

Relatório

Carteira Fundos Imobiliários

Setembro 2026



Objetivo da Carteira

A finalidade da carteira de fundos imobiliários é obter ganhos com a valorização do setor imobiliário no Brasil e oferecer aos investidores uma renda mensal através dos dividendos distribuídos pelos fundos escolhidos.

Cenário Internacional & Nacional

O mês de agosto foi marcado por maior pressão sobre os fundos imobiliários, em um ambiente de juros ainda elevados e aumento da volatilidade nos mercados. A pressão sobre as taxas de juros longas reduziu o apetite por ativos de renda variável e limitou a recuperação das cotas, levando o IFIX a encerrar o mês em queda. Apesar disso, a recuperação observada na última semana ajudou a reduzir parte das perdas e evitou um resultado ainda mais negativo para o índice.

Os fundos de recebíveis mantiveram papel defensivo no período. A Selic ainda em dois dígitos continuou favorecendo carteiras indexadas ao CDI, enquanto os fundos atrelados ao IPCA permaneceram atrativos diante da inflação ainda elevada e da possibilidade de ganhos com uma eventual queda das taxas reais. Mesmo com a pressão sobre as cotas, o segmento continuou apresentando distribuição de rendimentos competitiva e sendo priorizado nas carteiras recomendadas.

Nos fundos de tijolo, o desempenho permaneceu mais heterogêneo. Fundos de logística, shopping centers e renda urbana continuaram sustentados por bons indicadores operacionais, elevada ocupação e contratos de longo prazo, mas sofreram com a abertura das taxas de juros e o aumento do custo de oportunidade. Ao mesmo tempo, os descontos em relação ao valor patrimonial mantiveram oportunidades em ativos de qualidade, especialmente entre fundos com menor alavancagem e maior previsibilidade de geração de caixa.

No conjunto, agosto representou um período de maior cautela para a indústria de fundos imobiliários. A persistência dos juros elevados e a pressão das taxas longas limitaram a valorização das cotas, enquanto a manutenção de dividendos atrativos e os fundamentos operacionais de determinados segmentos ajudaram a sustentar o interesse pela classe.

Gabriel Augusto Mollo

Analista CNPI-T 6558
gabriel.mollo@bancodaycoval.com.br

Código	Empresa	Peso
XPLG11	Xp Logística	20%
GARE11	Guardian Logística	20%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	20%
KNRI11	Kinea Renda Imobiliária	20%
XPML11	Xp Malls	20%

Carteira no mês

A carteira de Fundos Imobiliários se valorizou 0,50%, enquanto o seu índice de referência, o IFIX, caiu -1,46%. Neste mês, as posições que mais contribuíram para o desempenho foram GARE11 com 3,60%, KNCR11 com 1,19% e KNRI11 com 0,54%. Por outro lado, o fundo que mais se desvalorizou foi o XPML11 com uma queda de -0,39%.

Para este mês, decidimos manter nossa carteira recomendada. Em nossa visão, estamos posicionados em fundos imobiliários que apresentam um bom equilíbrio entre valorização dos ativos e distribuição de proventos.

XPLG11 – XP LOG

O XPLG11 é um fundo imobiliário voltado ao segmento de galpões logísticos, com portfólio diversificado e presença relevante em regiões estratégicas para a cadeia de distribuição nacional, combinando ativos próximos aos principais eixos rodoviários com exposição a polos logísticos consolidados. A estratégia do fundo privilegia imóveis modernos, com especificações técnicas elevadas, contratos de médio e longo prazo e um mix equilibrado entre contratos típicos e atípicos, o que contribui para previsibilidade de receitas e mitigação de riscos operacionais. A diversificação de locatários e a pulverização geográfica reduzem a dependência de ativos individuais e reforçam a resiliência do fluxo de caixa ao longo do ciclo.

