Carteira

Fundos Imobiliários

01/11/2026



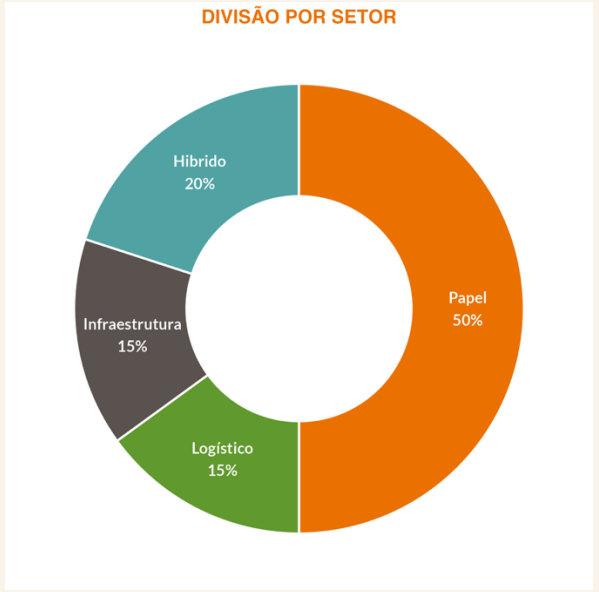
inter

Investment Strategy

Carteira Recomendada de FII’s

SOBRE A CARTEIRA

A carteira de FIIs recomendada do Inter é voltada para geração de renda passiva através de fundos imobiliários de diversos setores. O principal foco é gerar essa renda com consistência, de maneira que os ativos selecionados consigam transitar em diversos cenários econômicos sem sofrer grandes oscilações. Majoritariamente composta por fundos de papel bem selecionados, a carteira reflete o momento de juros altos que vivemos atualmente sem impedir que, diante de uma mudança de cenário estrutural, ocorra migração para fundos de tijolo.





