs diversificado e com características high grade e possui a seguinte distribuição por segmentos: 34% Comercial, 32% Logístico, 17% Varejo, 13% Residencial e 2% Hotel. Sua carteira está 91% indexada pelo IPCA, 6% ao CDI, 3% ao IGPM e está 11% exposta a FIIs.

Últimas Notícias

O fundo apresentou seu relatório gerencial. A distribuição referente ao mês de agosto/23 (paga aos cotistas em setembro/23) foi de R\$ 0,90 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 12,1%, quando considerado o preço de fechamento do mês de R\$ 94,20. Informamos que 100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes e todas as parcelas referentes a setembro/23, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas. O MCCI11 segue 100% alocado, de maneira diversificada e em ativos resilientes e que seguem performando da maneira esperada. O patamar de distribuição mensal de rendimentos do MCCI11 para o 2º semestre de 2023 é entre R\$ 0,85 – 0,95/cota. Nossa expectativa é da manutenção deste valor até dezembro/23.

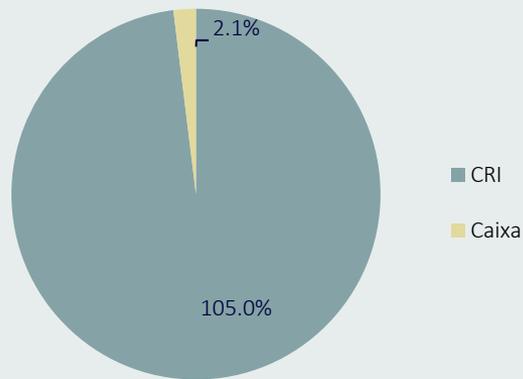
Riscos

O não recebimento dos pagamentos dos CRIs da sua carteira pode afetar a geração da receita do fundo. A desvalorização dos Fundos Imobiliários do portfólio é outro fator significativo para o MCCI, juntamente com a redução dos índices de inflação.

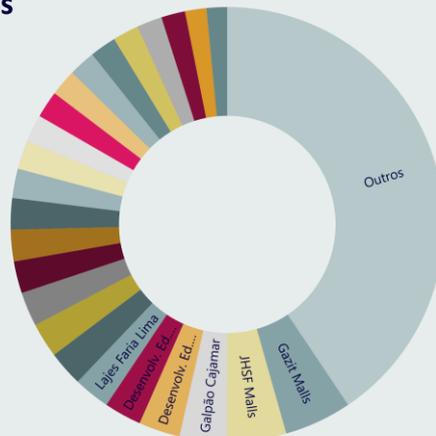
Kinea Índices de Preços - KNIP11 (Dividend Yield 2023e: 11,7%)

27

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% de sua carteira alocado em CRIs, 2,5% em Caixa e 0,3% em Cotas de FII's. A carteira possui uma boa diversificação setorial com 33,9% em Lajes Corporativas, 31,4% em Shopping, 20,6% em Galpões Logísticos, 11,8% em Residencial e 2,3% Outros.

Últimas Notícias

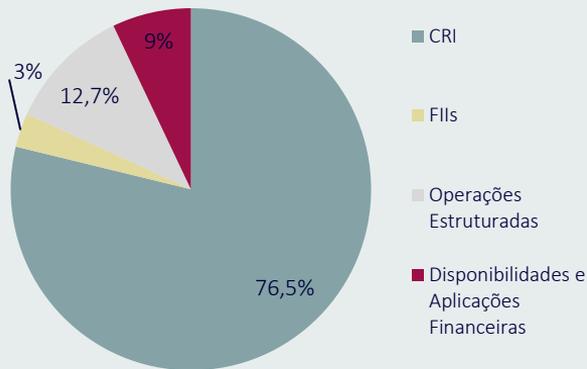
O fundo divulgou seu relatório gerencial. Ao fim de julho, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 105,4% em ativos-alvo e 2,2% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI possui taxa (MTM) de IPCA + 7,37% a.a. e duration de 4,7 anos. Os dividendos referentes a julho, cuja distribuição ocorrerá no dia 11/08/2023, são de R\$ 0,52 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,51% considerando uma cota média de ingresso de R\$ 102,96, equivalente a 47% do CDI (ou 55% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%). Destacamos que a geração total de rendimentos do mês foi impactada negativamente pela janela de deflação do IPCA de junho (-0,08%) e que a carteira do Fundo permanece saudável, sem a ocorrência de eventos negativos de crédito. A gestão afirma que as projeções econômicas em geral indicam que o cenário de inflação negativa é transitório, causando efeitos apenas temporários na geração de resultado do Fundo.

Riscos

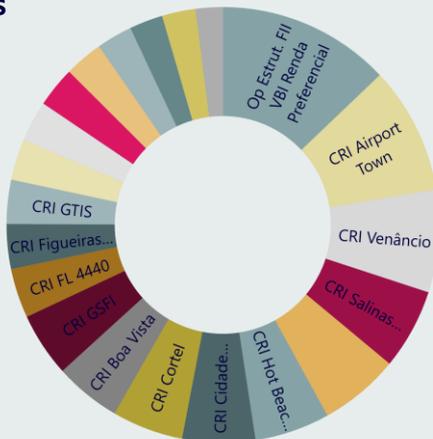
O não recebimento dos pagamentos dos CRIs ou a desvalorização dos Fundos Imobiliários da carteira do fundo podem afetar a geração da receita do fundo. As operações compromissadas também podem ser um risco para a rentabilidade do fundo. Redução da inflação é outro fator significativo para o KNIP.

VBI CRI - CVBI11 (Dividend Yield 2023e: 12,4%)

Ativos



CRIs



Destaques

O CVBI tem seus ativos indexados 14% ao CDI e 86% ao IPCA. Vemos como uma composição interessante por garantir a diversificação de rendimentos do fundo. O CVBI também apresenta um desconto de ~-4% 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 77% de sua carteira alocada em CRI, 3% em FII's, 11% Operações Estruturadas e 9% Disponibilidade e Aplicações Financeiras. Seus ativos são indexadas majoritariamente ao IPCA, com 76,5% e 12,7% em CDI.

Últimas Notícias

O fundo apresentou seu relatório gerencial. O CVBI encerrou o mês de agosto com mais de R\$ 1,0 bilhão alocado, representando 92,6% do patrimônio líquido. Ao final do mês, 89,2% do PL do Fundo estava alocado em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 15,1% a.a., prazo médio de 4,4 anos e spread médio de 4,0% a.a. Completando o portfólio do Fundo há 4 fundos imobiliários listados que representam uma exposição de 3,4% do PL. Com base no resultado de agosto, foi anunciado em 11/09, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,90/cota a serem pagos aos cotistas em 18/09.

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



KINEA RENDA IMOBILIÁRIA - KNRI11

30

Características do fundo

- **Segmento:** Híbrido – Gestão ativa;
- **Ativos:** ABL de 690.463 mil m² - detentor de 12 edifícios corporativos (134.587 m²) e 8 centros logísticos (554.833 m²) localizados em São Paulo (65,47%), Rio de Janeiro (18,65%) e Minas Gerais (15,88%) – Conta com um portfólio 52,53% logístico e 47,47% em escritórios. Maiores receitas por setor dos inquilinos: 40% Indústria, 26% Comércio e 9% Tecnologia.
- **Vacância:** 3,22%
- **Indexadores:** 31,29% IGP-M, 68,71% ao IPCA;
- **Tipo de contratos:** 54,42% atípico, 45,58% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023-5%, 2024- 8%, +2025-87%;

Valor de Mercado: R\$ 3.9 bilhões

Dividend Yield: 7.3%

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

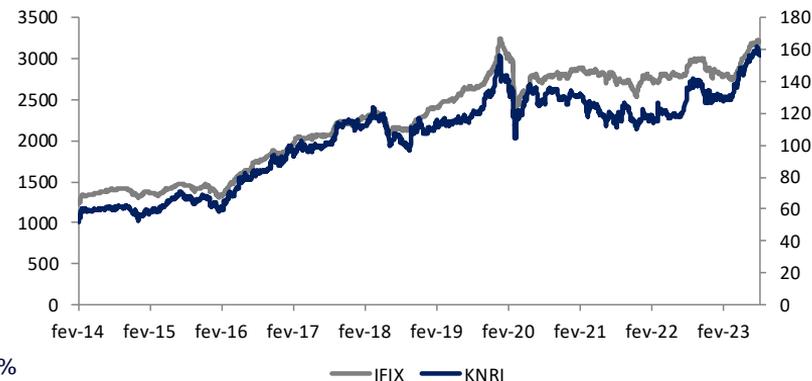
1.25%

Últimas Notícias

• O fundo vem por meio do presente, comunicar o mercado que, o time de gestão do Fundo tomou conhecimento de que, em 20 de setembro de 2023, foi veiculada matéria no portal "Brazil Journal" indicando que o Fundo realizará a aquisição de determinados empreendimentos imobiliários nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, de modo que serve o presente para informar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que tal informação não procede, não tendo o Fundo celebrado, até o presente momento, quaisquer instrumentos para a aquisição de tais empreendimentos.

• 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.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	16-out-23	1.00
1-set-23	15-set-23	0.95
1-ago-23	14-ago-23	0.95
3-jul-23	14-jul-23	1.51
1-jun-23	15-jun-23	0.95
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

CSHG RENDA URBANA - HGRU11

31

Características do fundo

- **Segmento:** Híbrido – Gestão ativa;
- **Ativos:** ABL de 432 mil m² - % da receita contratada varejo vestuário (18,1%), educacional (32,5%), varejo alimentício (46,3%) 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:** 91,5% IPCA; 8,5% IGPM
- **Tipo de contratos:** 80,6% atípico e 19,4% típico
- **Vencimento dos contratos:** +2026-99%;

Valor de Mercado: R\$ 2.5 bilhões

Dividend Yield: 8.7%

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

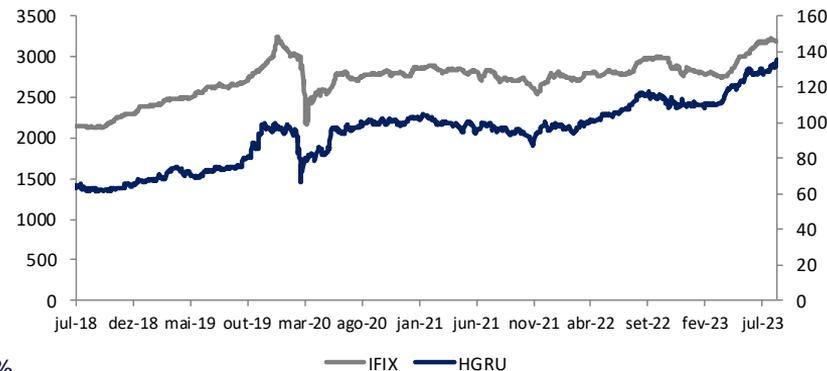
9.93%

Últimas Notícias

• O fundo divulgou seu relatório gerencial. No mês de agosto de 2023, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 19,0 milhões (R\$ 1,03 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 15,4 milhões (R\$ 0,84 por cota). O resultado foi impactado extraordinariamente pelos efeitos: do lucro proporcional relacionado ao recebimento de parcelas de preço das vendas das lojas de Vitória - ES e Francisco Beltrão - PR que em conjunto somam aproximadamente R\$ 1,0 milhões (R\$ 0,05 por cota). A distribuição anunciada foi mantida em R\$ 0,85 por cota, o que representou 96,9% do resultado auferido no mês. Para os próximos meses desse semestre o fundo terá o reajuste de aproximadamente 71% dos contratos de locação, iniciando em setembro (37%) com os imóveis do antigo Grupo BIG. Esse movimento deve alinhar a receita recorrente do Fundo com a linearidade de distribuição, sendo qualquer excedente sendo pago ao final do semestre como é comum a prática adotada pela Administradora. Nesse mês, o time de gestão neste momento está focado na diligência dos potenciais ativos alvo da 9ª Emissão de cotas do Fundo, sendo dois portfólios já públicos: a integralidade dos ativos dos fundos MINT11 e SPVJ11. Uma vez que o cronograma das diligências e da oferta estão conectados, o fundo espera ter mais clareza para seguir com novidades públicas que devem ser informadas por meio de fatos relevantes.

