

Carteira

Fundos Imobiliários

01/09/2026

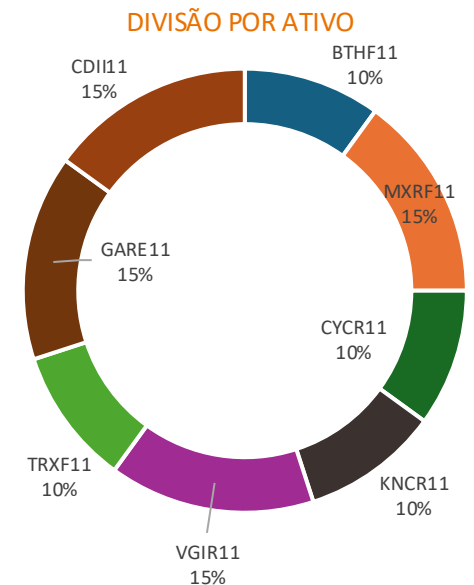
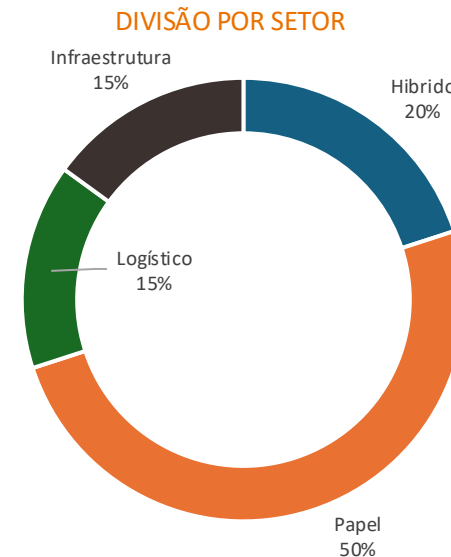


Investment Strategy

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

0,93

DIVIDEND YIELD

1,15%

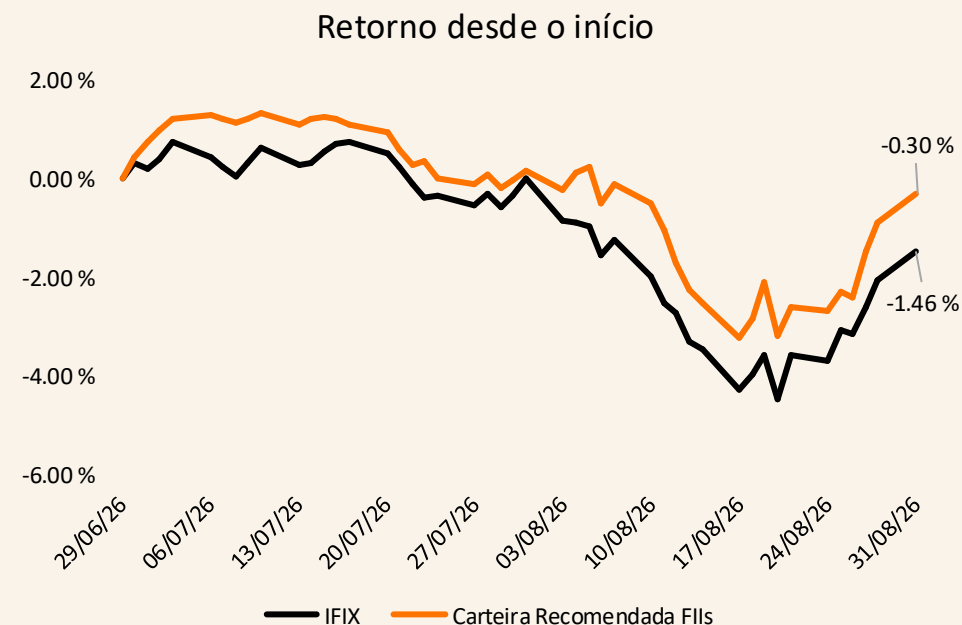
Performance Histórica

Agosto foi um mês de alta volatilidade para o mercado de FIIs. Em determinado momento, o IFIX chegou a acumular uma queda de -4,5%, mas encerrou o mês em -1,5%, sustentado por um rally na reta final. A carteira, por sua vez, manteve desempenho superior ao índice durante todo o período, reflexo de uma diversificação estratégica calibrada para um cenário de incerteza. No acumulado desde o início, a carteira rentabilizou -0,3% contra -1,46% do IFIX.

