

FII BTG Pactual Crédito Imobiliário

BTCI11

Relatório Mensal – Fevereiro 2026

Objetivo

O fundo busca construir uma carteira diversificada de CRIs de aquisição de imóveis, recebíveis imobiliários, e crédito corporativo, com rendimentos IPCA+. O foco do mandato é na região Sudeste e nos segmentos residencial, logístico e comercial.

Cenário Macro

No Brasil, do ponto de vista de política monetária, o mercado migrou gradualmente de um cenário dividido entre cortes de 25 ou 50 pontos-base na reunião de março para uma precificação mais concentrada em 50 bps, movimento que ganhou tração após a comunicação do Banco Central e, em particular, na leitura do tom adotado por Gabriel Galípolo. Essa convergência foi reforçada por dois vetores: (i) a melhora relativa do câmbio ao longo do mês ajudando a ancorar expectativas; e (ii) a leitura de desaceleração de atividade em dezembro, com recuo de indicadores como a Pesquisa Mensal do Comércio (após dissipação de efeitos pontuais relacionados à Black Friday) e fraqueza na Pesquisa Mensal de Serviços.

Na inflação, os dados seguiram benignos na margem. Serviços continuam rodando acima da média histórica, mas o quadro segue compensado por desempenho melhor em bens industriais, apesar de alguma aceleração marginal, e por deflação relevante em alimentos. Esse conjunto de leituras contribuiu para revisões adicionais nas projeções de inflação para 2026, com o mercado agora em torno de 3,9% para 2026.

Por fim, para o primeiro trimestre, nossa expectativa é de aceleração da atividade, impulsionada por medidas de estímulo do governo, com destaque para a isenção/desconto do imposto de renda e a expansão do crédito direcionado imobiliário, além de alguma resiliência associada ao setor agropecuário. Em conjunto, esses fatores desenham um quadro em que o crescimento ganha algum fôlego no curto prazo, ao passo que a dinâmica de inflação permanece compatível com o início do ciclo de afrouxamento com 50 bps em março, desde que o cenário siga evoluindo conforme o esperado.

Nos Estados Unidos após meses marcados por sinais de deterioração do mercado de trabalho e evidências limitadas de repasse tarifário, os dados divulgados ao longo do mês passaram a sugerir um quadro distinto, com estabilização do emprego e inflação menos benigna. Esse conjunto corrobora nossa avaliação de manutenção da taxa de juros pelo Banco Central Americano (FED) ao longo do primeiro semestre de 2026. Além disso, a indicação de Kevin Warsh para a presidência do FED e a decisão da Suprema Corte sobre as tarifas reduziram parte das incertezas de curto prazo, embora abram novas frentes de questionamento, especialmente quanto à futura condução da política monetária e à estratégia comercial da Casa Branca.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 931,5 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 9,36

DIVIDEND YIELD MERCADO¹
12,6% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 1.01 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,12

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL¹
11,6% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL²
R\$ 0,093 por cota

COTISTAS¹
203.083

ADTV²
R\$ 2.395,4 mil

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³
0,95% a.a.

Cenário Macro (Continuação)

No mercado de trabalho, o relatório de janeiro surpreendeu positivamente e trouxe sinais iniciais de estabilização. O setor privado criou 172 mil vagas no mês, forte aceleração frente à média de 30 mil postos mensais observada ao longo de 2025, enquanto a taxa de desemprego recuou para 4,28%. Ainda que seja prematuro afirmar que a economia americana ingressou em um novo processo de aceleração das contratações, o conjunto dos indicadores aponta para um mercado de trabalho que deixou de se deteriorar. Do lado da atividade, embora o PIB do 4T25 tenha desacelerado para 1,4% t/t anualizado, impactado pelo shutdown, consumo e investimentos permaneceram como vetores positivos e devem sustentar o crescimento em 2026.

A última ata do FOMC já trouxe mudança relevante de tom, com parte dos membros defendendo ajustes na comunicação para manter aberta a possibilidade de alta caso a inflação se mostre mais persistente. Assim, entendemos que cortes adicionais na taxa devem ocorrer apenas no último trimestre do ano, com risco não desprezível de que o Fed mantenha os juros inalterados ao longo de todo 2026.

Comentários do Gestor

Caros investidores,

Em janeiro, o IFIX apresentou valorização de 2,17%¹, iniciando o ano com uma indicação de valorização positiva. Esse resultado fortalece a perspectiva construtiva para o mercado de fundos imobiliários, impulsionado sobretudo pela redução das taxas dos títulos públicos indexados à inflação. Seguimos com a expectativa de 2026 com um ambiente macroeconômico mais favorável, tracionado pela perspectiva de início de um ciclo de cortes de juros no Brasil.

