

Carteira

Fundos Imobiliários

Julho 2026



Investment Strategy

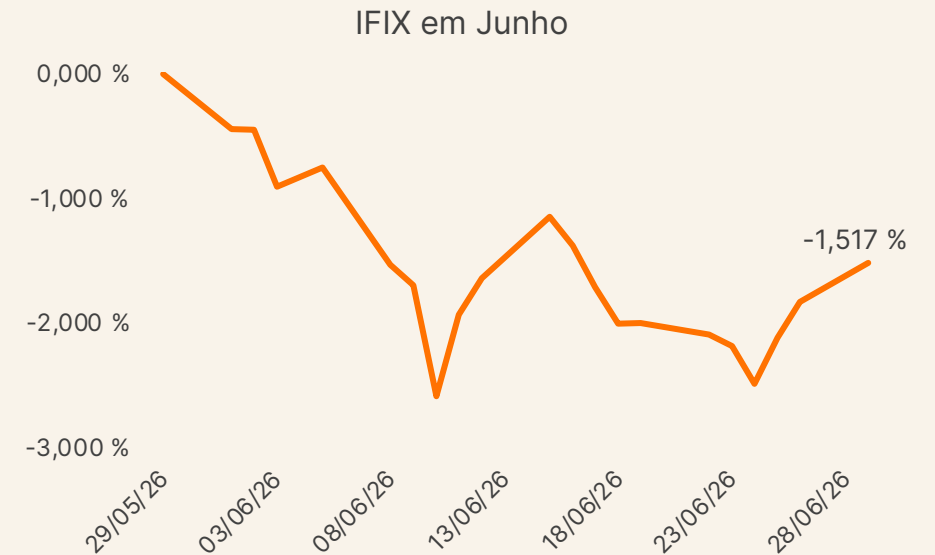
Cenário para FII's

EM MEIO A ESCURIDÃO, UM FEIXE DE LUZ APARECEU

O mês de junho trouxe algumas surpresas pro universo dos FIIs. Do início do mês até praticamente a última semana, o cenário era desafiador: a expectativa de um grande impacto na inflação crescia junto com a tensão gerada pelo conflito entre EUA e Irã. Por volta da segunda semana, o IFIX chegou a cair cerca de 2,6% em relação à abertura do mês, refletindo o receio de juros altos por mais tempo.

O cenário mudou com a divulgação do IPCA-15. Além dos sinais de desaceleração econômica já em curso — reflexo da taxa restritiva — e do fim do conflito, havia ainda uma dúvida no ar: a alta nos combustíveis e nos produtos e serviços derivados seria suficiente pra engatilhar um novo processo inflacionário? A resposta foi não. Desde a divulgação do índice, o IFIX subiu 1,16% até a presente data.

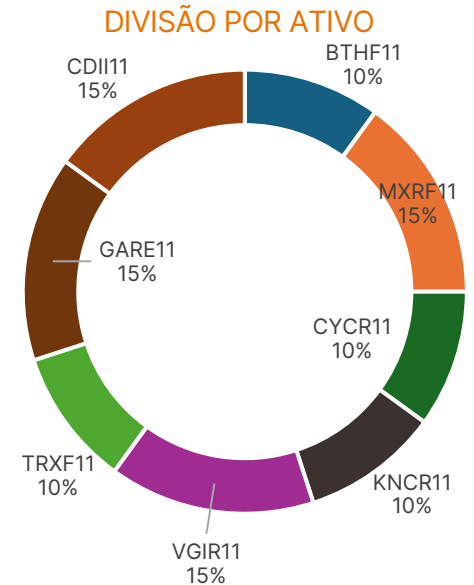
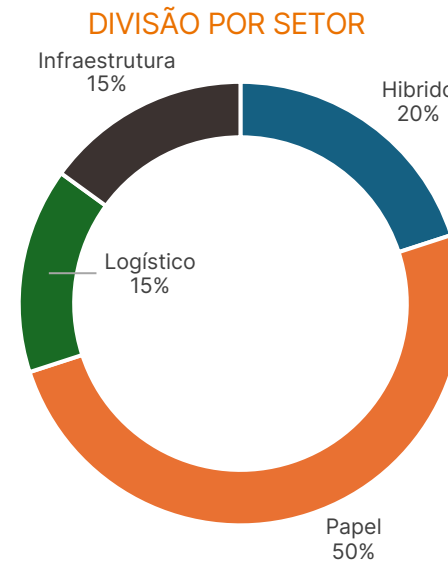
Com um cenário ainda cauteloso e de certo modo com o otimismo voltando (ainda que muito singelo), os fundos de papel devem continuar performando acima dos fundos de tijolo. Os FIIs têm uma correlação muito forte com a curva de juros, e no segundo semestre ainda teremos o potencial impacto do El Niño na inflação o que por consequência impacta na curva de juros, ou seja, até que o cenário econômico seja mais consolidado, fundamentalmente não devemos ver nada de novo sobre o sol.