Olhando para os destaques do mês, a performance de agosto não poderia ser analisada sem mencionar o TRXF11. O fundo carrega uma ambição expressiva de captar até R\$ 10 bilhões, valor que se atingido, o tornaria o maior FII da bolsa brasileira. No entanto, fatores como o nível de alavancagem, aquisições de ativos via emissão de cotas e os riscos operacionais inerentes a uma captação dessa magnitude fizeram o mercado reagir negativamente ao primeiro pipeline de compras divulgado pelo fundo. Cerca de uma semana atrás, o TRXF11 desistiu da aquisição de uma laje corporativa na Faria Lima e, em conjunto com a desistência de um negócio com a Cyrela, o fundo a recuperar aproximadamente 12% em apenas 2/3 pregões.

Na minha avaliação, o TRXF11 adota uma estratégia expansionista arrojada, com exposição a segmentos que tendem a sofrer em ambientes de juros elevados. Ainda assim, grande parte dos ativos em carteira apresenta boa qualidade e, no longo prazo, tem potencial para entregar retornos consistentes. No curto prazo, contudo, a reação negativa do mercado já era esperada e se confirmou.

A carteira permanece sem alterações, mantendo o posicionamento cauteloso adotado desde o início do cenário atual.



Carteira Recomendada de FII's

Classe	Ticker	% da Carteira	P/VP	D.Y (Agosto)
Papel	MXRF11	15%	0,99	1,08%
Papel	CYCR11	10%	0,89	1,25%
Papel	KNCR11	10%	1,04	1,16%
Papel	VGIR11	15%	0,97	1,37%
Híbrido	TRXF11	10%	0,79	1,21%
Logístico	GARE11	15%	0,92	0,99%
Híbrido	BTHF11	10%	0,91	1,14%
Infraestrutura	CDII11	15%	0,94	1,05%

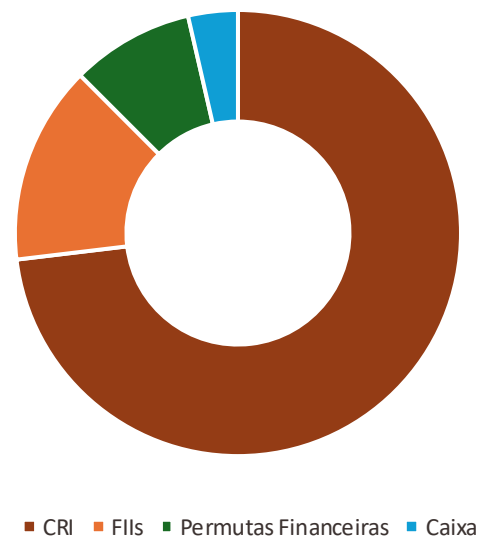
MXRF11

SOBRE A CARTEIRA

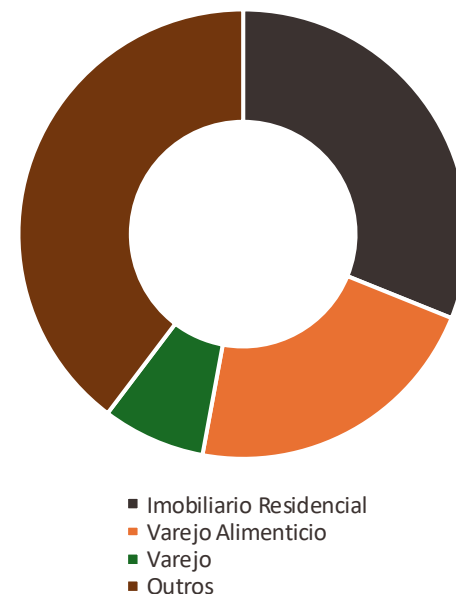
O Maxi Renda FII (MXRF11) é um fundo de investimento imobiliário gerido pela XP Vista Asset Management e administrado pelo BTG Pactual, com início em abril de 2012 e mais de 1,45 milhão de cotistas. Seu objetivo é auferir ganhos pela aplicação de recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, 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. O fundo distribuiu R\$ 0,10 por cota, equivalente a um yield mensal de 1,08% (12,79% anualizado), correspondendo a 100,58% do CDI com gross-up de 15% de impostos. Importante ressaltar que o fundo acabou de finalizar uma nova emissão de cotas com o intuito de melhorar o carregamento e expandir a carteira, devendo ser refletido nos próximos meses.

