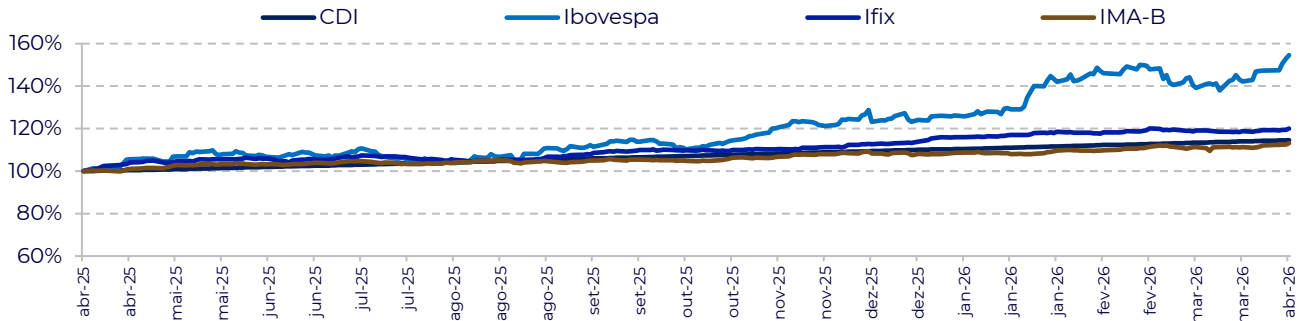


Panorama Macroeconômico

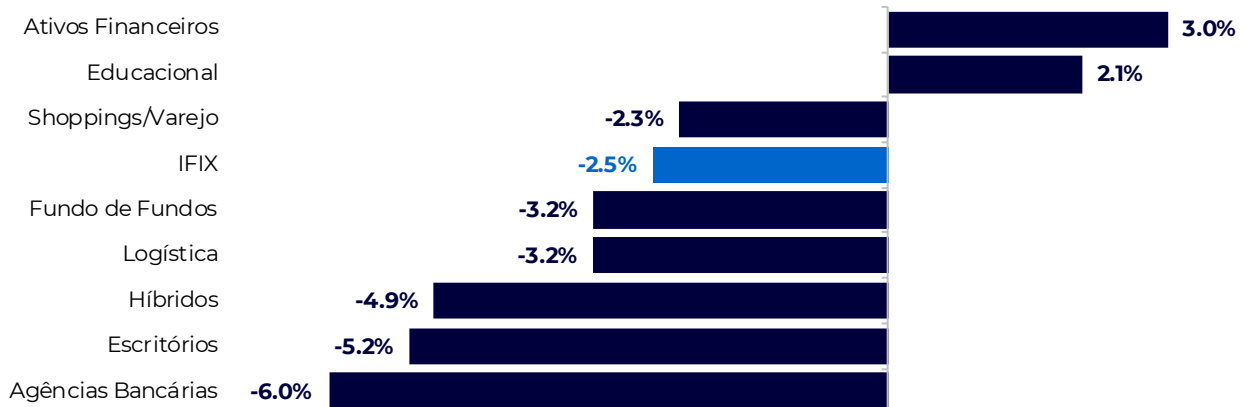
Figura 1. IFIX, Ibovespa, CDI e IMA-B (últimos 12 meses)



Fonte: Safr & Bloomberg

Desempenho Setorial – Acumulado no ano

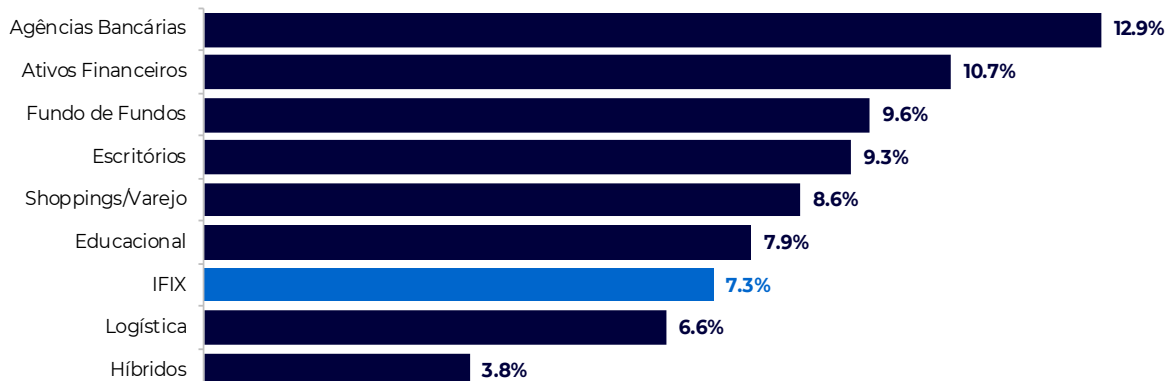
Figura 2. Evolução setorial acumulada no ano



Fonte: Safr & Bloomberg

Desempenho Setorial – Últimos 12 meses

Figura 3. Evolução setorial nos últimos 12 meses

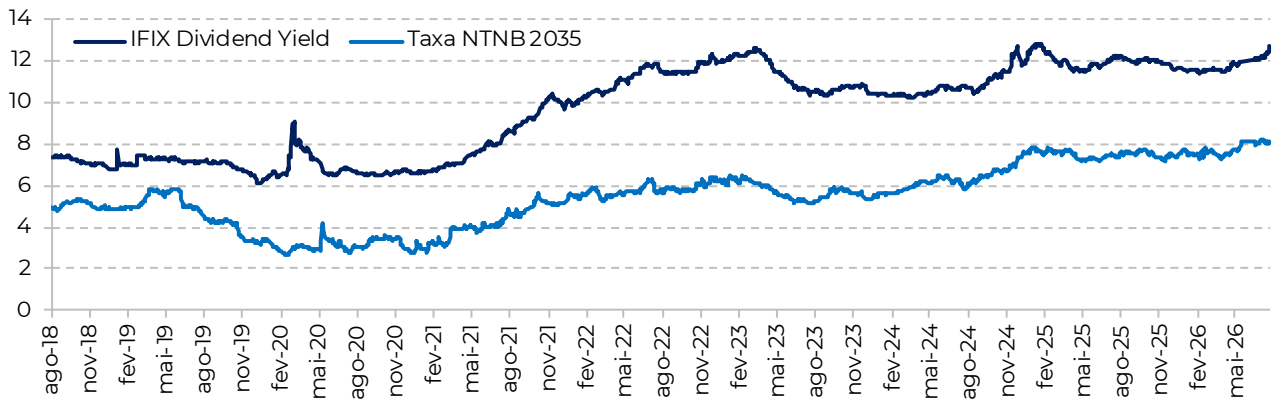


Fonte: Safr & Bloomberg



Dividend Yield – IFIX vs Yield da NTN-B 2035

Figura 4. Evolução do Dividend Yield do Ifix versus Taxa NTN-B 2035

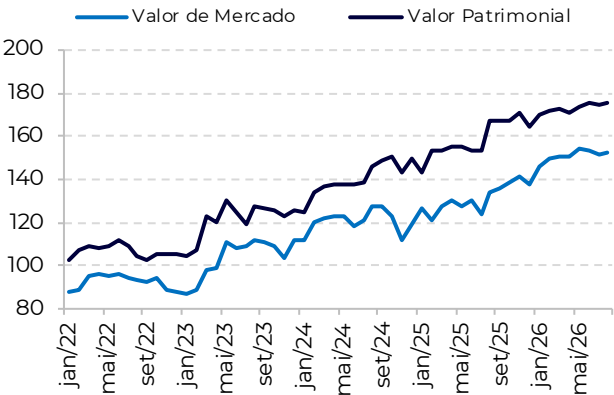


Fonte: Safra & Bloomberg

Prêmio médio 5 anos (div. yield Ifix vs yield NTN-B): 4,84 pp
Prêmio atual (div. yield Ifix vs yield NTN-B): 4,60 pp

Patrimônio Líquido e Valor de Mercado dos Fundos Imobiliários

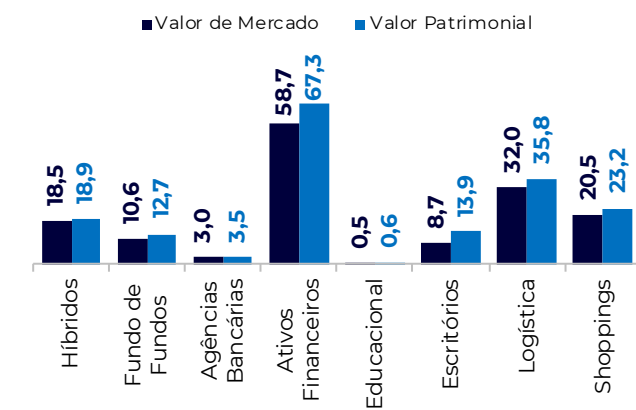
Figura 5. Evolução do Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bilhões)



Fonte: Safra & Bloomberg

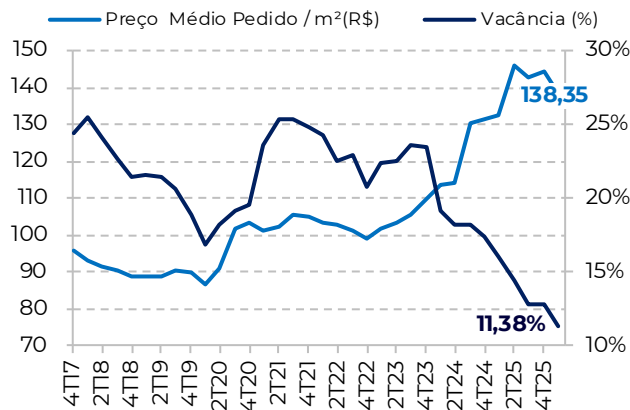
O gráfico acima evidencia **o desconto do valor de mercado dos fundos imobiliários em relação ao valor patrimonial, hoje em 10,99%.**