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

0,96

DIVIDEND YIELD

1,11%

Carteira Recomendada de FII's

Classe	Ticker	% da Carteira	P/VP	Último D.Y
Papel	MXRF11	15%	1,03	1,04%
Papel	CYCR11	10%	0,93	1,21%
Papel	KNCR11	10%	1,05	1,03%
Papel	VGIR11	15%	0,98	1,25%
Híbrido	TRXF11	10%	0,93	1,02%
Logístico	GARE11	15%	0,88	1,02%
Híbrido	BTHF11	10%	0,9	1,09%
Infraestrutura	CDI11	15%	0,98	1,17%

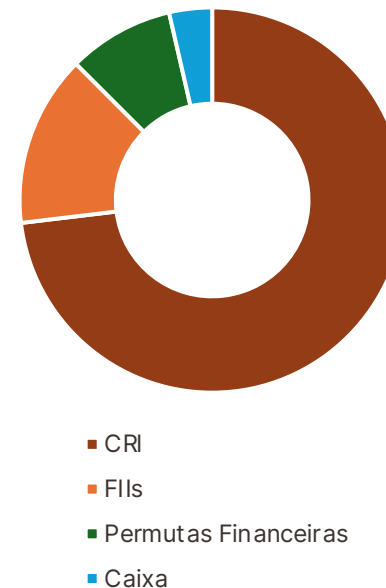
MXRF11

SOBRE A CARTEIRA

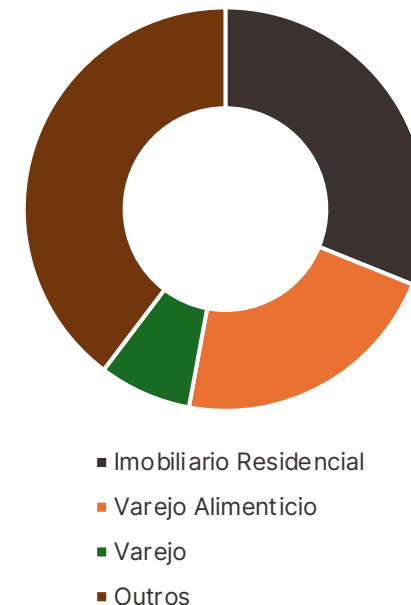
O Maxi Renda FII (MXRF11) é um fundo de investimento imobiliário gerido pela XP Vista Asset Management e administrado pelo BTG Pactual, com início em abril de 2012 e mais de 1,45 milhão de cotistas. Seu objetivo é auferir ganhos pela aplicação de recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, 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.

A qualidade da carteira é boa e bem gerida, tendo uma parcela baixíssima de ativos estressados dentro da carteira — destaque para os CRIs Urbplan (integralmente provisionado), AIZ/Pesa (em renegociação com garantia real do imóvel) e Arquiplan (obra concluída e garantia cobrindo o saldo devedor), representando exposição marginal frente ao PL do fundo. O fundo distribuiu R\$ 0,10 por cota, equivalente a um yield mensal de 1,01% (12,79% anualizado), correspondendo a 103,58% do CDI com gross-up de 15% de impostos. O retorno total bruto em 12 meses foi de 15,20%, superando tanto a NTN-B (9,79%) quanto o IFIX (13,52%), evidenciando a consistência da gestão ativa na geração de valor ao cotista.