• O fundo apresentou seu relatório gerencial de julho. No mês de julho de 2023, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 20,5 milhões (R\$ 1,11 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 16,9 milhões (R\$ 0,92 por cota). O resultado foi impactado extraordinariamente pelos efeitos: (i) do complemento de renda semestral pago pelo Dutra 107 no valor de aproximadamente R\$ 2,0 milhões (R\$ 0,11 por cota); e (ii) do lucro proporcional relacionado ao recebimento de parcelas de preço das vendas das lojas de Vitória - ES, Francisco Beltrão - PR e Goioerê - PR que em conjunto somam aproximadamente R\$ 0,5 milhões (R\$ 0,03 por cota). A distribuição anunciada foi mantida em R\$ 0,85 por cota, o que representou 92,8% do resultado auferido no mês. No mês de julho não houve alteração na vacância física do Fundo. No Dutra 107, assinamos o contrato de locação da academia, com início e impacto na vacância a partir de agosto. Por fim, o Carrefour finalizou a rodada de investimento na reforma e conversão de algumas lojas que temos no portfólio para as bandeiras Sam's Club (Granja Viana) e Atacadão (São Bernardo, Indianópolis e Vila Guilherme). Com isso, o fundo conclui que tais lojas são estratégicas para a empresa, reforçando assim o nosso posicionamento imobiliário no segmento.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação (R\$)
1-set-23	15-set-23	0.85
1-ago-23	14-ago-23	0.85
3-jul-23	14-jul-23	1.40
1-jun-23	15-jun-23	0.85
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

TRX REAL ESTATE FII- TRXF11

32

Características do fundo

- **Segmento:** Híbrido – Gestão ativa;
- **Ativos:** ABL de 524.355 m² distribuídos em 52 imóveis - Alocação dos Recursos: 68,6% Imóvel, 0,7% Renda Fixa, 26,7% TRXFB11, 3,1% FII, 0,9% CRI. Perfil dos imóveis (% do ABL): 94,93% Varejo, 5,07% Logístico. Segmento de atuação dos Inquilinos: 34,57% Varejo, 53,54% Atacadistas, 11,88% Casa e Construção.
- **Vacância:** 0%
- **Indexadores:** 100% IPCA;
- **Tipo de contratos:** 97,44% atípico, Típico 2,56%
- **Vencimento dos contratos:** 2030-6,01%, 2035- 58,54%, +2036- 35,45%;

Valor de Mercado: R\$ 1.4 bilhão

Dividend Yield: 9.4%

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

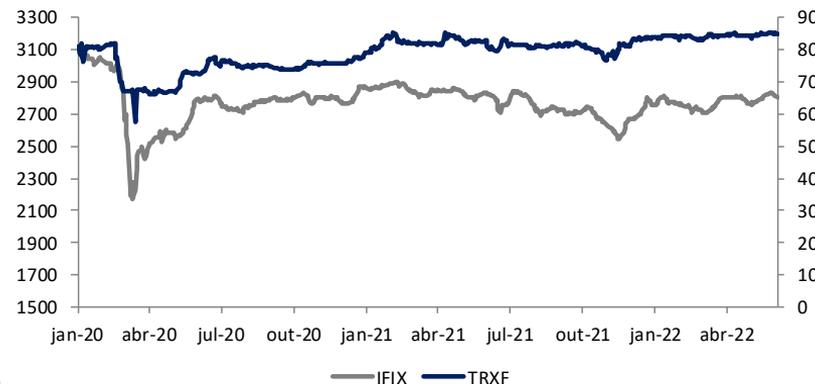
6.85%

Últimas Notícias

• O TRXB11 e a TR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade de propósito específico controlada pelo Fundo, 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. Homero Castelo Branco, nº 1945, Bairro Fátima, na Cidade de Teresina, Estado do Piauí, pelo preço de R\$ 20.611.000,00, a ser pago à vista. A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a conclusão da transação está condicionada à superação das Condições Precedentes previstas no CVC, o que deve ocorrer dentro do prazo estimado de cerca de 30 dias, sendo certo, ainda, que, uma vez integralmente superadas as Condições Precedentes, a transação se tornará irrevogável e irretroatável para o TRXB11, para a TR2 e para a Compradora, ocasião em que, contra o pagamento do Preço, a Compradora será imitada na posse do Ativo GPA Teresina/PI, passando a auferir a receita de locação dele proveniente. Em relação ao TRXF11, na qualidade de controlador e maior investidor do TRXB11, a expectativa da Administradora e da Gestora é que esse resultado represente um lucro de aproximadamente R\$ 0,36 por cota.

• O TRXB11 celebrou com a SENDAS DISTRIBUIDORA S.A. o “Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais” tendo por objeto a formalização dos termos e as condições acordados com a Sendas para fins da realização das obras de expansão e da prorrogação do prazo de vigência da locação do imóvel localizado na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo. Nos termos do Aditivo Contrato de Locação, as obras de expansão resultarão em um acréscimo de área construída, cujo custo total necessário, de aproximadamente R\$ 19.800.000,00, será arcado pelo TRXB11. Em contrapartida aos investimentos realizados pelo TRXB11 para custeio do Capex Expansão, o valor do aluguel mensal será renegociado, considerando as regras definidas no Aditivo Contrato de Locação. O Novo Aluguel passará a ser devido a partir da data da conclusão das obras de expansão. Por outro lado, em relação ao TRXF11, na qualidade de controlador e maior investidor do TRXB11, a expectativa da Administradora e da Gestora é que o Novo Aluguel gere indiretamente um impacto positivo no resultado mensal do TRXF11, fazendo com que a estimativa de distribuição se mantenha entre os valores de R\$ 0,85 e 0,90 por cota ao mês durante o 2º Semestre de 2023.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	16-out-23	0.90
1-set-23	15-set-23	0.90
1-ago-23	14-ago-23	0.90
3-jul-23	14-jul-23	0.90
1-jun-23	15-jun-23	0.85
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

JS REAL ESTATE MULTIGESTÃO - JSRE11

33

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 m², 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, 21% Saúde, 20% Tecnologia, 9% Transportes e 24% Outros.
- **Vacância:** 8,1%
- **Indexadores:** 26% IGP-M, 74% IPCA;
- **Tipo de contratos:** típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2024: 11%, 2025-8% +2026: 81%

Valor de Mercado: R\$ 1.6 bilhão
Últimas Notícias

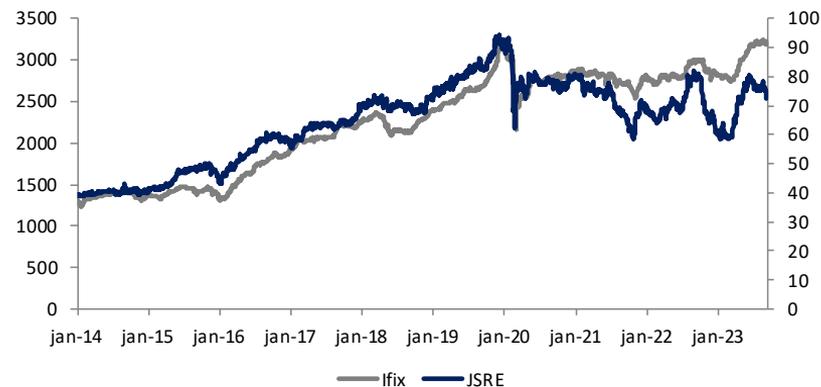
Dividend Yield: 7.4%

**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):** -32.52%

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. Conforme já comunicado nos relatórios anteriores, o fundo terá no segundo semestre a entrada da receita de locação dos contratos em carência, que representam aproximadamente 3.976m² de área locável. Esta receita permite-nos trabalhar com nosso guidance de dividendo de R\$0,46/cota a R\$0,50/cota para o segundo semestre. Por fim, informamos que, o fundo tem seus contratos de locação majoritariamente reajustados pelo IPCA (aproximadamente 74% da receita do fundo), e que a eventual deflação indicada pelo IGP-M nos últimos meses, não deve impactar a distribuição de dividendos do fundo.

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. O fundo observou um maior fluxo de visitas nos imóveis do nosso portfólio, indicando maior demanda de empresas por espaço. A região da Paulista, que, com base nos dados prévios de absorção bruta deste trimestre, deve apresentar um dos melhores resultados trimestrais dos últimos anos. Regiões como Berrini e Chucri Zaidan é observado maior movimentação de empresas buscando por espaços, isso deve refletir nos dados do segundo semestre deste ano. Em relação ao JSRE, fatores que ajudam a prospectar novas locações são a qualidade dos imóveis e localização, e por isso, estamos otimistas com a redução da vacância.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	16-out-23	0.46
1-set-23	15-set-23	0.46
1-ago-23	14-ago-23	0.46
3-jul-23	14-jul-23	0.46
1-jun-23	15-jun-23	0.46
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

XP MALLS - XPML11

37

Características do fundo

- **Segmento:** Shoppings; Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL de 150.000 mil m² - 83,3% imóveis, 10,7% caixa; 3,3% CRI Conversível, 2,7% FII – Carteira composta por participação em 16 shoppings centers, dos quais possuem aproximadamente 3.000 lojas.
- **Vacância:** 4,6%
- **Indexadores:** 84,7% IGP-M, 15,3% IPCA;
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 3.0 bilhões

Dividend Yield: 8.2%

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

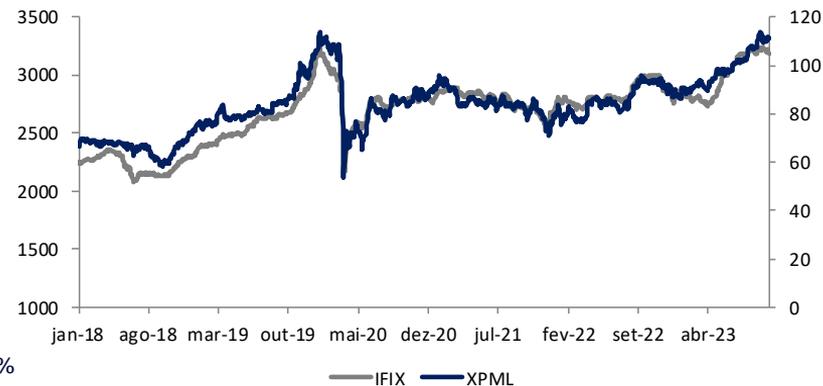
0.74%

Últimas Notícias

• O fundo comunicou que, em 22 de setembro de 2023, assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 10,00% do Plaza Sul Shopping, detida anteriormente pela Aliance Sonae Shopping Centers S.A.. Atualmente a Transação do Plaza Sul Shopping encontra-se em fase final de diligência concorrencial e validação das condições precedentes pendentes para que tenhamos a conclusão da Aquisição. Em contrapartida à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 60.000.000, subdivididos em R\$ 30.000.000 à vista e R\$ 30.000.000 pagos em 12 meses com correção por CDI, desde a data do pagamento da parcela à vista. A Gestora estima que a Transação do Plaza Sul Shopping será concretizada com um dividend yield de 15,0% a.a. no 1º ano da Aquisição, devido ao caráter de parcelamento da negociação. Vale ressaltar que após a conclusão da Aquisição, o XP Malls será detentor de 20,0% do Plaza Sul Shopping. A Gestora e a Administradora estimam que o impacto financeiro da Aquisição sobre o resultado operacional do Fundo nos próximos 12 meses será de, aproximadamente, R\$ 5.160.000,00, representando assim uma potencial distribuição anual de dividendos bruta de aproximadamente R\$ 0,17/cota, considerando a quantidade de cotas do Fundo até a presente data.

• O fundo concluiu na presente data o processo de reavaliação anual patrimonial de seus ativos. Consequentemente, após a Reavaliação, teremos um impacto positivo de aproximadamente R\$ 415 milhões no Fundo, mensurado na cota patrimonial do XP Malls. Dessa forma, após a Reavaliação, teremos uma valorização de 15,74% na cota patrimonial do mês de jul/23 que atingirá o valor de R\$ 114,96 por cota. Em relação à cota patrimonial de ago/23, já considerando o número total de cotas do Fundo pós 8ª e 9ª emissões, estimamos, após a Reavaliação, uma valorização de 13,58%, de forma a atingir o valor de aproximadamente R\$ 112,50 por cota, sem considerar efeitos adicionais que possam impactar esse valor. Por fim, dentre os fatores que contribuíram para a apreciação patrimonial do Fundo, temos: (i) Perspectiva de queda da taxa de juros, refletida em menores taxa de desconto nos laudos dos ativos; (ii) Performance operacional positiva e acima do previsto na última reavaliação dos ativos do portfólio; (iii) Inauguração da terceira expansão do Shopping Cidade Jardim em mar/23.

Desempenho Fundo vs Ifix (desde o início)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
19-set-23	25-set-23	0.85
21-ago-23	25-ago-23	0.84
19-jul-23	25-jul-23	0.83
19-jun-23	23-jun-23	0.80
19-mai-23	25-mai-23	0.80
18-abr-23	25-abr-23	0.79
20-mar-23	24-mar-23	0.77
16-fev-23	24-fev-23	0.76
19-jan-23	25-jan-23	0.89
19-dez-22	23-dez-22	0.76
21-nov-22	25-nov-22	0.74
19-out-22	25-out-22	0.74

HSI MALLS - HSML11

38

Características do fundo

- **Segmento:** Shoppings;- Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL própria de 193.891 m² – Composição do Portfólio: 46% Sudeste, 33% Nordeste, 21% Norte;
- **Vacância:** 5,5%
- **Indexadores:** 59,22% IGP-M; 25,52% IGP-DI; 13,12% IPCA; 2,13% Outros
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 1.5 bilhão

Dividend Yield: 9.0%

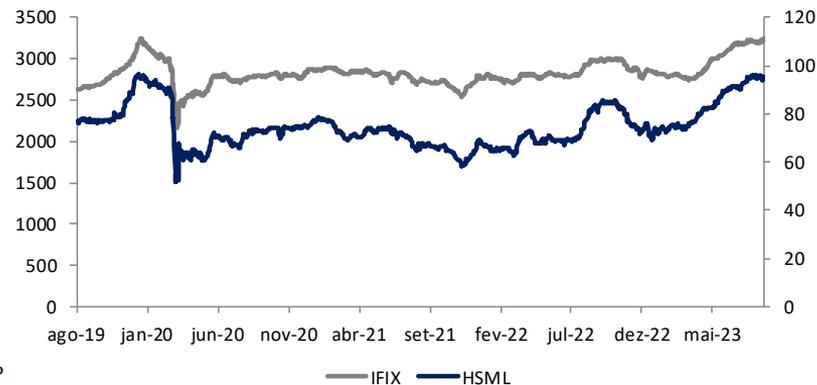
**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):** 0.31%

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 Administração¹ 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%² e +22%², 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 m² 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.