Figura 6. Valor Patrimonial e Valor de Mercado no mês anterior por segmento (R\$ bilhões)



Mercado Imobiliário

Figura 7. Vacância de Escritórios - São Paulo



Fonte: Cushman & Wakefield

No 1T26, o mercado de **escritórios** classe A e A+ na região CBD de **São Paulo** registrou **absorção líquida** de 62.555 m², mantendo o ritmo visto ao longo de 2025, o ambiente se mostra de seletividade para os ocupantes, mas a demanda por espaços corporativos de alta qualidade continua. Os destaques foram JK, Marginal Pinheiros e Chucuri Zaidan. O **preço** médio encerrou o trimestre em R\$ 138,35/m²/mês, desacelerando em relação ao trimestre anterior. Faria Lima permaneceu como região mais valorizada, mas com preço estável em R\$ 290,06/m²/mês, JK e Pinheiros protagonizaram as altas de preços em R\$281,71/m²/mês e R\$221,90/m²/mês, respectivamente, puxados pela forte absorção e vacância menor. O mercado apresenta valorização concentrada em regiões prime, com estabilidade nas demais regiões. A taxa de **vacância** encerrou o trimestre em 11,38%, puxada por JK, Pinheiros e Chucuri Zaidan, enquanto Berrini e Paulista apresentaram aumento na vacância, principalmente por novo estoque. Por fim, o **novo estoque** entregue foi de 17.745m², focado na Paulista e Berrini. Após um 2025 com **volume de entregas** abaixo das expectativas iniciais, o pipeline de 2026 indica um crescimento mais expressivo da oferta ao longo do ano, com foco em Chucuri Zaidan, Chácara Santo Antonio, Pinheiros, Rebouças e Itaim.

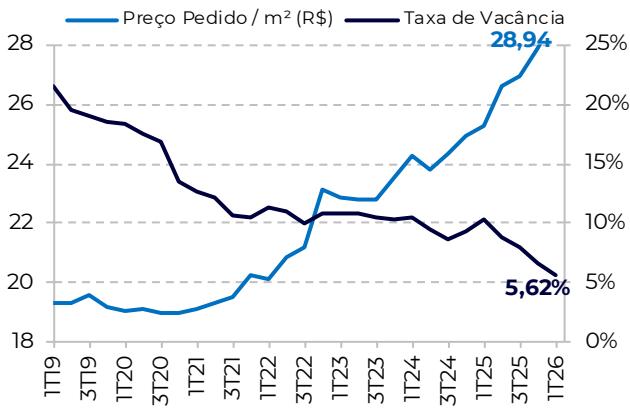
No 1T26, o mercado de **escritórios** classe A e A+ no **Rio de Janeiro** apresentou **absorção líquida** de 11.335 m², indicando continuidade do processo de recuperação observado ao longo do ano passado. O Centro mantém o protagonismo, Orla e Porto também registraram saldo positivo, enquanto Cidade Nova registrou saldo negativo. Após sequência de aumentos, o **preço** médio pedido ficou estável na sequência trimestral (R\$ 79,19/m²). A Zona Sul segue como a região mais valorizada (R\$ 160,00/m²), de forma geral o mercado apresenta estabilidade de preços. A escassez de novos empreendimentos desde 2018 mantém o mercado estável, a taxa de **vacância** encerrou o ano em 25,40%.

O 1T26 manteve a trajetória no mercado de **galpões logísticos** e industriais de alto padrão no Brasil, com **absorção líquida** nacional de 360.027 mil m², mesmo com entrega de novo estoque de 202.339m². **São Paulo** novamente liderou com 75% da absorção líquida, Minas Gerais voltou a desempenhar positivamente em 86.605m² absorvidos, enquanto o Rio de Janeiro apresentou desempenho negativo no trimestre. A **vacância** encerrou o ano em queda chegando a 5,62 %, refletindo a alta demanda e aceitação do novo estoque. Os **preços** pedidos subiram para R\$28,94/m²/mês, com destaque positivo para São Paulo (R\$ 32,59/m²/mês). Em **construção** existem 1.488.611m², sendo São Paulo 85% do total.

Fonte: Cushman & Wakefield



Figura 8. Vacância em Galpões - Brasil

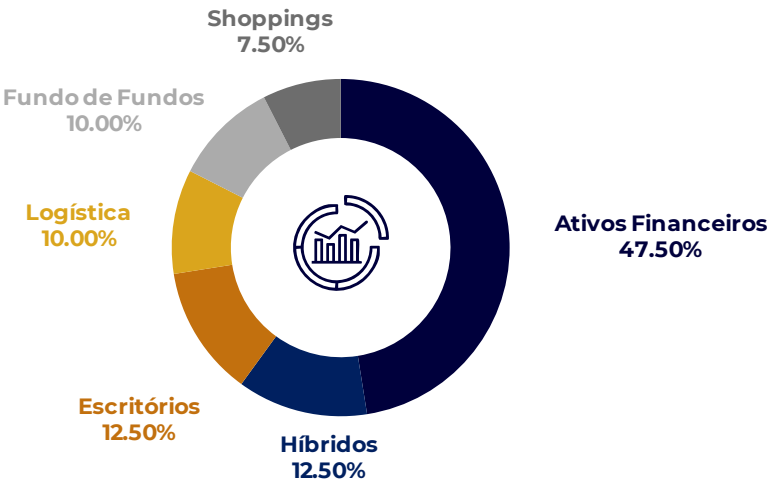


Recomendação para Agosto*

Nesta troca, estamos mantendo a proporção entre fundos de ativos financeiros e fundos de tijolo, alterando apenas a composição dos nomes. Optamos por retirar **Kinea High Yield (KNHY)** do portfólio para dar lugar a um aumento na exposição ao **Patria Recebíveis Imobiliários (HGCR11)**, que negocia a um desconto em relação ao valor patrimonial, conta com uma boa qualidade de crédito e não possui operações compromissadas nem CRIs na Watchlist. Também aumentamos a posição em **Mauá Capital Recebíveis Imobiliários (MCC111)** devido à estabilidade de seu dividend yield e à expectativa de que a gestão mantenha as distribuições no topo do guidance, e em **Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR11)**, em um movimento mais defensivo diante da crescente incerteza quanto ao cenário macroeconômico e de juros. O fundo deve manter níveis consistentes de distribuição, beneficiado pela renovação do portfólio por meio de novas operações robustas, de risco contido e garantias sólidas, preservando o perfil da carteira.

Fundo	Código	Segmento	Exposição	Preço (19/08/26) (R\$/cota)	Preço/Valor Patrimonial	Dividend Yield Estimado - 2026
JS Real Estate	JSRE11	Escritórios	10.0%	56.94	0.57	10.5%
Patria Recebíveis Imobiliários	KORE11	Escritórios	2.5%	63.44	0.61	11.3%
JS Ativos Financeiros	JSAF11	Fundo de Fundos	10.0%	6.79	0.79	14.1%
TRX Real Estate	TRXF11	Híbridos	5.0%	78.24	0.93	14.3%
Riza Terrax	RZTR11	Híbridos	2.5%	83.20	0.89	13.0%
Guardian Real Estate	GARE11	Híbridos	5.0%	8.23	0.88	12.1%
Bresco Logística FII	BRCO11	Logística	2.5%	111.30	0.99	9.8%
Patria Log	HGLG11	Logística	5.0%	145.90	0.90	9.6%
HIS Logística	HSLG11	Logística	2.5%	74.80	0.79	12.0%
XP Malls	XPML11	Shoppings	7.5%	98.24	0.97	11.2%
Kinea Unique HY CDI	KNUQ11	Ativos Financeiros	10.0%	103.32	1.04	15.1%
Mauá Cap Recebíveis Imob	MCC111	Ativos Financeiros	7.5%	92.45	1.00	13.0%
Patria Crédito Imobiliário IP	PCIP11	Ativos Financeiros	5.0%	70.34	0.85	17.1%
Patria Recebíveis Imobiliários	HGCR11	Ativos Financeiros	12.5%	91.15	0.94	13.2%
Kinea Rendimentos Imob	KNCR11	Ativos Financeiros	12.5%	106.57	1.05	14.1%
Dividend Yield da Carteira						13.0%

Composição Setorial

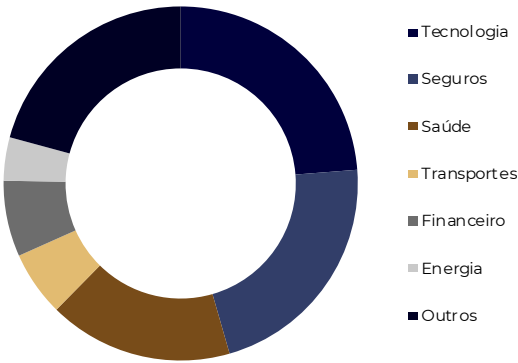
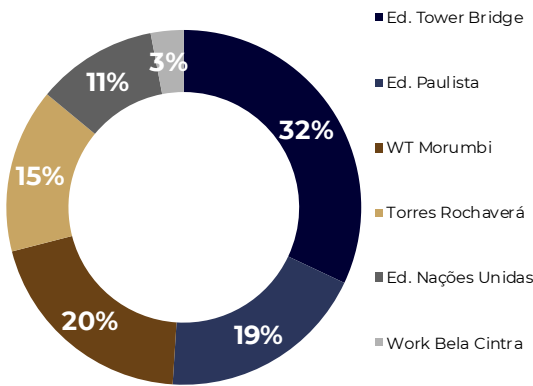


Manutenção

JS Real Estate – JSRE11 (Dividend yield 2026e: 10,4%)

Imóveis (% Receita)

Setor dos Inquilinos (% ABL)



Portfólio:

Conta com o patrimônio de lajes corporativas é dividido em alocação direta em 78% em imóveis e mais 17% de forma indireta, via cotas subordinadas, totalizando ABL de 162 mil m², e mais posição menor em ativos de caixa.

