Daycoval
Corretora de valores

Relatório

Carteira Fundos Imobiliários

Novembro 2026



Carteira Fundos Imobiliários

03 de novembro 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 outubro foi marcado por forte pressão sobre o mercado de fundos imobiliários, com o IFIX registrando queda de 2,89% e encerrando o período aos 3.646,62 pontos. Após apresentar recuperação no início do mês, acompanhando a redução das taxas de juros futuros, o índice sofreu uma reversão na reta final, refletindo o aumento da percepção de risco após as eleições e a abertura dos prêmios de risco no mercado doméstico. Com isso, o IFIX passou a acumular queda de 3,41% em 2026.

Os fundos de recebíveis também foram pressionados, com recuo de 2,44% no mês. Apesar da manutenção de rendimentos atrativos, o cenário de maior volatilidade e as preocupações com a inflação e a trajetória dos juros limitaram o desempenho das cotas. Nesse contexto, os fundos indexados ao CDI continuaram favorecidos pelo patamar elevado da Selic, enquanto os atrelados ao IPCA mantiveram sua relevância como proteção inflacionária. A qualidade do crédito e a capacidade de manutenção das distribuições permaneceram pontos importantes na avaliação desses ativos.

Nos fundos de tijolo, o desempenho também foi negativo, com queda de 2,41% em outubro. A pressão sobre os juros futuros e o aumento do custo de oportunidade afetaram a precificação dos imóveis, mesmo diante de fundamentos operacionais relativamente sólidos em segmentos como logística, shopping centers e lajes corporativas. A negociação de cotas com desconto em relação ao valor patrimonial continuou oferecendo oportunidades, mas reforçou a importância de avaliar a qualidade dos imóveis, os níveis de ocupação, os contratos e o endividamento de cada fundo.

Em síntese, outubro representou um período de maior aversão ao risco para a indústria de fundos imobiliários. A reprecificação dos ativos após as eleições, combinada à perspectiva de juros elevados por mais tempo, pressionou as cotações e interrompeu a recuperação observada no início do mês. Apesar dos rendimentos ainda atrativos e dos fundamentos operacionais de parte do setor, o cenário reforça a importância da seletividade, com atenção à qualidade dos ativos, ao risco de crédito e à sustentabilidade dos dividendos.

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

Código	Empresa	Peso
GARE11	Guardian Logística	20%
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	20%
KNSC11	Kinea Securities	20%
MXRF11	Maxi Renda	20%
VGIR11	Valora Rendimentos Imobiliários	20%