Desempenho Fundo vs Ifix (desde o início)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
1-set-23	8-set-23	0.74
1-ago-23	7-ago-23	0.74
3-jul-23	7-jul-23	0.74
1-jun-23	7-jun-23	0.74
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

GENIAL MALLS- MALL11

40

Características do fundo

- **Segmento:** Shoppings - Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL própria de 103.715 m² – 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\$ 1.1 bilhão

Dividend Yield: 8.2%

**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):** -3.00%

Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. No mês de agosto, o Fundo auferiu com Renda Operacional Imobiliária (remessas de resultados dos shoppings) o montante de R\$ 8,5 milhões, considerando todos os ativos do portfólio. As vendas totais atingiram R\$ 115,1 milhões, um crescimento de 14,8% comparado ao mesmo mês de 2022. Na análise considerando os mesmos ativos do portfólio (jul/2023 vs. jul/2022), observamos um crescimento de 7,8% nas vendas totais. As vendas totais/m² apresentaram um crescimento de 3,6% quando comparadas com o mesmo mês do ano anterior, enquanto na comparação com os mesmos ativos temos um crescimento de 5,5%. O NOI Caixa apresentou crescimento de 13,8% quando comparado ao mesmo mês de 2022, e um crescimento de 5,2% se considerarmos apenas os mesmos ativos do portfólio. O NOI caixa/m² apresentou crescimento de 4,0% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior, na comparação dos mesmos ativos o crescimento foi de 4,3%. O Fundo encerrou julho com uma vacância de cerca de 5% em relação a sua ABL própria, em linha com o número apresentado no mês anterior. As análises acima, desconsideram o Shopping Park Sul, uma vez que o ativo está em processo de maturação comercial e o Fundo conta com um mecanismo de renda mínima garantida.

• 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.

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-out-23	16-out-23	0.85
1-set-23	15-set-23	0.85
1-ago-23	14-ago-23	0.80
3-jul-23	14-jul-23	0.80
1-jun-23	15-jun-23	0.78
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

VINCI SHOPPING CENTERS - VISC11

41

Características do fundo

- **Segmento:** Shoppings - Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL própria de 220 mil m² – 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:** 7,6%
- **Indexadores:** IGP-DI – 40,41%; IGP-M – 55,15%; Outros – 4,44%;
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 2.2 bilhões

Dividend Yield: 8.1%

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

5.46%

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 m². 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-out-23	16-out-23	0.92
1-set-23	15-set-23	0.92
1-ago-23	14-ago-23	0.85
3-jul-23	14-jul-23	0.85
1-jun-23	15-jun-23	0.82
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

VINCI LOGÍSTICA - VILG11

42

Características do fundo

- **Segmento:** Logístico / Industrial - Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL 590 mil m² ; 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, 16% Tok&Stok, 7% Ambev, 6% L'Oréal Brasil, 6% Privalia, 5% Whirlpool, 5% Grupo FEMSA, 39% Outros, 5% Unilog Express Logística.
- **Vacância:** 12%
- **Indexadores:** 73% IPCA, 27% IGP-M;
- **Tipo de contratos:** 79% típico, 21% atípico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023-3,0%, 2024-16,2%, +2025-80,8%

Valor de Mercado: R\$ 1.6 bilhão

Dividend Yield: 7.7%

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

-4.49%

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-out-23	16-out-23	0.70
1-set-23	15-set-23	0.70
1-ago-23	14-ago-23	0.70
3-jul-23	14-jul-23	0.70
1-jun-23	15-jun-23	0.70
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

BRESCO LOGÍSTICA - BRCO11

43

Características do fundo

- **Segmento:** Logístico / Industrial;
- **Ativos:** ABL 392 mil m²; 10 propriedades com a seguinte exposição: 49% SP, 16% MG, 7% 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:** 0%
- **Indexadores:** 95% IPCA, 5% IGP-M;
- **Tipo de contratos:** 65% típico, 35% atípico;
- **Vencimento dos contratos:** 2024 - 2,2%, 2025- 4,9%; +2024 - 92,8%

Valor de Mercado: R\$ 1.9 bilhão

Dividend Yield: 6.8%

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

4.11%

Últimas Notícias

• O fundo anunciou um fato relevante para informar que recebeu uma notificação do Carrefour informando a decisão de rescindir antecipadamente o contrato de locação celebrado em 18 de dezembro de 2013, sendo o objeto da rescisão uma área de aproximadamente 20,1 mil m², equivalente a 29% da ABL do imóvel Bresco Contagem. A locação representa aproximadamente R\$0,04/cota. O contrato possui vigência até 31/12/28 e conta com aviso prévio de 6 meses para a desocupação antecipada e indenização equivalente a 6 meses o valor do aluguel vigente. Com a rescisão antecipada do locatário, o fundo apresentará uma ocupação de 93,1%. Segundo a gestão, a rescisão não deve impactar o guidance dado pelo fundo em maio/23 ao menos no curto prazo.

• O fundo comunicou aos Cotistas do Fundo e ao Mercado que receberam, em 14/07/2023, a notificação da Magazine Luiza SA. informando a decisão de rescindir antecipada e parcialmente o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 01 de setembro de 2020, sendo objeto da rescisão uma área de 6.597 m², que equivale a 9,5% da ABL do Imóvel Bresco Contagem. Referida locação representa R\$ 0,01 por cota do Fundo. O Contrato possui vigência até 15/04/2026 e prevê um aviso prévio de 6 meses para a desocupação do Imóvel, indenização equivalente a 3 vezes o valor do aluguel vigente reajustado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE desde o último reajuste até o efetivo pagamento da indenização, proporcional ao prazo remanescente do Contrato, bem como a devolução da carência concedida, também corrigida pelo IPCA/IBGE. Com a rescisão antecipada parcial, a Locatária permanecerá com a ocupação de 24.700 m², equivalente a 35,5% do Imóvel, e o Fundo passará a ter vacância física de 1,7% de sua área logística. A rescisão antecipada da Locatária não deverá impactar o guidance de rendimentos divulgado por meio de Comunicado ao Mercado em 20/06/2023.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	13-out-23	0.87
1-set-23	15-set-23	0.87
1-ago-23	14-ago-23	0.87
3-jul-23	14-jul-23	0.87
1-jun-23	15-jun-23	0.78
12-mai-23	5-jun-23	0.62
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

RBR LOG - RBRL11

44

Características do fundo

- **Segmento:** Logístico / Industrial;
- **Ativos:** ABL de 234.299 mil m² divididos em 5 propriedades. Receita por Estado: 41% SP, 59% MG. Receita por Tipologia: 25% Monousuário 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:** 7%
- **Indexadores:** 14% IGP-M; 86% IPCA
- **Tipo de contratos:** 100% típico
- **Vencimento dos contratos:** 2025- 25%, +2026-75%;

Valor de Mercado: R\$ 599.9 milhões

Dividend Yield: 8.5%

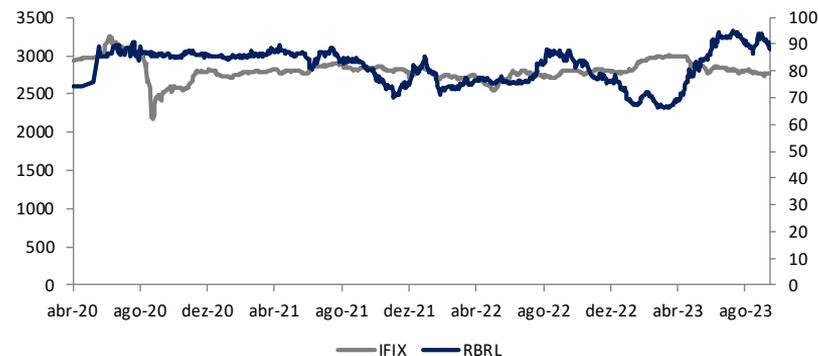
**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):** -14.68%

Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. O rendimento divulgado pelo Fundo neste mês (R\$ 0,72/cota) foi superior ao do mês passado (R\$ 0,65/cota) e, mesmo com os custos de vacância do módulo M2 do galpão Hortolândia II e desde que as receitas do fundo sejam recebidas nos termos previstos nos contratos, o time de gestão entende que conseguirá manter o patamar de distribuição em tais níveis de R\$ 0,72/cota até o final desse ano. Em setembro, foi divulgado Fato Relevante informando que a Bravo Logística, locatária do módulo M1, de 26.719,50 m², do galpão Hortolândia II, decidiu rescindir o contrato de locação antecipadamente. A locatária deverá cumprir um aviso prévio de 8 meses, sendo o aluguel devido até maio/2024. No momento da devolução do ativo, a Bravo deverá pagar adicionalmente uma multa por rescisão antecipada equivalente a 2,5 aluguéis. Gostaríamos de ressaltar que a Bravo é um operador logístico e as empresas do segmento trabalham sob a demanda de clientes finais, fornecendo serviços como transporte, armazenamento e roteirização para entrega de produtos. Caso o cliente do operador decida por encerrar o contrato com o operador e não existindo um novo cliente para utilizar tal espaço, a ocupação do imóvel deixa de fazer sentido para o operador.

• Em 17 de agosto de 2023, o Fundo e a COMERCIAL ZARAGOZA IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LIMITADA, antiga locatária do Galpão Hortolândia II, pacturam, consensualmente, a forma do pagamento integral da multa rescisória, no valor de R\$ 907.615,31, da seguinte forma: O valor de R\$ 457.615,31, pago na data de 18 de agosto de 2023; Saldo remanescente, no valor de R\$ 450.000,00, a ser pago na data de 17 de setembro de 2023.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
11-set-23	15-set-23	0.72
8-ago-23	14-ago-23	0.65
10-jul-23	14-jul-23	0.67
9-jun-23	15-jun-23	0.67
9-mai-23	15-mai-23	0.60
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

CSHG LOGÍSTICA - HGLG11

45

Características do fundo

- **Segmento:** Logístico / Industrial - Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL 1.000 mil m²; % 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:** 16%
- **Indexadores:** 79% IPCA, 20% IGP-M;
- **Tipo de contratos:** 68% típico, 32% atípico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023-3%, 2024-11%, +2025-86%;

Valor de Mercado: R\$ 5.5 bilhões

Dividend Yield: 9.0%

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

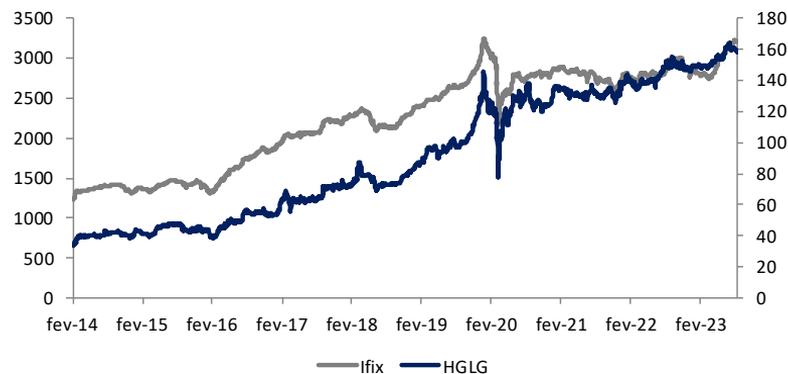
5.31%

Últimas Notícias

• O Fundo firmou no dia 05/09 a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade dos seguintes Imóveis. Ativo monousoário com área bruta locável de 34.286 m², sendo 12.807 m² de armazenagem refrigerada, locado para Carrefour Comercio e Industria Ltda., localizado na Rod. Pres. Castello Branco, altura do Km 34,5 - Ingahi, cidade de Itapevi, estado de São Paulo; Lote de terreno adjacente ao empreendimento, com área de aproximadamente 4.300 m², localizado na cidade de Itapevi, estado de São Paulo. O Fundo desembolsou nesta data o valor total de R\$ 79.697.321,26 ao vendedor, equivalente a aproximadamente R\$ 2.324,50/m², considerando a ABL. A partir da presente data, o Fundo fará jus ao recebimento de 100% das receitas decorrentes do contrato de locação vigente, cujo valor contratado mensal é de R\$ 801.753,79, equivalente a aproximadamente R\$ 0,02 por cota. Ainda, a exposição de caixa do Fundo no empreendimento poderá aumentar em aproximadamente R\$ 33.000.000,00, tendo em vista haver uma negociação para a construção de um imóvel refrigerado na modalidade Built To Suit para o mesmo locatário, com a consequente contrapartida em aluguéis a serem recebidos pelo Fundo, cujo valor está também em negociação. Caso não seja concretizada a assinatura do contrato Built To Suit, a vendedora dos Imóveis restituirá o valor de R\$ 10.000.000,00 ao Fundo.