Tese de investimento:

Seu portfólio de imóveis é composto majoritariamente por edifícios AAA que estão localizados em regiões centrais e que contém alta demanda por espaço. A receita imobiliária do fundo é exposta a inquilinos com baixo risco de crédito e sem concentração setorial ou por inquilino, contando com mais de 70 locatários. Adicionalmente, o fundo possui exposição em cotas subordinadas de fundos imobiliários, estratégia esta que abre a possibilidade de maiores ganhos de capital numa eventual venda dos ativos desses fundos. Por fim, o JS Real Estate negocia com um desconto próximo de 40% para o valor patrimonial, mesmo com vacância controlada e decrescente.

Últimas Notícias:

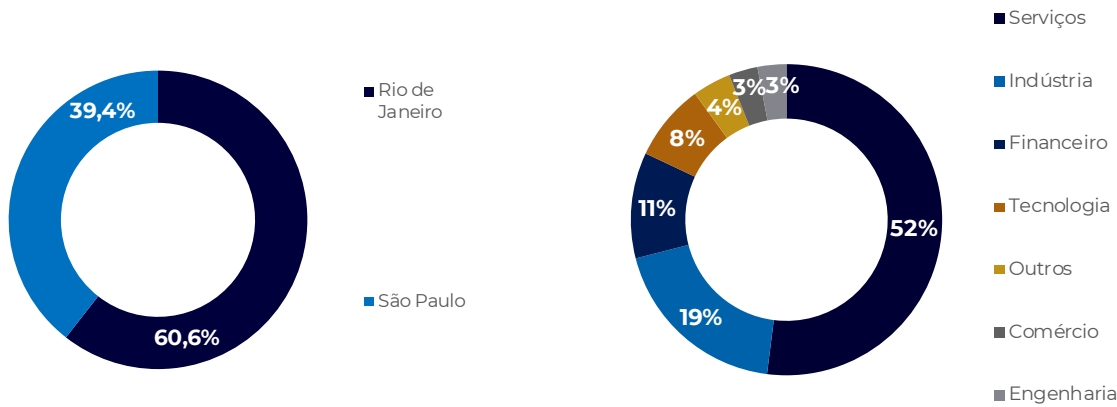
Como destaque do mês, a gestão concluiu novas locações no Edifício Tower Bridge, incluindo os 17º e 18º andares para a StoneX, além de novas ocupações por Bridgestone, Voyix e B4A, reduzindo a vacância do ativo de 13,3% para 7,9%. Os conjuntos remanescentes encontram-se em fase de minuta, com expectativa de ocupação total no curto prazo. Adicionalmente, foi anunciada a incorporação dos edifícios WT Nações Unidas I e II ao portfólio indireto por meio da participação no JSRI, ampliando a exposição do fundo a ativos corporativos na região da Marginal Pinheiros. No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,48 por cota e distribuição de R\$ 0,48 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 10,4%.

Inclusão

Kinea Oportunidades Real Estate – KORE11 (Dividend yield 2026e: 10,8%)

Ativos (% Receita)

CRIs (% PL)



Portfólio:

O fundo de lajes corporativas conta com portfólio composto por 3 ativos no estado de São Paulo e 1 no Rio de Janeiro, totalizando com 54 mil m² de ABL própria, distribuídos entre mais de 60 inquilinos.

Tese de investimento:

O KORE tem 64,0% de seus ativos indexados ao IPCA e 36,0% ao IGPM. O fundo conta com uma boa distribuição de inquilinos e com um alto prazo médio de contratos (3,3 anos) o que traz solidez e maior previsibilidade para o portfólio.

Últimas Notícias:

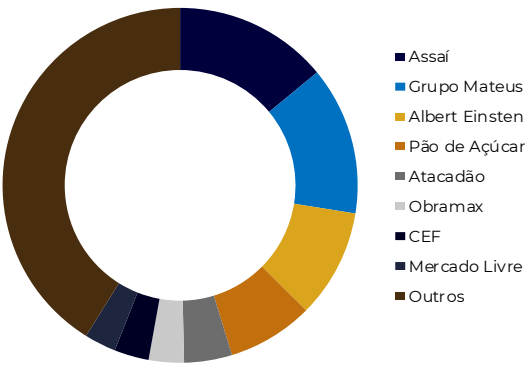
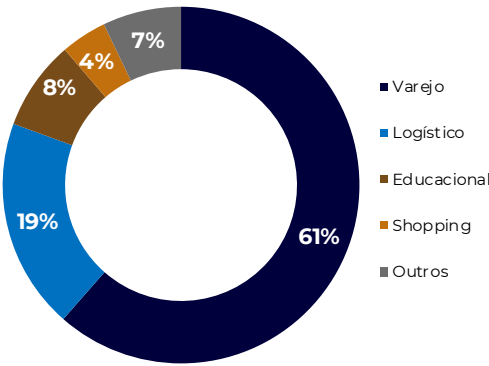
No mês, o fundo registrou movimentações no edifício Corporate Plaza, com a desocupação dos 7º e 8º andares pela FAST CARD e a subsequente locação do 8º andar para a empresa Vocare. A gestão informou que segue em prospecção ativa para comercialização da área remanescente vaga, o que levou a vacância física do portfólio de 4,52% para 5,61% e a vacância financeira de 4,08% para 4,74% ao final de julho. Adicionalmente, o fundo encerrou o período com saldo de R\$ 5,75 milhões em garantia de renda mínima (RMG). No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,63 por cota e distribuição de R\$ 0,60 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de aproximadamente 10,8%.

Redução

TRX Real Estate - TRXF11 (Dividend yield 2026e: 13,0%)

Perfil dos Imóveis

Inquilinos (% Receita)



Portfólio:

O TRX Real Estate é um fundo que possui 1,3 milhões de m² distribuídos em mais de 120 imóveis espalhados por todo o território nacional. Apresenta grande diversificação tanto nos tipos de imóveis, indo de varejo e logístico a shoppings e hospitais, contando assim com inquilinos como as principais redes varejistas e atacadistas do país, importantes grupos hospitalares e empresas de e-commerce, entre outros.

Tese de investimento:

O fundo possui 70% de seus contratos atípicos, o que conquistando, assim, prazo médio de vencimento de contratos de 12 anos. A gestão do fundo é ativa, focando em busca de ganhos via reciclagem de ativos com recebimentos parcelados, o que gera historicamente proventos linearizados acima do que seria o recorrente do portfólio.

Últimas Notícias:

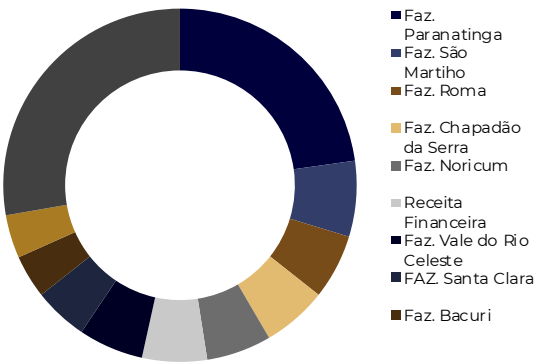
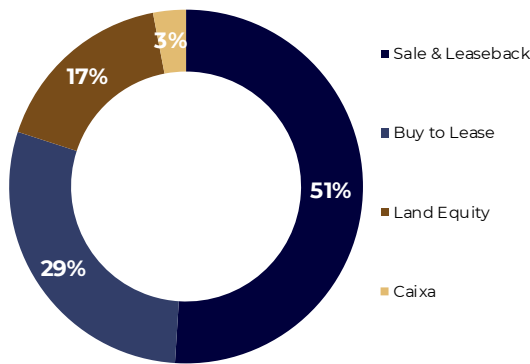
Como destaque do período, o fundo concluiu a aquisição do imóvel locado ao Hotel Emiliano em Copacabana, no Rio de Janeiro, por R\$ 260 milhões. Além disso, a gestão anunciou a aquisição indireta de um complexo logístico Classe AAA em Guarulhos/SP, composto por três galpões com ABL total de 237 mil m², dos quais duas naves possuem o Mercado Livre como locatário por meio de contratos atípicos de 10 anos. Após o encerramento do mês, o fundo celebrou memorandos de entendimentos para potenciais aquisições de um galpão logístico na região metropolitana do Recife/PE e de um portfólio composto por quatro galpões logísticos e um edifício corporativo, totalizando mais de R\$ 2,3 bilhões em investimentos potenciais. Adicionalmente, a gestão aprovou a 13ª emissão de cotas do fundo, que poderá movimentar até R\$ 5,0 bilhões, com recursos destinados principalmente à aquisição e ao desenvolvimento de novos ativos imobiliários. No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,96 por cota e distribuição de R\$ 0,93 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 13,0%.

Manutenção

Riza Terrax – RZTR11 (Dividend yield 2026e: 12,6%)

Operações (% Capital Alocado)

Ativos (% da receita)



Portfólio:

O Riza Terrax possui 24 fazendas em seu portfólio que totalizam 84 mil hectares de área total e 55 mil hectares de a área de plantio. Está exposto a culturas como soja, milho, sorgo, algodão e eucalipto, em diferentes regiões produtoras do país, como Piauí, Goiás, Mato Grosso, Bahia, Tocantins e Paraná.

Tese de investimento:

O fundo foi pensado para capturar a valorização das terras produtoras no país, como forma de gerar rendimento recorrente conforme as propriedades se valorizam operações de financiamento ao produtor rural e arrendamento foram desenvolvidas (Sale & Leaseback e Buy to Lease). Ao longo do tempo a gestão tem ajustado a alocação-alvo, favorecendo maior alocação em Land Equity devido às assimetrias relevantes para a geração de retornos acima do benchmark. Além disso, o RZTR possui um prazo médio final dos contratos de 10 anos, o que garante certa estabilidade em relação aos futuros rendimentos.