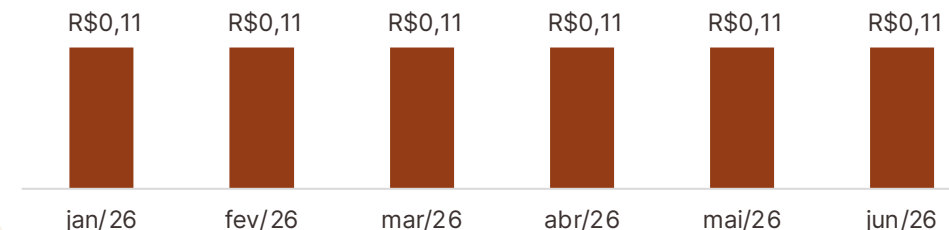
Exposição Geral



Exposição Geral



Histórico de dividendos por cota



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 origem própria (83,3%). Os ativos são indexados majoritariamente ao IPCA+ (82,5%), com spreads médios de IPCA + 10,57% a.a. e CDI + 4,35% a.a. nas parcelas pós-fixadas.

A qualidade da carteira é um destaque relevante: todos os 29 CRIs encontram-se adimplentes e o fundo não possui ativos estressados em carteira, contando com estruturas robustas de garantias (alienação fiduciária, cessão de recebíveis, fundos de reserva e aval de sócios). Em maio de 2026, o fundo distribuiu R\$ 0,11/cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 15,16%, e apresentou rentabilidade mensal de 1,06%, superando tanto o CDI líquido do período (0,83%) quanto o IFIX (-1,33%). Desde o início da negociação em novembro de 2021, a rentabilidade acumulada alcançou 86,38%, correspondendo a 159,18% do CDI líquido no período — resultado que posiciona o CYCR11 de forma consistente entre os fundos de crédito imobiliário do mercado.

