

# BOLETIM CVM SETOR IMOBILIÁRIO

---

EDIÇÃO 02 | SET/25



## Sobre o Boletim

---

- O **BOLETIM CVM DO SETOR IMOBILIÁRIO** é publicado **TRIMESTRALMENTE** e tem como objetivo disponibilizar **INFORMAÇÕES QUANTITATIVAS** relacionadas aos principais **INSTRUMENTOS FINANCEIROS DO SETOR IMOBILIÁRIO** disponíveis no Mercado de Capitais, destacadamente os **FUNDOS IMOBILIÁRIOS** e o **CRI**, produtos sob supervisão da SSE (Superintendência de Securitização e Agronegócio).
- Os dados apresentados foram coletados a partir do **PORTAL DE DADOS ABERTOS** da CVM, do **SISTEMA FUNDOS.NET** e dos relatórios internos de ofertas cadastradas no **SISTEMA SRE** da CVM.
- O conteúdo deste relatório é meramente analítico e **NÃO CONSTITUI RECOMENDAÇÕES DE INVESTIMENTOS**, nem orientação de política pública.
- A data-base a que se referem estas informações é **SET/2025**;
- O relatório em *excel* que acompanha este documento apresenta o histórico de informações referentes a trimestres anteriores, desde o início da coleta.



# Índice

<b>Evolução do Mercado .....</b>	<b>4</b>
<b>Setor Imobiliário no Mercado de Capitais .....</b>	<b>5</b>
<b>Fundos Imobiliários (FII).....</b>	<b>6</b>
01. Fundos Operacionais .....	6
02. Dispersão dos Cotistas .....	8
03. Administradores de FII (por PL Administrado) .....	9
04. Administradores de FII (por QTDE de fundos) .....	10
05. Composição da Carteira .....	11
06. Fundos com Maior Patrimônio Líquido na data-base .....	12
<b>Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) .....</b>	<b>13</b>
01. Direitos Creditórios Total .....	13
02. Natureza do Lastro .....	15
03. Qtde de Emissões por Data de Vencimento .....	16
04. Securitizadoras (por Volume R\$ de Emissão) .....	17
05. Securitizadoras (por Número de Emissões) .....	18
06. Maiores Emissões.....	19
07. Composição da Carteira .....	20
<b>Fontes .....</b>	<b>21</b>



## Evolução do Mercado

- No período de **DEZ/24** a **SET/25** (últimos 9 meses) observou-se um crescimento médio de **12,0%** no consolidado do mercado que compreende **RENDA FIXA**, **RENDA VARIÁVEL** e **FUNDOS DE INVESTIMENTO**, passando de **R\$ 15,3 TRI** (DEZ/24) para **R\$ 17,2 TRI** (SET/25).



- Nesse mesmo período, o crescimento observado para os **FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS (FII)** foi de **5,9%**, com o **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** variando de **R\$ 349 BI** (DEZ/24) para **R\$ 370 BI** (SET/25), **ABAIXO** do crescimento médio do mercado.



- Já o mercado de **CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI)** cresceu **9,6%** no período, de **R\$ 223 BI** (DEZ/24) para **R\$ 245 BI** (SET/25), **ABAIXO** do crescimento médio do mercado.





## Setor Imobiliário no Mercado de Capitais

O volume financeiro do **SETOR IMOBILIÁRIO** dentro do Mercado de Capitais cresceu **7,5%**, nos últimos 9 meses (período de DEZ/24 a SET/25), saindo de **R\$ 649 Bi**, para **R\$ 697 Bi**).



Já o volume financeiro **TOTAL DO MERCADO DE CAPITALIS** variou **12,0%**, nos últimos 9 meses (período de DEZ/24 a SET/25, saindo de **R\$ 15,3 Tri**, para **R\$ 17,2 Tri**).



Isso significa que, nesse período, a fatia do **MERCADO DE CAPITALIS CORRESPONDENTE AO SETOR IMOBILIÁRIO** teve uma **REDUÇÃO** no período de cerca de **4,0%** (saindo de uma representação de **4,23%** do total em DEZ/24 para uma representação de **4,06%** do total em SET/25).

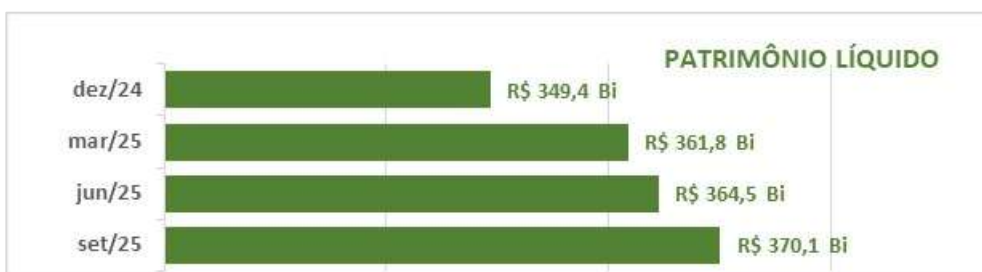
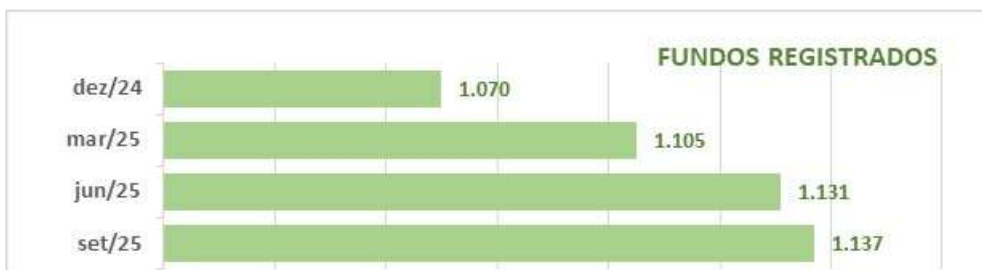