• O fundo anunciou, no dia 11/08, fato relevante para informar que, a partir da presente data, desembolsou ou assumiu obrigações financeiras referentes a compra dos imóveis do fundo GTIS Log, e fará jus ao recebimento de 100% das receitas decorrentes da exploração dos Imóveis, totalizando o valor nominal contratado de R\$ 9.483.187,57, que equivale ao valor médio de R\$ 28,11 por metro quadrado de área bruta locável, considerando a área bruta locável conjunta dos Imóveis de 337.300 m², e R\$ 0,28 por cota, considerando para este cálculo a quantidade atual de cotas do HGLG equivalente a 33.787.575 cotas.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	16-out-23	1.10
1-set-23	15-set-23	1.10
1-ago-23	14-ago-23	1.10
3-jul-23	14-jul-23	1.50
1-jun-23	15-jun-23	1.10
2-mai-23	15-mai-23	1.08
3-abr-23	17-abr-23	1.08
1-mar-23	14-mar-23	1.08
1-fev-23	14-fev-23	1.08
2-jan-23	13-jan-23	2.16
1-dez-22	14-dez-22	1.08
1-nov-22	16-nov-22	1.08

XP LOGÍSTICA - XPLG11

47

Características do fundo

- **Segmento:** Logístico / Industrial;
- **Ativos:** ABL de 954.774 mil m² - 90% imóveis, 1% Aplicações Financeiras, 9% 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:** 4,5%
- **Indexadores:** 78% IPCA, 19% IGP-M, 3% IPC-Fipe;
- **Tipo de contratos:** 62% atípico, 38% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023- 6%; 2024- 10%; +2024-84%;

Valor de Mercado: R\$ 3.1 bilhões**Dividend Yield:** 8.0%**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):**

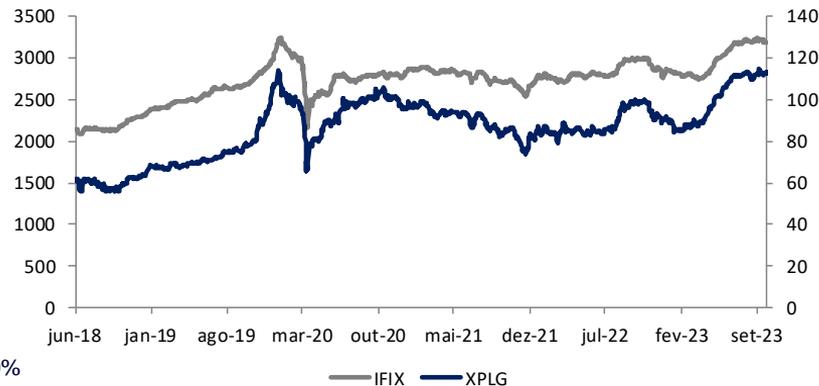
1.89%

Últimas Notícias

• O fundo anunciou que foi celebrado o Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais para expansão da área atualmente ocupada por empresa do setor logístico no Especulativo Cajamar, localizado em Cajamar/SP, com área bruta locável total de expansão de 15.049,21 m² e prazo de vigência de 4 meses a partir de 13/09/2023, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes, de modo que qualquer novidade acerca desse contrato será tempestivamente comunicada ao mercado. A receita mensal bruta decorrente do Contrato é estimada em R\$ 0,0111 por cota. Os cálculos foram realizados considerando a quantidade atual de cotas do Fundo em circulação. Com a celebração do Contrato, o Especulativo Cajamar alcançará 100% de ocupação e, considerando o último relatório gerencial do Fundo publicado na CVM somado à recente locação divulgada no Fato Relevante de 18/09/2023, a vacância física dos imóveis do Fundo será reduzida de 3,9% para 2,3% - o menor patamar desde setembro de 2019 segundo a gestão.

• 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 m² 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.

Desempenho Fundo vs Ifix (desde o início)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	16-out-23	0.78
1-set-23	15-set-23	0.78
1-ago-23	14-ago-23	0.78
3-jul-23	14-jul-23	0.79
1-jun-23	15-jun-23	0.75
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

PÁTRIA LOGÍSTICA - PATL11

48

Características do fundo

- **Segmento:** Logístico;
- **Ativos:** ABL de 151,1 mil m² - Receita por imóvel: 49% Itatiaia, 40% Ribeirão das Neves, 5% Jundiá 1, 5% Jundiá 2. Imóveis localizados nos estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo. Locatários: Groupe SEB, Multiterminais, Xerox e BRF.
- **Vacância:** 0,6%
- **Indexadores:** 95% IPCA, 5% IGP-M
- **Tipo de contratos:** 74% atípico, 26% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2025- 3%, 2026- 57%, +2027-28%;

Valor de Mercado: R\$ 364.5 milhões

Dividend Yield: 9.6%

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

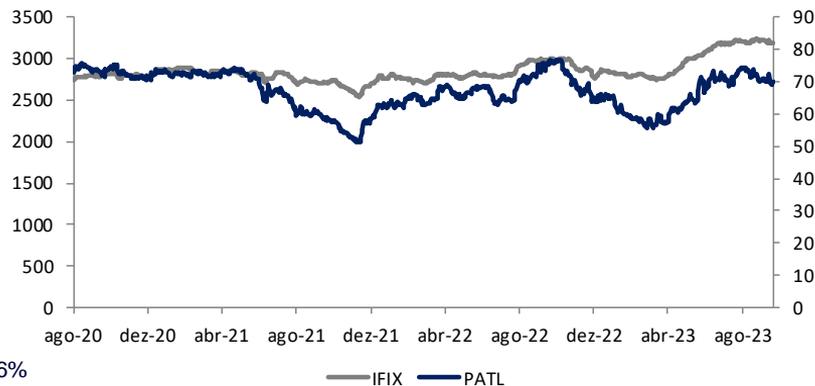
-25.86%

Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. No dia 31/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,60/cota, pagos no dia 11/09. Esta distribuição representa um dividend yield de 9,8% sobre o preço de fechamento (R\$ 73,17) e 7,3% sobre o valor da cota patrimonial (R\$ 98,58). Não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo durante o mês de agosto. Assim, ao final do mês, a taxa de vacância física do Fundo era de 6,5%. A equipe de Gestão segue ativamente trabalhando na prospecção de novos locatários para o referido espaço. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 2,8 anos. Adicionalmente, foram realizados os reajustes contratuais previstos para o mês. No dia 31/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,60 por cota (PATL11), que foram pagos no dia 11/09.

• 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 m² vagos no ativo Ribeirão das Neves. O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT¹) é de 3,5 anos.

Desempenho Fundo vs Ifix (desde o início)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	9-out-23	0.60
1-set-23	11-set-23	0.60
1-ago-23	8-ago-23	0.60
3-jul-23	10-jul-23	0.54
1-jun-23	9-jun-23	0.60
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

TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - TRBL11

50

Características do fundo

- **Segmento:** Logístico / industrial – Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL de 319.400 mil m² - Imóvel por receita: 29% Duque de Caxias, 37% Contagem, 25% Região ABCD, 9% Guarulhos. Segmento dos locatários: 24% Alimentação, 18% Petroquímica, 39% E-commerce, 19% Outros.
- **Vacância:** 0,6%
- **Indexadores:** 43% IGP-M, 57% IPCA;
- **Tipo de contrato:** 52% típico, 48% atípico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023-16%; 2024-2%, +2025-82%

Valor de Mercado: R\$ 643.0 milhões

Dividend Yield: 9.6%

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

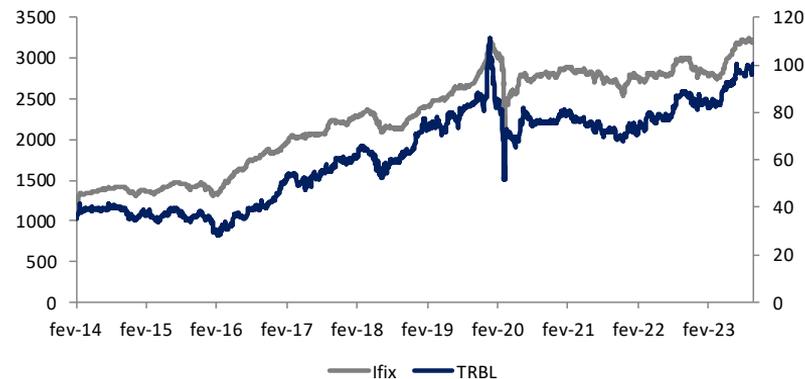
4.52%

Últimas Notícias

• O fundo divulgou seu relatório gerencial. Ao término de agosto, o Fundo obteve resultado líquido de cerca de R\$ 4,693 milhões, o que representa um valor de R\$ 0,73/cota. Em relação à distribuição anunciada, o valor de R\$ 0,72/cota foi definido pelo time de gestão com objetivo de linearizar o valor ao longo do semestre. Em agosto, o Fundo firmou Compromisso de Compra e Venda, irrevogável e irretroatável, por meio do qual se comprometeu a alienar os imóveis Multimodal Duque de Caxias e International Business Park. A conclusão do CCV está sujeita à resolução de condições suspensivas usuais para este tipo de negociação, com um prazo limite de até 120 dias, prorrogáveis por um prazo superior a ser acordado entre as partes. O valor total da venda será de R\$ 246.000.000,00, montante total equivalente a R\$30,26 por cota, sendo R\$198.156.910,00 referentes à venda do imóvel Multimodal, equivalente a R\$4.490,20/m², e R\$47.843.090,00 à venda do International Business Park, equivalente a R\$ 919,35/m².

• O fundo TRBL11 vem por meio de uma consulta formal submeter à deliberação a alienação do imóvel localizado na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, na Av. OL 03, 200, Jardim Gramacho International Business Park, Duque de Caxias-RJ, em conjunto definido simplesmente como sujeita à superação de condições suspensivas, pelo preço total de R\$ 246.000.000,00. A venda realizada deve gerar um lucro líquido de aproximadamente R\$ 64,3 MM, equivalente a R\$ 10,05/cota, sem considerar correção monetária prevista no recebimento das parcelas. A vantagem financeira para o Fundo é ter caixa disponível para reduzir as despesas financeiras do CRI, que hoje representam cerca de R\$ 0,22/cota no resultado mensal do Fundo, com a redução da alavancagem e o rebalanceamento da estrutura de capitalização do fundo

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	16-out-23	0.72
1-set-23	15-set-23	0.72
1-ago-23	14-ago-23	0.75
3-jul-23	14-jul-23	0.83
1-jun-23	15-jun-23	0.83
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

BC FUND - BRCR11

51

Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL de 239.814 mil m² - escritórios localizados 70,7% em SP e 29,3% no RJ – 73,5% deles são AAA, 18,9% B, 7,7% A; Receita por setor: 62,9% Outros, 18,3% Financeiro, 8,6% Automobilística, 3,3% Seguros, 1,3% Serviços, 5,6% Saúde.
- **Vacância:** 22%
- **Indexadores:** 24,9% IGP-M, 73,5% IPCA, 1,6% IPC-Fipe;
- **Tipo de contrato:** 85,1% típico, 14,9% atípico
- **Vencimento dos contratos:** 2023-1,3%, 2024 – 16,2%, +2025-82,5%;

Valor de Mercado: R\$ 1.7 bilhão

Dividend Yield: 8.9%

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

-37.9%

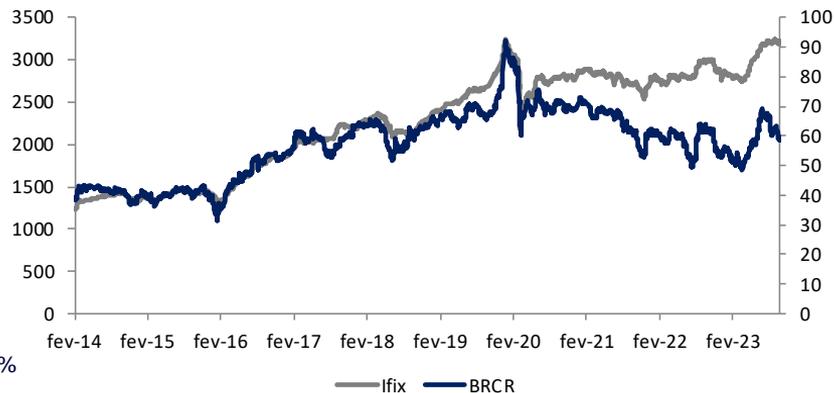
Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. Em agosto, o Fundo firmou uma nova locação no edifício Diamond Tower de um andar, correspondente a 2.051m² para uma empresa do ramo automobilístico. Ressaltamos que a nova locação possui vigência de dez anos, com condições comerciais em linha com o praticado na região para ativos de alta qualidade. A gestão destaca ainda que a nova locação é uma parcela da concretização de um trabalho ativo do time interno da Gestora, que conseguiu realizar a ocupação do andar que seria alvo de rescisão antecipada pelo antigo inquilino, não deixando assim o Fundo ser impactado pela devolução.