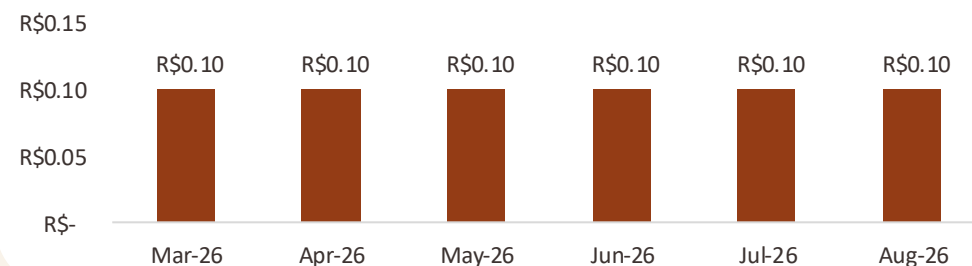
Exposição Geral



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). O fundo distribuiu R\$ 0,11/cota, mantendo a média histórica de R\$ 1,08/cota. O cenário macroeconômico de juros elevados por mais tempo favorece a geração de renda do portfólio, e a gestão prevê distribuições similares ou superiores nos próximos meses, amparada por reserva legal de R\$ 1,6 MM e PL integralmente alocado.

Exposição Geral



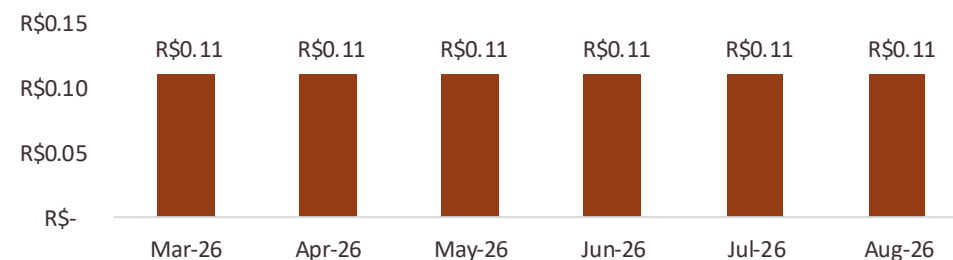
■ CRI ■ Co-incorporacao (Equity) ■ FII

Exposição Segmentada



■ Residencial ■ Comercial ■ Pulverizado

Histórico de dividendos por cota



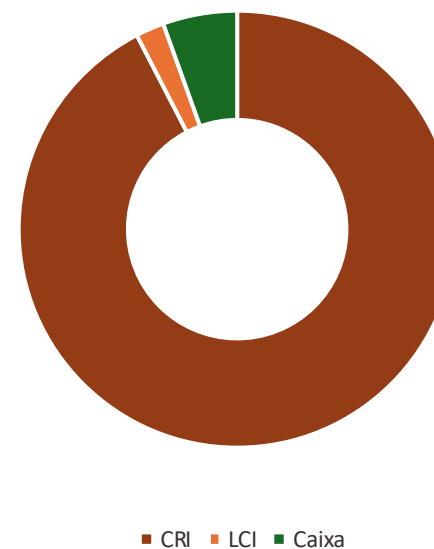
KNCR11

SOBRE A CARTEIRA

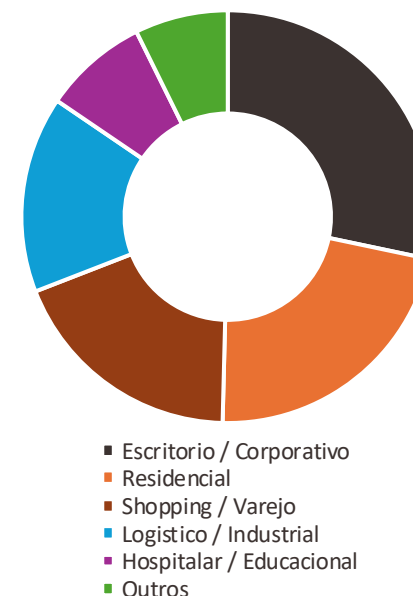
O KNCR11 – Kinea Rendimentos Imobiliários é um fundo de investimento imobiliário gerido pela Kinea Investimentos, uma das maiores e mais tradicionais gestoras de recursos do Brasil, com ampla experiência no mercado de crédito imobiliário. O fundo tem como objetivo gerar renda recorrente aos cotistas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

Em termos de qualidade dos ativos, a carteira não apresenta ativos em situação de estresse relevante. Todos os CRIs detêm garantias reais robustas, como alienação e cessão fiduciária, fundos de reserva e covenants financeiros, com LTVs médios conservadores. No mês de agosto, o fundo gerou resultado de R\$ 1,24 por cota e distribuiu R\$ 1,25/cota, o que representa uma rentabilidade de 1,22% sobre a cota média de ingresso, equivalente a 101% da taxa DI, ou 119% do CDI no conceito gross-up para pessoa física. O mês também contou com a inclusão de nova operação no valor de R\$ 575 milhões referente a um FII logístico 100% ocupado, remunerado a CDI + 1,90% a.a., e há um pipeline de desembolsos futuros de R\$ 1,535 bilhão em estruturação.