# Fundos Imobiliários (FII)

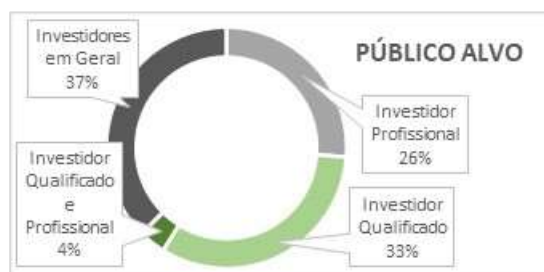
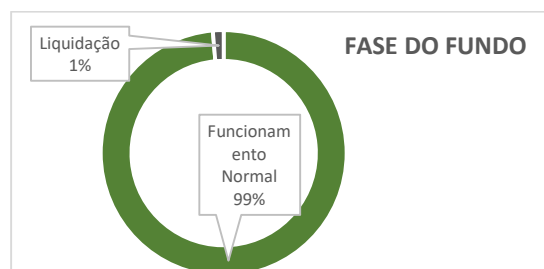
## 01. Fundos Operacionais

- **1.137 FUNDOS OPERACIONAIS** em SET/25;
- Aumento de **6,3%** nos últimos 09 meses (DEZ/24);
- **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** total de **R\$ 370,1 BILHÕES** em SET/25;
- Aumento de **5,9%** nos últimos 09 meses (DEZ/24);





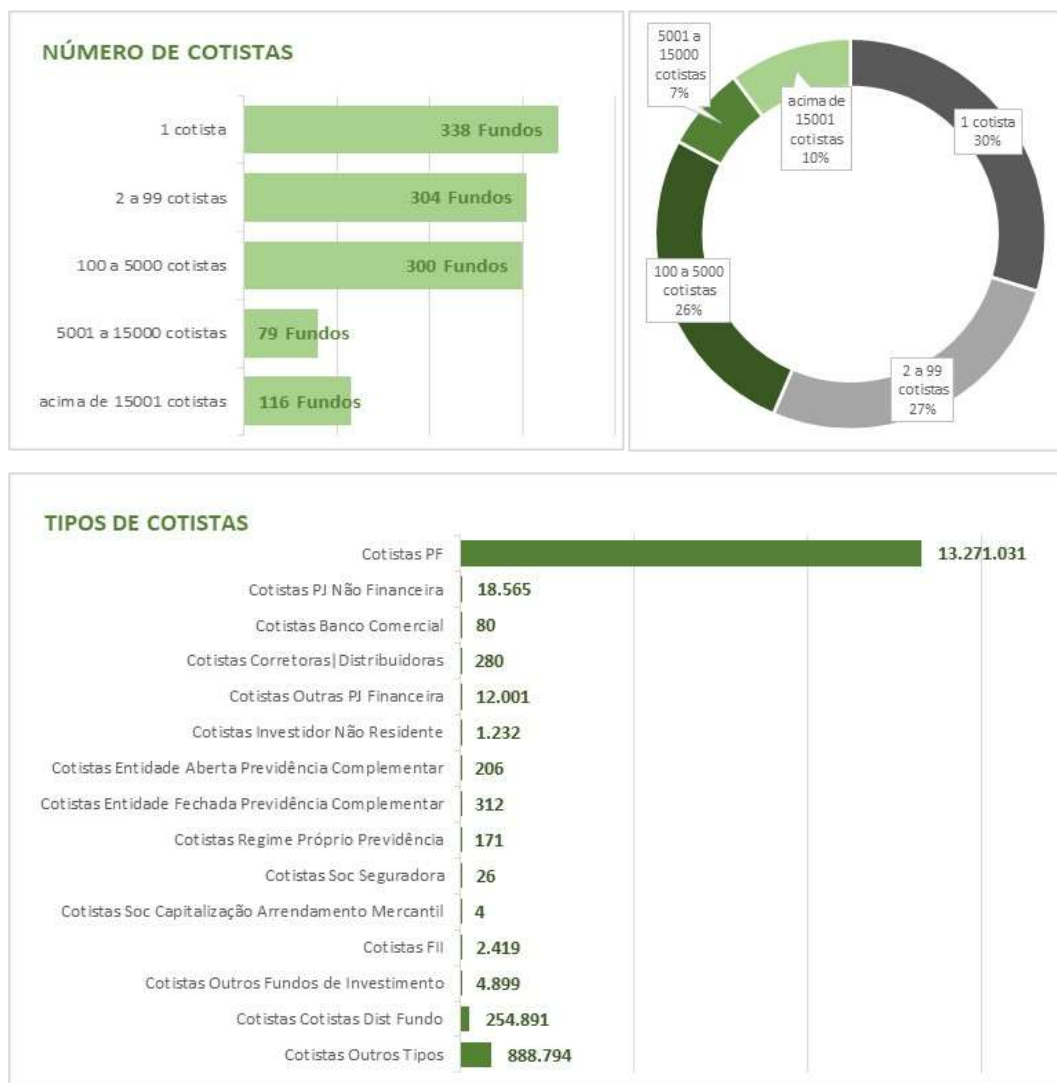
- **99%** dos FII encontram-se em **FUNCIONAMENTO NORMAL**;
- **37%** dos FII são destinados a **INVESTIDORES EM GERAL**;
- **94%** dos FII são **FUNDOS NÃO EXCLUSIVOS**;
- **86%** dos FII são de **PRAZO INDETERMINADO**;