• 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 m² 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 m², 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 m² no CENESP, 14.354 m² no Torre Almirante, 9.230 m² no Diamond Tower, 2.028 m² no Eldorado, 1.600 m² no Burity, 1.507 m² no Sucupira, 592 m² no Transatlântico e 274 m² 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.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
11-set-23	15-set-23	0.41
8-ago-23	14-ago-23	0.45
10-jul-23	14-jul-23	0.45
9-jun-23	15-jun-23	0.45
9-mai-23	15-mai-23	0.45
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

AUTONOMY EDIFÍCIOS CORPORATIVOS - AIEC11

52

Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL de 22,98 mil m² - 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\$ 323.3 milhões

Dividend Yield: 13.6%

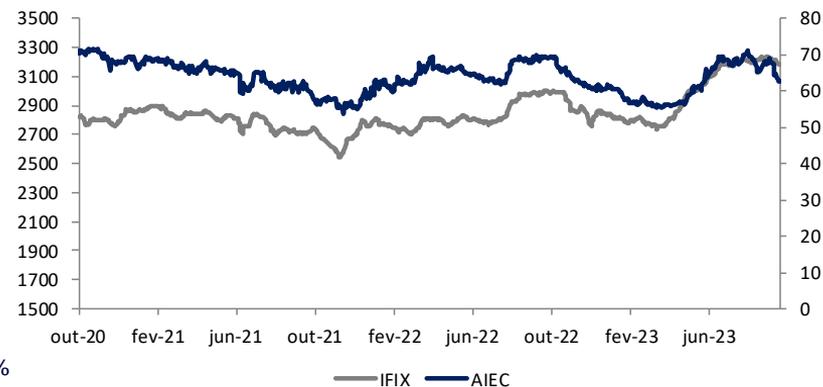
**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):**

-29.25%

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)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	9-out-23	0.76
1-set-23	11-set-23	0.76
1-ago-23	8-ago-23	0.76
3-jul-23	10-jul-23	0.78
1-jun-23	9-jun-23	0.78
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

VBI PRIME PROPERTIES - PVBI11

53

Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão Ativa;
- **Ativos:** ABL de 48.806 mil m² - Alocação por ativo: 49% Park Tower, 28% FL 4440, 9% Union Faria Lima, 2% HAAA11. Alocação por Segmento de Locatários: 50% Saúde, 20% Instituição Financeira, 2% HAAA11, 9% Renda Mínima Garantida, 15% Outros. Alocação por Inquilinos: 49% Prevent Senior, 7% China Construction Bank, 8% UBS, 9% Renda Garantida, 26% Outros.
- **Vacância:** 4,6%
- **Indexadores:** 29% IGP-M, 60% IPCA, 9% INCC, 1% IPC / FIPE
- **Tipo de contrato:** 100% típico
- **Vencimento dos contratos:** 2024-21%, 2025-6%, 2026-13%, +2027-60%

Valor de Mercado: R\$ 1.3 bilhão

Dividend Yield: 7.0%

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

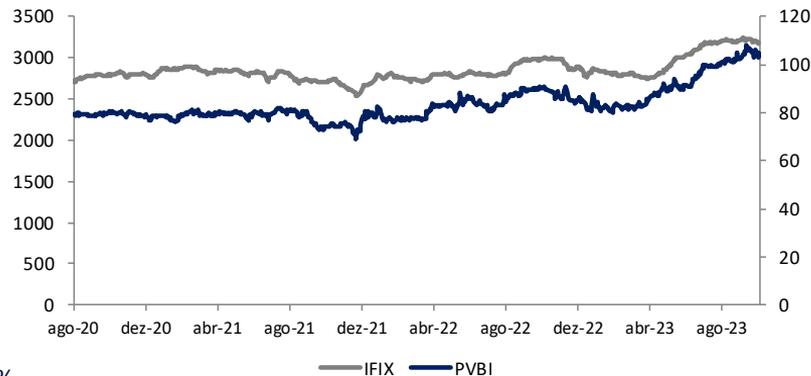
3.67%

Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. No dia 31/08, o Fundo comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,67/cota, pagos no dia 08/09. Conforme informado no relatório anterior, a Bit Service notificou que não renovaria o contrato, desta forma, no dia 31/08, houve a desocupação da área de 1.508 m², no Ativo Vila Olímpia Corporate. Considerando esta saída, a vacância física projetada é de 7,7% ao final do mês de agosto (competência). O prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT*) é de 4,9 anos. No Ativo Union, ao final do mês de julho, a obra estava com 83% das atividades concluídas. A gestão ressalta que a data de entrega do empreendimento segue inalterada e prevista para o 4T23;

• 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.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação (R\$)
2-out-23	6-out-23	0.70
1-set-23	8-set-23	0.67
1-ago-23	7-ago-23	0.72
3-jul-23	7-jul-23	0.61
1-jun-23	7-jun-23	0.61
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

VINCI OFFICES - VINO11

Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão Ativa;
- **Ativos:** 86 mil m² 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, 43% Comunicação e Mídia. Os ativos estão localizados 69% em SP e 31% em RJ.
- **Vacância:** 5,1%
- **Indexadores:** 87% IPCA; 13% IGP-M
- **Tipo de contrato:** 71% atípico, 31% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023-2%, 2024- 1%, +2025-97%;

Valor de Mercado: R\$ 151.2 milhões

Dividend Yield: 8.4%

Ágio/Deságio (sobre o Valor Patrimonial): -16.04%

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/m² para R\$ 88,2/m². 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-out-23	16-out-23	0.06
1-set-23	15-set-23	0.06
1-ago-23	14-ago-23	0.06
3-jul-23	14-jul-23	0.06
1-jun-23	15-jun-23	0.06
2-mai-23	15-mai-23	0.06
3-abr-23	17-abr-23	0.06
1-mar-23	14-mar-23	0.06
1-fev-23	14-fev-23	0.06
2-jan-23	13-jan-23	0.07
1-dez-22	14-dez-22	0.07
1-nov-22	16-nov-22	0.07

CSHG REAL ESTATE - HGRE11

55

Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão ativa;
- **Ativos:** ABL de 185.994 mil m² – Exposição de 95,8% em imóveis (dividido em 69,9% torres corporativas, 17,9% lajes com participação relevante, 9,9% monousuários, 2,3% lajes individuais).
- **Vacância:** 27,65%
- **Indexadores:** 52,2% IGP-M, 47,8% IPCA,
- **Tipo de contrato:** 74,6% típico e 25,4% atípico
- **Vencimento dos contratos:** 2023-1%, 2024-2%, 2025-4%, +2026-93%

Valor de Mercado: R\$ 1.7 bilhão

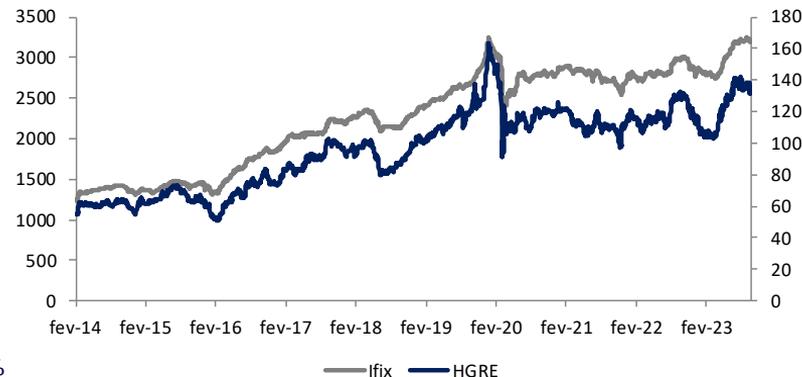
Dividend Yield: 7.4%

**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):** -10.06%

Últimas Notícias

- O fundo divulgou que, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 14 de junho de 2023, nesta data foi publicado no Diário Oficial da União o edital referente ao pedido de aprovação apresentado ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE da transação noticiada no Fato Relevante Anterior. A este respeito, a Administradora esclarece que as partes da transação são o Fundo, na condição de vendedor, e a PLANO PIRAPORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., subsidiária da Plano&Plano na condição de comprador. Até a conclusão do negócio, a Plano e Plano e o Fundo continuarão empreendendo seus esforços para superar as condições resolutivas previstas no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças celebrado entre as Partes, entre elas a realização das diligências técnicas, ambientais, jurídicas e de compliance, bem como a obtenção da aprovação da transação pelo CADE.
- 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.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	16-out-23	0.78
1-set-23	15-set-23	0.78
1-ago-23	14-ago-23	0.78
3-jul-23	14-jul-23	1.40
1-jun-23	15-jun-23	0.78
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

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS - PATC11

56

Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão ativa;
- **Ativos:** ABL de 11.843 mil m² – Alocação por ativo: 28% The One, 21% RM Square, 20% Sky Corporate, 13% Cotas, 8% Vila Olímpia Corporate, 6% Central Vila Olímpia, 4% Cetenco Plaza . Principais setores dos Locatários: 38% Tecnologia, 29% Varejista, 11% Instituição Financeira, 8% Gestora de Recursos, 14% Outros.
- **Vacância:** 20,2%
- **Indexadores:** 20% IGP-M, 80% IPCA;
- **Tipo de contrato:** 100% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023-16%, 2024-17%; +2025- 66%

Valor de Mercado: R\$ 250.3 milhões

Dividend Yield: 5.6%

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

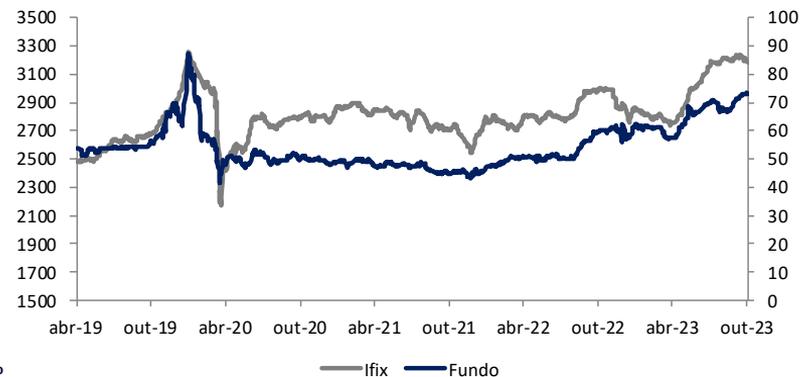
-1.76%

Últimas Notícias

•O fundo divulgou seu relatório gerencial. No dia 31/07, o PATC comunicou a distribuição de rendimentos equivalente a R\$ 0,34/cota, pagos no dia 08/08. No dia 02/08, o fundo divulgou fato relevante referente a assinatura do contrato de locação no formato típico com a empresa Medpace, no ativo Vila Olímpia Corporate, com ABL de 1129,83 m². Além disso, o fundo assinou uma nova locação com o banco Daycoval, no ativo Cetenco Plaza, com ABL de 576 m², anteriormente ocupado pela Enerside.

•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.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	9-out-23	0.34
4-set-23	25-set-23	1.40
1-set-23	11-set-23	0.34
1-ago-23	8-ago-23	0.34
26-jul-23	24-ago-23	1.44
3-jul-23	10-jul-23	0.58
6-jun-23	23-jun-23	1.33
1-jun-23	9-jun-23	0.31
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

RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA - RCRB11

57

Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios – Gestão Ativa
- **Ativos:** ABL de 42.728 mil m² – Escritórios localizados 95,4% em SP e 4,6% em RJ. Setor de Principais áreas de atuação dos locatários: 22,9% Alimento e Bebidas, 24,5% Coworking, 6,6% Infraestrutura, 5,8% Vestuário, 40,2% Outros.
- **Vacância:** 9,93%
- **Indexadores:** 33,1% IGP-M, 62% IPCA, 4,9% INPC
- **Tipo de contrato:** 100% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023- 18,8%, 2024- 8,2%, +2025-73%

Valor de Mercado: R\$ 561.2 milhões**Dividend Yield:** 5.9%**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):**

-27.02%

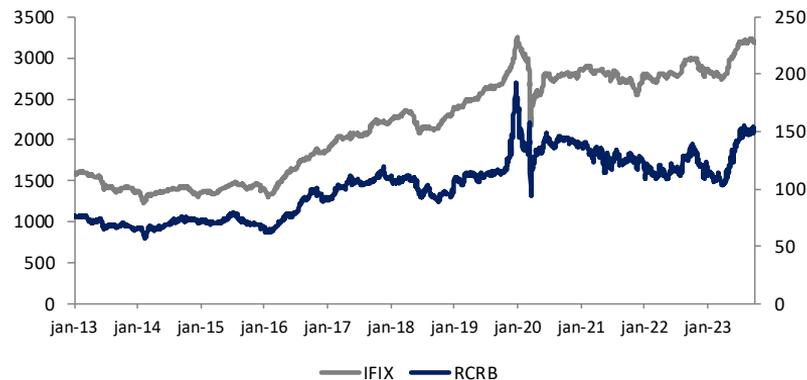
Últimas Notícias

•O fundo celebrou no dia 04/09 um contrato de locação com a Trígono Capital referente aos conjuntos 82 e 83 do Edifício Jatobá Green Building, que corresponde a 869,56 m², aproximadamente 51% da área BOMA próprio do imóvel. Com esta locação, a vacância física projetada do fundo passa de 11,97% para 9,93%. O prazo de vigência do contrato será de 5 anos e o valor de locação por m² está em linha com as últimas transações praticadas a mercado na região da Berrini. Segundo a gestão a nova locação do imóvel impactará positivamente o resultado mensal do fundo em, aproximadamente, R\$ 0,03/cota.

•O fundo celebrou no dia 23/08 dois novos contratos de locação para o conjunto 84 do Edifício Jatobá Green Building e o conjunto 54 do Continental Square Faria Lima, ambas empresas do ramo financeiro. Com as novas locações, a vacância física do Fundo passa de 12,77% para 11,97%. A ocupação da participação do Fundo no Jatobá Green Building subirá para 49,22%. As novas locações impactarão positivamente o resultado mensal do fundo em, aproximadamente R\$ 0,01/cota.

