

**NOTA:**

As opiniões expressas nesta Apresentação são de responsabilidade exclusiva do autor e não refletem, necessariamente, a posição institucional da APIMEC Brasil.

# 25<sup>o</sup> CONGRESSO APIMEC Brasil

Desafios, Transformações e o Futuro do Profissional de Investimento

## Fundos Imobiliários - Oportunidades: Onde estão e como identificá-las

**Ricardo Figueiredo, CNPI**

Sócio do Grupo Primo · Analista da Finclass

DESCONEXÃO

---

# Tela x Economia Real

## No Homebroker: Retorno e Múltiplo P/VP IFIX 2026

Retorno acumulado em 2026 e P/VP por setor - Ago/26



## As manchetes do mercado imobiliário comercial

### METRO QUADRADO COMERCIAL

**Com volta aos escritórios, aluguel comercial tem maior alta desde 2012**

2026

NOTÍCIA VEICULADA NA IMPRENSA

### BROADCAST

**Itaú negocia locação das duas torres do complexo Esther Towers em São Paulo**

Se confirmada, a negociação que envolve duas torres na zona sul de São Paulo, será a maior locação de escritórios já registrada de uma só vez no País.

3 de setembro de 2026

NOTÍCIA VEICULADA NA IMPRENSA

### COLUNA — O GLOBO EXCLUSIVO

**SP lidera demanda industrial da América Latina e leva vacância no Brasil a mínimas históricas**

Por Rodrigo Castro — coluna de Lauro Jardim

08/09/2026

NOTÍCIA VEICULADA NA IMPRENSA

### METRO QUADRADO COMERCIAL

**FII do Patria vende prédio na Vila Olímpia, escancarando o desconto na tela**

2026

NOTÍCIA VEICULADA NA IMPRENSA

### COLUNA DA BROADCAST LOGÍSTICA

**Locação antecipada de galpões bate recorde puxada por e-commerce**

Empresas aumentam aluguel de imóveis antes mesmo da conclusão da construção.

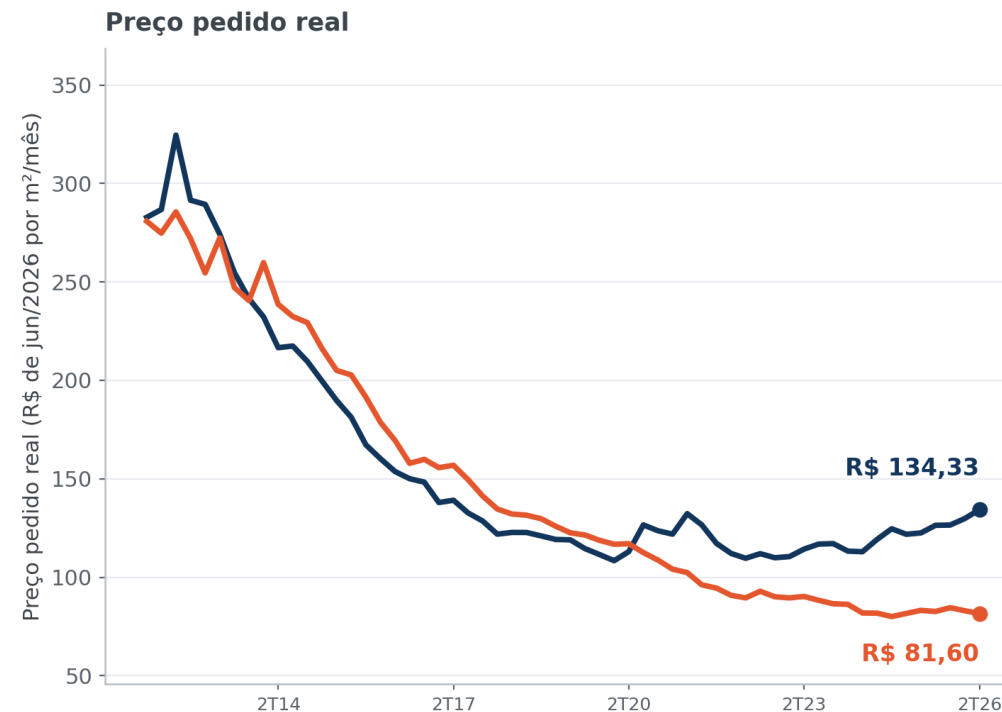
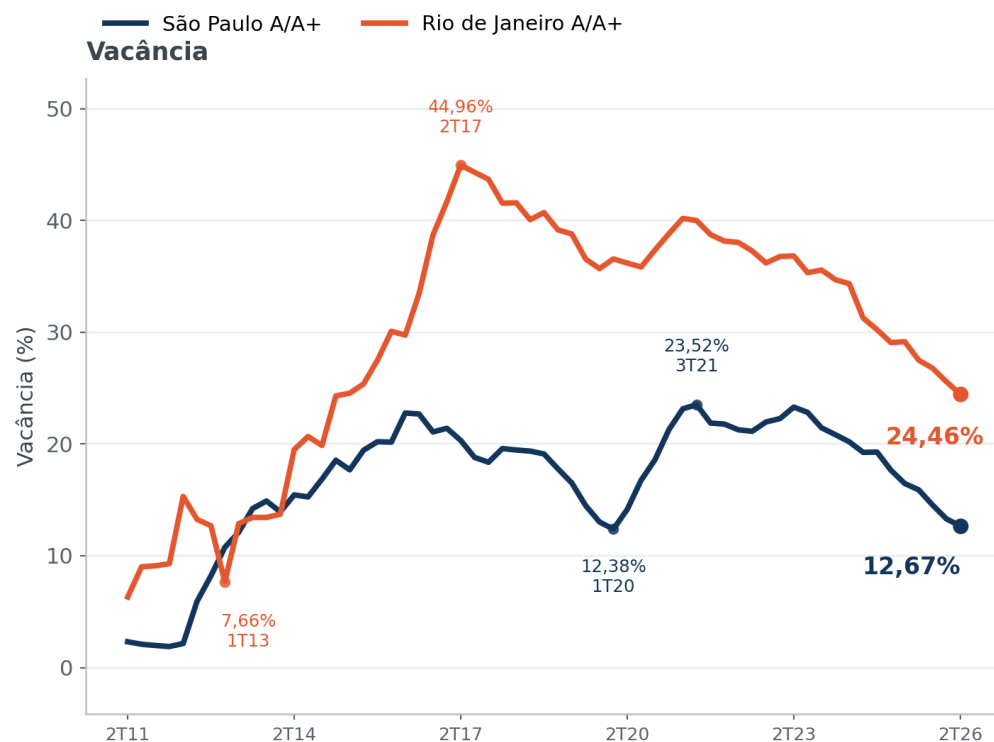
2026