## 02. Dispersão dos Cotistas

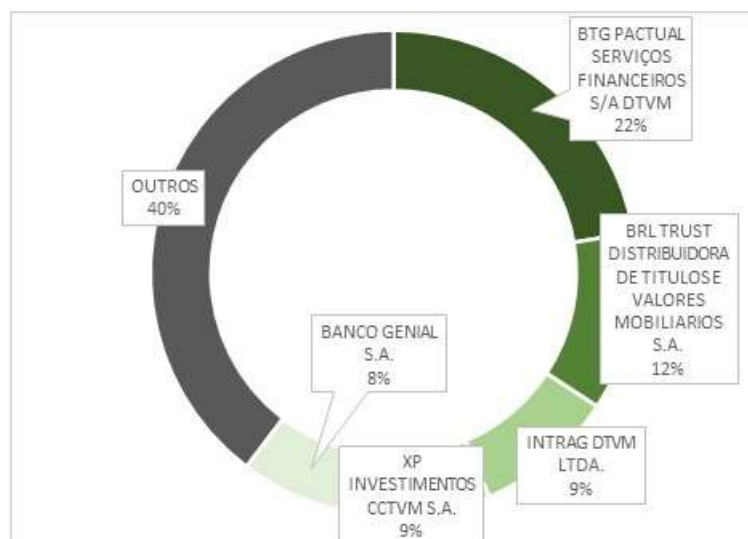
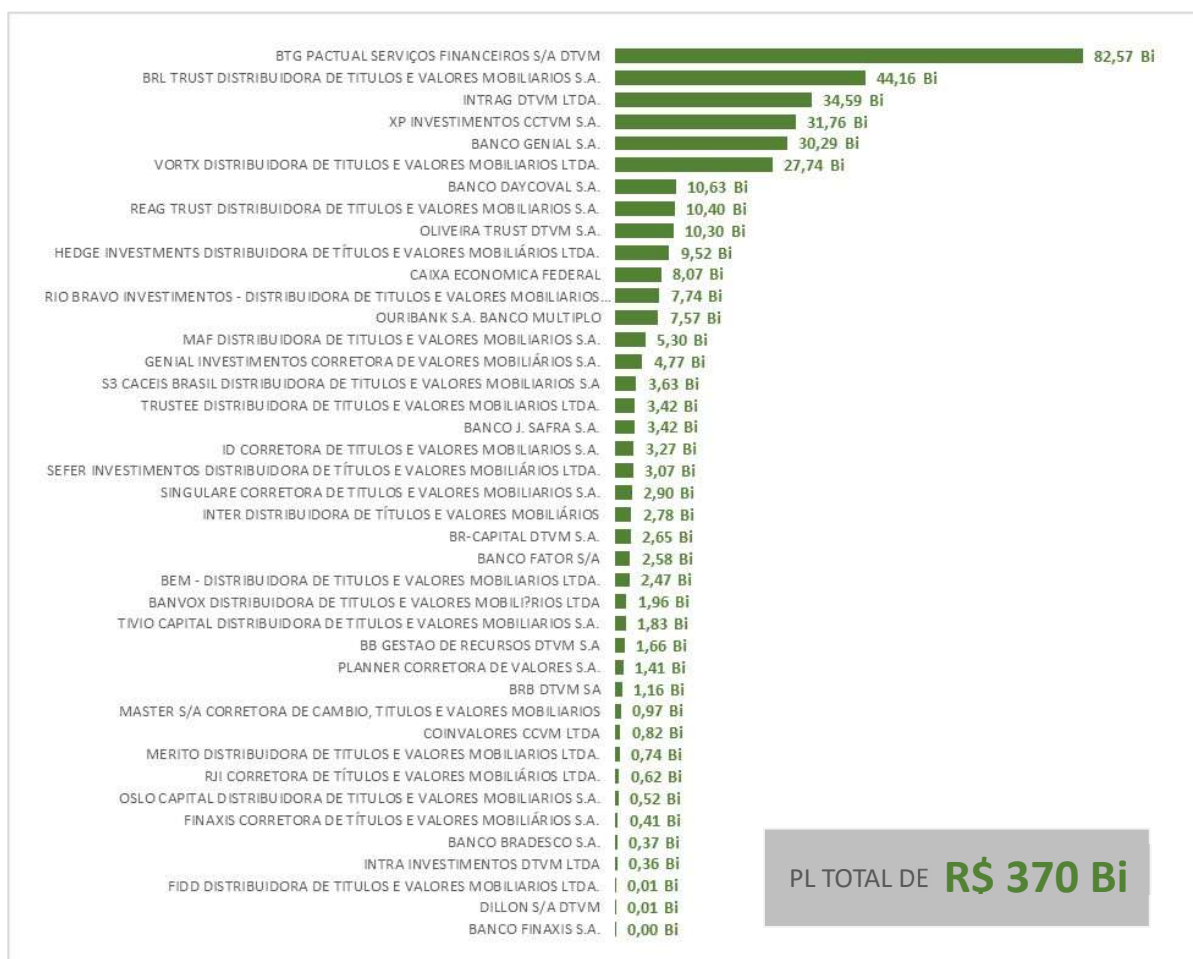
- **116 FUNDOS** já possuem mais de **15.000 COTISTAS** (10% do total);
- Mais de **13 MILHÕES** de **COTISTAS PESSOA FÍSICA** (obs: a contagem não é por CPFs);