No segmento residencial, 2025 foi encerrado com um VGL (Valor Geral de Lançamento) de R\$ 292,3 bilhões, montante 10,6% superior ao registrado em 2024 segundo a CBIC², mostrando a robustez e resiliência do mercado imobiliário brasileiro. Adicionalmente o período também registrou 5,4% no crescimento de vendas e 6,2% na oferta final de unidades. O segmento Minha Casa, Minha Vida (MCMV) apresentou grande destaque em 2025, com crescimento de dois dígitos em todos os indicadores de lançamentos, vendas e oferta, contribuindo com mais das metades das unidades verticais lançadas no último trimestre do ano, se consolidando como um importante pilar do mercado. Atualmente, o segmento residencial representa 9,9% do PL.

Ao final de janeiro, 83,2% do patrimônio líquido estava alocado em 28 operações. No período, realizamos (i) aquisição, no mercado primário, do CRI Direcional Carteira à taxa de IPCA + 9,065%; e (ii) alocações de carregos pontuais em ativos táticos, contribuindo positivamente para a rentabilidade da posição de caixa enquanto avançamos na seleção de novos ativos estratégicos.

Destacamos que todos os investimentos táticos passam por avaliação prévia da equipe de risco, com controle de exposição por instituição, visando preservar a segurança e robustez do portfólio. Trabalhamos continuamente na originação e análise de novas oportunidades de investimento, visando a realocação eficiente dos recursos em caixa.

Abaixo, detalhamos as movimentações realizadas no período:

CRI Direcional Carteira – Posição adquirida no mercado secundário.

Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Direcional, com subordinação de 15%. O CRI ainda conta com garantia de fundo de reserva equivalente a R\$ 5mm. A Direcional tem obrigação de recomprar créditos cedidos e inadimplentes até o Habite-se. A Companhia também deve observar covenant de índice de Cobertura do Saldo devedor do CRI Sênior: $((\text{Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários} \times 85\%) + \text{Saldo do Patrimônio Separado}) / \text{Saldo Devedor do CRI Sênior} \geq 1$.

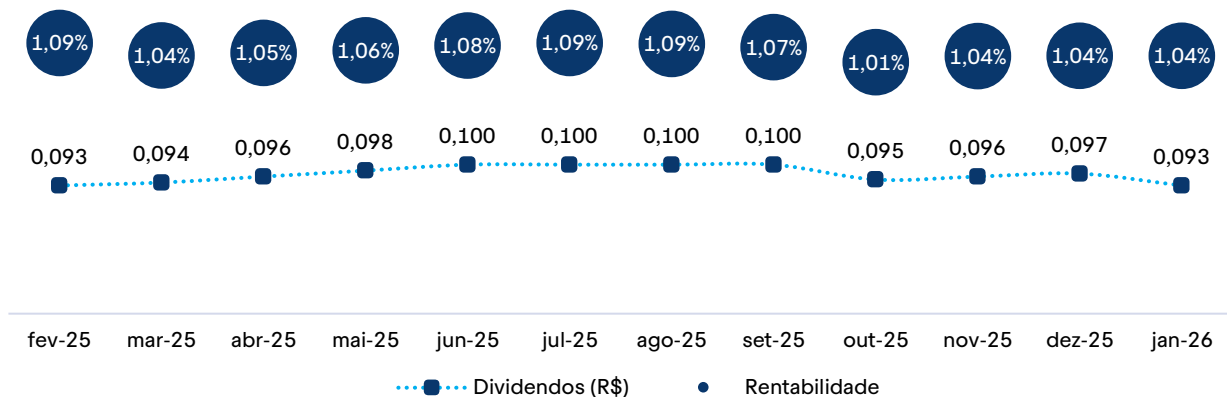
CRI MRV FLEX – Posição adquirida no mercado secundário.

A operação é lastreada na carteira pulverizada de corrente da venda de unidades autônomas do Grupo MRV. Possui 20% de subordinação e um LTV de 56%.

Aquisições & Alienações				
Operação	Ativo	Quantidade	SALDO MTM (R\$ milhões)	Taxa de Aquisição/Venda
Compra	DIRECIONAL CARTEIRA	50.000	51,2	IPCA + 9,065%
Compra	MRV FLEX	9.702.730	7,0	IPCA + 10,439%