P/VP MÉDIO

0,87

DIVIDEND YIELD

1,21%

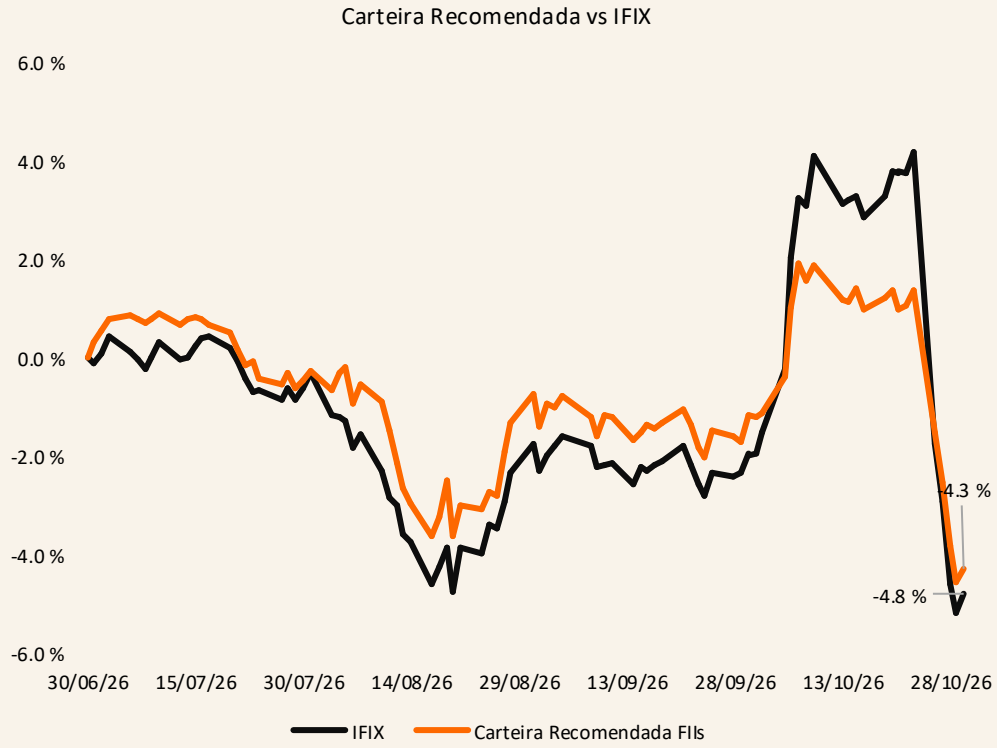
Performance Histórica

Voltar ao Guia

O mercado de FIIs em outubro deixou bastante evidente a quantidade de expectativa política embutida nos preços após o primeiro turno. Nossa visão desde o início era de cautela elevada, visto que, independentemente de quem vencesse, a questão fiscal do país seria complexa de resolver e cedo ou tarde, caso as expectativas não fossem atendidas, o retorno anormal observado após o primeiro turno seria diluído, como de fato ocorreu, ainda que de forma abrupta. Tendo isso em vista e olhando exclusivamente para o cenário brasileiro, agora temos um direcionamento mais claro sobre o que é possível esperar para os próximos um a dois anos.

A carteira, montada inicialmente para navegar em um ambiente de juros mais altos, tende a performar bem frente ao IFIX, dada a maior concentração em ativos de papel. Contudo, até mesmo os fundos de papel sentiram a desvalorização generalizada dos ativos neste mês, o que proporcionou amplas margens de segurança para o investidor que aguardava o momento certo para ingressar no mercado.

Com relação à performance dos ativos no mês, nada foge ao esperado. Como já comentado diversas vezes, fundos de tijolo tendem a ser mais sensíveis às expectativas de juros futuros e, por consequência, TRXF11, GARE11 e BTHF11 registraram as menores performances do período.



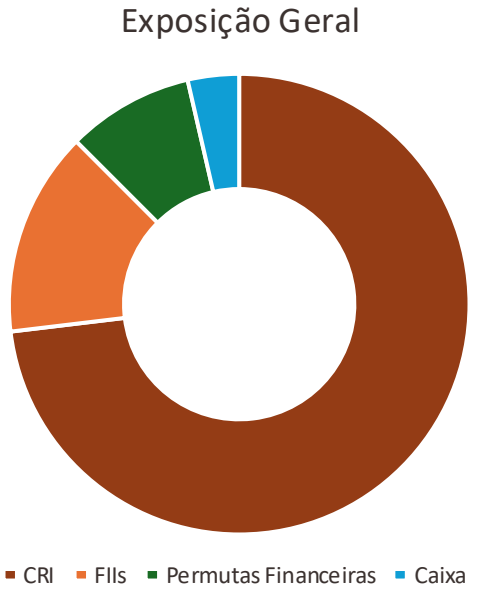
Carteira Recomendada de FII’s

Classe	Ticker	% da Carteira	P/VP	Ultimo D.Y
Papel	MXRF11	15%	0,9	1,13%
Papel	CYCR11	10%	0,84	1,32%
Papel	KNCR11	10%	1	1,08%
Papel	VGIR11	15%	0,88	1,35%
Shopping	TRXF11	10%	0,66	1,46%
Logístico	GARE11	15%	0,88	1,05%
Hibrido	BTHF11	10%	0,85	1,26%
Infraestrutura	CDII11	15%	0,91	1,11%

MXRF11

SOBRE A CARTEIRA

O Maxi Renda FII (MXRF11) é um fundo de investimento imobiliário gerido pela XP Vista Asset Management e administrado pelo BTG Pactual, com início em abril de 2012 e mais de 1,45 milhão de cotistas. Seu objetivo é auferir ganhos pela aplicação de recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, com foco principal em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que representam 73,1% do patrimônio líquido de R$ 4,3 bilhões. A carteira é composta ainda por cotas de FIIs (14,4%) e permutas financeiras residenciais de alto padrão em São Paulo (8,9%), configurando uma estratégia diversificada com aproximadamente 80 CRIs em carteira, sendo 90,45% indexados ao IPCA+, com taxa média de aquisição de 8,67% a.a., LTV médio de 56% e duration de 4,07 anos. O portfólio é focado em nomes de alta qualidade creditícia (high grade), com devedores como Assaí, GPA, Arcelor Mittal, CSN, Mercado Livre e Coca-Cola FEMSA.