Exposição Geral



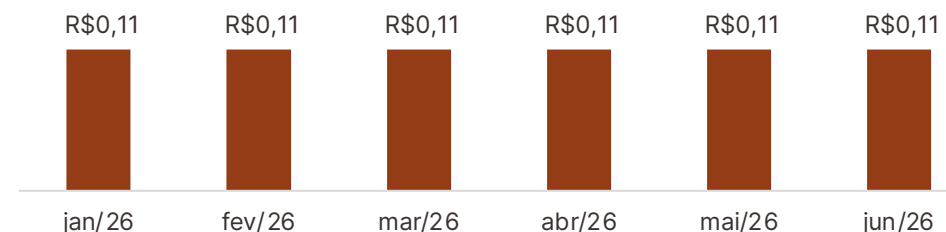
■ CRI ■ Co-incorporação (Equity) ■ FII

Exposição Segmentada



■ Residencial ■ Comercial
■ Pulverizado

Histórico de dividendos por cota



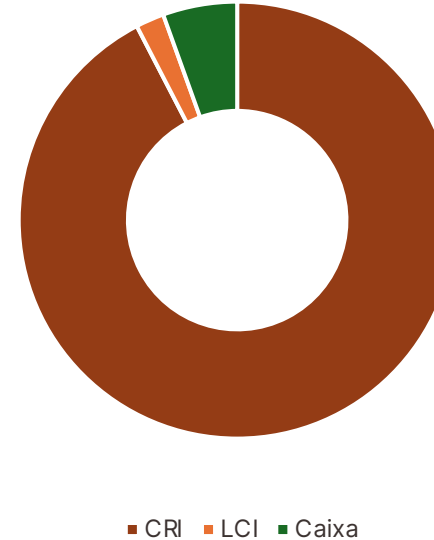
KNCR11

SOBRE A CARTEIRA

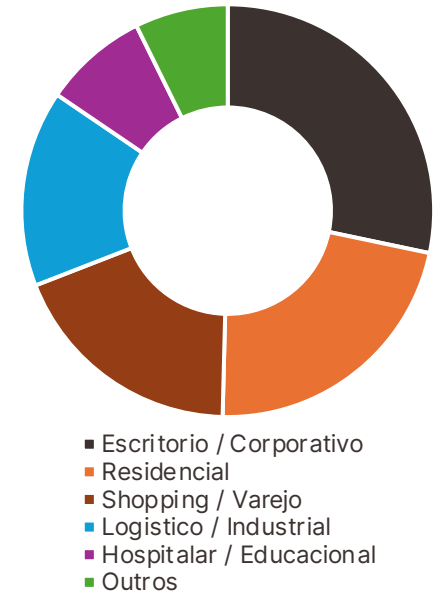
O KNCR11 – Kinea Rendimentos Imobiliários é um fundo de investimento imobiliário gerido pela Kinea Investimentos, uma das maiores e mais tradicionais gestoras de recursos do Brasil, com ampla experiência no mercado de crédito imobiliário. O fundo tem como objetivo gerar renda recorrente aos cotistas 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.

A carteira do fundo é composta majoritariamente por CRIs de alta qualidade de crédito, diversificados entre os segmentos corporativo, residencial, logístico e de varejo, com devedores de grande porte e operações com garantias robustas. O fundo apresenta índice de inadimplência historicamente controlado e baixa exposição a ativos estressados, refletindo a rigorosa política de análise de crédito da gestora. O fundo entregou rendimento competitivo em linha com a taxa CDI, mantendo sua posição como uma das principais referências da categoria de FII de papel com indexação pós-fixada.

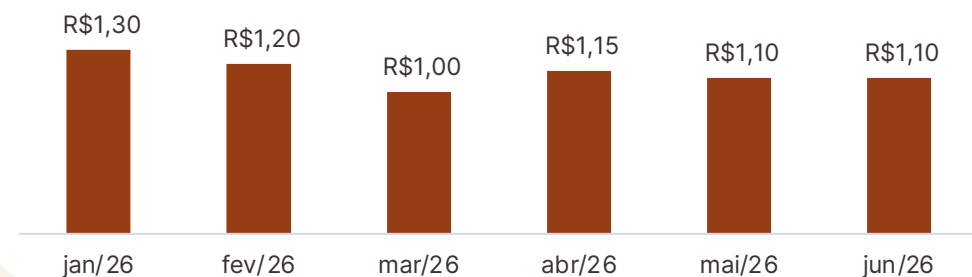
Exposição Geral



Exposição Segmentada



Histórico de dividendos por cota



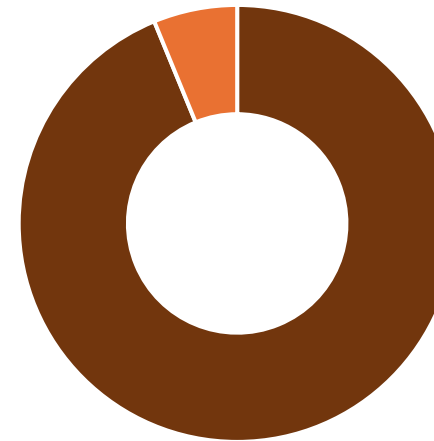
VGIR11

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.

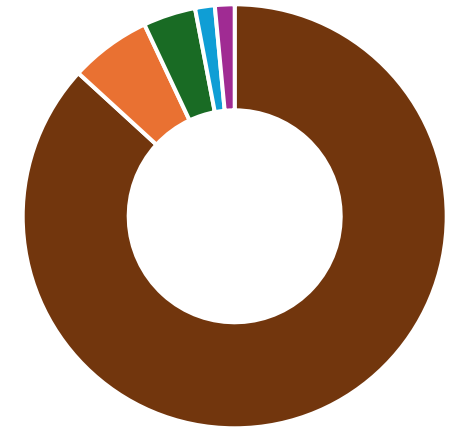
O fundo conta com garantias robustas em todas as operações e carteira saudável, sem inadimplências ou ativos estressados reportados. Integrante do IFIX, o VGIR11 conta com mais de 266 mil cotistas e volume médio diário de negociação de R\$ 4,6 milhões, demonstrando expressiva liquidez no mercado secundário. O fundo segue confiante nos pagamentos em patamares similares ao seu histórico, com distribuição de R\$ 0,12/cota mês a mês, equivalente a um yield de CDI + 1,9% a.a.