A tese de investimento se apoia na qualidade do portfólio, na boa gestão ativa dos contratos e na capacidade do fundo de capturar ganhos operacionais com a maturação dos ativos e a normalização da demanda logística. Sob a ótica quantitativa, o XPLG11 apresenta níveis de vacância controlados, crescimento consistente do NOI, estrutura de capital equilibrada e distribuição de rendimentos compatível com a estabilidade dos contratos. Em um cenário de juros em trajetória de queda, a compressão do custo de capital tende a favorecer a reprecificação dos ativos logísticos e a expansão do valor patrimonial, ampliando o potencial de valorização das cotas. Nesse contexto, o XPLG11 se posiciona como uma alternativa de boa qualidade no segmento logístico, combinando renda recorrente, diversificação e assimetria favorável de retorno para os próximos trimestres.

GARE11 – Guardian Logística

O GARE11 é um fundo imobiliário voltado para empreendimentos logísticos e industriais, com portfólio diversificado entre ativos estabilizados e projetos com potencial de valorização futura, o que combina previsibilidade de receitas com oportunidades de ganho adicional pela maturação dos imóveis. Seus ativos estão posicionados em polos industriais e logísticos relevantes, próximos a rodovias de alto fluxo e centros de consumo no Sudeste, favorecendo a demanda estrutural por espaços modernos e bem localizados. A estratégia do fundo busca equilíbrio entre contratos típicos e atípicos, priorizando locatários de perfil corporativo e prazos alongados, reduzindo o risco de vacância e reforçando a resiliência dos fluxos de caixa.

A recomendação se apoia no perfil híbrido do portfólio, que agrega estabilidade de resultados à possibilidade de valorização patrimonial por meio do desenvolvimento e reposicionamento dos ativos. Pela ótica quantitativa, o GARE11 apresenta vacância controlada, ciclo de desenvolvimento disciplinado, geração de NOI crescente e distribuição de dividendos alinhada à previsibilidade dos contratos. O ambiente de juros cadentes tende a favorecer a expansão de projetos e a valorização dos imóveis estabilizados, reduzindo o custo de capital e aumentando o retorno potencial da carteira. Dessa forma, o GARE11 segue posicionado para entregar fluxo de dividendos consistente, preservação de valor e captura de ganhos adicionais com a maturação de ativos logísticos, consolidando-se como uma alternativa competitiva dentro do segmento imobiliário corporativo nos próximos trimestres.

KNCR11 – Kinea Rendimentos Imobiliários

O KNCR11 é um fundo imobiliário focado em crédito corporativo, com portfólio composto majoritariamente por CRIs lastreados em empreendimentos de alta qualidade e emissores com perfil sólido de risco, privilegiando operações com garantias reais e forte capacidade de pagamento. Seu foco em títulos indexados ao CDI posiciona o fundo como uma alternativa defensiva dentro do mercado imobiliário, preservando renda em cenários de juros elevados e reduzindo volatilidade em momentos de estresse de preços no mercado de tijolo. A estratégia de originação seletiva e análise de crédito rigorosa contribui para baixa inadimplência e elevada previsibilidade de fluxo, reforçando o caráter conservador do portfólio.

A recomendação se ampara na natureza defensiva do fundo, na previsibilidade dos rendimentos e na qualidade do book de crédito, com duration equilibrada e forte proteção contratual diante de ciclos econômicos adversos. Pela ótica quantitativa, o KNCR11 apresenta histórico consistente de distribuição, risco de crédito controlado, elevada liquidez de mercado e perfil de renda ajustado à taxa básica de juros — o que garante correlação positiva com Selic e reduz impactos de revisões no ciclo monetário. Em um ambiente de queda gradual dos juros, o fundo segue competitivo frente a alternativas de crédito privado e tende a preservar atratividade, beneficiando-se de spreads saudáveis, renegociações seletivas e potencial de manutenção de dividendos acima da média dos FIs de papel. Assim, o KNCR11 permanece bem posicionado como uma opção defensiva para compor renda estável, preservar capital e mitigar volatilidade no curto e médio prazo.