•O fundo anunciou no dia 14/08 que celebrou um contrato de locação de Imóvel Não Residencial com a Payt Tecnologia e Educação Digital LTDA. Locatária Payt referente ao conjunto 81 do 8º andar do Edifício Bravo! Paulista Imóvel 215,33 m², aproximadamente 3,7% da área BOMA própria do Imóvel. Com a nova locação, o Edifício Bravo! Paulista passa a ter uma ocupação de mais de 56,3% e a vacância física projetada do Fundo passa de 13,3% para 12,8%. A Payt é uma plataforma de pagamentos online desenvolvida especialmente para o mercado de marketing digital. O prazo de vigência do Contrato de Locação será de 5 anos, com início de vigência em 1 de agosto de 2023, tendo o IPCA/IBGE como índice de reajuste. O Contrato de Locação prevê 4 meses de carência de aluguel e descontos escalonados. As novas locações do Imóvel poderão impactar positivamente o resultado anual do Fundo em, aproximadamente, R\$ 0,08/cota, considerando aluguel e despesas de vacância, ao fim do período de carência e descontos.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação (R\$)
5-out-23	13-out-23	0.78
8-set-23	15-set-23	0.77
8-ago-23	15-ago-23	0.76
7-jul-23	14-jul-23	0.75
7-jun-23	15-jun-23	0.74
8-mai-23	15-mai-23	0.74
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

CSHG PRIME OFFICES - HGPO11

58

Características do fundo

- **Segmento:** Escritórios;
- **Ativos:** ABL de 12,61 mil m² – 99,6% em Imóveis e 0,4% em Renda Fixa. A carteira de ativos é dividida em 80,5% do Edifício Metropolitan e 19,5% do Edifício Platinum, ambos localizados em São Paulo;
- **Vacância:** 1,73%
- **Indexadores:** 76,1% IGP-M, 23,9% IPCA%;
- **Tipo de contrato:** 100% típico;
- **Vencimento dos contratos:** 2023- 10%, 2024- 32%, 2025-25%, +2026-33%;

Valor de Mercado: R\$ 490.2 milhões

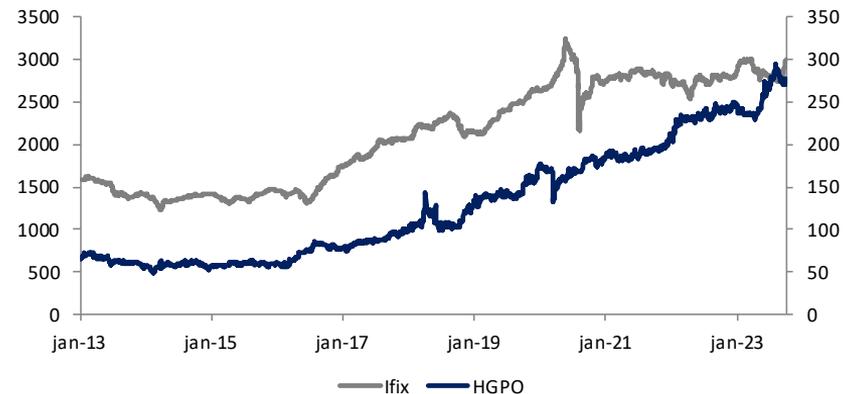
Dividend Yield: 6.9%

**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/m², 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-out-23	16-out-23	1.50
1-set-23	15-set-23	1.60
1-ago-23	14-ago-23	1.60
3-jul-23	14-jul-23	1.60
1-jun-23	15-jun-23	1.60
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

RBR RENDIMENTO HIGH GRADE - RBRR11

59

Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros;
- **Ativos:** CRIs – 96% Core (CRIs High Grade), 11% Tático (CRIs, FIIs de CRIs – ativos de liquidez e potencial ganho de capital no curto prazo), 2% Liquidez (Tesouro Direto, Fundos de Renda Fixa, LCIs, etc). 94% das operações com rating maior ou igual a “A”. % da carteira de CRIs: 22% Residencial, 43% Lajes Corporativa, 32% Galpão Logístico, 3% Shopping Center.
- **Indexadores:** 17% CDI, 70% IPCA, 13% IGP-M
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 1.2 bilhão

Dividend Yield: 11.5%

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

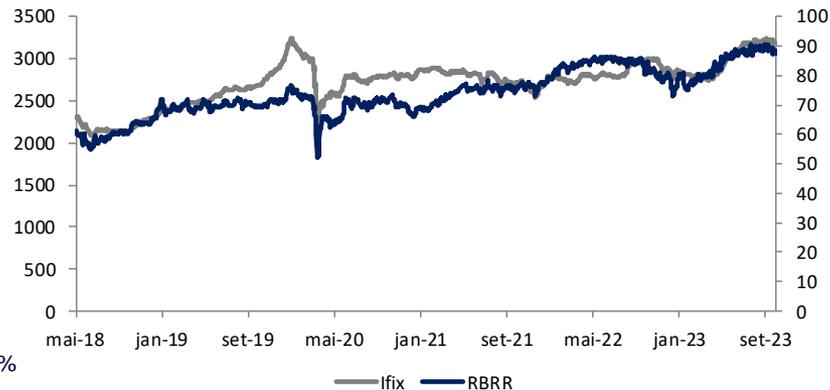
-4.01%

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-set-23	19-set-23	0.65
10-ago-23	16-ago-23	0.70
12-jul-23	18-jul-23	0.79
13-jun-23	19-jun-23	0.99
11-mai-23	17-mai-23	0.99
13-abr-23	19-abr-23	0.99
10-mar-23	16-mar-23	0.94
8-fev-23	14-fev-23	0.94
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

CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - HGCR11

60

Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** Possui em sua carteira cerca de 91,56% em CRI, 1,88% em Renda Fixa e 14,00% em FIIs. Diversificação por setor: 40% Logística, 18% Residencial, 39% Varejo, 3% Hotel, 1% Outros. Classificação por rating: 18% BBB-, 18% A, 5% AA-, 20% A-, 7% AAA, 0,3% AA+, 6% AA, 22% BBB, 6% BBB+, 19,7% outras;
- **Indexadores:** 42,0% CDI; 57,7% IPCA, 0,4% IGP-M;
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 1.6 bilhão

Dividend Yield: 13.3%

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

2.64%

Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. No dia 14 de agosto será pago o valor de R\$ 1,10/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 31 de julho. Durante o mês, a cota patrimonial ajustada por rendimentos apresentou variação de +1,3% (124,0% do CDI) e a variação dos últimos 12 meses foi de +17,3% (vs +13,6% do CDI, ou 127% do CDI). O Fundo apresentou, em julho, um resultado total de aproximadamente R\$ 16,5 milhões (R\$ 1,07/cota) e ao final do mês detinha R\$ 9,6 milhões (R\$ 0,64/cota) de resultados acumulados em semestres anteriores e ainda não distribuídos, além de R\$ 9,9 milhões (R\$ 0,62/cota) em inflação acruada nos CRIs indexados ao IPCA, principalmente, que ainda não virou resultado. A gestão afirma que definiu o novo patamar indicativo de R\$ 1,10/cota. Diante de um cenário de redução dos juros, e baixa inflação esperada para o segundo semestre, o fundo comenta que tinha duas opções quanto à distribuição de rendimentos: (i) manter o patamar de distribuição observado no primeiro semestre e eventualmente reduzir ao longo do semestre, na medida da redução dos juros correntes, ou (ii) indicar um patamar estável ao longo do segundo semestre, já considerando a curva de redução dos juros ao longo dos próximos meses, e também o nível atual da inflação. Visando, como sempre, dar mais previsibilidade ao investidor, o fundo optou pela segunda opção.

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. No dia 14 de julho será pago o valor de R\$ 1,20/cota para todos os cotistas do Fundo, com base em 30 de junho. Durante o mês, a cota patrimonial foi beneficiada, mais uma vez, pela continuidade do fechamento da curva de juros futuros e encerrou o mês com retorno ajustado por rendimentos de +1,9% (175,2% do CDI) e no primeiro semestre a variação foi de +10,0% (vs +6,5% do CDI). Já a cota em bolsa ajustada por rendimentos, apresentou variação de +1,5% no mês (136,5% do CDI) e de +9,3% (vs 6,5% do CDI e 10,1% do IFIX) durante o primeiro semestre. Ainda, conforme tabela abaixo, nos últimos cinco anos, a cota em bolsa ajustada por rendimentos apresentou retorno médio 6,2% superior ao IFIX anualmente, enquanto a cota patrimonial, também ajustada por rendimentos, apresentou retorno equivalente a CDI + 4% a.a., demonstrando a capacidade do Fundo em entregar retorno a seus investidores de forma consistente

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	16-out-23	1.10
1-set-23	15-set-23	1.10
1-ago-23	14-ago-23	1.10
3-jul-23	14-jul-23	1.20
1-jun-23	15-jun-23	1.20
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

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FII - KNCR11

61

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\$ 5.7 bilhões

Dividend Yield: 13.9%

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

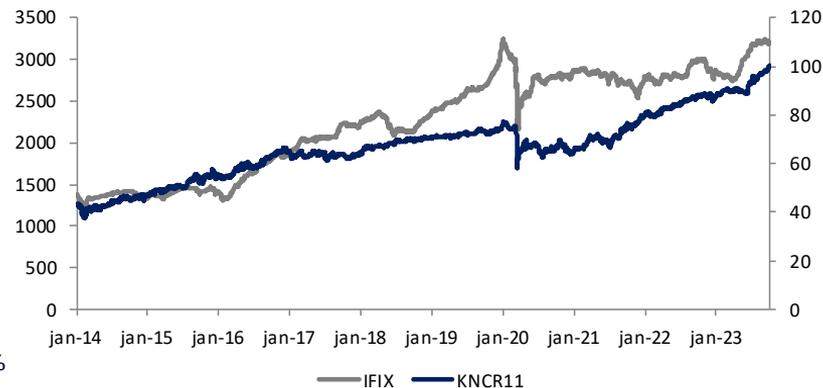
-1.84%

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-out-23	13-out-23	1.10
1-set-23	14-set-23	1.20
1-ago-23	11-ago-23	1.15
3-jul-23	13-jul-23	1.15
1-jun-23	14-jun-23	1.24
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

KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - KNIP11

62

Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** 105,1% CRI; 2,5% Caixa e 0,3% cotas de FII. Maiores alocações por setor: 34% Lajes Corporativas, 31,4% Shopping Center; 20,6% Galpões Logísticos, 11,7% Residencial, 2,3% Outros.
- **Indexadores:** 97,1% IPCA; 2,4% Selic, 0,5% IGP-M;
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 7.4 bilhões

Dividend Yield: 9.6%

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

-7.30%

Últimas Notícias

• O fundo divulgou seu relatório gerencial. Ao fim de julho, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 105,4% em ativos-alvo e 2,2% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI possui taxa (MTM) de IPCA + 7,37% a.a. e duration de 4,7 anos. Os dividendos referentes a julho, cuja distribuição ocorrerá no dia 11/08/2023, são de R\$ 0,52 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,51% considerando uma cota média de ingresso de R\$ 102,96, equivalente a 47% do CDI (ou 55% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%). Destacamos que a geração total de rendimentos do mês foi impactada negativamente pela janela de deflação do IPCA de junho (-0,08%) e que a carteira do Fundo permanece saudável, sem a ocorrência de eventos negativos de crédito. A gestão afirma que as projeções econômicas em geral indicam que o cenário de inflação negativa é transitório, causando efeitos apenas temporários na geração de resultado do Fundo.

• O fundo divulgou seu relatório gerencial referente ao mês de maio. Ao fim de maio, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 106,2% em ativos alvo e 1,3% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs possui uma taxa (MTM) de IPCA + 7,78% a.a. e duration de 4,7 anos. Os dividendos referentes a abril, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/06/2023, são de R\$ 1,00 por cota.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
2-out-23	13-out-23	0.60
1-set-23	14-set-23	0.50
1-ago-23	11-ago-23	0.52
3-jul-23	13-jul-23	0.80
1-jun-23	14-jun-23	1.00
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

REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - RECR11

63

Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** 91% em CRI, 2% em cotas de Fundos de Investimentos (liquidez diária), 4,0% em FII; 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:** 20% CDI, 46% IPCA, 29% IPCA (sem variação negativa), 3% IGP-M, 1,3% IGP-M (sem variação negativa), 0,0% Pré-fixada, 0,2% TR;
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 2.4 bilhões

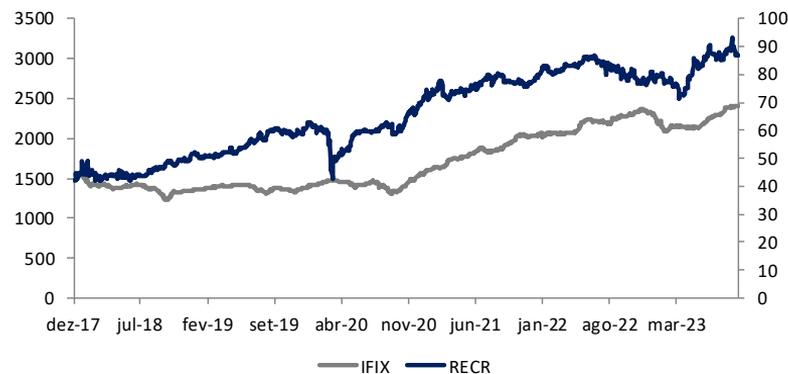
Dividend Yield: 11.5%

**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):** -5.39%

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-set-23	15-set-23	0.60
8-ago-23	14-ago-23	0.71
10-jul-23	14-jul-23	0.91
9-jun-23	15-jun-23	1.23
9-mai-23	15-mai-23	1.01
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

BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO - BTCI11

64

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\$ 962.4 bilhões

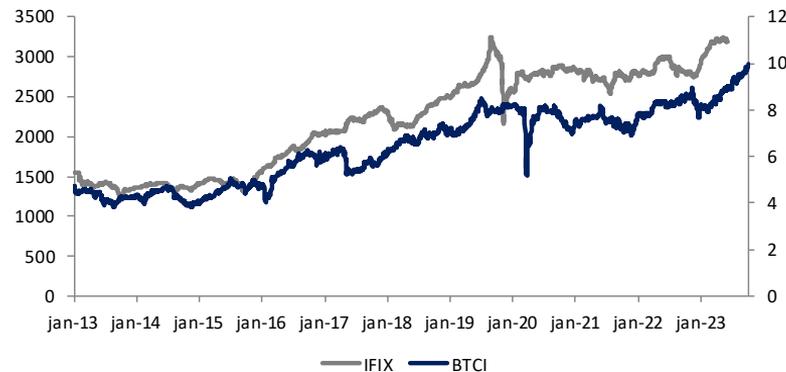
Dividend Yield: 12.8%

**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):** -6.09%

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-set-23	15-set-23	0.10
8-ago-23	14-ago-23	0.10
10-jul-23	14-jul-23	0.10
9-jun-23	15-jun-23	0.11
9-mai-23	15-mai-23	0.11
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