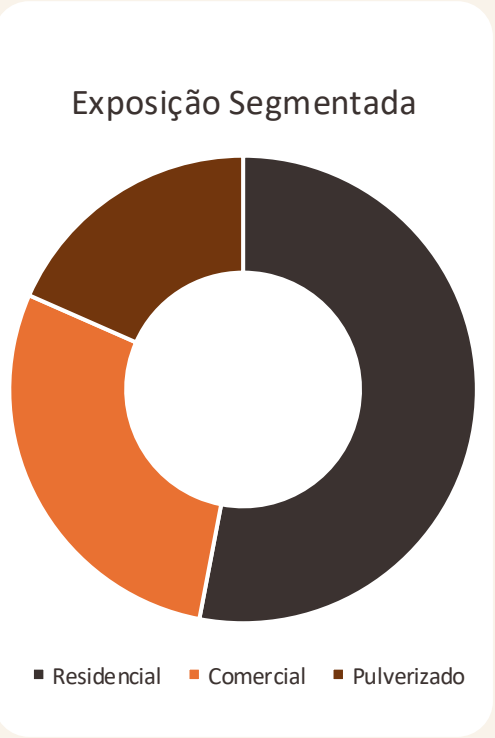


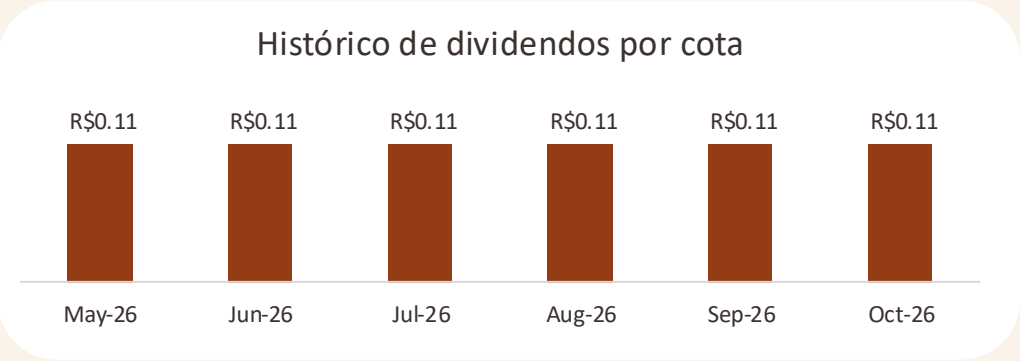
CYCR11

SOBRE A CARTEIRA

O CYCR11 (Cyrela Crédito FII) é gerido pela Cy.Capital e administrado pelo Banco Genial, com início das atividades em junho de 2021. O fundo tem como objetivo auferir ganhos por meio de investimentos em ativos financeiros com lastro imobiliário, principalmente CRIs, debêntures, LCIs, cotas de FIIs e participações em projetos residenciais (co-incorporação). A carteira é composta por 29 CRIs, 6 FIIs e 3 operações de co-incorporação, com forte concentração na região Sudeste (65,5% do portfólio) e predominância de operações de originação própria (83,3%).