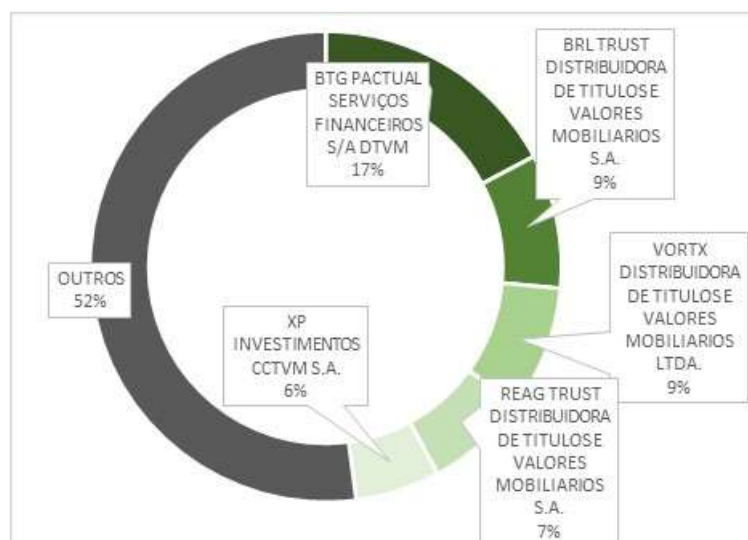
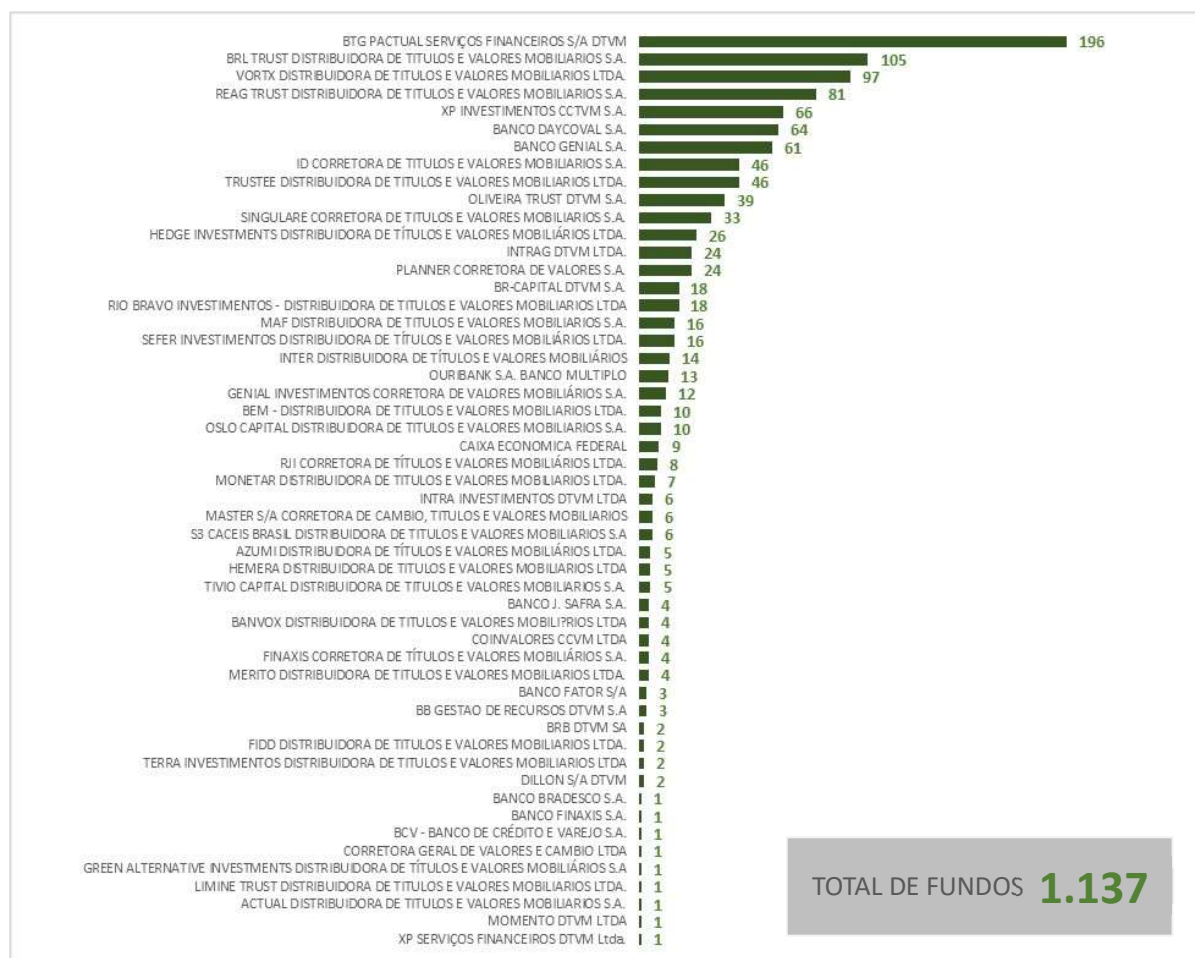


### 03. Administradores de FII (por PL Administrado)





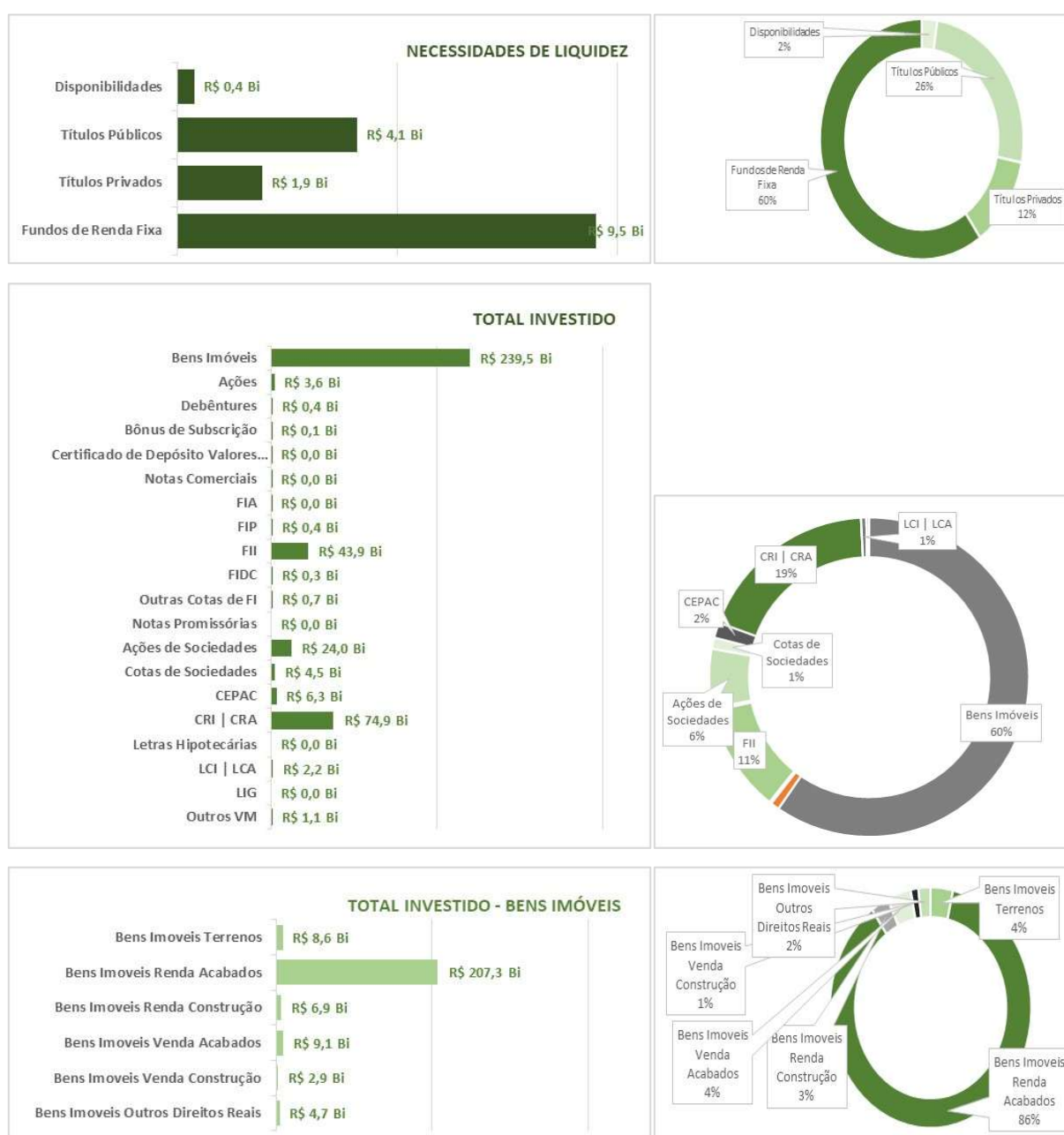
## 04. Administradores de FII (por QTDE de fundos)