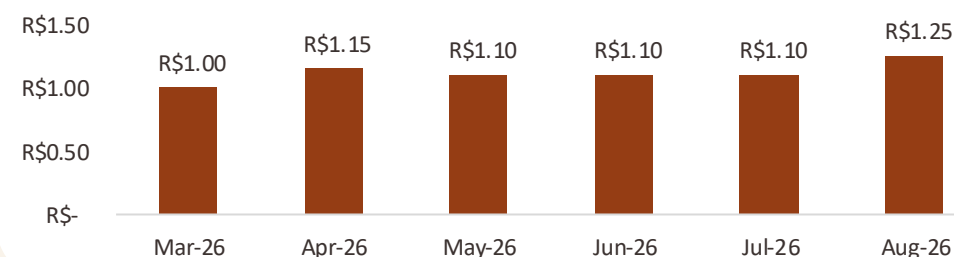
Exposição Geral



Exposição Segmentada



Histórico de dividendos por cota



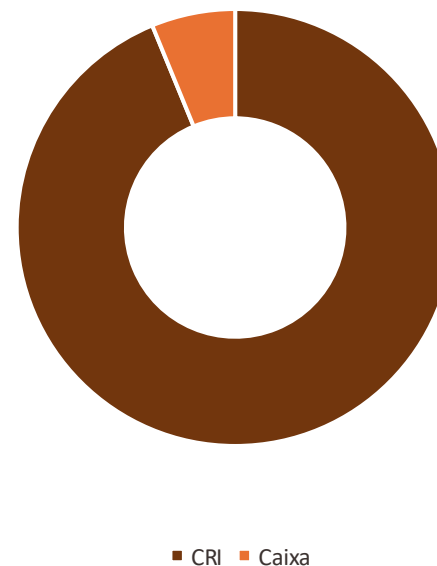
VGIR11

SOBRE A CARTEIRA

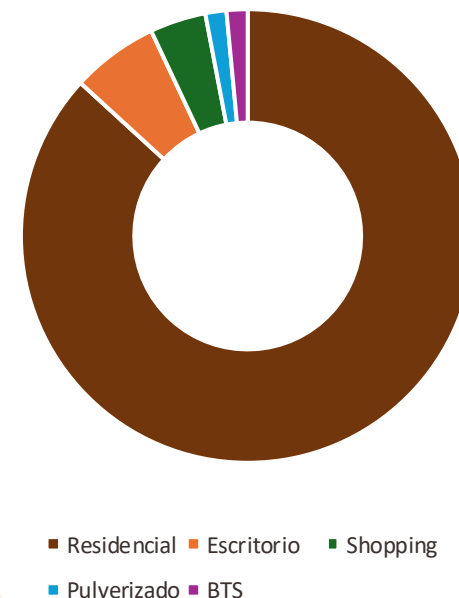
O fundo VGIR11, Fundo de recebíveis da Valora Gestão de Investimentos que busca construir uma carteira diversificada de CRIs atrelados ao CDI, destinada a financiar empreendimentos imobiliários com foco predominante no segmento residencial (86,8%), além de exposição a escritório, shopping e BTS. A carteira 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 encerrou o mês com 82,9% do patrimônio líquido alocado em CRIs, distribuídos em 54 operações, totalizando R\$ 1.172,6 milhões investidos. A carteira é composta majoritariamente por operações com incorporadoras do segmento residencial, como Helbor, Gafisa, Tecnisa e Pagano, com cupons variando entre CDI + 3,0% e CDI + 6,0%, e robustas relações de garantia (a maioria entre 120% e 216%). A gestão avaliou positivamente a qualidade de crédito da carteira. No mês, o fundo adquiriu o CRI Eugênio de Medeiros (CDI + 4,25%) e recebeu R\$ 17,2 milhões em amortizações. A distribuição de rendimentos foi de R\$ 0,13 por cota, equivalente a CDI + 1,4% a.a. no mês; nos últimos 12 meses, o fundo acumulou R\$ 1,51 por cota, com rentabilidade líquida de CDI + 1,8% a.a.