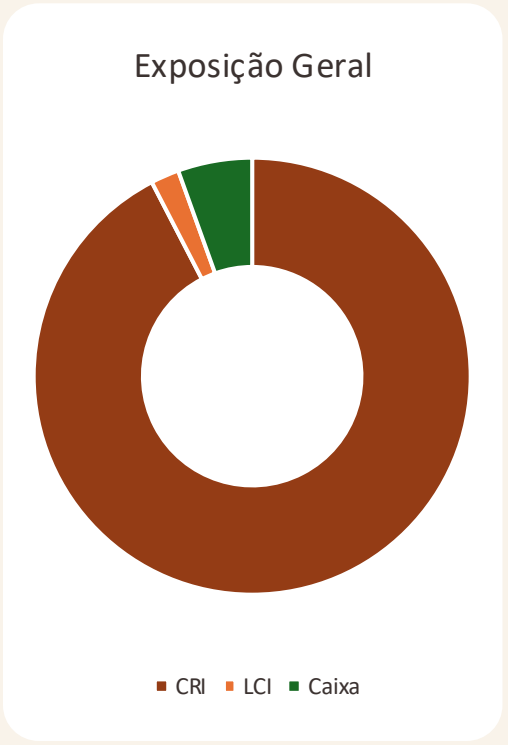


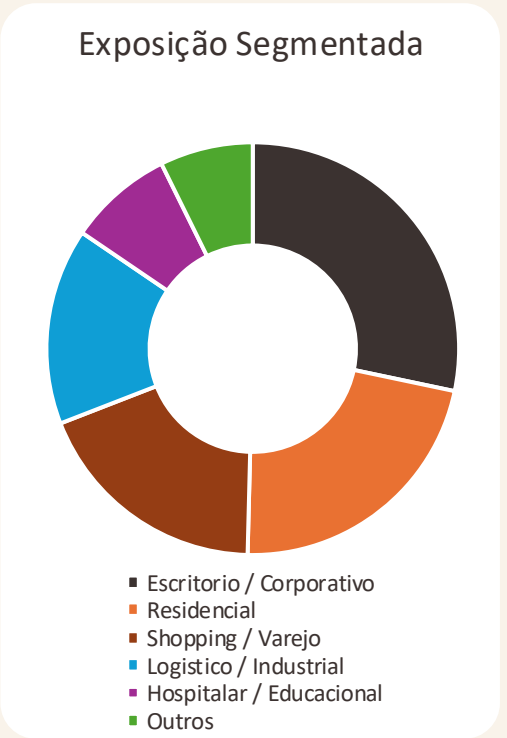
KNCR11

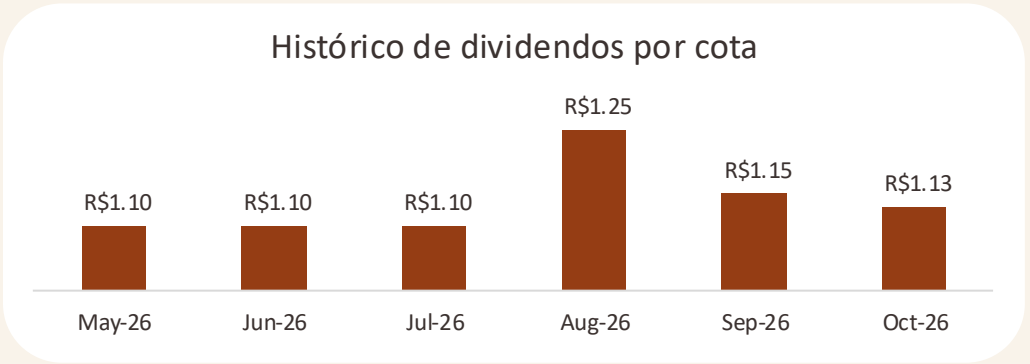
SOBRE A CARTEIRA

O KNCR11 – Kinea Rendimentos Imobiliários é um fundo de investimento imobiliário gerido pela Kinea Investimentos, uma das maiores e mais tradicionais gestoras de recursos do Brasil, com ampla experiência no mercado de crédito imobiliário. O fundo tem como objetivo gerar renda recorrente aos cotistas por meio de investimentos preponderantemente em Certificados de Recébitos Imobiliários (CRIs) indexados ao CDI, oferecendo ao investidor exposição ao mercado imobiliário com perfil de risco de crédito, combinando previsibilidade de fluxo de caixa e proteção contra oscilações de mercado.

.



