



# VBI PRIME PROPERTIES FII **CPLG11**

---

OUTUBRO 2024  
ANDRÉ ALMEIDA DA SILVA FILHO  
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA



## INTRODUÇÃO

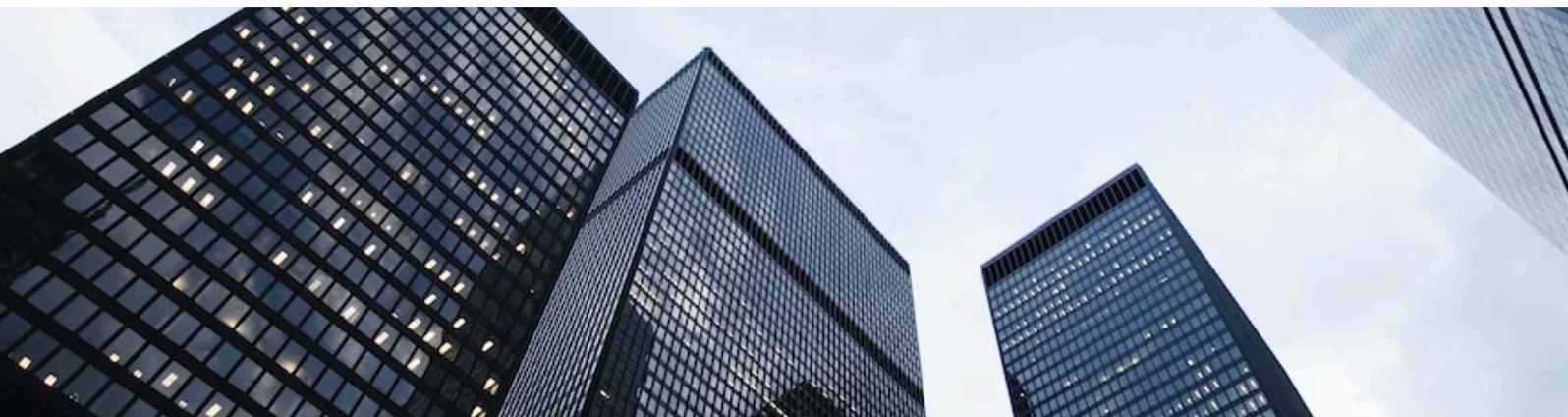
---

O CPLG11 (Cyclic Properties Logística) é um fundo imobiliário de tijolo com foco no segmento de galpões logísticos. Criado e gerido pela Cyclic Properties, o fundo busca gerar renda por meio da aquisição e exploração de imóveis logísticos estrategicamente localizados nas principais regiões de escoamento de mercadorias do Brasil. O fundo está voltado para a locação de espaços logísticos a grandes empresas dos setores de e-commerce, varejo e logística, que necessitam de galpões com características específicas para suportar o fluxo de mercadorias e a demanda crescente de operações. Desde o seu lançamento, o CPLG11 vem se destacando como uma opção atrativa para investidores que buscam exposição ao setor de logística, um dos mais dinâmicos e essenciais da economia brasileira. O crescimento do e-commerce e o avanço das cadeias de distribuição têm aumentado a demanda por galpões modernos e bem localizados, o que contribui diretamente para a valorização dos ativos do fundo.

## SEGMENTO

O CPLG11 é classificado como renda pela ANBIMA, o que significa que seu foco está na geração de receita recorrente por meio da locação de seus ativos. O fundo atua no segmento de logística, um dos mais críticos para a economia, responsável por garantir o escoamento de mercadorias tanto para o mercado interno quanto para exportações. O setor logístico tem crescido de maneira acelerada nos últimos anos, impulsionado pelo aumento do consumo online e pela demanda por operações logísticas mais ágeis e eficientes. Os galpões logísticos do CPLG11 são utilizados principalmente por empresas de grande porte que operam em setores como varejo, tecnologia, e-commerce e manufatura. Essas empresas necessitam de imóveis que ofereçam ampla área de armazenamento, localização próxima a grandes centros urbanos e fácil acesso a rodovias e portos, para garantir eficiência em suas operações de distribuição. Além disso, o fundo investe em imóveis com alto padrão de construção, o que inclui certificações de sustentabilidade, controle de temperatura e tecnologia avançada para suportar operações logísticas complexas. O mercado de galpões logísticos deve continuar se expandindo, especialmente com a crescente demanda por last-mile, ou seja, a última etapa da entrega de produtos, que requer galpões próximos aos grandes centros consumidores.

