



Análise

Carteira Recomendada

Produzido por SIMPLA CLUB

Carlos Humberto Junior

Galpões Logísticos

HGLG11

O mês de junho do HGLG11 foi mais um sem grandes novidades.

O resultado do mês foi de R\$1,47/cota, impulsionado por uma receita não recorrente, mas o dividendo permaneceu estável em R\$1,10/cota. Com isso, a reserva de resultado saltou de R\$0,07/cota para R\$0,43/cota.

A vacância segue estável, próxima de 3%, mas a previsão é alcançar 4% até janeiro de 2027, pois algumas saídas de inquilinos já estão acordadas. Ainda assim, trata-se de um patamar bastante confortável e bem inferior à média do mercado logístico brasileiro.

Um diferencial do HGLG11 é seu investimento em desenvolvimento imobiliário, limitado a até 10% de seu patrimônio. A construção de imóveis é uma atividade de alto risco, mas com boa expectativa de retorno. Um dos galpões em construção tem previsão de entrega para julho de 2027, enquanto o outro está previsto para dezembro de 2026 e já foi pré-locado pelo Mercado Livre. Por fim, um tema que vem chamando a atenção dos investidores do fundo é a incorporação do portfólio do LVB111. Essa operação depende da aprovação da CVM, que ainda não foi obtida.

BTLC11

O mês de junho foi marcado por muitas renovações contratuais dentro do fundo. Essa é uma realidade à qual o investidor do BTLC11 deve se acostumar, pois há um grande volume de contratos com vencimento nos próximos dois anos. Apesar de isso representar um risco, o histórico recente de negociações é muito positivo, inclusive com revisões de aluguel acima da inflação.

A localização dos ativos do fundo é, em grande medida, responsável por esse sucesso, já que 92% da ABL está situada no estado de São Paulo. Cerca de 38% da receita do fundo é oriunda de ativos localizados em um raio de até 30 km da capital paulista, percentual que alcança 76% ao considerar aqueles situados em um raio de até 60 km.

É preciso destacar que boa parte do resultado do BTLG11 ainda é proveniente da venda de imóveis. O dividendo de R\$0,81/cota não seria possível sem as vendas realizadas nos últimos quatro anos, que já totalizaram R\$1,3 bilhão.

Híbridos

HGRU11

O recebimento da última parcela da venda do ativo Santo Alberto contribuiu para o resultado de R\$1,37/cota. Mesmo assim, o dividendo do mês foi mantido em R\$0,95/cota. Dessa forma, a reserva cresceu de R\$0,51/cota para R\$0,93/cota.

No mês de julho, o fundo encerrou sua 6.^a emissão de cotas, com captação de R\$205,7 milhões. Desse montante, R\$150 milhões já foram comprometidos na aquisição de seis novos ativos, sendo cinco no bairro do Leblon e um em São Bernardo do Campo.

Os ativos no Rio de Janeiro possuem prazo médio de contrato de 6,5 anos, enquanto o contrato do ativo de São Paulo vence em 2029. Apesar do aspecto negativo de reduzirem o prazo médio contratual do fundo, as novas aquisições possuem retorno de aluguel superior a 10% ao ano, além de correção pela inflação.

O desempenho operacional do HGRU11 segue muito bom, de modo que não vemos grandes motivos de preocupação no curto prazo.

TRXF11

Depois de um 2025 muito agressivo, no qual o fundo dobrou de patrimônio, a gestão segue “aumentando a aposta” em 2026. As aquisições do TRXF11 têm chamado a atenção tanto pela quantidade de ativos quanto pelo tipo de empreendimento.

O fundo deixou de ter foco no varejo e tornou-se um fundo híbrido, com posições em galpões logísticos, shoppings, hospitais, lojas de varejo, prédios educacionais, entre outros.

Em conversas com a gestão, já destacamos nosso receio com a perda de foco do fundo, uma vez que cada setor possui características diferentes e, portanto, exige uma atuação multidisciplinar da equipe. A TRX aumentou seu time recentemente, mas, ainda assim, acreditamos que o TRXF11 precisa de tempo para se estabilizar, algo que não parece estar no radar.