## 05. Composição da Carteira

- 60% das **NECESSIDADES DE LIQUIDEZ** estão em **FUNDOS DE RENDA FIXA**;
- 60% do **TOTAL INVESTIDO** está em **BENS IMÓVEIS**;
- Em segundo lugar aparecem os **CRI e CRA**, com 19% do total;
- Do total investido em **BENS IMÓVEIS**, 86% está em **BENS IMOVEIS PARA RENDA ACABADOS**;





## 06. Fundos com Maior Patrimônio Líquido na data-base

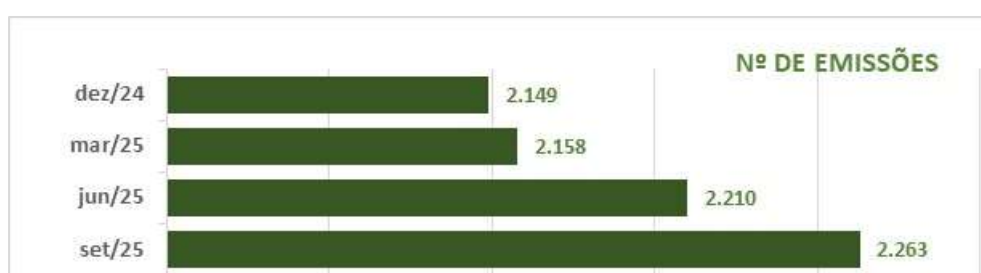
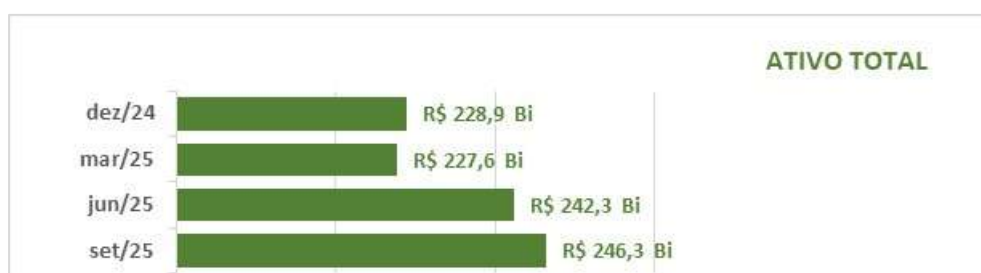
1	KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	R\$ 7,8 Bi	2,1%	INTRAG DTVM LTDA.
2	CAIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PORTO MARAVILHA	R\$ 7,3 Bi	2,0%	CAIXA ECONOMICA FEDERAL
3	KINEA ÍNDICES DE PREÇOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	R\$ 7,3 Bi	2,0%	INTRAG DTVM LTDA.
4	PROLOGIS BRAZIL LOGISTICS VENTURE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE	R\$ 7,2 Bi	2,0%	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E
5	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	R\$ 6,4 Bi	1,7%	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.
6	PÁTRIA LOG - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE	R\$ 5,5 Bi	1,5%	BANCO GENIAL S.A.
7	FII PENÍNSULA - RESPONSABILIDADE LIMITADA	R\$ 4,7 Bi	1,3%	OURIBANK S.A. BANCO MULTIPLO
8	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	R\$ 4,6 Bi	1,2%	INTRAG DTVM LTDA.
9	BTG PACTUAL LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	R\$ 4,6 Bi	1,2%	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A
10	MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII - RESPONSABILIDADE	R\$ 4,1 Bi	1,1%	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A

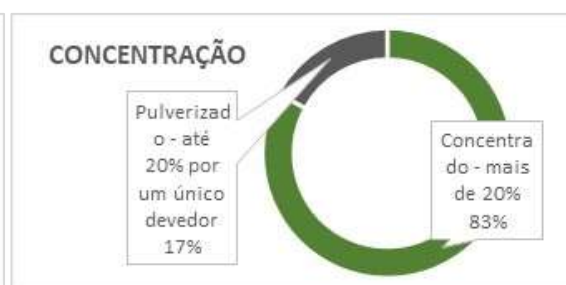
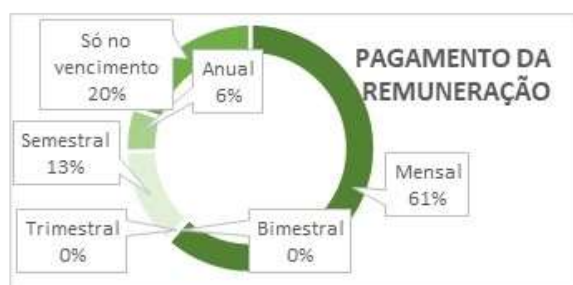
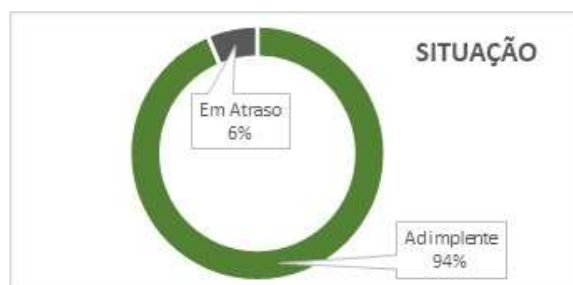


## Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

### 01. Direitos Creditórios Total

- **R\$ 244,5 BILHÕES** de Direitos Creditórios que lastreiam os CRIs em SET/25;
- **AUMENTO** de **9,3%** nos últimos 09 meses (DEZ/24);
- Estoque de **2.263** Emissões;

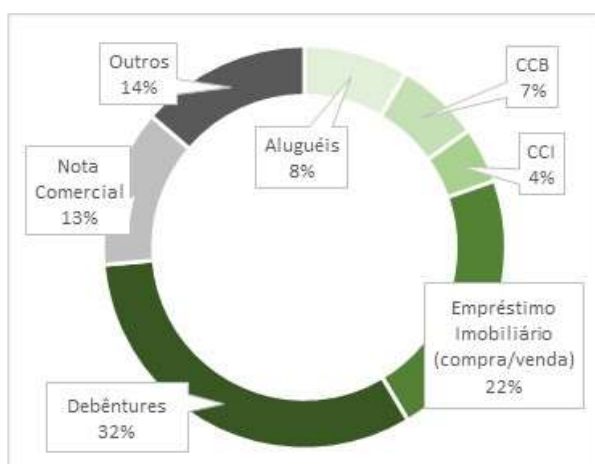






## 02. Natureza do Lastro

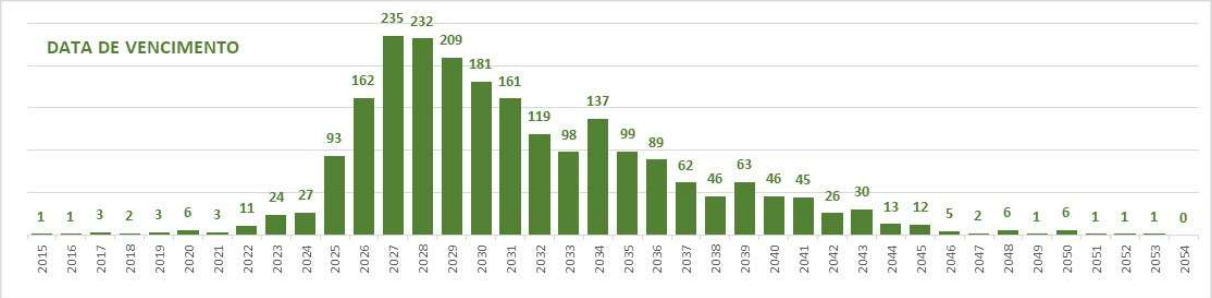
- **DEBÊNTURES** são o **LASTRO** mais utilizado (**R\$ 79 BILHÕES**);
- Isso representa **32%** do lastro em estoque.







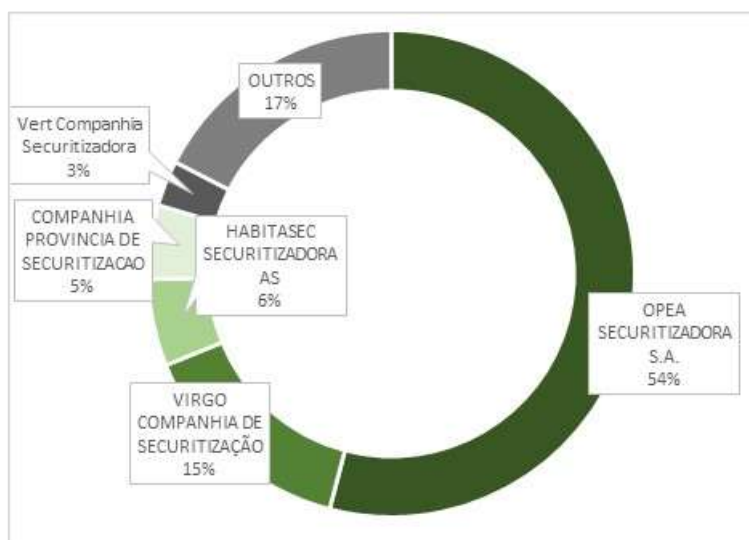
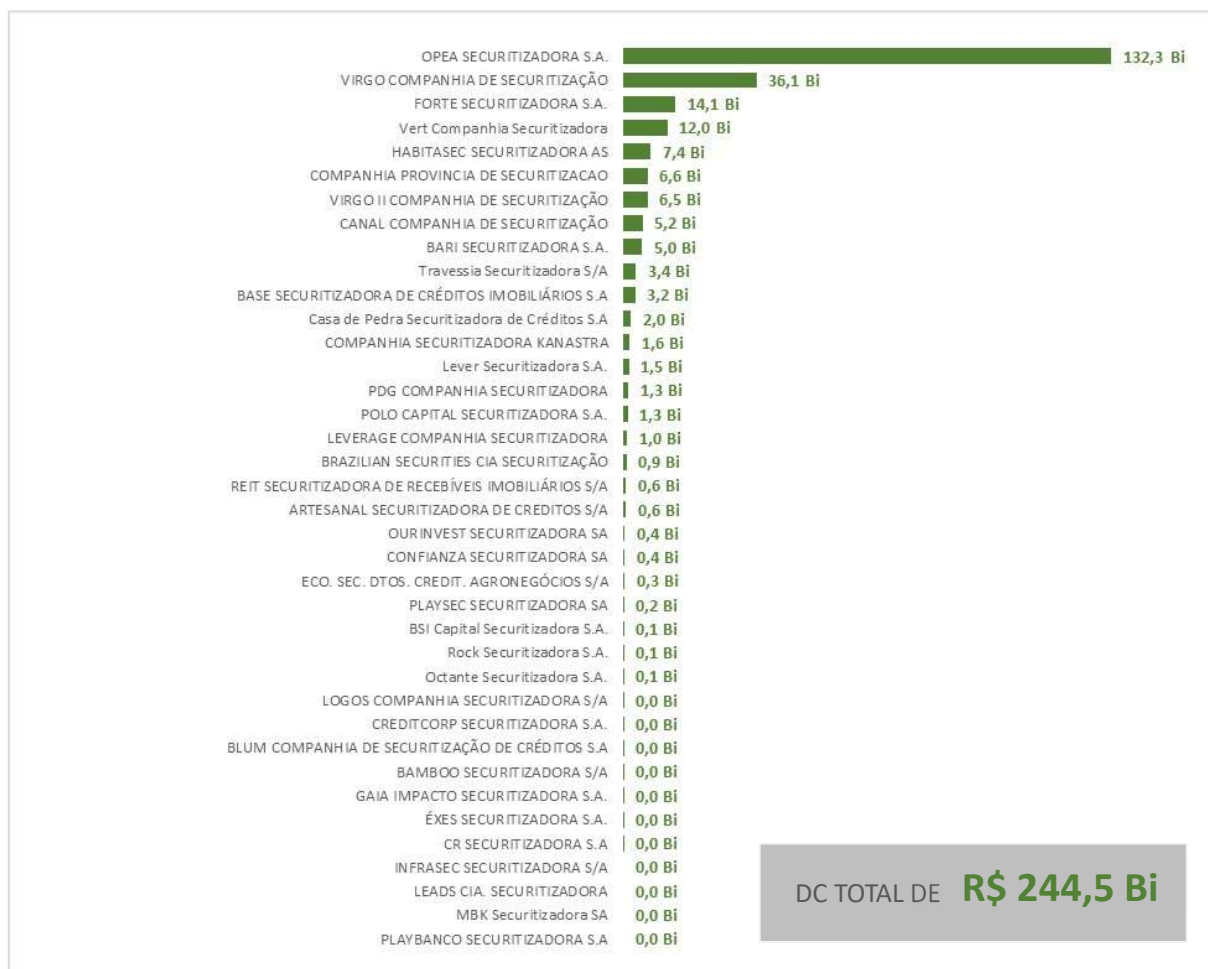
03. Qtde de Emissões por Data de Vencimento