KNRI11 – Kinea Renda Imobiliária

O KNRI11 é um fundo imobiliário híbrido com foco majoritário em imóveis corporativos, combinando lajes comerciais e galpões logísticos de padrão elevado, localizados em regiões estratégicas dos principais centros econômicos do país. A diversificação entre segmentos e inquilinos de grande porte, somada à predominância de contratos típicos e atípicos de longo prazo, reduz volatilidade, preserva ocupação estrutural e garante maior estabilidade de receitas ao longo do ciclo imobiliário. A gestão ativa prioriza ativos de alta liquidez, especificação moderna e localização premium, o que contribui para resiliência operacional mesmo em momentos de desaceleração do mercado de escritórios e aumento temporário de vacância no setor.

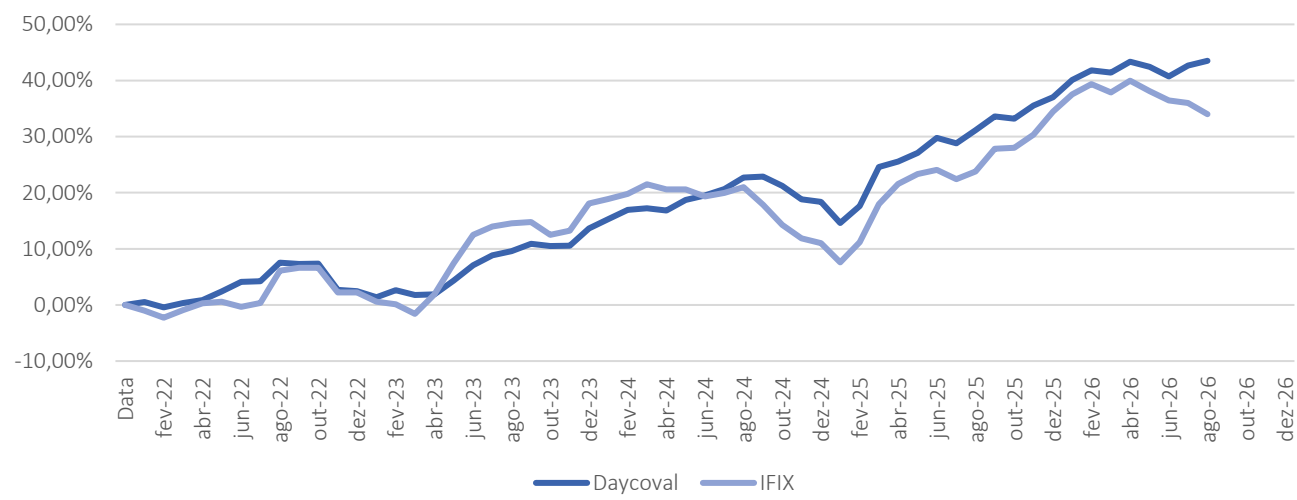
A recomendação se apoia na qualidade dos imóveis, na diversificação do portfólio e no potencial de valorização dos ativos frente à retomada gradual da demanda corporativa e da reorganização logística. Pela ótica quantitativa, o KNRI11 apresenta histórico consistente de distribuição, vacância controlada, portfólio com longa duração média de contratos e baixo nível de alavancagem, favorecendo a previsibilidade de dividendos. Além disso, a indexação inflacionária dos contratos e o perfil de locatários de alto crédito mitigam riscos de revisões contratuais e inadimplência. Em um cenário de juros cadentes, a redução do custo de capital tende a impulsionar a reprecificação dos imóveis e aumentar o valor patrimonial do fundo, ampliando o potencial de retorno total. Dessa forma, o KNRI11 permanece bem posicionado como uma alternativa equilibrada entre renda recorrente, preservação patrimonial e potencial de valorização, destacando-se entre os FIs híbridos e corporativos nos próximos trimestres.