Entre as notícias positivas, podemos citar o ritmo também acelerado de vendas do portfólio. Apenas em junho de 2026, foram assinados acordos para a alienação de 24 imóveis. No geral, nossa visão sobre o fundo piorou levemente, mas não a ponto de alterar sua recomendação de compra. Estamos mais atentos ao TRXF11, com uma espécie de sinal amarelo ligado.

Lajes Corporativas

TEPP11

O TEPP11 viu sua sequência de mais de dois anos de vacância zerada ser encerrada após a aquisição do Edifício Top Center, pois o ativo veio com áreas vagas. Entretanto, esse indicador atingirá 11,3% nos próximos meses, pois foi acordada a saída de um inquilino do Edifício Fujitsu.

Depois de um longo período navegando em mares calmos, a gestão do fundo voltará a ser testada, dessa vez com uma pressão muito maior, dado

o patamar atingido pelo TEPP11. A Tellus merece o voto de confiança dos investidores pelo trabalho realizado até aqui. Além disso, considerando a cotação do fundo próxima de R\$8, o dividendo esperado entre R\$0,068/cota e R\$0,074/cota ainda é muito bom.

A gestão tem se concentrado em ampliar o portfólio do fundo para reduzir a dependência de cada imóvel. A estratégia segue a mesma: adquirir ativos com espaço para melhorias estruturais e operacionais.

Inclusive, o Edifício Passarelli, ativo antigo do portfólio, já é considerado uma tese maturada e pronta para venda. A gestão vem discutindo a negociação do empreendimento com alguns potenciais compradores, o que pode destravar um lucro interessante em um futuro próximo.

Shoppings

XPML11

O segmento de shoppings depende de uma economia mais pujante para apresentar melhores resultados. Apesar do crescimento das vendas, enxergamos mais espaço para avanços em um ambiente mais confortável de juros e inflação.

Por conta de sua alavancagem e da venda de imóveis, o XPML11 tem sido capaz de sustentar o pagamento de R\$0,92/cota em dividendos. O endividamento tem sido favorável ao fundo, pois ele já recebe a receita dos imóveis adquiridos e mantém o dinheiro em caixa rendendo, enquanto suas despesas são adiadas. O pagamento das obrigações pode levar o rendimento para R\$0,83/cota.

Em termos operacionais, o mês foi bastante regular, com a manutenção da vacância reduzida e um crescimento tímido das vendas.

PMLL11

Após ser assumido pela Pátria, o antigo MALL11 mudou não apenas de nome, mas também de estratégia. Antes, tinha um perfil muito mais passivo, mas agora a nova gestão já começou a reciclar o portfólio por meio de vendas e aquisições. A venda do Shopping Park Sul está sustentando o dividendo de R\$1,00/cota, já que, considerando apenas a receita recorrente, o patamar seria próximo de R\$0,85/cota.

No mês de junho, o fundo anunciou a aquisição de participações em mais quatro ativos: Shopping Pátio Higienópolis, Shopping Eldorado, Shopping Plaza Sul e Shopping Curitiba.

A Pátria herdou um portfólio bastante concentrado no Rio de Janeiro e, aos poucos, vem conseguindo aumentar o protagonismo do estado de São Paulo na carteira, algo que vemos como positivo.

Embora a mudança de estratégia possa gerar preocupação, a alavancagem controlada, o bom momento do setor e a vacância reduzida tornam o PMLL11 uma boa opção de investimento.

Recebíveis

AFH11

O fundo captou R\$47,7 milhões em sua 8.ª emissão, alcançando um PL total de R\$500 milhões. Já foram alocados R\$36 milhões dos recursos captados, sendo 100% em CRIs indexados ao IPCA, com taxa superior a 9%.

O resultado acumulado do fundo segue em alta, alcançando agora R\$0,41/cota. Somado à inflação passada de R\$0,50/cota, o AFH11 conta com R\$0,91/cota para ajudar a estabilizar seu rendimento mensal.