Últimas Notícias:

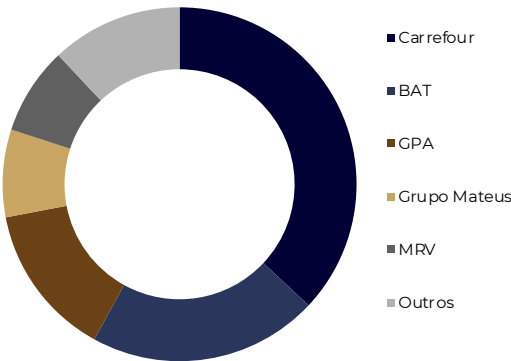
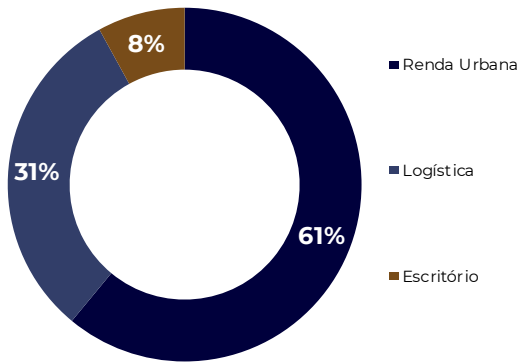
Como destaque do período, a gestão informou a retomada da Fazenda Bom Jardim após o inadimplemento do arrendatário e a consequente rescisão do contrato de arrendamento. Apesar do impacto negativo estimado de aproximadamente R\$ 0,30 por cota nos resultados de 2026, a propriedade deverá ser remarcada ao valor de liquidação apurado em laudo independente, gerando impacto patrimonial positivo estimado de R\$ 1,17 por cota. Além disso, a gestão segue em negociações para a venda da Fazenda Bom Jardim e de outros ativos enquadrados na estratégia de Land Equity, com potencial de geração de ganhos de capital relevantes para os cotistas. Diante desse cenário, a administração sinalizou a possibilidade de distribuições menores ao longo do próximo semestre, preservando recursos enquanto conduz essas negociações. No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,99 por cota e distribuição de R\$ 0,90 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 12,6%.

Manutenção

Guardian Real Estate – GARE11 (Dividend yield 2026e: 12,2%)

Tipo de Imóveis (% Receita)

Inquilinos (% Receita)



Portfólio:

A estratégia híbrida nasceu como logística, com o galpão da BAT, mas hoje possui ativos de renda urbana e lajes corporativas. Com a última oferta a expectativa da gestão é de que sejam ao todo 33 imóveis totalizando 463 mil m², divididos em 15 estados. A estratégia conta com quase que a totalidade dos contratos atípicos e aquisições de ativos sem vacância.

Tese de investimento:

O Guardian Real Estate é um fundo mais concentrado quanto à inquilinos, mas o contém 95% de contratos atípicos, tempo médio remanescente dos contratos de mais de 10 anos, o que diminui o risco da tese. O fundo possui participação em cotas subordinadas de FII, adquiridas após a venda de uma carteira de imóveis de renda urbana como uma forma de earn-out, caso a carteira seja revendida com um retorno maior que o mínimo esperado pela cota sênior. A gestão é ativa, especialmente observando a reciclagem de ativos. Une esta gestão ativa com uma estrutura de capital conservadora, o fundo segue com alavancagem negativa, o que vemos como positivo no curto prazo, tanto pelo nível de juros acima do cap rate de diversas operações, quanto por dar a flexibilidade para a gestão de fazer alguma movimentação sem precisar efetivamente de uma janela de mercado para realizar uma nova oferta pública.

Últimas Notícias:

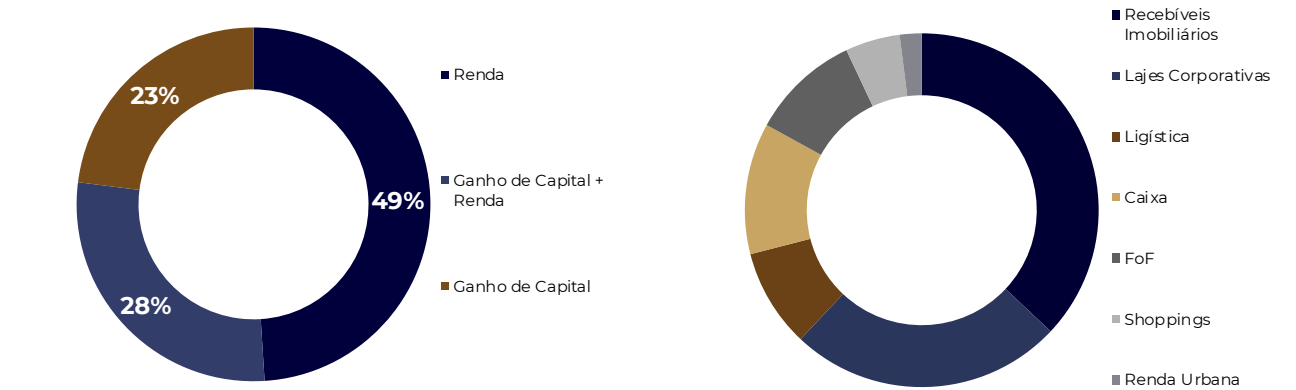
A gestão anunciou a celebração de um memorando de entendimentos para a venda de um portfólio composto por 10 imóveis ao FII Riza Renda Imobiliária Master por R\$ 804,4 milhões. A operação contempla lojas locadas aos grupos Carrefour e Mateus, além dos ativos logísticos Almanara e BRF, e tem como objetivos a realização de ganho de capital, redução da alavancagem e ampliação da capacidade de aquisição de novos ativos. Adicionalmente, a gestão informou que segue avançando na alocação dos recursos captados na 7ª emissão, com a liquidação de um dos ativos remanescentes do pipeline prevista para o final de julho. No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,083 por cota e distribuição de R\$ 0,083 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 12,2%.

Manutenção

JS Ativos Financeiros – JSAFI1 (Dividend yield 2026e: 13,8%)

Divisão por estratégia (% PL)

Participação por Segmento (% PL)



Portfólio:

O fundo divide a carteira em: 37% em FII de recebíveis e CRIs diretamente; 42% em fundos de tijolo, como foco em setores mais descontados em relação ao patrimonial (ênfase em lajes corporativas); 9% em FoF e 12% em caixa.

Tese de investimento:

O JSAF divide a a estratégia em três: (i) metade do portfolio para renda (foco no carregue elevado e sustentável); e a outra metade dividida entre (ii) ganho de capital; (iii) e oportunidades de renda com ganho de capital, aproveitando-se de distorções em fundos que apresentam bom carregue ou que ficaram muito descontados, gerando assim um carregue atrativo. A gestão também costuma manter nível de caixa próximo à 10%, para manter a flexibilidade de alocação.

Últimas Notícias:

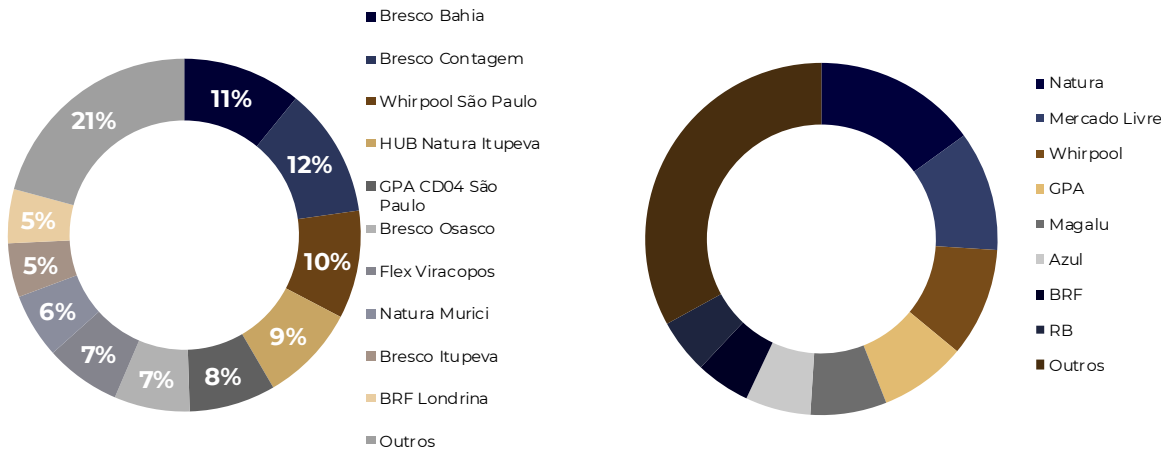
Durante o mês, a gestão promoveu um rebalanceamento estratégico da carteira por meio da venda de algumas posições, movimento que impactou negativamente o resultado do período, mas permitiu concluir o processo de equalização semestral e cumprir a meta de distribuição de pelo menos 95% do resultado acumulado no semestre. Adicionalmente, o fundo encerrou junho com aproximadamente 22% do patrimônio alocado em ativos de liquidez, percentual superior ao observado no início do ano, refletindo uma postura mais conservadora diante do cenário macroeconômico e maior flexibilidade para aproveitar oportunidades futuras de alocação. No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,067 por cota e distribuição de R\$ 0,080 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 13,8%.

Manutenção

Bresco Logística – BRCO11 (Dividend yield 2026e: 9,6%)

Imóveis (% Receita)

Inquilinos (% Receita)



Portfólio:

O fundo de logística conta com 14 propriedades, mais de 20 inquilinos e quase 600 mil m² de ABL. Seus imóveis estão localizados em SP, BA, MG, AL, PR, RJ, e RS e possuem uma taxa de ocupação elevada. O foco é manter imóveis de elevada qualidade (A+) last mile.