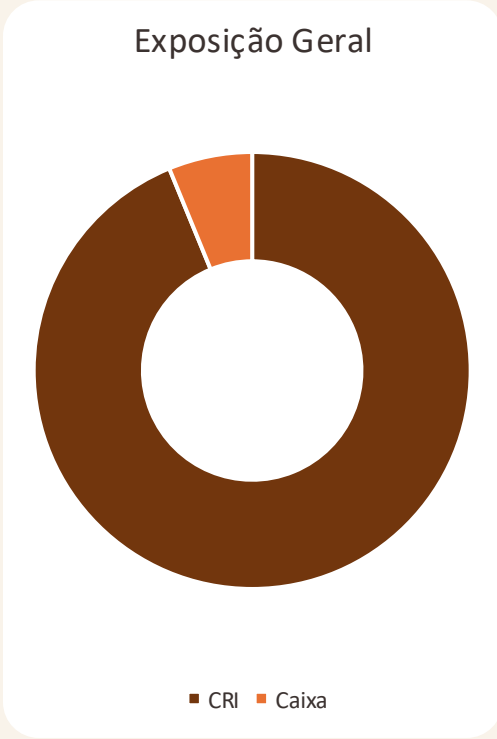


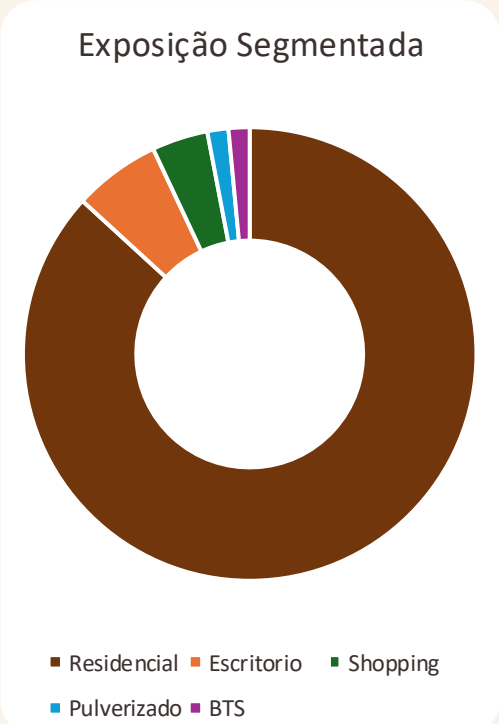


VGIR11

SOBRE A CARTEIRA

O fundo VGIR11, Fundo de recebíveis da Valora Gestão de Investimentos que busca construir uma carteira diversificada de CRIs atrelados ao CDI, destinada a financiar empreendimentos imobiliários com foco predominante no segmento residencial (86,8%), além de exposição a escritório, shopping e BTS. A carteira é composta por 56 operações, com 99,4% indexados ao CDI e spread médio de CDI + 3,96% a.a., duration médio de 1,8 anos e patrimônio líquido de R$ 1,41 bilhão.