O consumo da reserva não será uma surpresa, já que o IPCA que impactará os resultados nos próximos meses está bem abaixo daquele que originou o

último pagamento de R\$1,03/cota. Ainda assim, julgamos bastante confortável o momento do fundo.

PCIP11

O fundo apresentou forte desvalorização após sair da carteira recomendada de uma casa de análise. Com isso, sua relação entre preço e valor patrimonial passou a refletir um desconto de quase 10% em relação ao valor justo.

Vale destacar que boa parte dos problemas da carteira já foi incorporada ao patrimônio do fundo. Dessa forma, apenas em caso de novos calotes veremos novos prejuízos sendo incorridos pelo PCIP11.

No mês, o dividendo pago foi de R\$1,07/cota, mas esse patamar não é sustentável, já que o fundo adota dividendos variáveis com base na inflação de cada mês. Como o índice desacelerou na última medição, é esperado um rendimento mais fraco.

Ainda assim, em razão do preço descontado do fundo, independentemente do cenário de inflação, seu yield esperado é superior a 1% ao mês.

Por fim, a Pátria reforçou sua intenção de consolidar os patrimônios do PCIP11, VCJR11, RBRR11 e RPR11 em um único fundo. A operação depende da aprovação dos cotistas de cada um dos fundos, mas ainda não foi colocada em discussão nas assembleias.

HGCR11

Seguindo a mesma linha dos demais fundos concentrados em inflação, o resultado do fundo cresceu no mês de junho. Isso permitiu o aumento da reserva para R\$0,67/cota, além de uma inflação passada acumulada de R\$1,60/cota. Diante desses números, a gestão decidiu elevar o patamar de dividendos do fundo de R\$0,95/cota para R\$1,00/cota no próximo trimestre.

A projeção trimestral chama a atenção, pois a Pátria sempre teve o costume de definir o nível de renda semestralmente. A falta de previsibilidade quanto à trajetória da inflação provocou esse encurtamento das estimativas. Para o quarto trimestre, por exemplo, um novo incremento não foi descartado.

Diferentemente de fundos como PCIP11 e RBRR11, o HGCR11 paga dividendos estáveis, o que ajuda a aumentar a previsibilidade da nossa carteira.

RBRR11

O RBRR11 segue com um dos maiores descontos em relação ao valor patrimonial entre os FIs de papel. Acreditamos que a razão para isso seja o dividendo abaixo da média do fundo, em um cenário no qual o investidor está muito exigente diante do retorno da renda fixa.

Por ser um fundo com dívidas mais seguras, é natural que seu dividendo seja inferior ao dos pares. Entretanto, gostamos do fundo por proporcionar maior equilíbrio ao risco da carteira, função que não deve ser subestimada.

A carteira do fundo segue saudável e com foco quase integral em ativos atrelados ao IPCA.

FOFs

PSEC11

O PSEC11 começou o ano de 2026 com forte expectativa de valorização, já que um FOF costuma apresentar bom desempenho em períodos de queda da Selic. Com a mudança drástica nas expectativas para os juros, o ganho com o trade dos FIs em carteira não foi possível, o que se refletiu na queda dos rendimentos e, posteriormente, de sua cotação.

A renda pressionada negativamente levou a gestão a tomar a decisão de recalibrar a carteira do fundo. O objetivo atual é torná-lo praticamente um fundo de CRI. A Pátria já vendeu 40 FIs da carteira e alcançou uma concentração de 30% do PL em dívidas, sendo que a intenção é atingir 50%.

Como resultado, o fundo aumentou seu resultado recorrente, de modo que já foi anunciado um aumento do dividendo de R\$0,55 por cota para R\$0,60 por cota.

Por fim, foi divulgada a intenção de consolidar os patrimônios do PSEC11 e do RBRX11, sendo este último o ativo a ser preservado, recebendo os ativos do outro fundo.

Resumo dos números

Com base nas últimas distribuições dos FIs em nossa carteira, o *yield* médio gerado foi de 1,10%. A tabela abaixo resume os principais dados dos FIs analisados.