Tese de investimento:

O Bresco Logístico apresenta ativos bem localizados, metade da ABL está localizada no estado de SP (metade disso até 25km da cidade de São Paulo), mantendo assim elevada liquidez para os imóveis, além de que os custos para o aumento do estoque fizeram com que os aluguéis na região apresentassem valorização real nos últimos anos. Os locatários do fundo são empresas grandes e o prazo médio de locação remanescente é próximo de 5 anos. A gestão tem política de elevar os dividendos de forma a não gerar volatilidade nos proventos, mantendo a estratégia de renda do fundo.

Últimas Notícias:

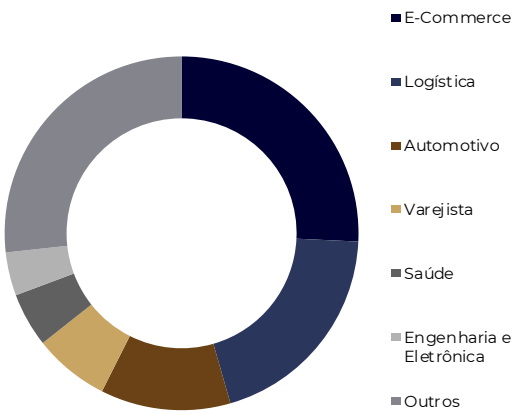
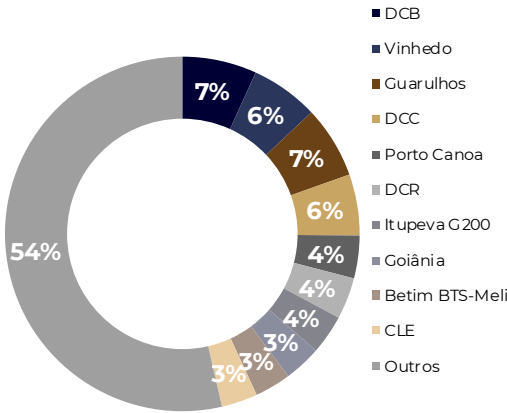
A gestão reportou avanços comerciais nos ativos Bresco Canoas e Bresco Resende, que concentram a maior parte da vacância do portfólio. No ativo de Canoas, o fundo mantém conversas iniciais para locação de aproximadamente 31 mil m², volume equivalente a 1,7 vez a área atualmente vaga, enquanto em Resende as negociações encontram-se em estágio avançado para ocupação integral do imóvel devolvido ao fundo em março de 2026. Adicionalmente, a administração destacou a manutenção de um robusto lucro caixa acumulado não distribuído de R\$ 29,1 milhões, equivalente a R\$ 1,62 por cota. No mês, o fundo apresentou lucro caixa de R\$ 0,69 por cota e distribuição de R\$ 1,05 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 9,6%.

Manutenção

Patria Log – HGLGI1 (Dividend yield 2026e: 9,6%)

Imóveis (% Receita)

Segmento dos Locatários (% Receita)



Portfólio:

O fundo de logística conta com portfólio, composto por quase 40 ativos em sete estados, totaliza mais de 2 milhões m² de ABL, padrão construtivo majoritariamente AA/AAA, com vacância física de baixa.

Tese de investimento:

O Patria Log está se tornando o maior fundo imobiliário do mercado em valor patrimonial, com as recentes aquisições. A estratégia do fundo é se tornar um ativo de renda, grande a ponto de poder conciliar desenvolvimento de novos ativos, alguma eventual vacância, sem impactar a distribuição mensal. O portfólio é bem localizado, conta com bons ativos, sendo eles majoritariamente AAA/AA. O prazo médio da carteira de locação é de mais de 4 anos. O fundo historicamente apresenta volatilidade menor que o restante do mercado pela consistência de retornos e o baixo desconto frente ao valor patrimonial torna as cotas do fundo uma moeda de troca atrativa para aquisições oportunísticas.

Últimas Notícias:

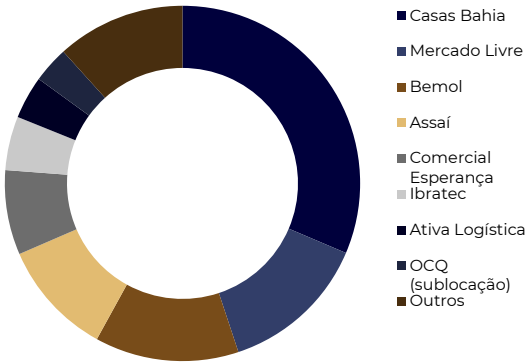
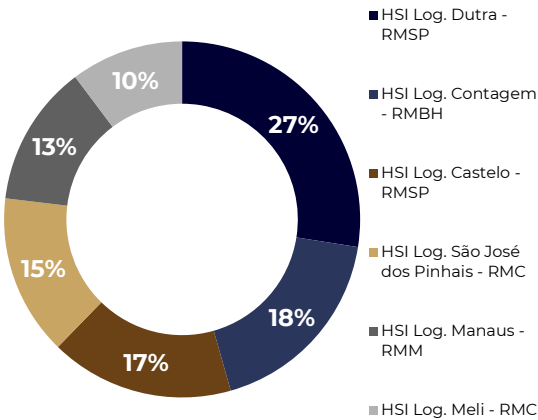
Entre os principais acontecimentos do período, o fundo concluiu a assinatura de um contrato BTS com o Mercado Livre para ocupação integral do empreendimento HGLG Itupeva G400, atualmente em desenvolvimento, com 52,2 mil m² de ABL e prazo contratual de 10 anos. Além disso, a gestão reportou a conclusão da obra do ativo HGLG Simões Filho G100, já em plena operação, e destacou novas movimentações comerciais no portfólio, incluindo entradas de locatários nos ativos Guarulhos, Syslog Galeão e CLE, contribuindo para a redução da vacância física para 3,1%. A administração também informou que segue avaliando novos projetos e potenciais desinvestimentos com expectativa de geração de ganho de capital. No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 1,47 por cota e distribuição de R\$ 1,10 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 9,6%.

Manutenção

HSI Logística – HSLG11 (Dividend yield 2026e: 10,4%)

Imóveis (% Receita)

Locatários (% Receita)



Portfólio:

O fundo de logística conta com portfólio composto 6 ativos nas regiões Sudeste, Sul e Norte do país, conta com 508 mil m² de ABL própria, padrão construtivo AAA e sem vacância.

Tese de investimento:

O HSI Logística é um fundo descontado focado em ativos last mile, sendo a região metropolitana de São Paulo a maior exposição do fundo com 42% da ABL. Um quarto dos contratos tem revisional este ano e mais 10% em 2027, num momento em que os alugueis de galpões logísticos apresentam reajustes acima da inflação, dando assim a oportunidade do fundo aumentar os rendimentos à frente.

Últimas Notícias:

A gestão manteve o guidance de distribuição para o restante de 2026 entre R\$ 0,74 e R\$ 0,76 por cota, destacando que a projeção poderá ser revisada ao longo do semestre caso ocorram mudanças relevantes no portfólio ou melhora das condições operacionais. No período, não houve reajustes ou revisionais nos contratos de locação, mas a administração informou que parte relevante dos contratos passíveis de revisão em 2026 já se encontra em negociação, com potencial de captura de ganhos reais acima da inflação. O fundo encerrou o semestre com reserva acumulada de R\$ 1,33 por cota, após distribuir 96% do resultado caixa gerado no período. No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,75 por cota e distribuição de R\$ 0,74 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 10,4%.

Manutenção

XP Malls – XPML11 (Dividend yield 2026e: 10,6%)

Imóveis (% ABL)

Por Região (% ABL Própria)



Portfólio:

O fundo detém participação em 26 shoppings, totalizando uma ABL própria próxima de ~261.000 m². Seus investimentos por classe de ativos se dividem em 95,2% em imóveis, 1,3% caixa, 1,6% CRI Conversível e 2,0% FII. A carteira é composta por shoppings de qualidade espalhados pelo país, dos quais possuem mais de 3.000 lojas.

Tese de investimento:

O XP Malls apresenta um portfólio de ativos de qualidade, com participação em shoppings com o foco em consumidores de média e alta renda. Seus imóveis se encontram espalhados pelo país, trazendo diversificação regional para as receitas do fundo e apresentam um desempenho operacional bom, gerando resultados para o fundo.

Últimas Notícias:

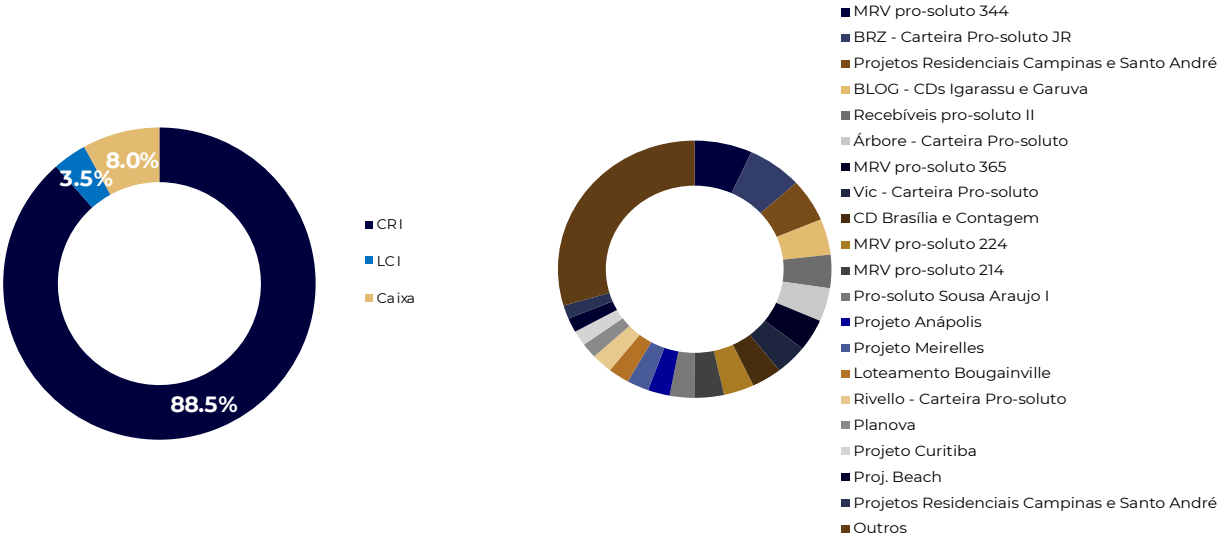
A gestão apresentou o guidance de distribuição para o segundo semestre de 2026, projetando rendimentos entre R\$ 0,83 e R\$ 0,92 por cota, reforçando a busca por maior previsibilidade aos cotistas sem abrir mão da flexibilidade para eventuais ajustes conforme a evolução dos resultados. Além disso, destacou que a estrutura consolidada do XP Malls, incluindo os fundos acessórios Omni Malls e Neomall, encerrou maio com aproximadamente R\$ 2,42 por cota em resultados acumulados não distribuídos. Os indicadores operacionais permaneceram resilientes, com crescimento de 4,0% das vendas por m², além de avanços de 6,5% no SSS e 6,2% no SSR, refletindo a evolução das vendas dos lojistas e das receitas de locação. No período, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,86 por cota e distribuição de R\$ 0,92 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de aproximadamente 10,6%.