Exposição Geral



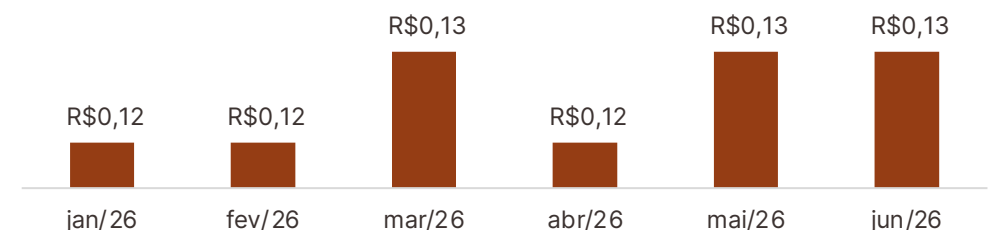
■ CRI ■ Caixa

Exposição Segmentada



■ Residencial ■ Escritorio
■ Shopping ■ Pulverizado
■ BTS

Histórico de dividendos por cota



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 FIs 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.

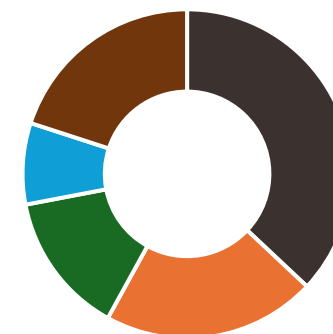
A carteira é majoritariamente composta por ativos de renda urbana (61%), seguida de logística (31%) e escritórios (8%), com locatários de primeira linha como Carrefour, BAT, GPA, Grupo Mateus e MRV, a maioria deles com ratings AAA ou AA+. O fundo distribuiu R\$ 0,083 por cota, correspondendo a um dividend yield anualizado de 11,8% ao ano (isento de IR), mantendo o guidance de rendimentos entre R\$ 0,083 e R\$ 0,090 por cota para 2026. O fundo opera com alavancagem negativa de -10% (líquida de disponibilidades), evidenciando uma estrutura financeira robusta e conservadora, com colchão de caixa que cobre integralmente todas as obrigações financeiras até 2043. Atualmente, o GARE11 conta com mais de 511 mil cotistas e liquidez média diária de R\$ 14,4 milhões, figurando como TOP 1 em ganho de investidores de todo o IFIX desde dezembro de 2022.

Exposição Geral



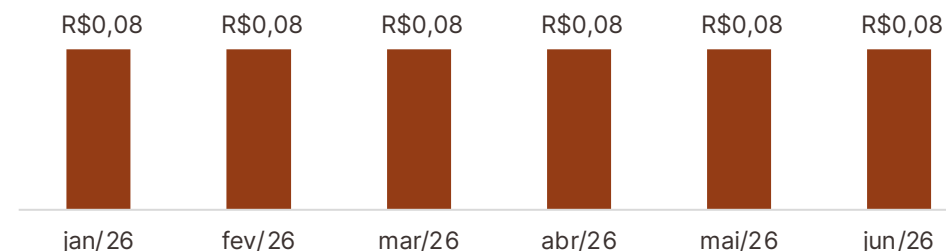
- Renda Urbana (Varejo Alimentar/Atacarejo)
- Logística
- Escritorio (Office)

Exposição Segmentada



- Carrefour/Atacadao
- BAT (British American Tobacco)
- GPA (Grupo Pao de Acucar)
- Grupo Mateus
- Outros

Histórico de dividendos por cota



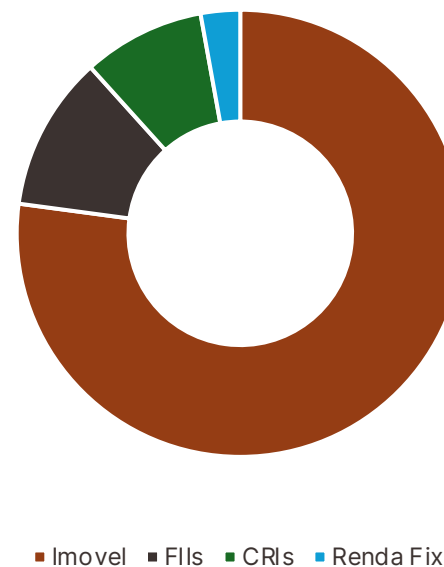
TXRF11

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.