NOTÍCIA VEICULADA NA IMPRENSA

## Dados de Office corroboram as manchetes

### São Paulo x Rio de Janeiro — A/A+

Dois mercados que descolaram: o Rio recupera vacância desde 2021, mas o preço real ainda está 71,4% abaixo do pico



## Mercado logístico em momento exuberante

Mercado logístico alto padrão — Brasil, 2T26

### Vacância na mínima histórica, aluguel real abaixo de 2016

Dez anos de dados: o mercado nunca esteve tão cheio, mas o poder de compra do aluguel não acompanhou — e o ganho real se concentra nas praças de última milha.

#### 1. A vacância está na mínima da série

**5,47%**

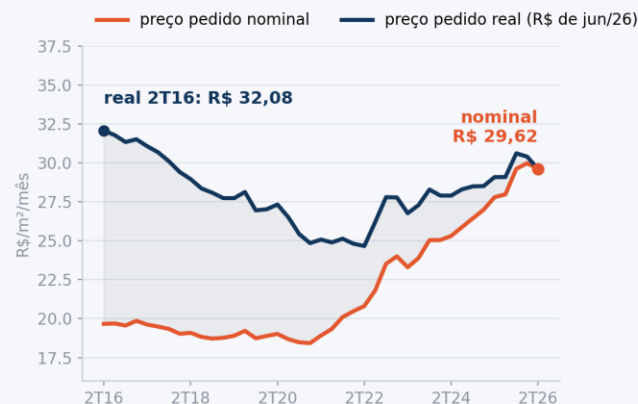
dos galpões alto padrão do país estavam vagos no 2T26 — o menor nível já registrado.



#### 2. Descontada a inflação, o aluguel encolheu

**-7,7%**

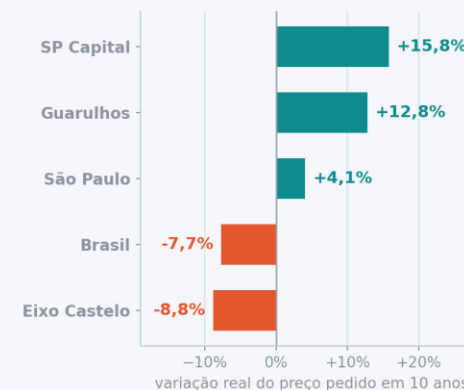
Em poder de compra, o preço pedido hoje é menor do que era há 10 anos: o IPCA acumulou 63,1% e o pedido, só 50,6%.



#### 3. Mas o ganho real não é de toda parte

**+15,8%**

na capital e +12,8% em Guarulhos, contra -8,8% no eixo Castelo: proximidade do consumidor pagou, corredor rodoviário, não.