Manutenção

Kinea Unique HY CDI – KNUQT11 (Dividend yield 2026e: 14,9%)

Ativos (% PL)

CRIs (% PL)



Portfólio:

O Fundo possui 88,5% de sua carteira alocada em CRI, 3,5% em LCIs e 6,8% em Caixa. Seus ativos são indexadas majoritariamente pelo CDI a uma taxa de 4,69% considerando o valor patrimonial.

Tese de investimento:

O KNUQ tem seus 84,1% dos ativos indexados ao CDI +4,67% e 7,8% ao IPCA +12,77%. Sua carteira está alocada majoritariamente no segmento residencial, exclusivamente exposta ao financiamento à incorporação de projetos já lançados e vendidos, minimizando então o risco das operações. Além disso, a indexação ao CDI garantirá elevada de rentabilidade em momentos de juros elevados.

Últimas Notícias:

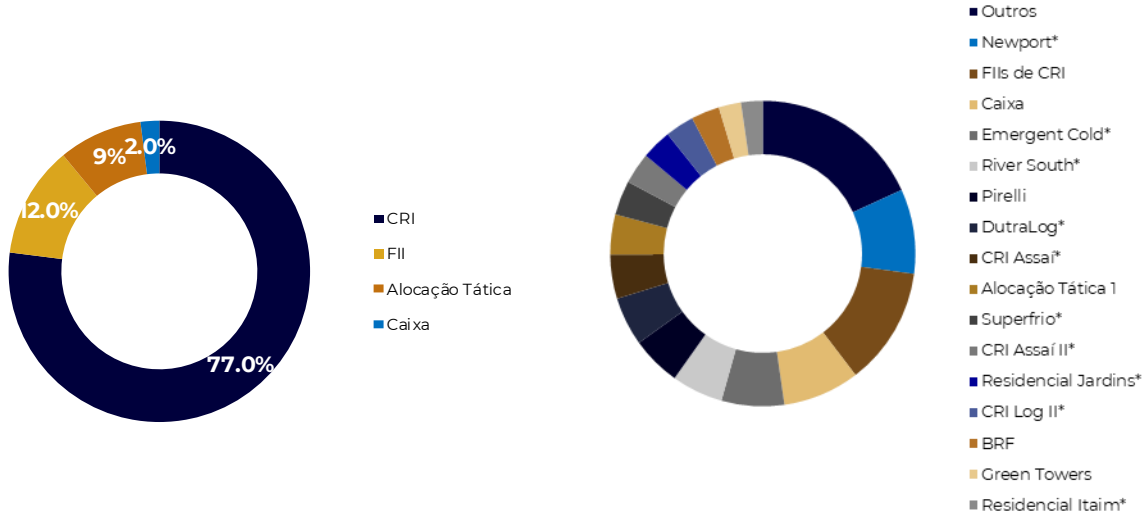
Ao longo de junho, a gestão realizou aproximadamente R\$ 72,6 milhões em novos investimentos, com destaque para uma operação de CRI lastreada em carteira pró-soluto da MRV no montante de R\$ 72,1 milhões. Além disso, foram concluídas as vistorias e aprovações necessárias para a emissão do Habite-se do Projeto Residencial Campinas, etapa que deverá permitir o repasse dos recebíveis e o consequente pagamento dos CRIs da operação nos próximos meses. A administração também destacou que os novos investimentos realizados tendem a contribuir positivamente para os rendimentos futuros do fundo. No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 1,34 por cota e distribuição de R\$ 1,15 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de aproximadamente 14,9%.

Manutenção

Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – MCCIII (Dividend yield 2026e: 12,8%)

Ativos (% PL)

CRIIs (% PL)



Portfólio:

Um fundo de ativos financeiros que possui sua carteira dividida em 77% CRI, 12% FII, 9% em Alocações Táticas e 4% Caixa. O fundo possui um portfólio de CRIIs diversificado e com características high grade e possui a seguinte distribuição por segmentos: 54% Logístico, 19% Residencial, 16% Comercial, 110% Varejo Essencial e 1% Hotel. Sua carteira está 95% indexada pelo IPCA, 5% ao CDI.

Tese de investimento:

O fundo possui uma taxa média da carteira de IPCA +9,2%, o que vemos como uma rentabilidade interessante. Ele tem uma boa diversificação setorial e regional de seus ativos e mostra um nível de pagamento de dividendos interessante e sustentável.

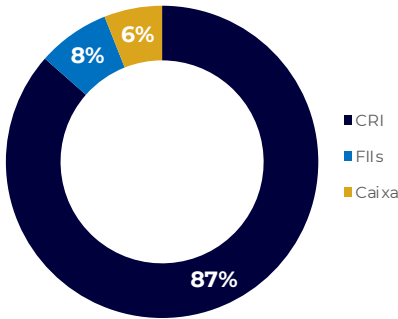
Últimas Notícias:

Ao longo do mês, o fundo realizou aquisições adicionais em duas operações de CRI já presentes na carteira, totalizando aproximadamente R\$ 100 milhões a uma taxa média de IPCA + 9,0%, com destaque para os CRIIs Pirelli e DutraLog. A gestão também manteve o guidance de distribuição para o segundo semestre de 2026 entre R\$ 0,90 e R\$ 1,00 por cota, reforçando a expectativa de permanecer no topo da faixa ao longo dos próximos meses. Adicionalmente, destacou que 100% dos CRIIs da carteira seguem adimplentes e que o fundo encerrou o período com R\$ 0,09 por cota em reservas acumuladas para suporte às distribuições futuras. No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 0,98 por cota e distribuição de R\$ 1,00 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 12,8%.

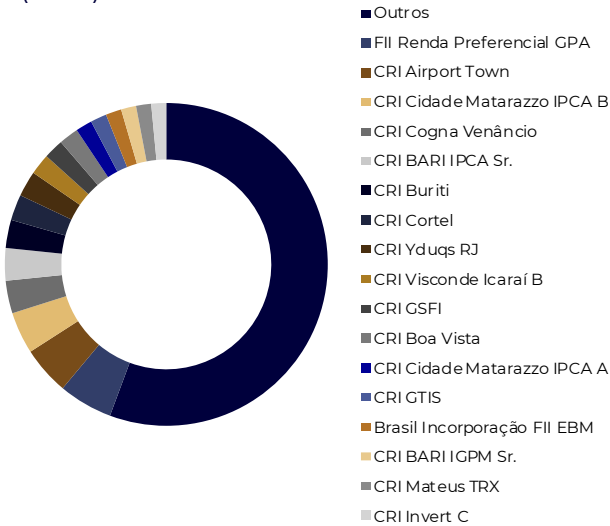
Manutenção

Patria Crédito Imobiliário Índice de Preços – PCIP11 (Dividend yield 2026e: 15,8%)

Ativos (% PL)



CRIs (% PL)



Portfólio:

O Fundo possui 86,5% de sua carteira alocada em CRI, 7,5% em FIIs e 6,0% em Caixa. Seus ativos são indexadas majoritariamente ao IPCA, com 91,0% e 5,0% em CDI.

Tese de investimento:

O PCIP tem seus ativos indexados 5% ao CDI e 91% ao IPCA. Vemos como uma composição interessante por garantir a diversificação de rendimentos do fundo, o que mantém a distribuição sustentável de seus dividendos. Além disso é uma composição que tem muito a ganhar com a perspectiva de queda na taxa de juros dado o alto prêmio para a taxa do título público indexado pela inflação.

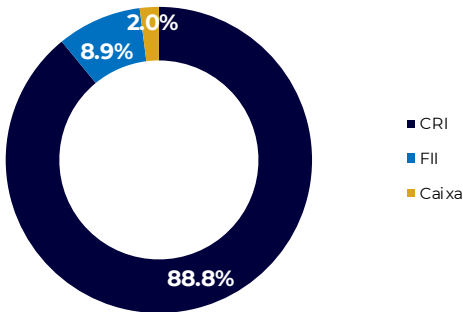
Últimas Notícias:

Durante o mês, a gestão seguiu com a estratégia de reciclagem ativa da carteira, aumentando as posições nos CRIs Swiss Park e Visconde, enquanto zerou a exposição ao CRI KeyCash Sênior. Adicionalmente, foi realizada uma reclassificação dos segmentos da carteira para refletir de forma mais precisa o perfil de risco das operações, incluindo a segregação das exposições residenciais entre financiamento à construção e estoque. No período, o administrador também promoveu um ajuste no spread de risco do CRI Invert, impactando negativamente o patrimônio líquido do fundo, embora sem inclusão de novos ativos na watchlist. No mês, o fundo apresentou resultado distribuível de R\$ 1,11 por cota e distribuição de R\$ 1,07 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 15,8%.