O fundo distribuiu R\$ 0,93 por cota, equivalente a um dividend yield mensal de 1,01% (12,16% ao ano), com guidance mantido entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota até dezembro/2026. Destaque para a celebração de venda de dois ativos do GPA com lucro de R\$ 24,5 milhões e a conclusão da aquisição de lajes locadas ao Hospital Sírio-Libanês com contrato até 2054, reforçando a estratégia de reciclagem de capital e a capacidade de monetizar ativos mesmo em cenários desafiadores para locatários específicos.

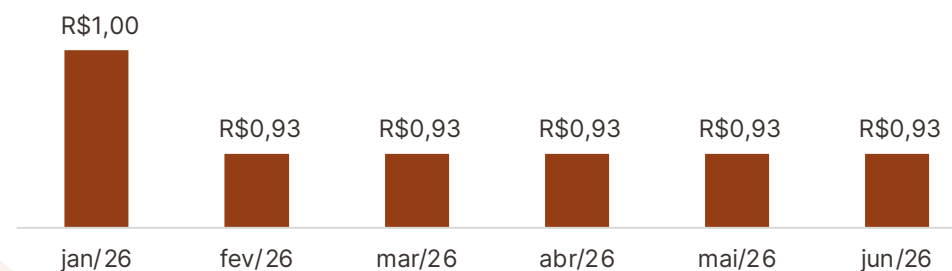
Exposição Geral



Exposição Segmentada



Histórico de dividendos por cota



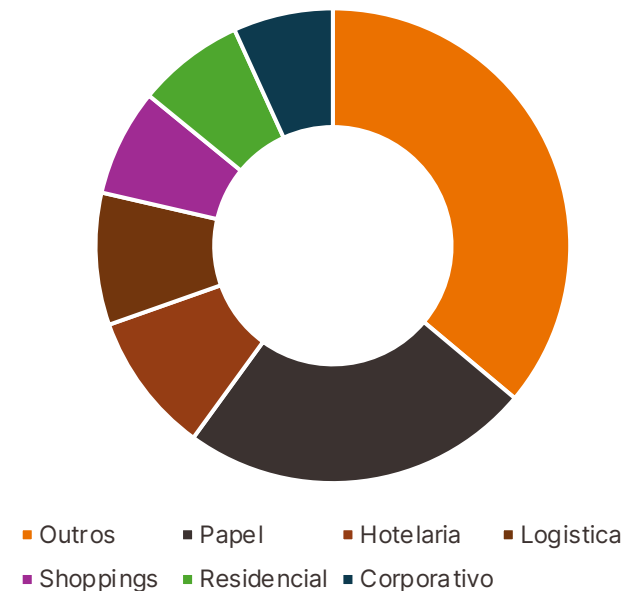
BTHF11

SOBRE A CARTEIRA

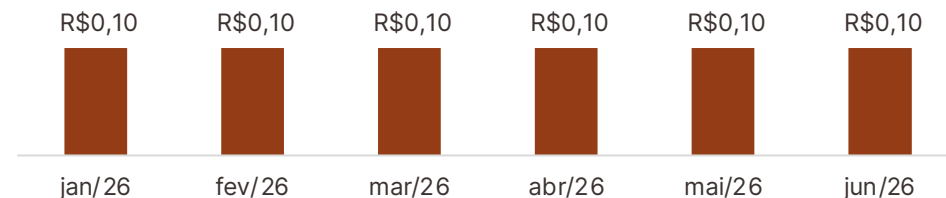
O BTHF11 é um fundo imobiliário gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos, destinado ao público geral e negociado em bolsa sob o ticker BTHF11. Seu mandato é flexível, transitando entre carteiras de renda fixa e renda variável dentro do universo imobiliário, com o objetivo de proteger o patrimônio 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 FIs de tijolo (38%), CRIs (20%), FIs de papel (19%), caixa (15%), ativos reais (7%) e uma posição tática em ações (1%). A carteira conta com 38 CRIs e 53 FIs, 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.