XPML11 – XP Malls

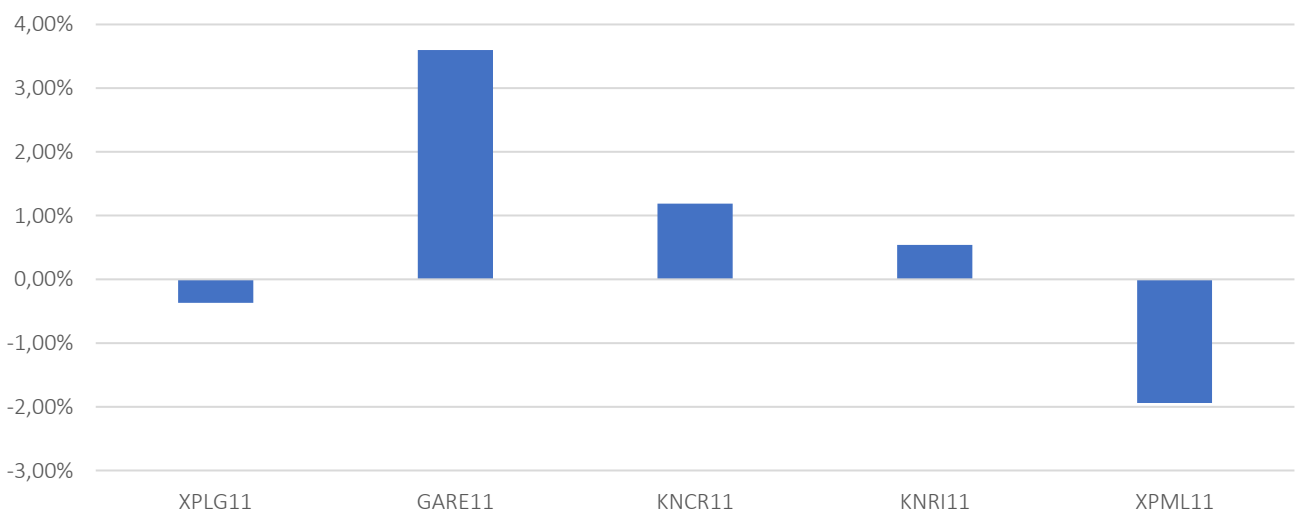
O XPML11 é um fundo imobiliário focado em shopping centers de alta qualidade, com portfólio composto por ativos bem posicionados em regiões de elevado fluxo comercial, concentração de renda e relevância urbana. A exposição a shoppings dominantes, com mix diversificado de operações, alto tráfego e presença de marcas âncoras, fortalece o poder de barganha com lojistas, reduz vacância natural e amplia o potencial de repasse via aluguel variável e reajustes inflacionários. A gestão ativa prioriza ativos com capacidade de atração de público e reinvestimento constante, buscando ampliar produtividade por metro quadrado, melhorar ticket médio e reforçar a resiliência frente às mudanças estruturais do varejo físico e digital.

A recomendação se apoia na qualidade do portfólio, na recuperação contínua do consumo presencial e no crescimento do aluguel variável como vetor de expansão de receita. Pela ótica quantitativa, o XPML11 apresenta margens operacionais em melhoria, distribuição consistente e vacância estabilizada, além de performance comercial favorecida pelo aumento do tráfego, melhora da renda real e consolidação da categoria “entretenimento + varejo”. A indexação inflacionária e a retomada do consumo tendem a sustentar crescimento real do NOI, enquanto a gradual redução dos juros aumenta o valor presente dos ativos e facilita renovações contratuais com maior precificação. Assim, o XPML11 permanece bem posicionado para capturar a recuperação do setor, combinar valorização patrimonial com renda recorrente e se consolidar como uma das principais alternativas de exposição ao varejo físico dominante nos próximos trimestres.