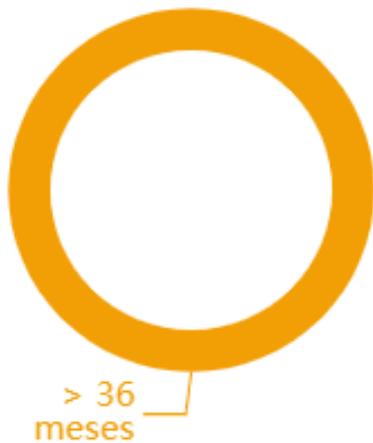
 <b>SEGMENTO</b> N/D	 <b>DIVIDEND YIELD (DY) - ÚLTIMO E 12 MESES</b> 0,76% e 0,76%	 <b>P/VP</b> 1,08
 <b>GESTOR</b> CAPITANIA CAPITAL	 <b>ÍNDICE DE ALAVANCAGEM (PASSIVO / ATIVO)</b> 9,81%	 <b>LIQUIDEZ MÉDIA DIÁRIA ÚLTIMOS 30 DIAS</b> R\$ 16.262.232
 <b>N° DE COTISTAS</b> 159	 <b>REPRESENTAÇÃO NO IFIX</b> N/D	 <b>VALOR PATRIMONIAL</b> R\$ 321.799.733



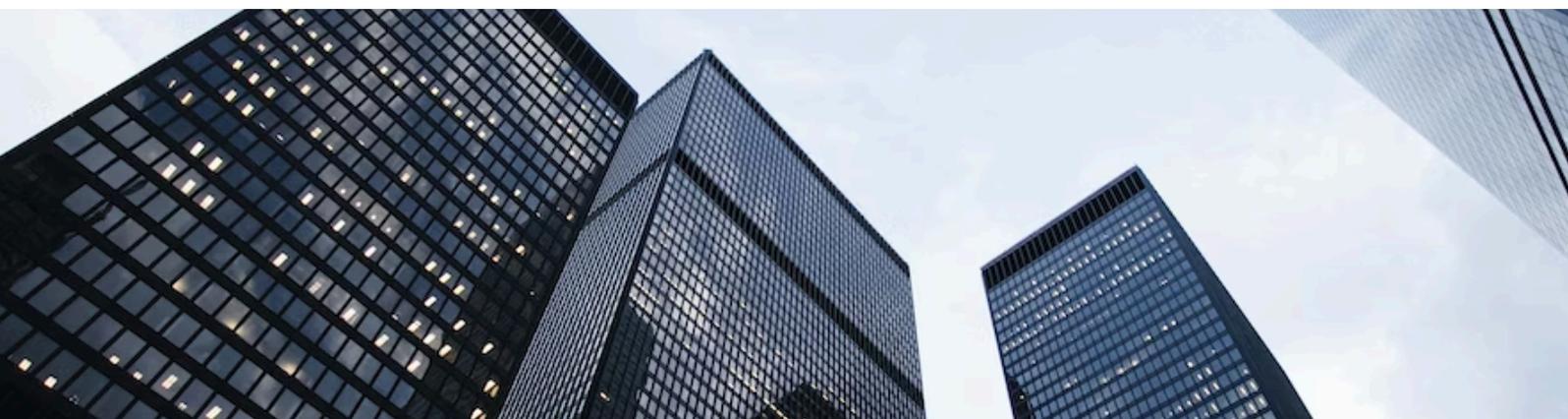
# IMÓVEIS

O portfólio do CPLG11 é composto por galpões logísticos de alta qualidade, estrategicamente localizados em regiões chave para o setor logístico no Brasil, como São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais. Esses imóveis são modernos, com infraestrutura adequada para atender às necessidades de armazenamento e distribuição de grandes empresas.