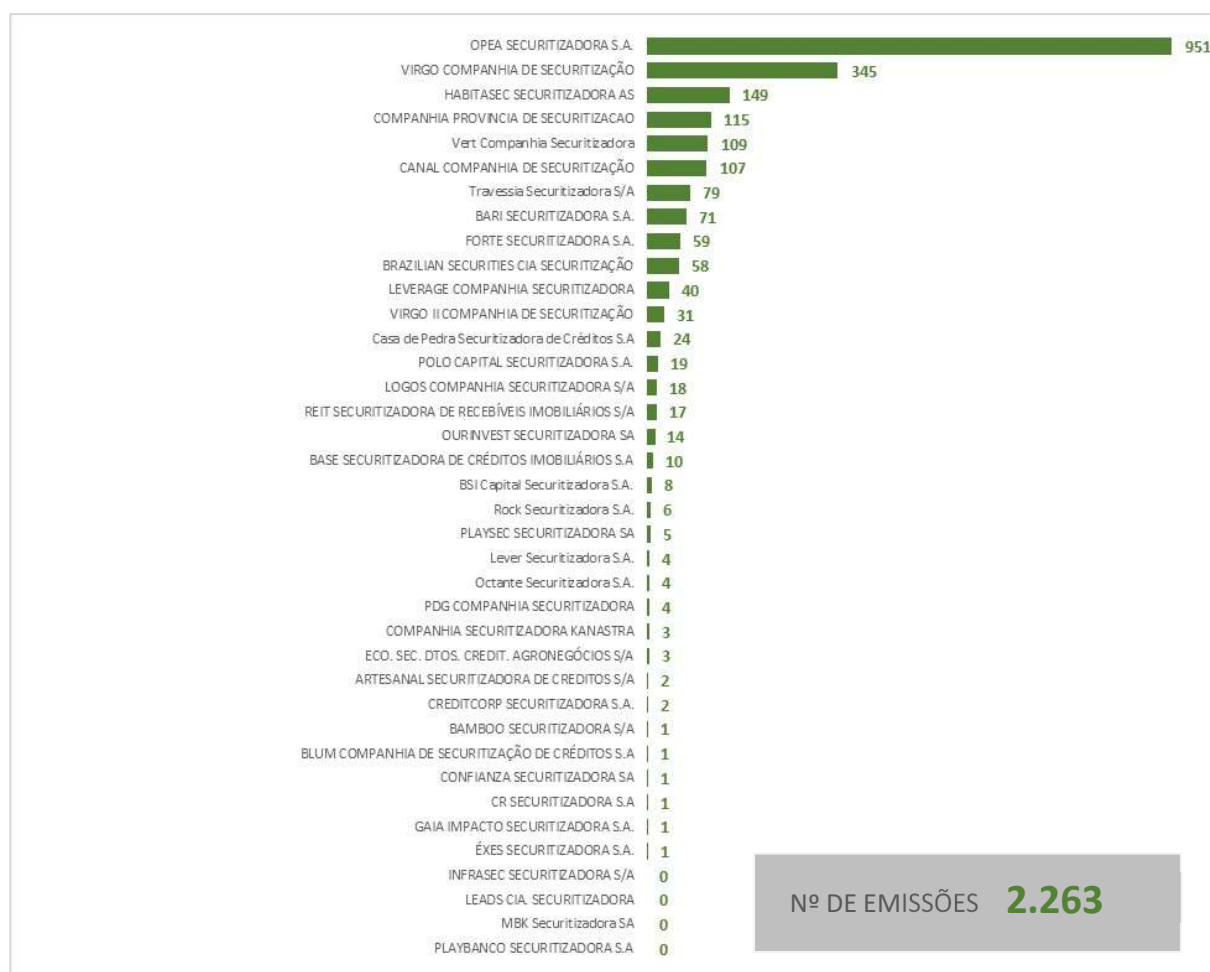


## 04. Securitizadoras (por Volume R\$ de Emissão)





## 05. Securitizadoras (por Número de Emissões)





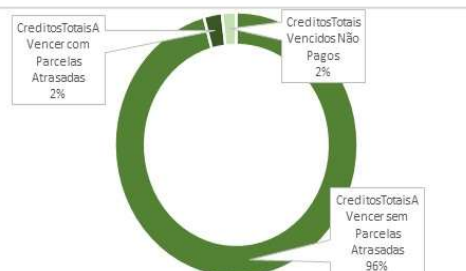
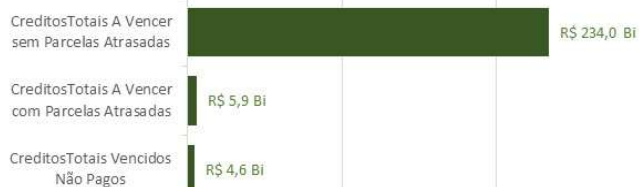
## 06. Maiores Emissões

1	OPEA CRI Emissão:173 Série(s):1 (+3) Banco Bradesco S.A. 08/2023 BRRBRACRII09	R\$ 2,0 Bi	0,8%	OPEA SECURITIZADORA S.A.
2	RBCAPITALRES CRI Emissão:1 Série:324 REDE D'OR 04/2021 BRRBRACRI846	R\$ 2,0 Bi	0,8%	OPEA SECURITIZADORA S.A.
3	OPEA CRI Emissão:1 Série(s):428 (+1) Sendas Distribuidora 10/2021 BRAPCSCRIAP8	R\$ 1,9 Bi	0,8%	OPEA SECURITIZADORA S.A.
4	RBCAPITALRES CRI Emissão:67 Série(s):1 (+2) PETRÓLEO BRASILEIRO 11/2022	R\$ 1,8 Bi	0,7%	OPEA SECURITIZADORA S.A.
5	VERTCIASEC CRI Emissão:124 Série(s):1 (+4) DASA 01/2024 BRVERTCRI709	R\$ 1,8 Bi	0,7%	Vert Companhia Securitizadora
6	CIBRASEC CRI Emissão:2 Série(s):276 (+1) Diversificado 10/2016 BRCBSCCRI3Z8	R\$ 1,8 Bi	0,7%	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