## Resultado da desconexão entre Homebroker e Mercado Real

DY ponderado IFIX Tesouro IPCA 2040 Últimos 10 anos





ARMADILHA

---

# Perigos do DY

## Vinci Logística - VILG11: DRE Agosto/26

| Resultado do Fundo                                 | ago 26<br>(R\$ Mil) | ago 26<br>(R\$/Cota) | Acum.<br>2026<br>(R\$/cota<br>média) | Acum.<br>desde IPO<br>(R\$/cota<br>média) |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| Resultado Imóveis                                  | 9.538               | 0,64                 | 0,57                                 | 0,77                                      |
| Resultado Financeiro                               | 2.340               | 0,16                 | 0,08                                 | -0,05                                     |
| Receita Financeira                                 | 1.212               | 0,08                 | 0,21                                 | 0,06                                      |
| Rendimentos HGLG                                   | 2.624               | 0,17                 | 0,07                                 | -                                         |
| Despesa Financeira                                 | -1.496              | -0,10                | -0,13                                | -0,10                                     |
| Taxa de Administração                              | -1.099              | -0,07                | -0,08                                | -0,07                                     |
| Administrador e Escriturador                       | -199                | -0,01                | -0,01                                | -0,01                                     |
| Gestor                                             | -900                | -0,06                | -0,06                                | -0,06                                     |
| Outras Receitas/Despesas                           | -290                | -0,02                | -0,02                                | -0,02                                     |
| <b>Resultado Recorrente Total</b>                  | <b>10.488</b>       | <b>0,70</b>          | <b>0,62</b>                          | <b>0,64</b>                               |
| Resultado Não Recorrente                           | 2.067               | 0,14                 | 0,20                                 | 0,03                                      |
| Ganhos de Capital                                  | 1.525               | 0,10                 | 0,00                                 | 0,00                                      |
| Outros                                             | 542                 | 0,04                 | 0,00                                 | 0,00                                      |
| <b>Resultado Total</b>                             | <b>12.555</b>       | <b>0,84</b>          | <b>0,82</b>                          | <b>0,67</b>                               |
| <b>Rendimentos a serem distribuídos</b>            | <b>12.298</b>       | <b>0,82</b>          | <b>0,82</b>                          | <b>0,67</b>                               |
| <b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial</b> | <b>1.939</b>        | <b>0,13</b>          |                                      |                                           |
| +Resultado Total - Rendimentos divulgados          | 257                 | 0,02                 |                                      |                                           |
| <b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>   | <b>2.196</b>        | <b>0,15</b>          |                                      |                                           |

## BB Premium Malls - BBIG11: Alavancagem

| DRE (R\$ Milhões)                    | mar/25        | abr/25        | mai/25        |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Receitas</b>                      | <b>11,754</b> | <b>6,131</b>  | <b>12,470</b> |
| Receitas Imobiliárias                | 4,289         | 3,430         | 11,943        |
| Riosul                               | 4,289         | 3,430         | 4,128         |
| Pátio Higienópolis                   |               |               | 3,081         |
| Pátio Paulista                       |               |               | 4,733         |
| Receitas Renda Fixa                  | 7,465         | 2,701         | 0,527         |
| Juros Recebidos                      | 5,195         | 0,249         | 0,000         |
| Venda de Ativos                      | 1,777         | 1,066         | 0,000         |
| Operações Compromissadas             | 0,493         | 1,386         | 0,527         |
| <b>Despesas</b>                      | <b>-0,539</b> | <b>-0,439</b> | <b>-0,508</b> |
| Taxa de Administração e Gestão       | -0,233        | -0,229        | -0,233        |
| Taxa de Consultoria                  | -0,105        | -0,102        | -0,109        |
| Taxa de Controladoria e Escrituração | -0,099        | -0,076        | -0,082        |
| Outras Despesas                      | -0,102        | -0,032        | -0,085        |
| <b>Resultado Líquido</b>             | <b>11,215</b> | <b>5,692</b>  | <b>11,962</b> |
| <b>Resultado por cota</b>            | <b>0,113</b>  | <b>0,057</b>  | <b>0,121</b>  |
| <b>Distribuição</b>                  | <b>7,930</b>  | <b>8,227</b>  | <b>7,930</b>  |
| <b>Distribuição por Cota</b>         | <b>0,080</b>  | <b>0,083</b>  | <b>0,080</b>  |