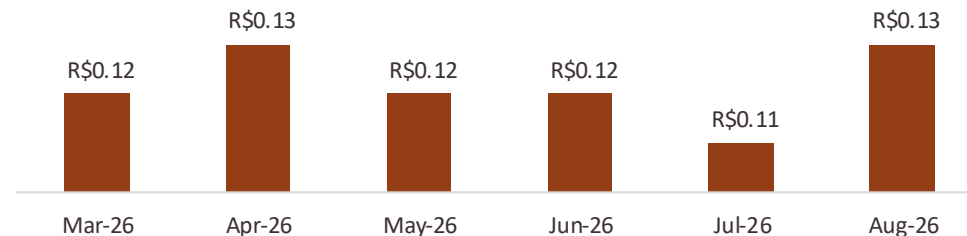
Exposição Geral



Exposição Segmentada



Histórico de dividendos por cota



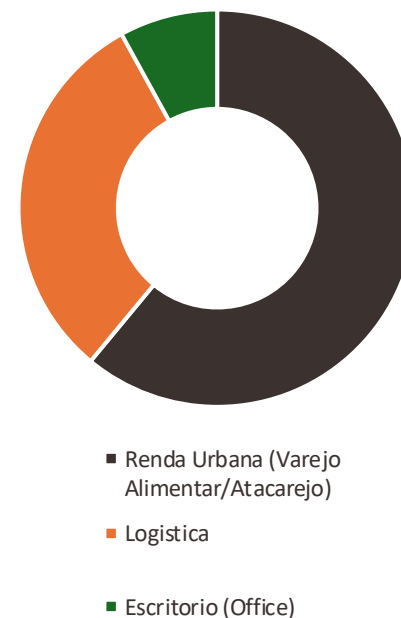
GARE11

SOBRE A CARTEIRA

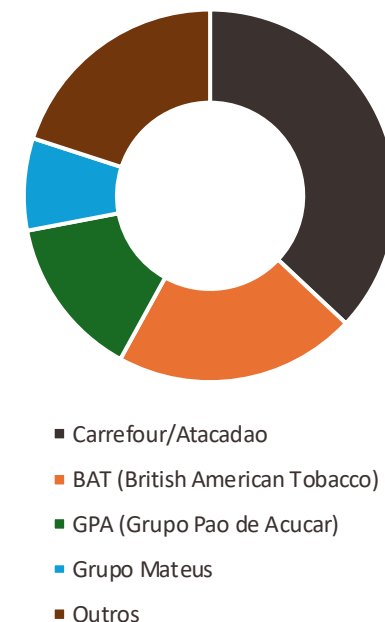
O GARE11 é um fundo de investimento imobiliário de tijolo híbrido, gerido pela Guardian Gestora — casa independente fundada em 2020, com mais de R\$ 10 bilhões sob gestão e forte experiência em operações imobiliárias e de crédito estruturado. O fundo tem como objetivo oferecer ao investidor de FIs uma 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.