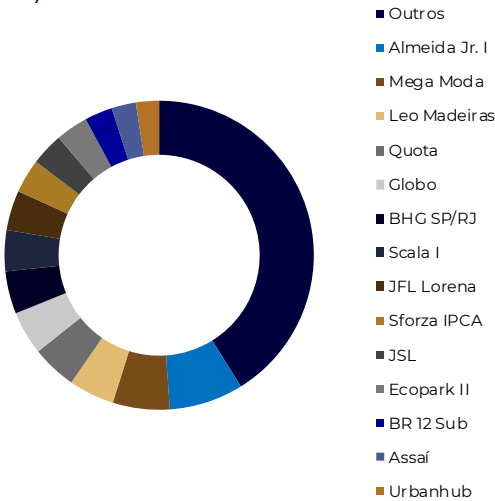
Manutenção

Pátria Recebíveis Imobiliários - HGCR11 (Dividend yield 2026e: 13,1%)

Ativos (% PL)



CRIs (% PL)



Portfólio:

Possui em sua carteira cerca de 88,80% em CRI, 8,70% em FIIs e 2,5% em Renda Fixa. Sobre a classificação por rating dos CRIs, vemos que o fundo apresenta boas classificações de riscos e suas garantias estão espalhadas por diversos setores como Varejo com 39%, Logística com 19%, Residencial com 18%, Corporativo com 13%, entre outros segmentos.

Tese de investimento:

Possui ativos com garantias em setores resilientes, o que aumenta as chances de preservação dos pagamentos dos CRIs. Além disso, suas maiores posições estão relacionadas a grandes empresas, trazendo mais segurança para o portfólio do fundo. Por fim, o HGCR11 também conta com um pagamento de bons e constantes dividendos.

Últimas Notícias:

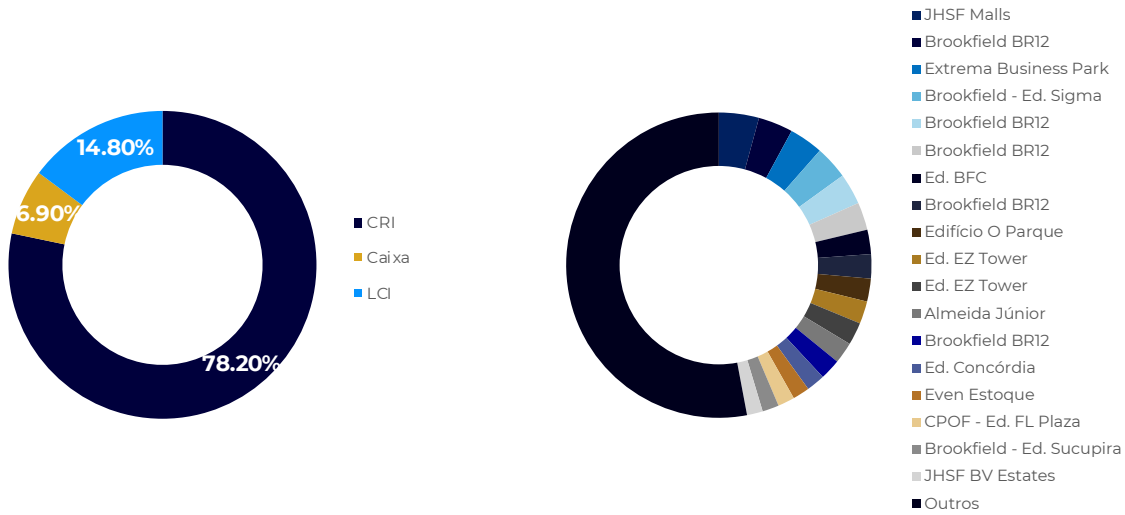
A gestão elevou a exposição aos CRIs Union e JFL Lorena ao longo de junho, enquanto promoveu vendas parciais dos CRIs Globo e GPA RBVA. Além disso, realizou a venda e posterior recompra do CRI Almeida Júnior, movimento que permitiu destravar aproximadamente R\$ 0,13 por cota em inflação acumulada do ativo. O período também contou com o resgate antecipado do CRI WTC, no montante de R\$ 8,0 milhões. Adicionalmente, a administração projetou elevar a distribuição mensal para R\$ 1,00 por cota ao longo do próximo trimestre, diante do crescimento das reservas acumuladas e da geração recorrente de resultados. No mês, o fundo apresentou resultado distribuível de R\$ 1,10 por cota e distribuição de R\$ 0,95 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 13,1%.

Manutenção

Kinea Rendimentos Imobiliários – KNCR11 (Dividend yield 2026e: 14,1%)

Ativos (% Receita)

CRIs (% PL)



Portfólio:

O Kinea Rendimentos Imobiliários possui 78,20% de sua carteira alocada em CRI, 14,80% em LCI e 6,90% em instrumentos de Caixa. O fundo possui 45,65% de seu PL alocado no setor de Escritórios, 27,30% de Shoppings, 11,50% em Logística, 10,10% em Residencial e 5,70% em outros setores.

Tese de investimento:

O KNCR tem 92,90% de seus ativos indexados ao CDI e 0,10% ao IPCA. Vemos que, apesar da queda esperada na taxa Selic em 2026, os juros ainda devem se manter em um patamar superior a dois dígitos ao longo deste ano, o que deve manter o pagamento de dividendos em um nível atrativo. Além disso, em meio a um ambiente mais volátil, o fundo tende a mostrar a sua resiliência.

Últimas Notícias:

Ao longo de junho, a gestão realizou R\$ 226 milhões em novos investimentos, com destaque para as operações TRX O Parque e MRV Pro-soluto 166, ambas indexadas ao CDI. Além disso, o fundo segue avançando na alocação dos recursos captados na última emissão, apresentando um pipeline de aproximadamente R\$ 1,8 bilhão em operações atualmente em estruturação e cumprimento de condições precedentes, com expectativa de desembolsos nos segmentos logístico, farmacêutico, corporativo, residencial e de shopping centers ao longo dos próximos meses. A administração também destacou que a carteira permanece sem eventos negativos de crédito. No mês, o fundo apresentou resultado de R\$ 1,16 por cota e distribuição de R\$ 1,10 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de aproximadamente 14,1%.



Divulgações gerais importantes

1. Este relatório foi preparado e distribuído por Safr Wealth Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Safr Corretora"), subsidiária do Banco Safr S.A., empresa regulada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").
2. Este relatório tem caráter meramente informativo e não constitui oferta de compra ou de venda de títulos ou valores mobiliários ou de instrumentos financeiros de quaisquer espécies ou de participação em qualquer estratégia de negociação. As informações expressas neste documento são obtidas de fontes públicas disponíveis até a data da sua elaboração pela equipe de Análise da Safr Corretora e são consideradas seguras.
3. A Safr Corretora ou quaisquer de suas afiliadas não garantem, expressa ou implicitamente, a completude, confiabilidade ou exatidão de tais informações, nem este relatório pretende ser uma base de dados e informações completa ou resumida sobre os títulos ou valores mobiliários, instrumentos financeiros, mercados ou produtos aqui referidos.
4. A Safr Corretora não tem obrigação de atualizar, modificar ou alterar este relatório, tampouco tem a obrigação de comunicar o leitor deste relatório a respeito de tais eventuais atualizações, modificações ou alterações, salvo quando deixar de cobrir quaisquer das empresas analisadas neste relatório.
5. As opiniões, estimativas, informações e projeções aqui expressas constituem a opinião do analista no momento em que emitiu o presente relatório e podem ser alteradas sem qualquer aviso. Preços e disponibilidade dos instrumentos financeiros são apenas indicativos e estão sujeitos a alterações, independentemente de qualquer aviso.
6. Os instrumentos discutidos neste relatório podem não ser adequados a todos os investidores. Este relatório não considera objetivos de investimento, situação financeira e patrimonial ou interesses particulares de qualquer investidor. Os investidores devem obter ou realizar uma análise independente, considerando sua situação financeira e seus objetivos de investimento antes de tomar uma decisão de investimento. Investimentos em títulos e valores mobiliários envolvem riscos, razão pela qual não há garantia de rentabilidade ou lucratividade de qualquer espécie.
7. Os resultados obtidos com investimento em instrumentos financeiros podem variar, e seu preço ou valor pode subir ou descer, direta ou indiretamente.
8. Desempenho passado não é necessariamente indicativo de resultados futuros. A Safr Corretora ou qualquer empresa do Grupo Safr não pode ser responsabilizada por danos diretos, indiretos, consequentes, reivindicações, custos, perdas ou despesas decorrentes da decisão de investimento em títulos e valores mobiliários, esteja tal decisão lastreada ou não nas recomendações expressas neste relatório. Os riscos em investimentos dessa natureza podem implicar, conforme o caso, a perda integral do capital investido ou, ainda, a necessidade de aporte suplementar de recursos.
9. Nenhuma parte deste documento poderá ser reproduzida, distribuída ou copiada, no todo ou em parte, para qualquer finalidade, sem o prévio consentimento por escrito da Safr Corretora. Informações adicionais relativas às companhias ora analisadas neste relatório poderão ser prestadas mediante solicitação.