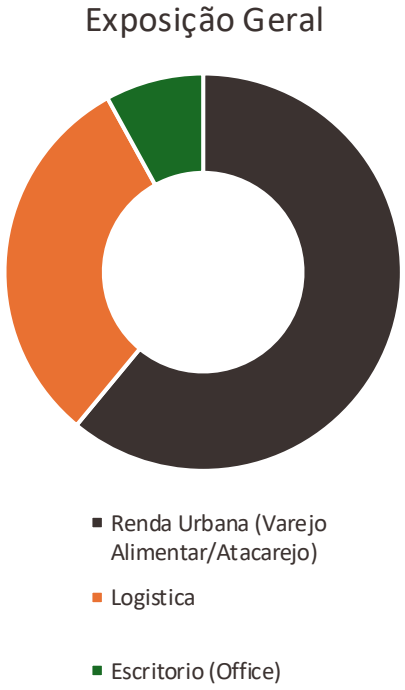


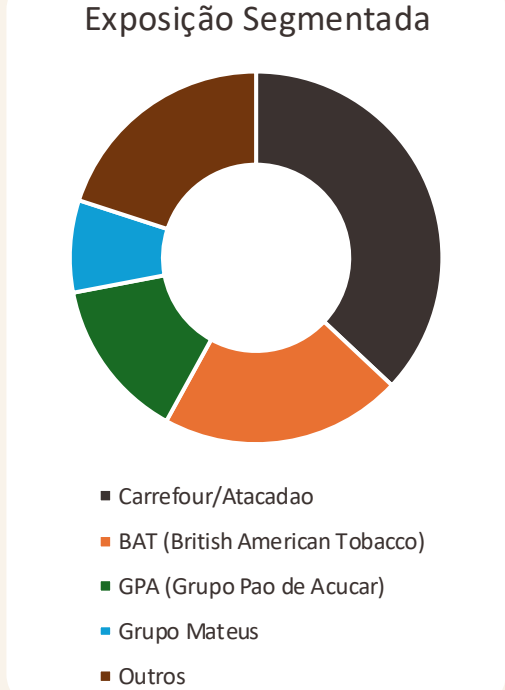


GARE11

SOBRE A CARTEIRA

O GARE11 é um fundo de investimento imobiliário de tijolo híbrido, gerido pela Guardian Gestora — casa independente fundada em 2020, com mais de R$ 10 bilhões sob gestão e forte experiência em operações imobiliárias e de crédito estruturado. O fundo tem como objetivo oferecer ao investidor de FIIs uma solução completa e diversificada, investindo em diferentes tipologias de imóveis (renda urbana, logística e escritórios), locados a inquilinos de excelente capacidade de crédito, por meio de contratos atípicos de longo prazo com multa de rescisão integral. Com patrimônio líquido de R$ 2,72 bilhões e 33 imóveis distribuídos em 15 estados, o portfólio está 100% adimplente, com vacância zero e WAULT superior a 10 anos, sendo 94% dos contratos atípicos, o que garante elevada previsibilidade e estabilidade de receitas.