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.

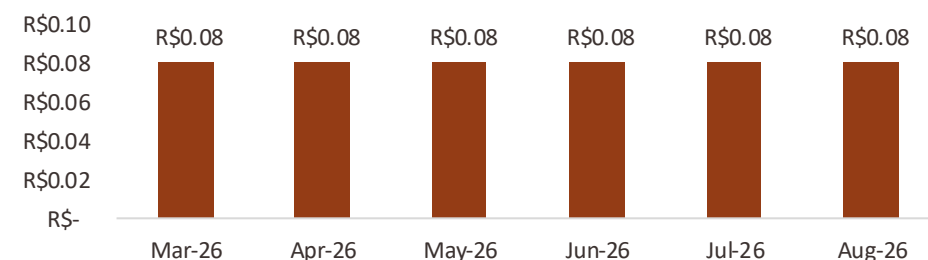
Exposição Geral



Exposição Segmentada



Histórico de dividendos por cota



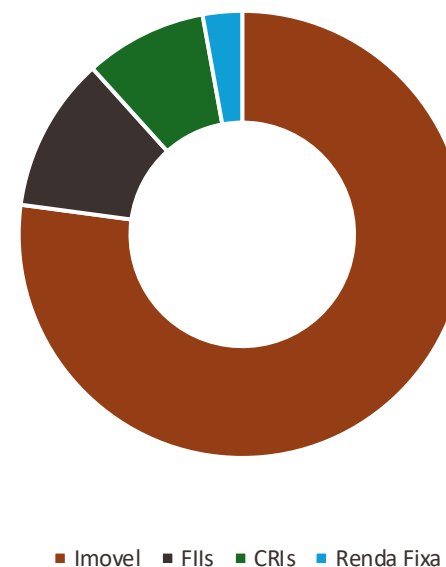
TXRF11

SOBRE A CARTEIRA

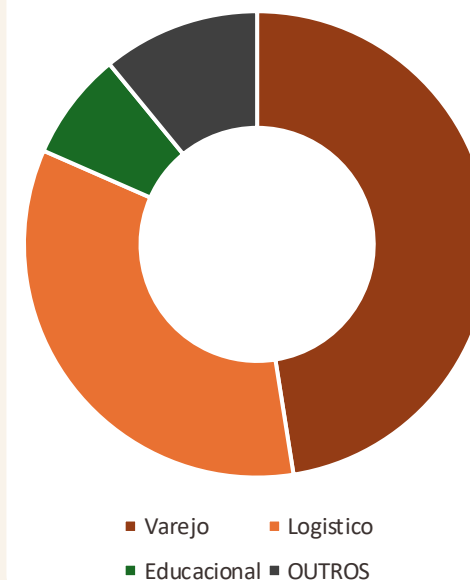
O TRXF11 é um fundo de investimento imobiliário gerido pela TRX Gestora de Recursos e administrado pela BRL Trust Investimentos. Seu objetivo é gerar renda recorrente e valorização patrimonial por meio da aquisição, desenvolvimento e reciclagem de imóveis locados a grandes empresas, preferencialmente 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.