Rentabilidade Acumulada (%)



Retorno por ativo (%)



Rentabilidade Histórica (%)

2023	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2023	Acumulado
Daycoval	-1,05%	1,24%	-0,83%	0,12%	2,40%	2,61%	1,63%	0,70%	1,20%	-0,37%	0,05%	2,79%	7,89%	10,55%
IFIX	-1,60%	-0,45%	-1,69%	3,52%	5,43%	4,71%	1,33%	0,49%	0,20%	-1,97%	0,66%	4,25%	10,80%	13,26%

2024	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2024	Acumulado
Daycoval	1,44%	1,44%	0,28%	-0,35%	1,60%	0,69%	0,92%	1,71%	0,13%	-1,31%	-1,98%	-0,42%	4,15%	18,35%
IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	-0,77%	0,02%	-1,04%	0,52%	0,86%	-2,58%	-3,06%	-2,11%	-0,78%	-6,00%	10,99%

2025	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2025	Acumulado
Daycoval	-3,15%	2,64%	5,88%	0,79%	1,22%	2,12%	-0,75%	1,80%	1,88%	-0,29%	1,76%	1,09%	15,78%	37,02%
IFIX	-3,07%	3,34%	6,14%	3,01%	1,44%	0,63%	-1,36%	1,16%	3,25%	0,12%	1,86%	3,14%	21,15%	34,47%

2026	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2026	Acumulado
Daycoval	2,25%	1,22%	-0,28%	1,37%	-0,66%	-1,19%	1,38%	0,60%					4,74%	43,51%
IFIX	2,27%	1,32%	-1,06%	1,53%	-1,33%	-1,21%	-0,32%	-1,46%					-0,34%	34,01%

Aviso Importante:

Este relatório de análise foi elaborado pelo Daycoval Corretora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. ("Daycoval CTVM"), sociedade regulada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e distribuído também por seu controlador, o Banco Daycoval S.A. (em conjunto, "Conglomerado Daycoval"), de acordo com todas as exigências na Resolução CVM nº 20/2021, como objetivo fornecer informações 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 quaisquer produtos.

O signatário deste relatório declara que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação ao Conglomerado Daycoval e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(es) é(são) indiretamente influenciada(s) por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela Daycoval CTVM. O analista Gabriel Augusto Mollo CNPI-T 6558, responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Resolução CVM nº 20/2021. O analista tem o dever do cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários. O Conglomerado Daycoval não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório.

Os produtos apresentados neste relatório podem não ser adequados para todos os tipos de cliente. Antes de qualquer decisão de investimento, os clientes deverão realizar o processo de suitability e confirmar se os produtos apresentados 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. 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.

A Daycoval CTVM exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo. O investimento em ações é indicado para investidores de perfil arrojado, de acordo com a Política de Suitability praticada no Conglomerado Daycoval. Ação é uma fração do capital de uma empresa que é negociada no mercado. É um título de renda variável, ou seja, um investimento no qual a rentabilidade não é preestabelecida, varia conforme as cotações de mercado. O presente relatório e seu conteúdo devem ser tratados para uso exclusivo. O investimento em ações é um investimento de alto risco e os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita neste material em relação a desempenhos.

As sugestões contidas neste relatório partem da hipótese de uma composição de múltiplos ativos e, portanto, não é expressão de opinião específica sobre qualquer destes ativos tomados individualmente. O presente relatório não deve ser considerado de forma isolada, mas em conjunto com outras informações financeiras do emissor e macroeconômicas, ainda que baseada em perspectiva e estudos extensos da nossa equipe de análise, os preços, opiniões e projeções do presente relatório podem ser alteradas. As condições de mercado, o cenário macroeconômico, os eventos específicos da empresa e do setor podem afetar o desempenho do investimento, podendo resultar até mesmo em significativas perdas patrimoniais. A duração recomendada para o investimento é de médio-longo prazo. Não há quaisquer garantias sobre o patrimônio do cliente neste tipo de produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas.

Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento do Conglomerado Daycoval, podendo também ser divulgado em seu site institucional. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso do Conglomerado Daycoval. O atendimento de nossos clientes é realizado por colaboradores ou assessores de investimento do Conglomerado Daycoval. Os custos da operação estão definidos nas tabelas de custos operacionais, disponível no site www.daycovalctvm.com.br/investimentos/custos-e-tarifas.

A Ouvidoria do Conglomerado Daycoval tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 777 0900 ou SAC 0800 775 0500 a disposição nos dias úteis, no horário das 9h às 18h.