Declarações do analista

1. O(s) analista(s) responsável(is) pela elaboração do presente relatório declara(m) que as opiniões expressas neste relatório refletem única e exclusivamente sua opinião pessoal a respeito de todos os emissores e valores mobiliários aqui analisados e que este relatório foi produzido de forma independente e autônoma, inclusive em relação à Safr Corretora e/ou ao Banco Safr. Considerando que as opiniões pessoais dos analistas de investimentos podem divergir, a Safr Corretora e/ou o Banco Safr e/ou quaisquer de suas afiliadas podem ter publicado ou vir a publicar outros relatórios que cheguem a conclusões diferentes das aqui contidas.
2. A remuneração do(s) analista(s) de valores mobiliários é baseada na receita total da Safr Corretora, sendo parte desta proveniente das atividades relacionadas ao banco de investimento. Desta forma, assim como a remuneração de todos os colaboradores da Safr Corretora, de suas subsidiárias e afiliadas, a remuneração dos analistas é impactada pela rentabilidade global dessas empresas e pode estar indiretamente relacionada a este relatório. No entanto, o(s) analista(s) responsável(is) por este relatório declara(m) que nenhuma parte de sua remuneração esteve, está ou estará direta ou indiretamente relacionada a qualquer recomendação ou opinião específica contida aqui ou vinculada à precificação de quaisquer dos ativos aqui discutidos.

Declarações Adicionais

Analista	1	2	3	4
	1. O(s) analista(s) de valores mobiliários envolvido(s) na preparação deste relatório possui(em) vínculo com pessoa natural que trabalha para os emissores mencionados no relatório. 2. O(a) cônjuge ou parceiro(a) do(s) analista(s) de valores mobiliários detém, direta ou indiretamente, por conta própria ou de terceiros, títulos ou valores mobiliários objeto do relatório. 3. O(s) analista(s) de valores mobiliários, seu(sua) cônjuge ou companheiro(a) estão direta ou indiretamente envolvidos na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários discutidos neste relatório. 4. O(s) analista(s) de valores mobiliários, seu(sua) respectivo(a) cônjuge ou companheiro(a) possui, direta ou indiretamente, qualquer interesse financeiro em relação aos emitentes dos valores mobiliários analisados.			

Informações importantes sobre o Safr

A Safr Corretora, suas controladas, seus controladores ou suas sociedades sob controle comum declaram que têm interesses financeiros e/ou comerciais relevantes e/ou recebem remuneração por serviços prestados às empresas ou aos fundos:

Açucareira Quatá S.A.,Aldebaran Fiagro Direitos Creditorios - Responsabilidade Limitada,Alianza Trust Renda Imobiliária FII - 8ª Emissão,Alibra Ingredientes S.A.,Allos S.A.,Ancar IC S.A.,Ártemis FII - 3ª Emissão,AZ Quest Infra-Yield II FIP - 3ª Emissão,B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão,Balaroti - Comercio de Materiais de Construção S.A.,Banco BTG Pactual,Banco GM S.A.,Banco Pine S.A.,Banco RCI S.A.,Bem Brasil Alimentos S.A.,Bocaina Infra CDI FIC FI Infra - 1ª Emissão,BRF S.A.,BTG Pactual Crédito Agrícola Fiagro - 2ª Emissão,BTG Pactual Logística - 16ª Emissão,C.Vale Cooperativa Agroindustrial,Capitânia Logística FII - 5ª Emissão,CashMe Solucoes Financeiras S.A.,Cattalini Terminais Marítimos S.A.,Centrais Eletricas do Norte do Brasil S.A.,Cerradinho Bioenergia S.A.,Cimed & Co. S.A.,Claro S.A.,Cloudwalk Instituição de Pagamento e Serviços LTDA,Colombo Agroindústria S.A.,Companhia de Saneamento de Minas Gerais - Copasa,Companhia Energética de Minas Gerais - Cemig,Companhia Paulista de Força e Luz,Companhia Pernambucana de Gás - Copergás,Companhia Pernambucana de Gás,Companhia Piratininga de Força e Luz,Concessionaria do Sistema Anhanguera-Bandeirantes S.A.,Concessionaria do VLT Carioca S.A.,Construtora Adolpho Lindenbergl S.A.,Construtora Baggio LTDA,Convef Administradora de Consorcios LTDA,Cooperativa Regional de Cafeicultores em Guaxupé LTDA,Copel Distribuição S.A.,Cordeiro Fios e Cabos elétricos LTDA.,Cosan S.A.,CPFL Energia S.A.,CPFL Transmissão S.A.,CRI CashMe Soluções Financeiras S.A.,Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, Dexco S.A



Direcional Engenharia S.A., Eldorado Brasil Celulose S.A., Eletrozema S.A., Energisa S.A., Engie Brasil Energia S.A., Epo Participações LTDA, Equatorial Alagoas Distribuidora de Energia S.A., Equatorial Goiás Distribuidora de Energia S.A., Equatorial Para Distribuidora de Energia S.A., Equatorial Piauí Distribuidora de Energia S.A., Eucatex S.A. Indústria e Comércio, Eztec empreendimentos e Participações S.A., FII Jubarte BGS Logística de Grãos - 1ª Emissão, Fleury S.A., Fulwood Condomínios Logísticos e Industriais, Fundo Exes FII RL - 5ª Emissão, Gafisa S.A., GDM Genética S.A., Grupo Cereal S.A., GSH Corp Participações S.A., Hedge Brasil Shopping FII - 11ª Emissão, Ifood.com Agência de Restaurantes Online S.A., Inter Oportunidade Imobiliária FII - 1ª emissão, Itamaraty Indústria e Comércio S.A., JBS S.A., JHSF Participações S.A., JS Aluguéis, JS Crédito Estruturado II FI Imobiliário Responsabilidade Limitada, JS Properties Empreendimentos Imobiliários LTDA, JS Renda Ativa II, Kinea FI-Infra - 7ª Emissão, Kinea Rendimentos Imobiliários FII - 12ª Emissão, Kinea Unique HY CDI FII - 4ª emissão, Klabin S.A., Lar Cooperativa Agroindustrial, Lawi Empreendimentos Imobiliários S.A., Localiza Rent A Car S.A., Lotisa Construtora LTDA, Mantiqueira Alimentos S.A., Marfrig Global Foods S.A., Maxi Renda FII - 11ª Emissão, Mills estruturas e Serviços de engenharia S.A., Moas Indústria e Comércio Importação e Exportação LTDA, Motiva Infraestrutura de Mobilidade S.A., Moura Dubeux Engenharia S.A., MRS Logística S.A., Newport Renda Urbana FII - 2ª Emissão, Nortis Incorporadora e Construtora S.A., Oncoclinicas do Brasil Serviços Médicos S.A., Pacaembu Construtora S.A., Pague Menos S.A., Pátria Crédito Infra Renda FI, Pátria Log FII - 10ª Emissão, Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobras, Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário S.A., Porto Seguro S.A., Prati, Donaduzzi & Cia LTDA, Quod - Gestora de Inteligência de Crédito S.A., RB Investimentos Multiestratégia - 1ª Emissão, REC Master Fundo de CRI Cotas Amortizáveis FII - 2ª emissão, RGE Sul Distribuidora de Energia S.A., Rocha Terminais Portuários e Logística S.A., Rojemac Importação e Exportação Limitada, Rumo S.A., São Martinho S.A., São Salvador Alimentos S.A., SLC Agrícola S.A., Sulamérica FIC FI-Infra, Suzano S.A., Tegra Incorporadora S.A., Timberland do Brasil Comércio e Representações LTDA, Tramontina S.A., Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A., TRX Hedge Fund FII - 3ª Emissão, TRX Real Estate FII - 11ª emissão, TRX Real Estate FII - 12ª emissão, Union Agro S.A., Usina Açucareira São Manoel S.A., Usina Batatais S.A., Usina Uberaba S.A., V.Tal - Rede Neutra de Telecomunicações S.A., Vale S.A., Valora CRA Fiagro - 5ª Emissão, Valora Infra - 2ª Emissão, VBS Gestão de Performance de Agências LTDA, Vibra Energia S.A., Vinci Offices FII - 1ª Emissão, XP Malls FII - 14ª Emissão.

Critérios para recomendação

Para cada ação, estabelecemos uma taxa de retorno exigida calculada a partir do custo de capital para o mercado de ações local. O preço-alvo para uma ação representa o valor justo da empresa que o analista calcula para uma determinada data, que atualmente está definido como sendo o final de 2023 ou 2024. O valor justo é calculado por diversas métricas, sendo o mais utilizado o fluxo de caixa descontado, seguido pelos modelos de lucro residual, dividendos descontados e soma-das-partes. Múltiplos setoriais são utilizados para a comparação de empresas do mesmo setor. O retorno esperado equivale à diferença percentual entre o preço atual da ação e ao preço alvo, incluindo a previsão do retorno de dividendos.

O stock-guide é um guia de investimento em ações em que estão definidos o universo de cobertura do Safr. Este guia está segmentado pelos setores mais representativos do Bovespa e possui alguns dos principais indicadores seguidos pelos investidores, como: preço-alvo, retorno esperado, recomendação, lucro líquido e geração de caixa (EBITDA), múltiplos de lucro (P/L), EV/EBITDA e dividend-yield. Os setores cobertos são: financeiro, serviços financeiros, bens de capital, consumo e varejo, educação, saúde, energia elétrica e saneamento, transportes e recursos naturais.

Ações classificadas como OUTPERFORM (Compra) são as que apresentam expectativas de desempenho em bolsa acima da média de retorno do grupo de cobertura definido pelo stock-guide.

Ações classificadas como UNDERPERFORM (Venda) são as que apresentam expectativas de desempenho em bolsa abaixo da média de retorno do grupo de cobertura definido pelo stock-guide.

As ações entre essas as faixas OUTPERFORM e UNDERPERFORM são classificadas como NEUTRAL (Manutenção).

Nossas classificações são novamente verificadas em comparação com essas faixas no momento de qualquer alteração substancial (início de cobertura, alteração de situação de volatilidade ou alteração na meta de preço). Não obstante esse fato, e apesar de as classificações estarem sujeitas a uma revisão administrativa constante, será permitido que os retornos previstos fluam para fora das faixas como resultado de flutuações normais do preço das ações sem necessariamente levar a uma alteração de classificação.