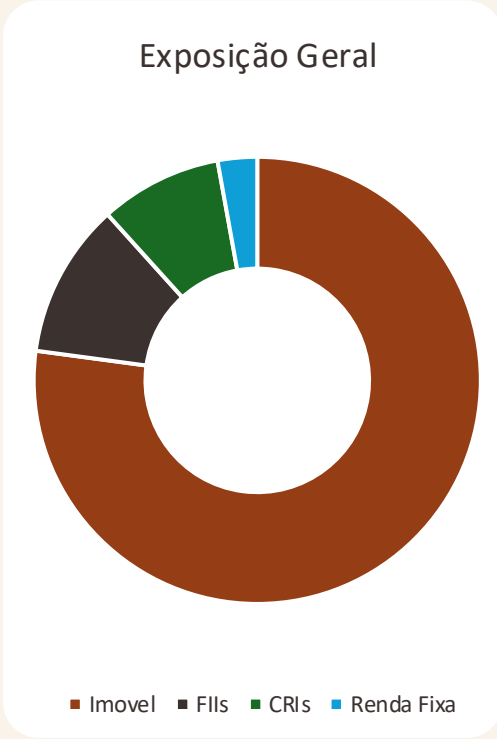


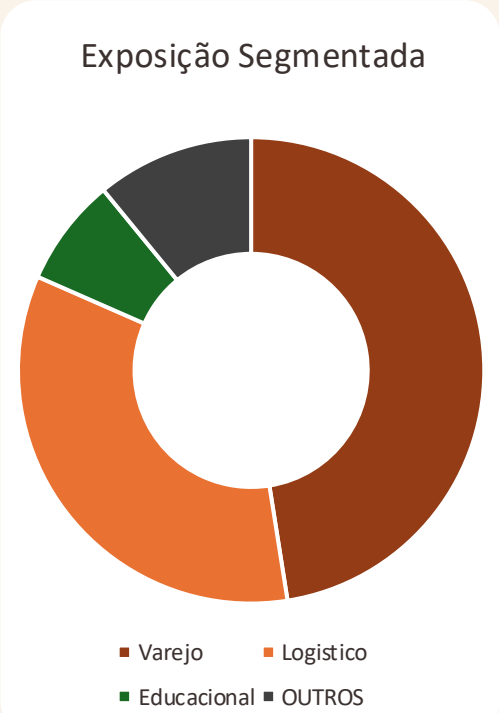


TRXF11

SOBRE A CARTEIRA

O TRXF11 é um fundo de investimento imobiliário gerido pela TRX Gestora de Recursos e administrado pela BRL Trust Investimentos. Seu objetivo é gerar renda recorrente e valorização patrimonial por meio da aquisição, desenvolvimento e reciclagem de imóveis locados a grandes empresas, preferencialmente com contratos atípicos de longo prazo. O portfólio é composto por 124 imóveis distribuídos em 65 cidades de 17 estados, locados a 383 inquilinos de segmentos como atacadista, varejo alimentar, hospitais de referência (Albert Einstein e Sírio-Libanês), educacional e shopping centers. O prazo médio dos contratos é de 13,16 anos, sendo 73,37% deles atípicos, o que confere elevada previsibilidade de receita. A vacância física é de apenas 0,67% e a financeira de 0,42%, com inadimplência praticamente inexistente nos segmentos de destaque.







BTHF11

SOBRE A CARTEIRA

O BTHF11 é um fundo imobiliário gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos, destinado ao público geral e negociado em bolsa sob o ticker BTHF11. Seu mandato é flexível, transitando entre carteiras de renda fixa e renda variável dentro do universo imobiliário, com o objetivo de proteger o patrimônio em momentos de maior volatilidade e capturar valor em ciclos favoráveis. O patrimônio líquido do fundo é de aproximadamente R$ 2,1 bilhões, distribuído entre FIIs de tijolo (38%), CRIs (20%), FIIs de papel (19%), caixa (15%), ativos reais (7%) e uma posição tática em ações (1%). A carteira conta com 38 CRIs e 53 FIIs, além de dois imóveis investidos diretamente (Pátio Maceió e EZ Tower Torre B), com exposição diversificada a segmentos como hotelaria, logística, shoppings, residencial e corporativo.