A qualidade dos ativos é sólida: a vacância financeira é de apenas 0,3% e a vacância física de 0,5%, sinalizando praticamente plena ocupação. O fundo realizou dois movimentos expressivos: concluiu a aquisição do imóvel locado ao Hotel Emiliano (R\$ 260 milhões, yield estabilizado de 10% a.a.) e anunciou a aquisição indireta de um complexo logístico Classe AAA em Guarulhos/SP com 237.390 m² de ABL, locado ao Mercado Livre por contratos atípicos de 10 anos e yield on cost de 14,51% a.a. O rendimento distribuído em julho foi de R\$ 0,93 por cota, equivalente a um dividend yield mensal de 1,02% e anualizado de 12,25%, com rentabilidade total acumulada desde o IPO de +81,45%, frente a +22,37% do IFIX no mesmo período.

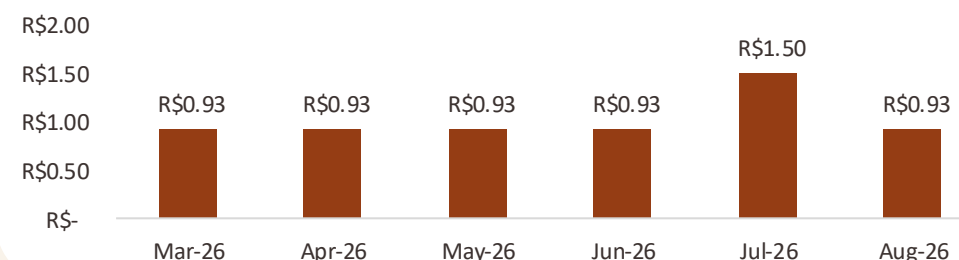
Exposição Geral



Exposição Segmentada



Histórico de dividendos por cota



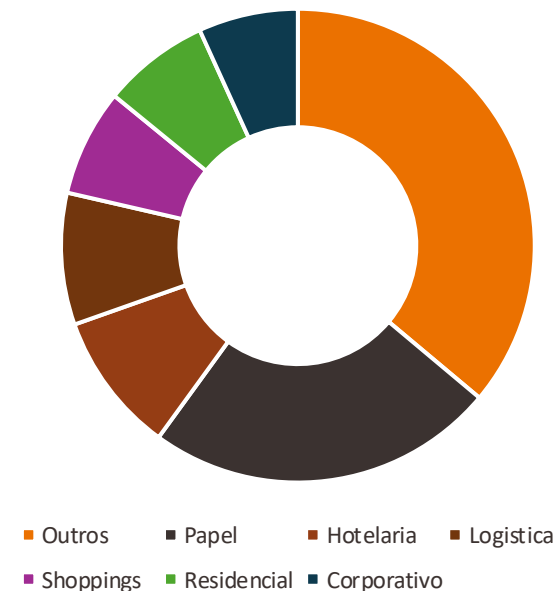
BTHF11

SOBRE A CARTEIRA

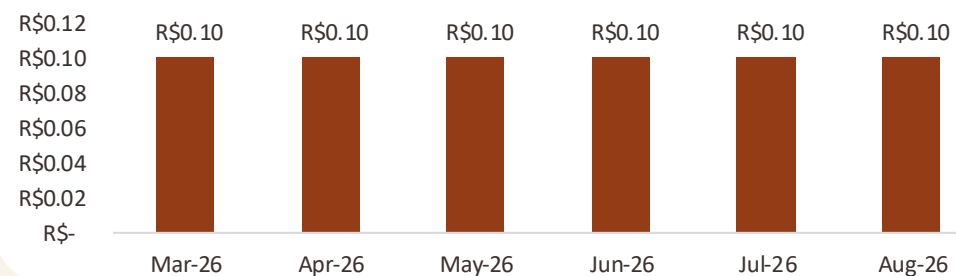
O BTHF11 é um fundo imobiliário gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos, destinado ao público geral e negociado em bolsa sob o ticker BTHF11. Seu mandato é flexível, transitando entre carteiras de renda fixa e renda variável dentro do universo imobiliário, com o objetivo de proteger o patrimônio 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 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.

No mês de Agosto/2026, o BTHF11 apresentou resultado de R\$ 0,095 por cota, distribuindo R\$ 0,101 por cota (dentro do guidance de R\$ 0,100 a R\$ 0,105 para o semestre), com dividend yield de 13,1% e retorno total de 18%. O gestor também anunciou o guidance de distribuição para o 2º semestre de 2026, mantendo a faixa de R\$ 0,100 a R\$ 0,105 por cota.