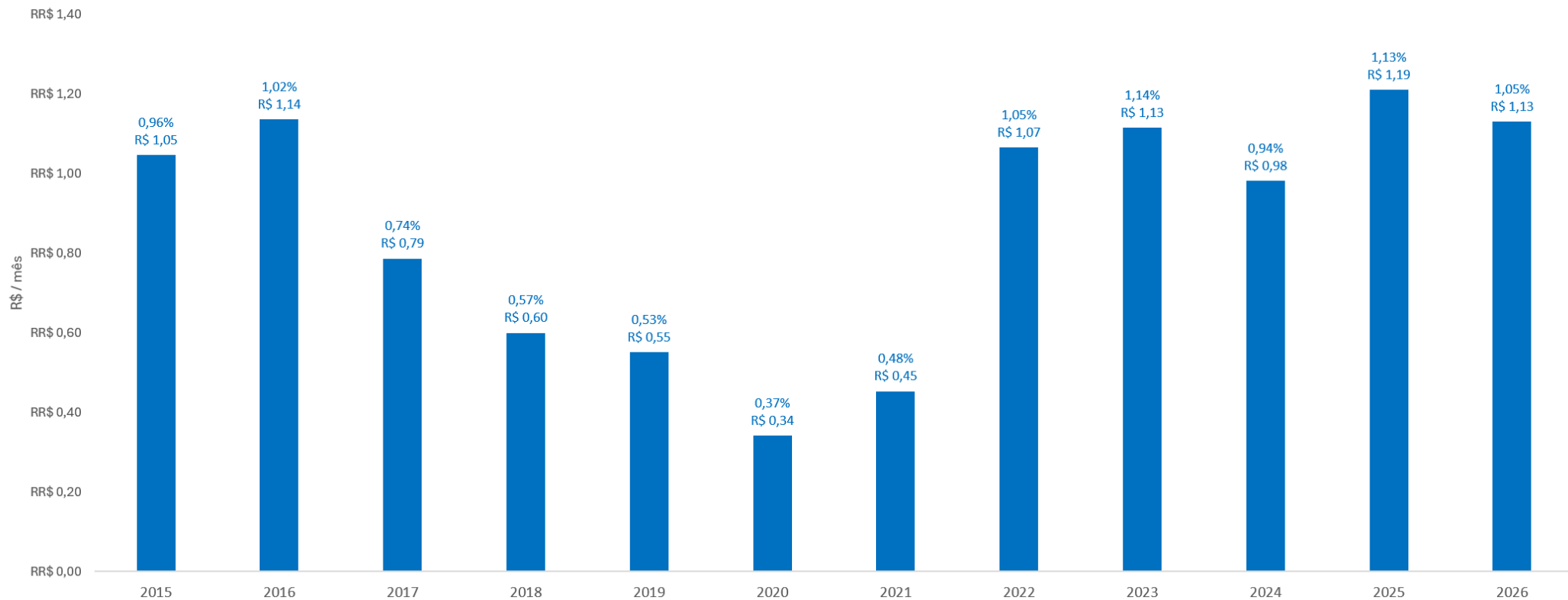
**Mai/25 — Margem<sup>1</sup>: 95,9%**

| Resultado do Fundo (R\$ Milhões)       | jul/26       | Acumulado 2026 | Acumulado 12 meses |
|----------------------------------------|--------------|----------------|--------------------|
| Receitas Imobiliárias                  | 5,833        | 63,971         | 106,346            |
| Rio Sul                                | 4,158        | 36,132         | 57,093             |
| Pátio Higienópolis                     | 0,758        | 11,748         | 22,601             |
| Pátio Paulista                         | 0,917        | 16,091         | 26,652             |
| Receitas Renda Fixa e Outras           | 0,947        | 7,422          | 9,691              |
| Despesas                               | -0,555       | -7,035         | -9,760             |
| Administrador e Gestor                 | -0,221       | -1,775         | -3,100             |
| Consultoria                            | -0,121       | -0,803         | -1,396             |
| Controladoria e Escrituração           | -0,106       | -0,619         | -1,032             |
| Outras Despesas do Fundo               | -0,107       | -3,837         | -4,233             |
| Despesas Financeiras                   | -3,003       | -30,137        | -30,137            |
| Juros - CRI                            | -3,003       | -30,137        | -30,137            |
| <b>Resultado Líquido</b>               | <b>3,222</b> | <b>34,222</b>  | <b>76,140</b>      |
| Ganho Capital Vendas Shoppings         |              | 7,748          | 7,748              |
| Resultado por cota                     | 0,033        | 0,423          | 0,843              |
| <b>Rendimentos distribuídos</b>        | <b>2,974</b> | <b>41,135</b>  | <b>81,280</b>      |
| Distribuição por cota (R\$/Cota)       | 0,030        | 0,415          | 0,820              |
| Distribuição Média por cota (R\$/Cota) |              | 0,059          | 0,068              |

**Jul/26 — Margem<sup>1</sup>: 47,5%**

## Compreender a natureza da renda: KNCR11

KNCR11 — Dividendo médio mensal por ano (DY médio mensal acima)



A VISÃO DO ANALISTA

---

# Minha carteira de FIs

## Carteira FIIs