## VENCIMENTO DOS CONTRATOS



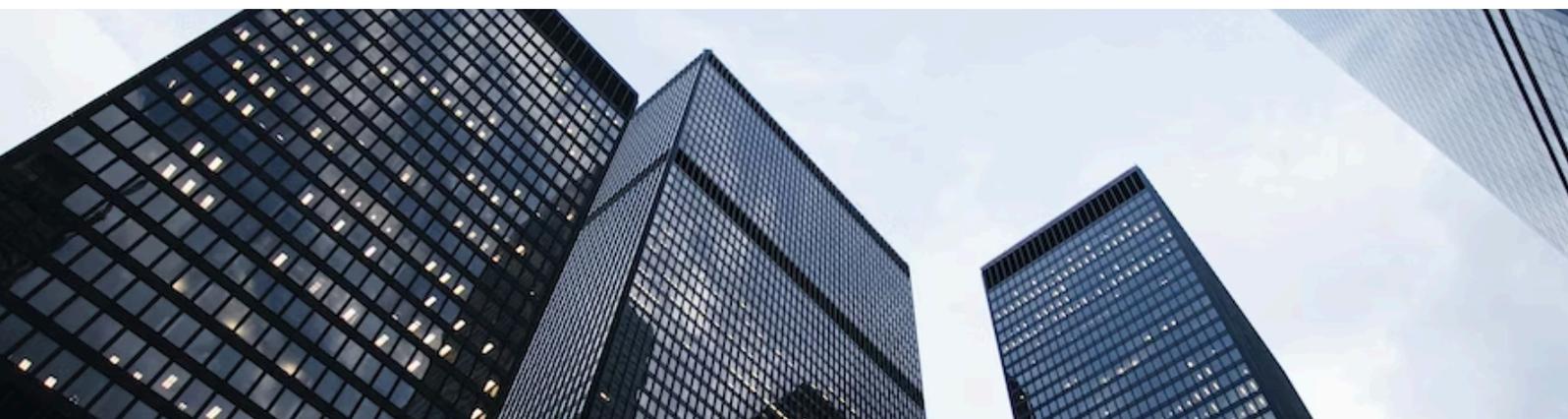
## INDEXADOR DOS CONTRATOS



## IMÓVEIS

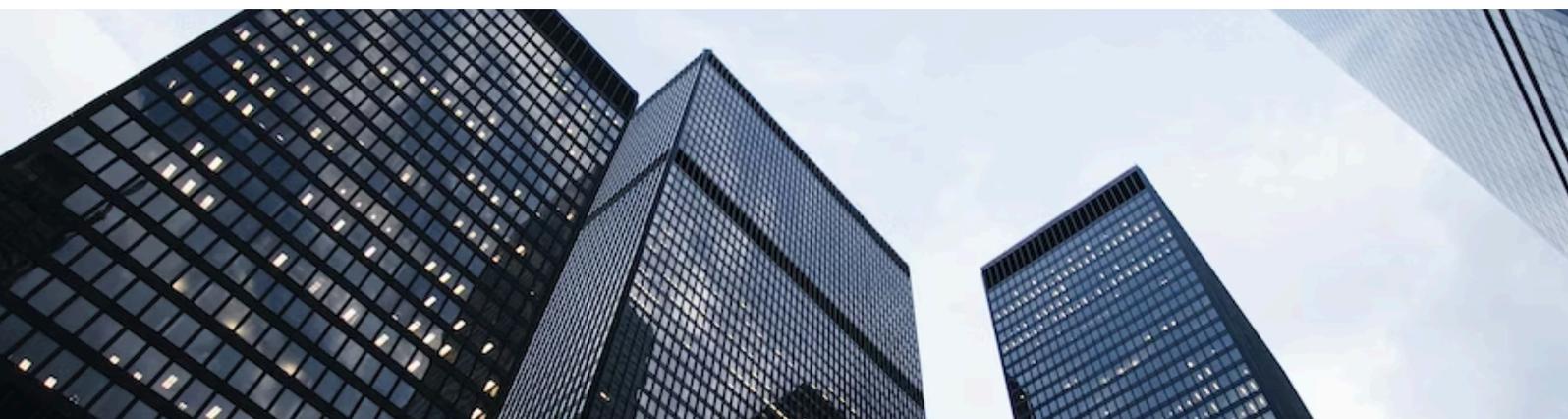
---

Os imóveis do fundo estão locados para inquilinos sólidos, como empresas de e-commerce, logística e manufatura, que possuem contratos de longo prazo, o que garante estabilidade na receita. A maior parte dos contratos é atípica, com cláusulas de rescisão que protegem o fundo e aumentam a previsibilidade de fluxo de caixa. Um dos diferenciais dos imóveis do CPLG11 é a presença de tecnologias avançadas, como automação logística, controle de temperatura e eficiência energética, que são exigências de grandes operadores logísticos e e-commerces que necessitam de operações otimizadas.



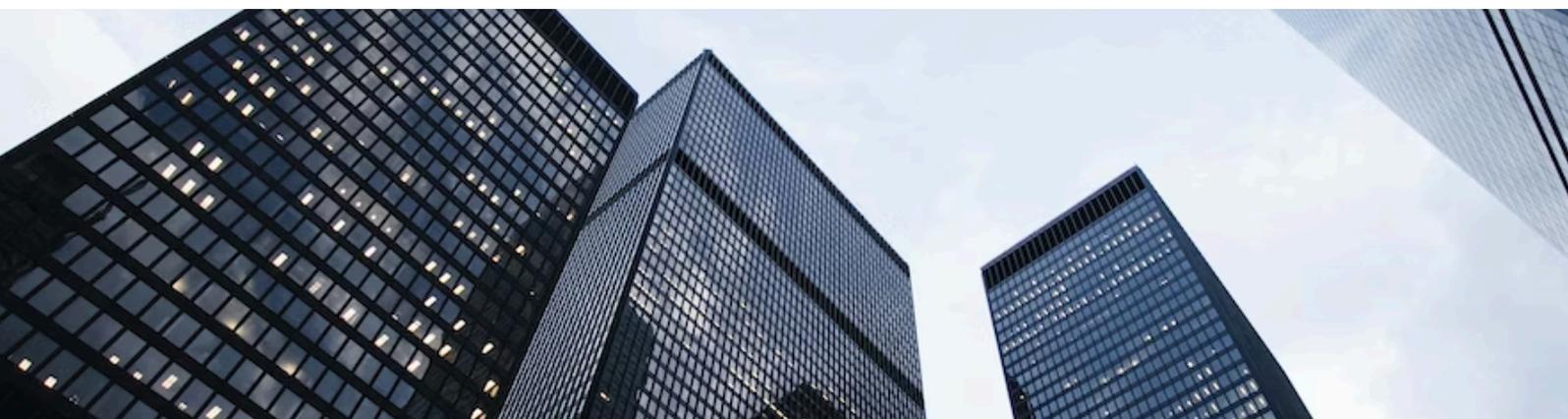
## GESTÃO

A gestão do CPLG11 está a cargo da Cyclic Properties, uma gestora especializada em ativos logísticos e industriais. A Cyclic tem como foco a aquisição, desenvolvimento e gestão de ativos que tragam rentabilidade e valorização de capital aos cotistas, sempre buscando ativos de alta qualidade em regiões com demanda consolidada. A gestora adota uma estratégia ativa de gestão, o que inclui o monitoramento constante dos imóveis, buscando maximizar a ocupação e negociar contratos favoráveis aos cotistas. Além disso, a gestora trabalha na melhoria contínua dos imóveis, investindo em infraestrutura e sustentabilidade para manter os ativos competitivos e atrativos para inquilinos de grande porte. A Cyclic Properties também preza pela transparência e comunicação frequente com os cotistas, oferecendo relatórios detalhados e informações atualizadas sobre a performance do fundo e o mercado logístico.