Alocação



Histórico de dividendos por cota



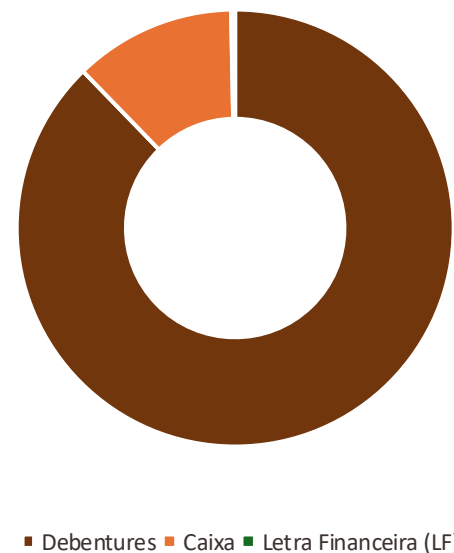
CDI11

SOBRE A CARTEIRA

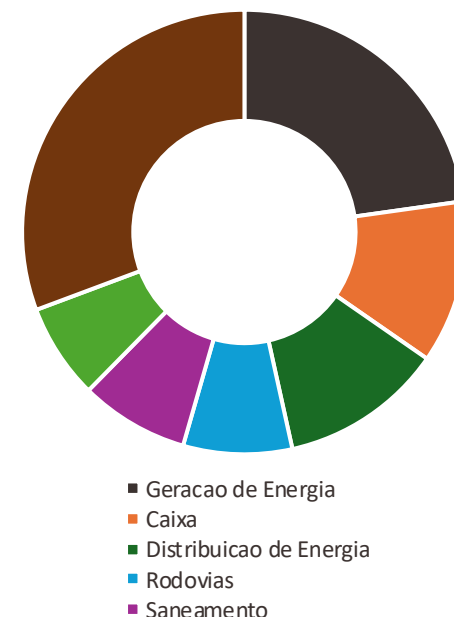
O Sparta Infra CDI (CDI11) é um fundo de infraestrutura listado em bolsa (FI-Infra), gerido pela Sparta Administradora de Recursos, com o objetivo de entregar aos cotistas retorno equivalente a CDI + 2,0% ao ano, investindo predominantemente em debêntures incentivadas de infraestrutura (Lei 12.431), 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.

No mês o fundo registrou rentabilidade de 1,1%, impactado negativamente pela componente de marcação a mercado do crédito (-0,1%), reflexo de uma leve abertura nos spreads das debêntures incentivadas. Em 12 meses, a performance acumulada foi de 12,9%, equivalente a CDI - 1,6% no período. A distribuição de rendimentos referente a julho foi de R\$ 1,00/cota (81% do CDI), dentro da nova política de distribuição mínima adotada pelo gestor para preservar a cota patrimonial acima de R\$ 100,00. O caixa foi mantido em 13%, garantindo flexibilidade para aproveitar eventuais distorções de preço em um mercado ainda sujeito à volatilidade nos spreads de crédito.

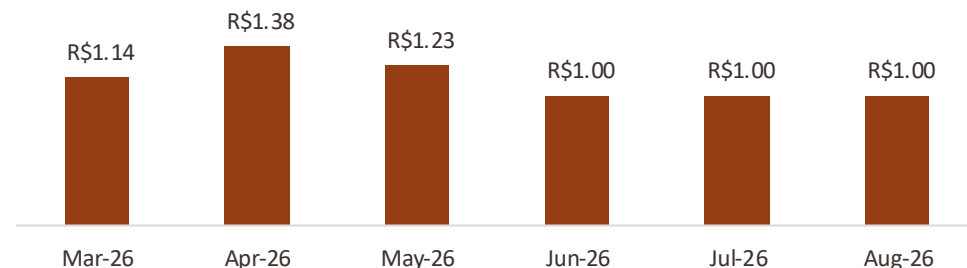
Exposição Geral



Exposição Geral



Histórico de dividendos por cota



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