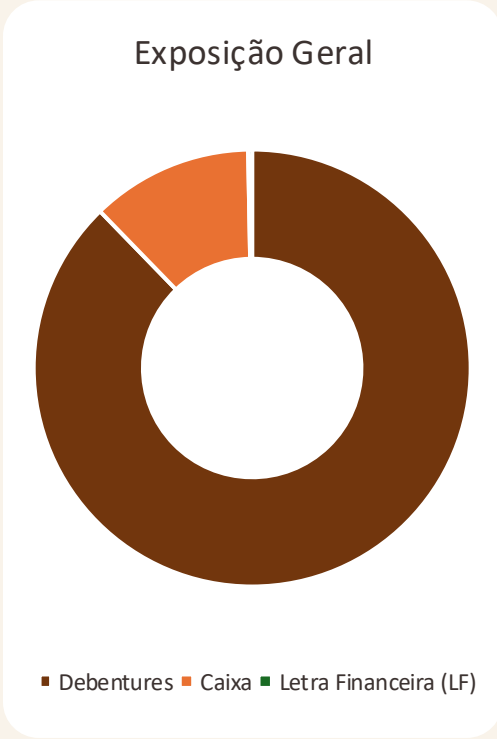


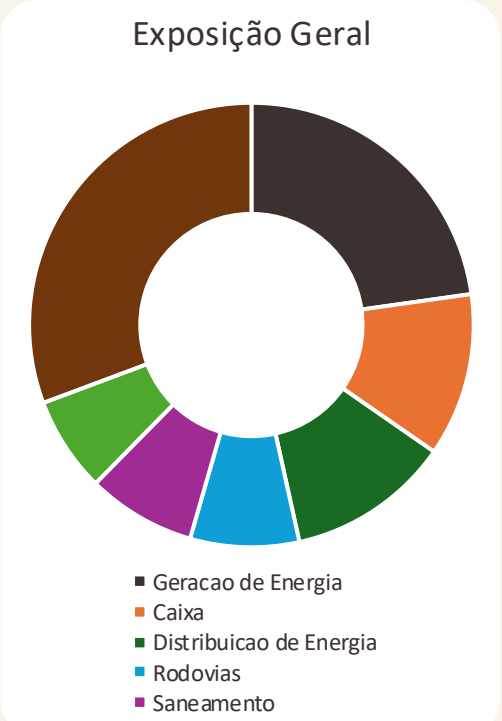


CDII11

SOBRE A CARTEIRA

O Sparta Infra CDI (CDII11) é um fundo de infraestrutura listado em bolsa (FI-Infra), gerido pela Sparta Administradora de Recursos, com o objetivo de entregar aos cotistas retorno equivalente a CDI + 2,0% ao ano, investindo predominantemente em debêntures incentivadas de infraestrutura (Lei 12.431), com isenção total de imposto de renda para pessoas físicas. O fundo possui patrimônio líquido de R$ 2,8 bilhões, mais de 71 mil cotistas e uma carteira extremamente diversificada composta por 344 debêntures de emissores de alta qualidade (aproximadamente 88% do portfólio está alocado em papéis com rating entre AAA e AA), com destaque para os setores de geração e distribuição de energia, rodovias, saneamento e telecomunicações. A duration de spread de crédito da carteira é de 4,3 anos e o spread médio é de CDI + 0,7% ao ano.







Este relatório de análise foi elaborado pela Inter DTVM S.A. ("Inter") em conformidade com todas as exigências previstas na Resolução CVM 20/2021 e demais legislações aplicáveis, tendo como objetivo o fornecimento de informações macroeconômicas que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto ou instrumento financeiro, tampouco participação em qualquer estratégia de negócios em qualquer jurisdição.

As informações, opiniões e estimativas contidas neste material foram obtidas de fontes consideradas confiáveis e este relatório foi preparado de maneira independente. Em que pese tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar a veracidade das informações aqui contidas, nenhuma garantia é firmada pela Inter ou pelos analistas responsáveis quanto à correção, precisão e integridade de tais informações, ou quanto ao fato de serem completas. As informações, opiniões, estimativas e projeções contidas neste documento referem-se à data em que o presente material foi disponibilizado e estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio, não implicando necessariamente na obrigação de qualquer comunicação, atualização ou revisão do presente material.

Este material considera a classificação de risco dos produtos, sendo que os produtos apresentados podem não ser adequados para todos os tipos de cliente. Antes de qualquer decisão de investimento, os clientes deverão, por sua própria iniciativa, realizar o processo de suitability e confirmar se os produtos são indicados para o seu perfil de investidor. Este material não sugere qualquer alteração de carteira, mas somente orientação sobre produtos adequados a determinado perfil de investidor. Os analistas da Inter DTVM estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários, na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da Inter DTVM, bem como à toda a legislação aplicável no momento da elaboração do material.
O analista responsável por este relatório declara que as recomendações e análises refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e que foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à Inter DTVM S.A., podendo divergir com a de outros analistas da Inter ou ainda com a opinião de seus acionistas, instituições controladas, coligadas e sob controle comum. A remuneração dos analistas é indiretamente influenciada pelas receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela Inter DTVM S.A.

Este material não leva em consideração os objetivos de investimento, a situação financeira e as necessidades específicas de qualquer investidor em particular. Antes de tomarem decisões com base no presente material, os potenciais investidores devem buscar orientação individual financeira, legal, contábil, econômica, de crédito e de mercado, considerando seus objetivos e características pessoais. A Inter não é responsável por eventuais perdas, danos ou lucros cessantes que decorram do uso dos dados aqui divulgados.

A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.
Ao acessar este material, você declara que está ciente e compreende os riscos decorrentes dos mercados aqui abordados e às leis em sua jurisdição referentes à aquisição e venda de produtos de serviço financeiro. Este material é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da Inter DTVM S.A., podendo também ser divulgado no site da Inter. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da Inter DTVM S.A.

Para dúvidas, reclamações ou sugestões, os clientes podem entrar em contato com o SAC da Inter DTVM pelo telefone 0800 940 0007 ou com a Ouvidoria pelo telefone 0800 940 7772, canal destinado aos clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções apresentadas pela empresa. O custo das operações e a política de cobrança estão disponíveis nas tabelas de custos operacionais no site da Inter: link

Analista: Rafael Winalda, CNPI-P
rafael.borges@inter.co


inter