No último relatório divulgado, o fundo gerou resultado de R\$ 0,113 por cota, mantendo a distribuição em R\$ 0,101 por cota conforme guidance do semestre (banda de R\$ 0,100 a R\$ 0,105). O retorno total acumulado em 12 meses foi de 31%, quase o dobro dos 16% do IFIX no mesmo período, demonstrando forte geração de alfa. Destaque para o desinvestimento bem-sucedido da posição em TEND3, com TIR de 111,2% e lucro caixa de R\$ 7,2 milhões, e para a compra estratégica de HSRE11, um FI de Renda Urbana adquirido com cap rate acima de 10,5% e custo histórico inferior a 50% do PL atual. A carteira de CRIs apresenta LTV médio conservador (entre 22% e 67%), sem menção a eventos de inadimplência ou ativos estressados no período, refletindo a qualidade do portfólio de crédito estruturado pelo fundo.

Alocação



Histórico de dividendos por cota



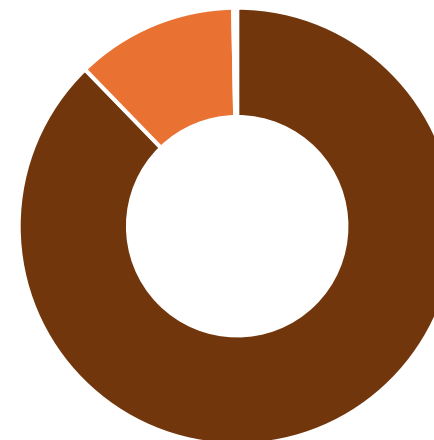
CDI11

SOBRE A CARTEIRA

O Sparta Infra CDI (CDI11) 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.

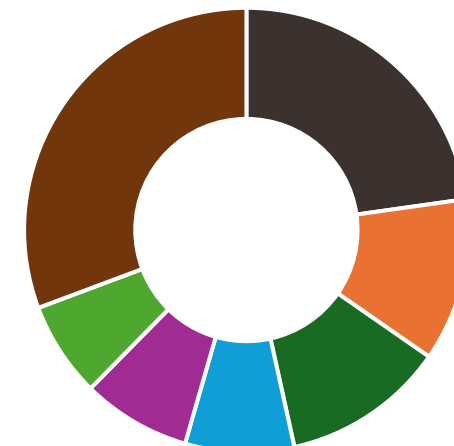
O fundo apresentou rentabilidade de 0,79% (equivalente a 73% do CDI no mês), impactado negativamente por uma leve abertura na marcação a mercado dos spreads de crédito (-0,2%), em um ambiente em que a indústria de fundos de debêntures incentivadas registrou resgates líquidos superiores a R\$ 14 bilhões. Apesar desse cenário desafiador no curto prazo, a gestão manteve disciplina de preços, elevou o spread da carteira e preservou caixa de 12% para aproveitar eventuais distorções. Desde o início (fevereiro/2023), o fundo acumula retorno de 66,6%, equivalente a 137% do CDI, com um dividend yield em 12 meses de 17,6% ao ano — reforçando a consistência da estratégia para o investidor de longo prazo.

Exposição Geral



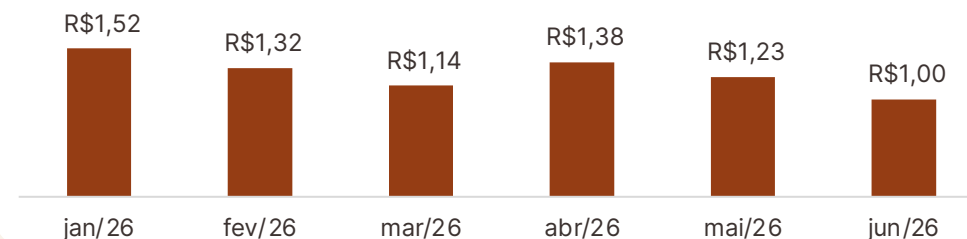
- Debentures
- Caixa
- Letra Financeira (LF)

Exposição Geral



- Geracao de Energia
- Caixa
- Distribuicao de Energia
- Rodovias
- Saneamento
- Telecom

Histórico de dividendos por cota



Disclaimer

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: [**\[LINK\]**](#).



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



inter