RBR ALPHA MULTISTRATÉGIA - RBRF11

65

Características do fundo

- **Segmento:** Fundo de Fundos;
- **Ativos:** Composição da Carteira: 24% CRI; 60% Alpha (Principal estratégia, foco em FIs de Tijolo); 14% Beta (Posições táticas, foco em FIs com dividendos estabilizados). Alocação do Portifólio por Segmento: 32,0% Corporativo, 26% Recebíveis, 13% Shopping, 10% Galpão/Logístico, 19% Outros.
- **Indexadores:** -
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 1.2 bilhão

Dividend Yield: 8.6%

**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):** -1.23%

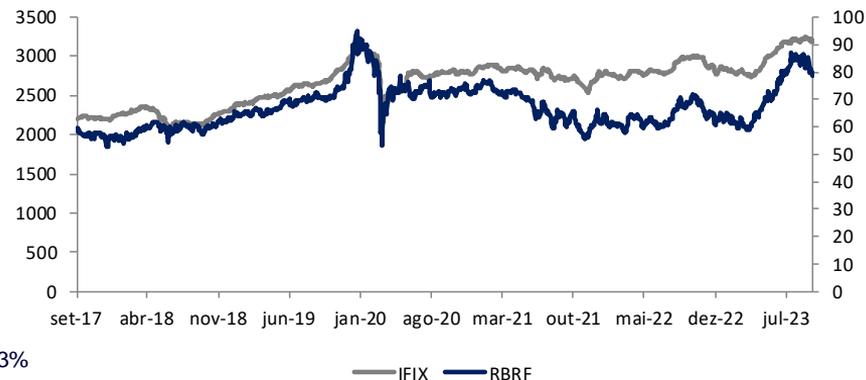
Últimas Notícias

• O fundo divulgou seu relatório gerencial. Para Set/23, a gestão anunciou a distribuição de rendimentos de R\$0,55/cota. Diferente dos meses anteriores, o fundo reduziu o dividendo para R\$0,55/cota e utilizamos os R\$0,12/cota de reserva de resultados do mês anterior. A gestão comenta que teve o impacto nos dividendos de curto prazo para potencializar os ganhos futuros. No mês de Ago/23, o fundo teve movimentos importantes com o objetivo de realocar, de forma estrutural, mais de 14% do portfólio. A gestão está em negociações para aquisição de dois ativos reais no mercado privado através de veículos destinados à aquisição desses imóveis. Para viabilizar as novas alocações, o fundo está destravando posições com prejuízo acumulado, que limitam os movimentos dos FoFs de maneira geral. Neste ano foram realizados mais de R\$ 0,43/cota de prejuízo, assim destravando próximo de R\$ 110 milhões de caixa. Conforme viabilizarmos é viabilizado novos ganhos de capital, a gestão informará a todos sobre uma nova estimativa de dividendos.

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. Para Mai/23 foram distribuídos rendimentos de R\$0,63/cota (DY 11,8% a.a. sobre cota Mercado no fechamento de Abr/23), pagos em 16/Abr aos detentores das cotas em 09/Abr. Neste mês, o fundo encerrou o período com uma reserva de resultados de R\$0,35/cota. O fundo segue com o dividendo do mês de R\$0,63/cota em linha com os meses anteriores. Para o 1º semestre de 2023, enxergamos um FFO médio de 0,60/cota – 0,63/cota. Assim como a gestão ajustou o portfólio para próximo de 50% Tijolo e 50% Papéis em 2021 pelo momento de mercado, nos últimos meses o fundo vem gradativamente aumentando a parcela em FIs de Tijolo, encerrando o 1T23 acima de 2/3 em Tijolo. Os movimentos recentes de maior relevância foram os aumentos das posições em HGPO11 e Residencial FL2, como mencionamos nos meses anteriores. Assim, o fundo visa ter um portfólio equilibrado dado momento de mercado, buscando ganhos de capital em ativos de qualidade, sem prejudicar a recorrência de dividendos.

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
13-set-23	19-set-23	0.55
10-ago-23	16-ago-23	0.63
12-jul-23	18-jul-23	0.63
13-jun-23	19-jun-23	0.63
11-mai-23	17-mai-23	0.63
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

CYRELA CREDITO - CYCR11

67

Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** Por ativo: 82,1% CRI, 8,4% FII, 9,4% Co-Inc. Segmentos: 52% Residencial, 36,6% Pulverizado, 11,4% Comercial. Região: 88% Sudeste, 3,7% Sul, 8,3% Centro-Oeste.
- **Indexadores:** 63,1% IPCA, 27,5% DI, 9,4% INCC+
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 151.4 milhões

Dividend Yield: 13.2%

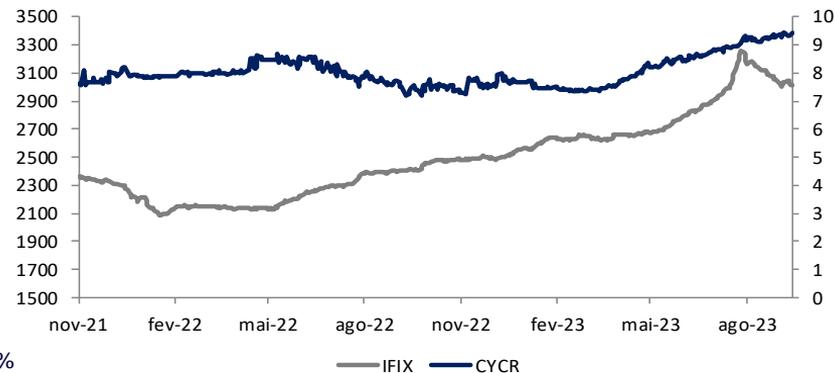
**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):**

-5.76%

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-out-23	16-out-23	0.10
1-set-23	15-set-23	0.10
1-ago-23	14-ago-23	0.10
3-jul-23	14-jul-23	0.11
1-jun-23	15-jun-23	0.11
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

MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - MCCI11

68

Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** Distribuição por classe de ativo: 84% CRI, 11% FII, 2% Caixa, 3% Crédito Estruturado. Segmentos: 33% Logístico, 35% Comercial, 13% Residencial, 17% Varejo Essencial, 2% Hotel. Região: 72% SP, 10% Sudeste, 6% Centro-Oeste, 3% DF, 1% Sul, 7% Norte/Nordeste.
- **Indexadores:** 90% IPCA, 6% CDI, 4% IGPM
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 1.6 bilhão

Dividend Yield: 12.7%

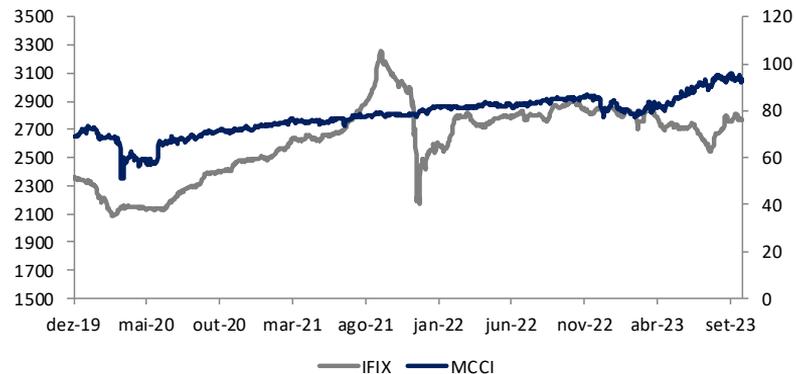
**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):**

-0.19%

Últimas Notícias

- O fundo apresentou seu relatório gerencial. A distribuição referente ao mês de junho/23 (paga aos cotistas em julho/23) foi de R\$ 0,95 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 13,0%, quando considerado o preço de fechamento do mês de R\$ 92,66. Informamos que 100% dos CRIs da carteira permanecem adimplentes e todas as parcelas referentes a julho/23, com vencimento até a data de publicação deste relatório, já foram pagas. Em relação ao CRI Vogue Square, o fundo informa que o plano de recuperação judicial da devedora foi aprovado. Durante todo o processo de RJ a empresa pagou as parcelas do CRI normalmente, não sendo sequer necessário utilizar o fundo de reserva durante todo o processo, demonstrando a importância e robustez jurídica das garantias reais imobiliárias, presentes em 100% das operações do MCCI. O Hotel Vogue Square segue performando de maneira satisfatória, tanto com relação à ocupação, quanto em relação ao preço de diária média.
- 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. O patamar de distribuição mensal de rendimentos do MCCI11 para o 1º semestre de 2023 é de R\$ 0,95/cota. A expectativa da gestão é da manutenção deste valor até junho-23, podendo cair levemente após esse mês diante do processo de desinflação que está em curso, de acordo com nossas expectativas.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
14-set-23	20-set-23	0.90
11-ago-23	17-ago-23	0.90
13-jul-23	19-jul-23	0.95
14-jun-23	20-jun-23	0.95
12-mai-23	18-mai-23	0.95
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

Características do fundo

- **Segmento:** Ativos Financeiros – Gestão Ativa;
- **Ativos:** Alocação por Segmento: 20% Varejo, 11% Residencial; 12% Shoppings; 11% Logística; 12% Loteamento, 7% Educação, 11% Multipropriedade, 16% Outros. Alocação por estratégia: 80% CRI, 5% FII, 11% Operações Estruturadas, 3% Disponibilidades e Aplicações Financeiras.
- **Indexadores:** 86% IPCA, 14% CDI
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 1.0 bilhão

Dividend Yield: 11.8%

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

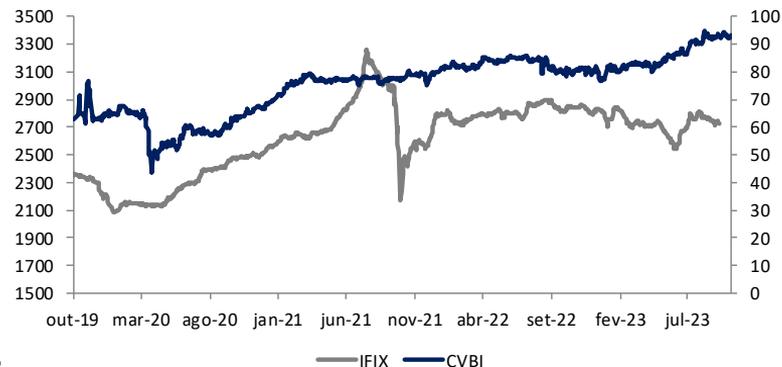
-2.32%

Últimas Notícias

• O fundo apresentou seu relatório gerencial. O CVBI encerrou o mês de agosto com mais de R\$ 1,0 bilhão alocado, representando 92,6% do patrimônio líquido. Ao final do mês, 89,2% do PL do Fundo estava alocado em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 15,1% a.a., prazo médio de 4,4 anos e spread médio de 4,0% a.a. Completando o portfólio do Fundo há 4 fundos imobiliários listados que representam uma exposição de 3,4% do PL. Com base no resultado de agosto, foi anunciado em 11/09, distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,90/cota a serem pagos aos cotistas em 18/09.

• O fundo divulgou seu relatório gerencial. O fundo encerrou o mês de junho com mais de R\$ 1,1 bilhão alocado, representando 102,0%¹ do patrimônio líquido. Ao final do mês, 98,2% do PL do Fundo estava alocado em CRI e Operações Estruturadas com uma rentabilidade média ponderada de 14,7% a.a., prazo médio de 4,5 anos e spread médio de 3,8% a.a. Completando o portfólio do Fundo há 4 fundos imobiliários listados que representam uma exposição de 3,8% do PL. Durante o mês de junho, o Fundo adquiriu 4 tranches do CRI RP GPA Sr., à taxa de IPCA + 7,5% a.a., que somadas perfazem o valor de R\$ 22,5 milhões. O Fundo também adquiriu R\$ 28,5 milhões do CRI FL 4400, à taxa de IPCA + 8,2% a.a.