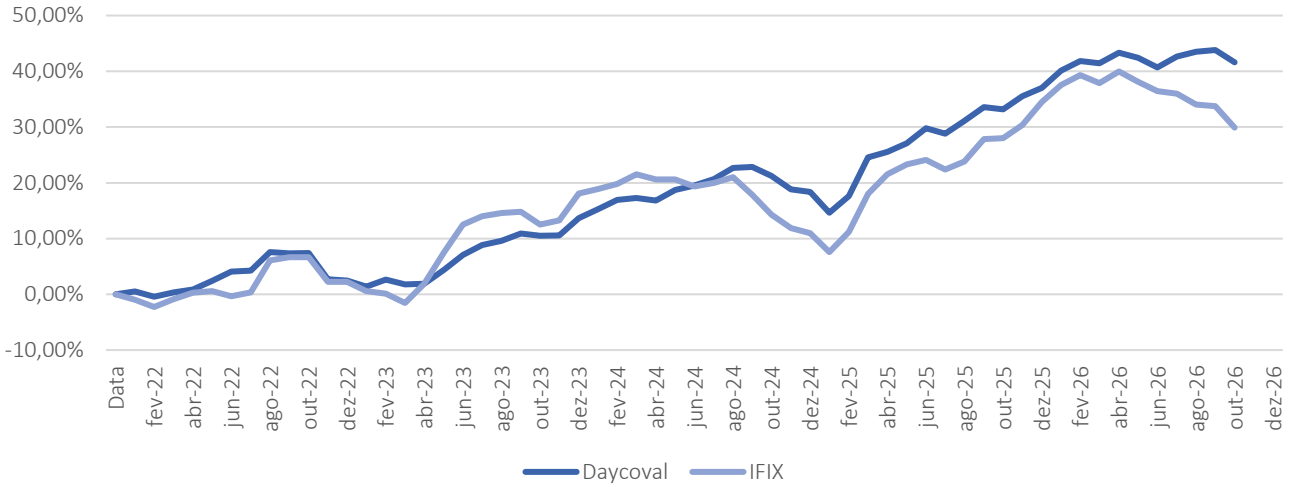
Carteira no mês

A carteira de Fundos Imobiliários se desvalorizou -1,55%, enquanto o seu índice de referência, o IFIX, caiu -2,89%. Neste mês, as posições que mais se desvalorizaram foram o KNRI11 com uma queda de -3,47%, o XPML11 com uma baixa de -2,00% e GARE11 com uma queda de -1,53%.

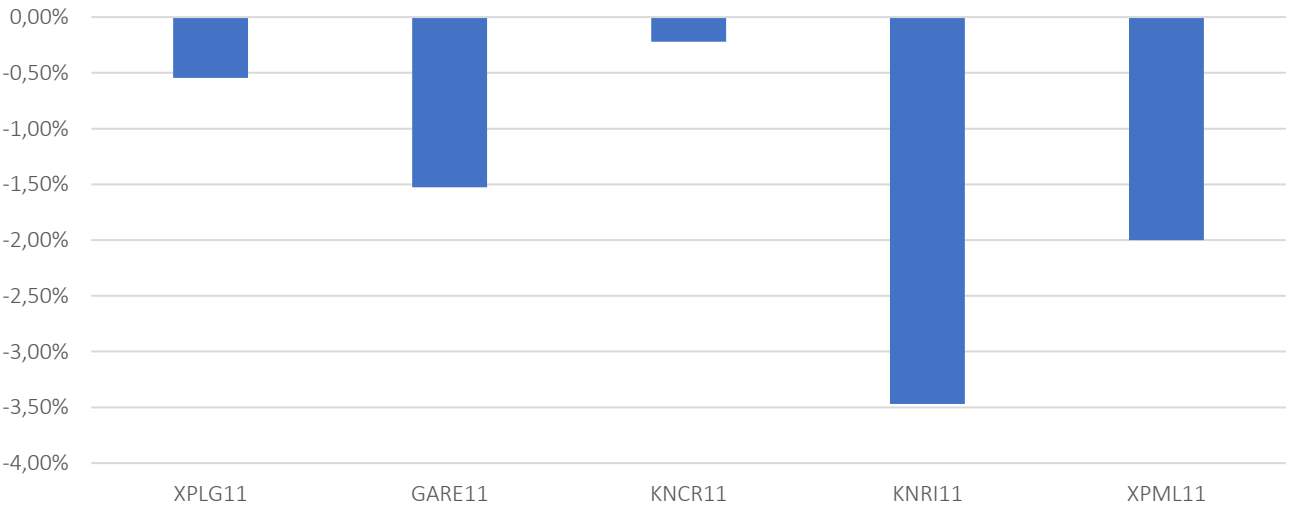
Para este mês, decidimos adotar uma postura mais conservadora substituindo os fundos de “tijolo” pelos fundos de “papéis”. Trocamos os fundos XPLG11 pelo MXRF11, KNRI11 por KNSC11 e XPML11 por VGIR11.

Carteira Fundos imobiliários

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%	0,21%	-1,55%			3,33%	41,58%
IFIX	2,27%	1,32%	-1,06%	1,53%	-1,33%	-1,21%	-0,32%	-1,46%	-0,20%	-2,89%			-3,41%	29,88%

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 colaborares 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.