7	CIBRASEC CRI Emissão:2 Série:232 Banco Bradesco 02/2014 BRCBSCCRI362	R\$ 1,7 Bi	0,7%	VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
8	OPEA CRI Emissão:176 Série(s):1 (+2) REDE D'OR SÃO LUIZ S 08/2023 BRRBRACRIIN6	R\$ 1,6 Bi	0,7%	OPEA SECURITIZADORA S.A.
9	OPEA CRI Emissão:234 Série(s):1 (+3) Itaú Unibanco Holdin 12/2023 BRRBRACRIKP7	R\$ 1,6 Bi	0,6%	OPEA SECURITIZADORA S.A.
10	OPEA CRI Emissão:251 Série(s):1 (+2) ITAÚ UNIBANCO HOLDIN 02/2024	R\$ 1,5 Bi	0,6%	OPEA SECURITIZADORA S.A.

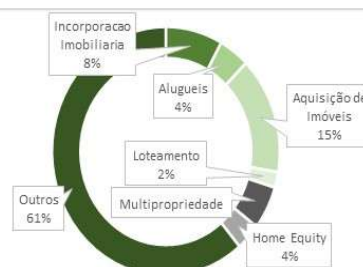
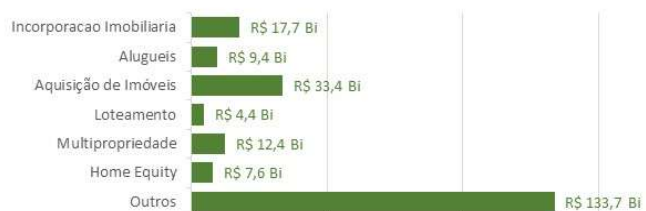


## 07. Composição da Carteira

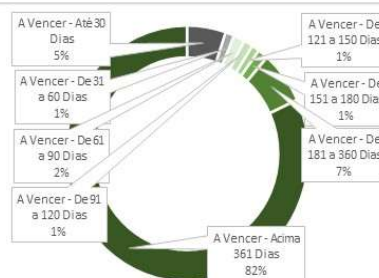
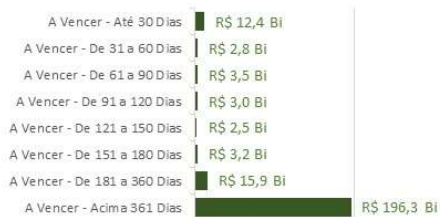
### CRÉDITOS VENCIDOS E A VENCER



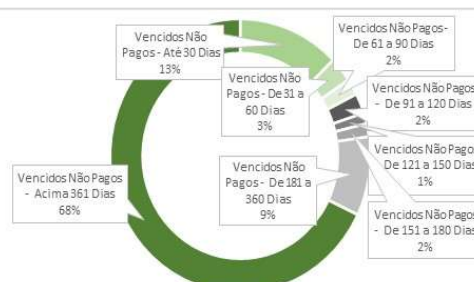
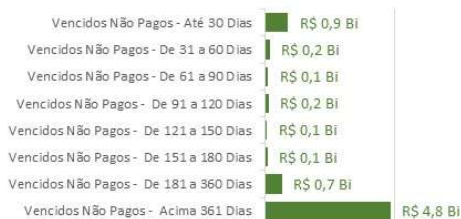
### CRÉDITOS POR NATUREZA ECONÔMICA



### CRÉDITOS A VENCER



### CRÉDITOS VENCIDOS NÃO PAGOS





## Fontes

- Informe Mensal de FIDC;
- Informe Mensal de FII;
- Informe Mensal de CRA;
- Sistema SGF da CVM.