Desempenho Fundo vs Ifix (últimos 5 anos)



Proventos (últimos 12 meses)

Data "Ex"	Data Pgto	R\$/Ação
12-set-23	18-set-23	0.90
9-ago-23	15-ago-23	0.85
11-jul-23	17-jul-23	1.05
12-jun-23	16-jun-23	1.10
10-mai-23	16-mai-23	1.05
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

VINCI INSTRUMENTOS FINANCEIROS - VIFI11

70

Características do fundo

- **Segmento:** Fundo de Fundos;
- **Ativos:** Alocação por Segmento: 21% Office, 23% Logística, 20% Recebíveis (FII), 17% Recebíveis (CRI), 13% Shopping, 6% Outros. Ativos por Estratégias: 53% Renda, 47% Valor.
- **Indexadores:** -
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 68.7 milhões

Dividend Yield: 9.2%

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

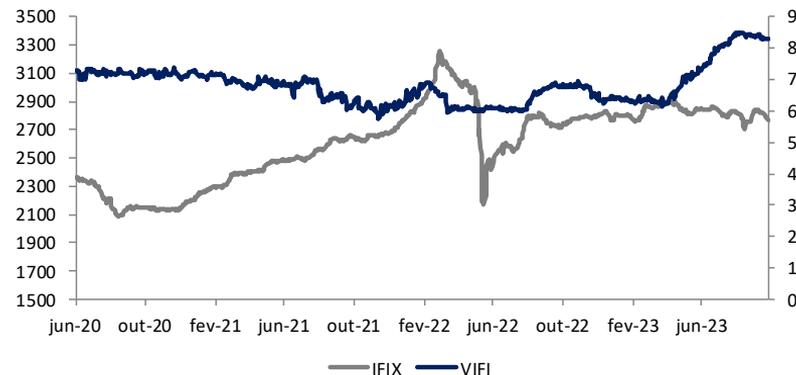
-9.92%

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-out-23	16-out-23	0.07
1-set-23	15-set-23	0.07
1-ago-23	14-ago-23	0.07
3-jul-23	14-jul-23	0.07
1-jun-23	15-jun-23	0.07
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

VBI REITS FOF - RVBI11

71

Características do fundo

- **Segmento:** Fundo de Fundos;
- **Ativos:** Exposição por setor: 30% Recebíveis Imobiliários, 18% Lajes Corporativas, 7% CRI, 8% Logísticos, 10% Shopping, 3% Renda Urbana, 9% Outros, 8% Incorporação. Ativos: 67% FILs Líquidos, 22% FILs Private Placement, 7% CRI, 4% Caixa e Equivalentes.
- **Indexadores:** -
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 123.7 milhões

Dividend Yield: 10.5%

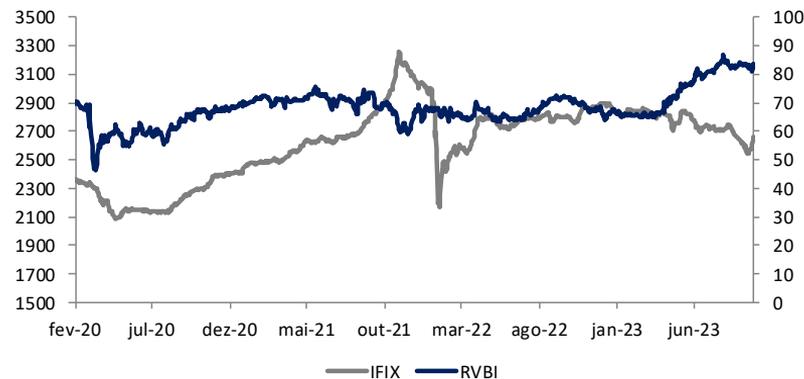
**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):**

-1.42%

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-set-23	18-set-23	0.75
9-ago-23	15-ago-23	0.75
11-jul-23	17-jul-23	0.75
12-jun-23	16-jun-23	0.75
10-mai-23	16-mai-23	0.75
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

MOGNO FUNDO DE FUNDOS - MGFF11

72

Características do fundo

- **Segmento:** Fundo de Fundos;
- **Ativos:** Alocação por Segmento: 61,6% Tijolo, 31,6% Papel, 6,8% Desenvolvimento. Alocação por estratégia: 16% Renda; 84% Valor;
- **Indexadores:** -
- **Vencimento dos contratos:** -

Valor de Mercado: R\$ 615.4 milhões

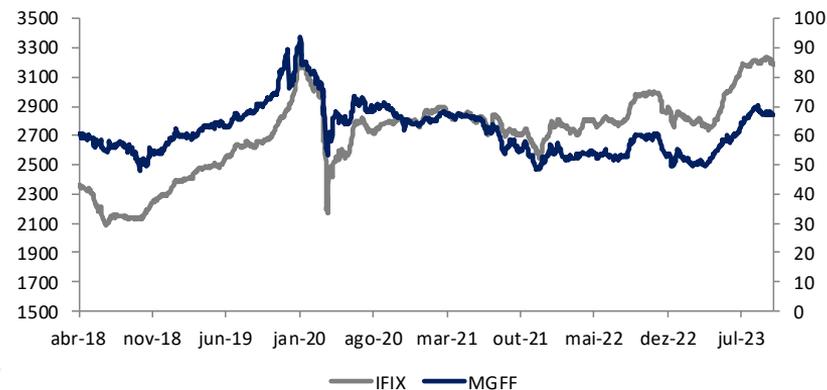
Dividend Yield: 9.3%

**Ágio/Deságio
(sobre o Valor
Patrimonial):** -10.09%

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-set-23	19-set-23	0.55
8-ago-23	16-ago-23	0.55
10-jul-23	18-jul-23	0.50
9-jun-23	19-jun-23	0.47
9-mai-23	17-mai-23	0.50
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

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 m2 dentre 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

EQUITY RESEARCH

HEAD OF RESEARCH
Carolina Carneiro (55 11) 3175-4266
Carolina.carneiro@safra.com.br

STRATEGY (RETAIL INVESTORS)

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

TECHNICAL ANALYSIS

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

EDUCATION

Ricardo Boiati (55 11) 3175 8987
ricardo.boiati@safra.com.br

FINANCIAL INSTITUTIONS

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

FOOD & BEVERAGE

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

HEALTHCARE

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

HOMEBUILDERS/ MALLS

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

FIXED INCOME

Yuri Machado
yuri.machado@safra.com.br

OIL & GAS

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

REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (REITS/FIIs)

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

RETAIL / CONSUMER

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

TELECOM, MEDIA & TECHNOLOGY

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

TRANSPORTATION

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

STEEL & MINING

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

UTILITIES/ENERGY

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

EQUITY SALES & TRADING

INSTITUTIONAL SALES (55 11) 3175-9966

Mauro Oliveira – Head of Institutional Equities

Mauro.oliveira@safra.com.br

Tiago Valent – Head of Sales

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

NY SALES

Alexander Robarts 1-212-704-9234
Alexander.robarts@safra.com

CORPORATE ACCESS (55 11) 3175-7458

Karen Cristina Barbosa
karen.barbosa@safra.com.br

TRADING (55 11) 3175-9777

Aureo Bernardo – Head of Trading
aureo.bernardo@safra.com.br

Eduardo Salomão

Eduardo.salomao@safra.com.br

LOAN DESK (55 11) 3175-9354

Jefferson Dias
jefferson.dias@safra.com.br

RETAIL INVESTORS

Claudio Moura - Head (55 11) 3175-9356
Claudio.moura@safra.com.br

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

Julio Pimentel Algodual N. – Private Desk (55 11) 3175-9356

Julio.algodual@safra.com.br

Paulo da Hora - (55 11) 3175-9356
paulo.hora@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



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 quaisquer de suas afiliadas não garantem, 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 tem a obrigação de comunicar o leitor deste relatório a respeito de tais eventuais atualizações, modificações ou alterações, salvo quando deixar de cobrir quaisquer 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 neste 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 uma 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 pode subir ou descer, direta ou indiretamente.
8. 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 tal decisão lastreada ou não nas recomendações expressas neste relatório. Os riscos em investimentos dessa natureza podem implicar, conforme o caso, a perda integral do capital investido ou, ainda, a 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 e que este relatório foi produzido de forma independente e autônoma, inclusive em relação à Safra Corretora e/ou ao Banco Safra. Considerando que as opiniões pessoais dos analistas de investimentos podem divergir, a Safra Corretora e/ou o Banco Safra e/ou quaisquer 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, assim como a remuneração de todos os colaboradores da Safra Corretora, de suas subsidiárias e afiliadas, a remuneração dos analistas é impactada pela rentabilidade global dessas empresas 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 envolvido(s) na preparação deste relatório possui(em) vínculo com pessoa natural que trabalha para os emissores mencionados no relatório.

2.O(a) cônjuge ou parceiro(a) 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, seu(sua) cônjuge ou companheiro(a) estão direta ou indiretamente envolvidos na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários discutidos neste relatório.

4.O(s) analista(s) de valores mobiliários, seu(sua) respectivo(a) cônjuge ou companheiro(a) possui, direta ou indiretamente, qualquer interesse financeiro em relação aos emitentes dos valores mobiliários analisados.

Disclaimer

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

051 Agro Fazendas II FIAGRO-Imobiliário - 1ª Emissão, Águas do Rio, Aliança Agrícola do Cerrado S.A., Allianz Trust Renda Imobiliária FII - 6ª emissão, Almacenes Éxito S.A., Ambipar Participações e Empreendimentos S.A., Atacadão S.A., Atacadão S.A. (Vert Companhia Securitizadora) - CRA - 86ª emissão - 3 séries, AZ Quest Sole Fiagro - 1ª emissão, Banco Alfa S.A., Banco BTG Pactual, Banco CNH Industrial Capital S.A., Banco GMAC S.A., Banco Volkswagen S.A., BCBF Participações S.A., Bloxs Amazon Green Legacy Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro Imobiliário - 1ª emissão, BR Properties S.A., Bracell SP Celulose LTDA., Brasitech Industria e Comercio de Aparelhos para Beleza LTDA., Braskem S.A., BRF S.A., BTG Pactual Logística FII - 12ª Emissão, Camil Alimentos S.A., Canuma Capital Multiestratégia, Cartesia Recebíveis Imobiliários – FII, Cashme Soluções Financeiras S.A., Chembro Química LTDA., CM Hospitalar S.A., Companhia Paranaense de Energia - COPEL, Companhia Siderúrgica Nacional – CSN, Concessionária do Rodoanel Oeste S.A., Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax, CPX Distribuidora S.A., CSHG Logística FII - 9ª emissão, CSHG Recebíveis Imobiliários - 9ª emissão, DMA Distribuição S.A., Ecoagro I Fiagro Imobiliário - 4ª emissão, Ecovias do Cerrado, Empresa de Ônibus Pássaro Marron S.A., Enauta Participações, Energisa Tocantins - Distribuidora de Energia S.A., Equatorial Goiás Distribuidora de Energia S.A., Equatorial Participações e Investimentos S.A., Eucatex S.A. Indústria e Comércio, Exes Araguaia Fiagro - 3ª emissão, F3 Fundshares FIM - 1ª emissão, Farmácia e Drogaria Nissei, Fator Verita FII - 9ª emissão, FG Agro Fiagro - 3ª Emissão, Fiagro Asset Bank - Terra Investimentos, FII Guardian Logística Única - 4ª emissão, FII Urca Prime Renda - 7ª emissão, Frigol S.A., Fundo de Investimento Imobiliário Atrio Reit Recebíveis Imobiliários, Fundo Investimento Imobiliário TG Ativo Real, Furnas Centrais Elétricas, Gerdau S.A., GGR Covepi FII - 6ª Emissão, GPA - Grupo Pão de Açúcar, Grupo José Alves, Hedge Brasil Shopping FII - 9ª Emissão, Hedge TOP FOF FII - 15ª Emissão, Hypera S.A., Iguá Rio, Iguatemi S.A., Inter Amerra Fiagro-FII - 1ª emissão, Ipiranga Produtos de Petróleo S.A., Itaú Asset Rural Fiagro - 3ª emissão, Itaú Tempus FII - 1ª emissão, J Macedo S.A., JBS S.A., JGP Crédito Fiagro - 2ª Emissão, Kallas Incorporações e Construções S.A., Karoon Petróleo e Gás Ltda, Kinea Crédito Agro FIAGRO-Imobiliário - 3ª emissão, Kinea Crédito Agro FIAGRO-Imobiliário - 4ª emissão, Kinea Hedge Fund FII, Kinea Unique HY CDI FII - 2ª emissão, Life Capital Partners FII - 4ª emissão, Localiza Rent a Car S.A., Log Commercial Properties e Participações S.A., LOGCP Inter FII - 3ª Emissão, Marfrig Global Foods S.A., Mauá Capital Hedge FII - 3ª emissão, Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - 7ª emissão, Mav Crédito - Fiagro Imobiliário - 1ª emissão, Maxi Renda FII - 8ª emissão, Mezzani Alimentos Ltda, Mobilize Financial Services, More Recebíveis Imobiliários FII, Movida Participações, MPM Corpóreos S.A., Multitécnica Industrial Ltda, Nitro Química S.A., NTS - Nova Transportadora do Sudeste S.A., Órama FIC FI-Infra RF - 1ª emissão, Orizon Meio Ambiente S.A., Ourinvest Innovation Fiagro Imobiliário - 2ª emissão, Parsan S.A., Pellegrino Distribuidora de Autopeças Ltda, Petrobras - Petróleo Brasileiro S.A., Porto do Pecém Geração de Energia S.A., Prevent Senior Private Operadora de Saúde Ltda, RBR Plus Multiestratégia Real Estate FII - 3ª emissão, Rede D'OR São Luiz S.A., Rio Bravo Crédito Imobiliário High Yield - 4ª emissão, Rio Bravo ESG FIC FI Infra - 2ª Emissão, Riza Agro Fiagro - 2ª emissão, Riza Akin Fundo de Investimento Imobiliário – FII, Sendas Distribuidora S.A., SFI Investimentos do Agronegócio - Fiagro - 2ª emissão, Simpar S.A., Smartfit Escola de Ginástica e Dança S.A., Solar Serra do Mel B S.A., Sparta Fiagro Cadeias Produtivas Agroindustriais - 2ª emissão, Sparta Infra FIC FI - 2ª emissão, Sparta Infra FIC FI Infra RF CP - 3ª emissão, SPX Syn Multiestratégia FII - 2ª Emissão, Suno Energias Limpas RO - 1ª Emissão, Super Quadra Empreendimentos Imobiliários S.A., Supermercado Superpão S.A., Top Service Serviços e Sistemas S.A., Transmissora Aliança de Energia, Unimed Investcoop Nacional FII - 3ª emissão, Urca Capital Partners – BDR, Urca Prime Renda FII - 8ª emissão, Valgroup PE 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, VBI Greenpower FII - 1ª emissão, VBI Logística, Vectis Datagro FIAGRO - 2ª emissão, Vibra Energia S.A., Wickbold & Nosso Pão Indústrias Alimentícias LTDA., XP Crédito Agrícola Fiagro - 4ª emissão, XP Infra II FIP - 4ª Emissão, XP Malls FII - 9ª Emissão.