Ativos	Div (jun/26)	Preço	Yield
HGLG11	R\$ 1,10	R\$ 146,98	0,75%
BTLG11	R\$ 0,81	R\$ 99,90	0,81%
HGRU11	R\$ 0,95	R\$ 125,19	0,76%
TRXF11	R\$ 1,50	R\$ 91,18	1,65%
TEPP11	R\$ 0,13	R\$ 7,86	1,67%
PMLL11	R\$ 1,00	R\$ 100,87	0,99%
XPML11	R\$ 0,92	R\$ 104,32	0,88%
AFHI11	R\$ 1,03	R\$ 94,49	1,09%
PCIP11	R\$ 1,07	R\$ 76,11	1,41%
HGCR11	R\$ 0,95	R\$ 93,23	1,02%
RBRR11	R\$ 0,98	R\$ 75,82	1,29%
PSEC11	R\$ 0,55	R\$ 54,71	1,01%
		Média	1,11%

Rendimento gerado pela carteira.
Fonte: Simpla Club.

O bom rendimento da carteira no mês de junho foi impulsionado pelos fundos de papel e pelas distribuições não recorrentes do TRXF11 e do TEPP11.

Conclusão

O cenário que se apresenta no segundo semestre de 2026 é bem diferente daquele observado no primeiro trimestre do ano. O ritmo de queda da Selic mostrou-se muito mais lento do que o esperado, principalmente em razão dos conflitos geopolíticos e do pessimismo em relação às eleições.

Dessa forma, há uma inversão na atratividade dos ativos, com os fundos de papel ganhando vantagem em relação aos fundos de tijolo.

Com o objetivo de aumentar os dividendos no curto prazo e reduzir a volatilidade da carteira, é mais adequado concentrar os aportes em FII's de CRI.

Equipe



Carlos Júnior

Analista CNPI especialista em

Fundos Imobiliários



Thiago Armentano

Analista CNPI especialista em

Ativos Globais



Guilherme La Vega

Analista CNPI especialista em

Ações Brasileiras

Acompanhamento

relatório atualizado em 27.07.2026

Nossa equipe de analistas está atenta a todas as movimentações relevantes, mantendo os rankings e seus respectivos fundamentos atualizados todas as semanas. Em caso de grandes mudanças, os relatórios também podem ser atualizados. Já em caso do ativo receber recomendação de venda, nossa sugestão se refere, única e exclusivamente, à retirada do ativo da carteira do investidor, uma vez que não incentivamos a prática de venda à descoberto.

Disclaimer

Todas as análises aqui apresentadas foram elaboradas pelo analista de valores mobiliários autônomo Carlos Humberto Rodrigues Nunes Junior (CNPI EM-7932), com objetivo de orientar e auxiliar o investidor em suas decisões de investimento; portanto, o material não se constitui em oferta de compra e venda de nenhum título ou valor imobiliário contido. O investidor será responsável, de forma exclusiva, pelas suas decisões de investimento e estratégias financeiras. O relatório contém informações que atendem a diversos perfis de investimento, sendo o investidor responsável por verificar e atentar para as informações próprias ao seu perfil de investimento, uma vez que as informações constantes deste material não são adequadas para todos os investidores. Os analistas responsáveis pela elaboração deste relatório declaram, nos termos da Resolução CVM nº 20/2021, que as recomendações do relatório de análise refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à pessoa jurídica à qual estão vinculados. Além disso, Os analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do relatório (e/ou seus cônjuges ou companheiros) são, ou podem ser, titulares de valores mobiliários objeto do relatório, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros. Na emissão deste relatório, a Simpla Invest, controladora do Simpla Club, poderá estar agindo em conflito de interesses em relação ao emissor, podendo (i) ter interesses financeiros e/ou comerciais relevantes e/ou (ii) estar envolvida na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários objeto deste relatório. A elaboração desse material se deu de maneira independente, e o conteúdo nele divulgado não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, no todo ou em parte, a terceiros, sem autorização prévia.