# HISTÓRICO E COMPARATIVO

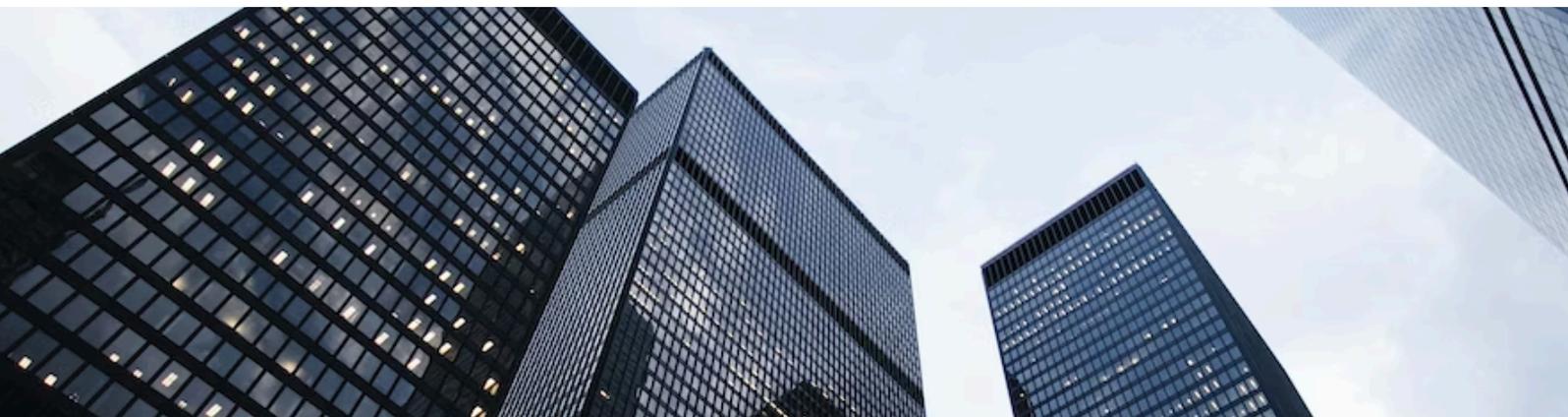
Desde sua criação, o CPLG11 vem apresentando uma performance sólida, com distribuição regular de dividendos e crescimento do valor de seus ativos. O mercado logístico brasileiro tem passado por um ciclo de crescimento robusto, impulsionado pela evolução do comércio eletrônico e pela necessidade de modernização das cadeias de suprimentos. O fundo se beneficiou dessa tendência, com a ocupação dos galpões permanecendo alta e a demanda por novos contratos aumentando. Comparado a outros fundos do segmento de logística, o CPLG11 se destaca por seu portfólio de ativos de alta qualidade e bem localizados, que são fundamentais para a eficiência das operações de seus inquilinos. Além disso, o fundo tem conseguido manter uma vacância baixa, o que reforça a solidez de sua estratégia de investimento. Embora o cenário macroeconômico possa impactar a demanda por galpões logísticos em algumas regiões, o CPLG11 está bem posicionado devido à diversificação geográfica de seus ativos e à qualidade de seus inquilinos, que são empresas de grande porte com contratos de longo prazo.



## CONCLUSÃO

O CPLG11 é um fundo robusto no segmento de logística, com um portfólio de imóveis de alta qualidade e localização estratégica. Sua gestão ativa e transparente, aliada à demanda crescente por galpões logísticos, coloca o fundo em uma posição privilegiada para continuar gerando renda estável e valorização de capital para seus cotistas. Para investidores que buscam exposição ao segmento de logística e valorização imobiliária, o CPLG11 oferece uma combinação interessante de segurança e potencial de crescimento. A qualidade dos ativos e a expertise da Cyclic Properties na gestão de imóveis logísticos garantem um posicionamento competitivo e um fluxo de receita estável no longo prazo.

VALOR ATUAL <b>R\$ 10,70</b> ↑ 0,00%	MIN. 52 SEMANAS <b>R\$ 9,92</b> MIN. MÊS R\$ 10,51	MÁX. 52 SEMANAS <b>R\$ 10,70</b> MÁX. MÊS R\$ 10,70	DIVIDEND YIELD ⓘ <b>0,76 %</b> ÚLTIMOS 12 MESES R\$ 0,0810	VALORIZAÇÃO (12M) ↑ <b>7,86%</b> MÊS ATUAL ↑ 1,81%
--	---	--	---	---



## DISCLAIMER

---

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