BTG Pactual Gestora

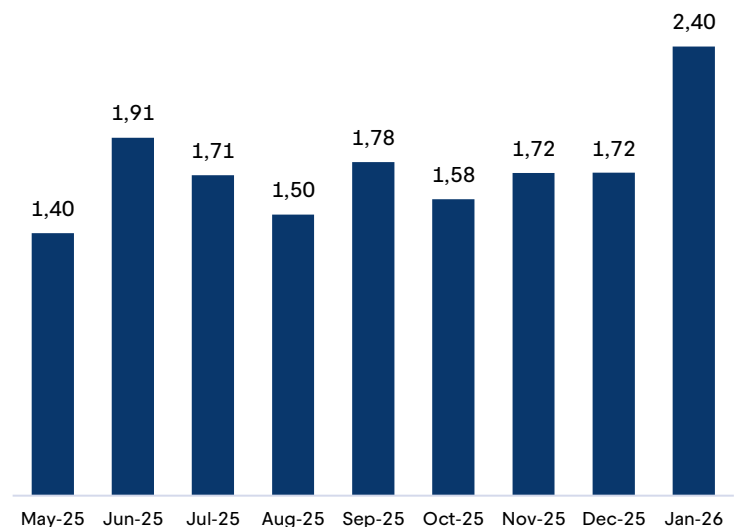
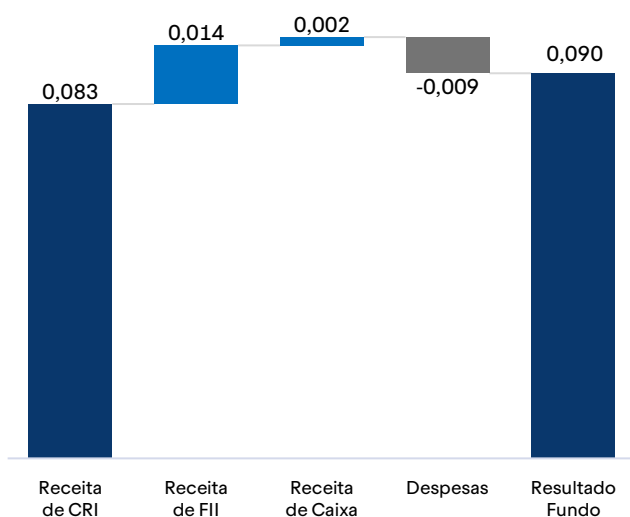
Rentabilidade e Distribuição por Cota



A distribuição de rendimentos referente à competência de janeiro foi realizada em 13/02/2026, no valor de R\$ 0,093 por cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,04%¹. O Fundo encerrou o mês com um patrimônio líquido de R\$ 1,01 bilhões e valor de mercado de R\$ 931,5 milhões. A cota patrimonial foi de R\$ 10,12, enquanto a cota de mercado fechou em R\$ 9,36.

Composição do Resultado por Cota (R\$)

ADTV (R\$mm)



Demonstração de Resultado

	Novembro		Dezembro		Janeiro		12 meses	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receita de CRI	6.668	0,067	6.009	0,060	8.272	0,08	8.271,97	0,083
Receita de FII	1.299	0,013	1.592	0,016	1.366	0,01	1.365,66	0,014
Receita com Caixa	157	0,002	272	0,003	199	0,00	199,00	0,002
Total Receitas	8.123	0,082	7.873	0,079	9.837	0,10	9.837	0,099
Despesas do Fundo	-1.079	-0,011	-883	-0,009	-847	-0,009	-847,20	-0,009
Lucro Líquido	7.045	0,071	6.990	0,070	8.989	0,090	8.989	0,090
Distribuição de Dividendos	9.554	0,096	9.654	0,097	9.255	0,093	9.255	0,093
Resultado acumulado¹	16.848	0,169	14.185	0,143	13.919	0,140	-266	-0,003
IPCA (M-2)	0,48%		0,09%		0,18%		0,18%	
Distribuição em IPCA+ ²	6,86%		11,98%		10,19%		0,89%	

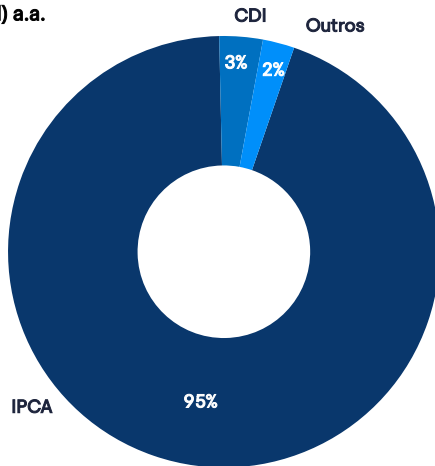
Rentabilidade Equivalente

Rentabilidade Equivalente			
Preço Mercado	Yield (a.a.)	Carteira (IPCA+)	Carteira (CDI+)
10,46	11,21%	9,28%	1,97%
10,36	11,32%	9,37%	1,99%
10,26	11,44%	9,46%	2,01%
10,16	11,55%	9,55%	2,03%
10,06	11,68%	9,64%	2,05%
9,96	11,80%	9,74%	2,07%
9,86	11,92%	9,84%	2,09%
9,76	12,05%	9,94%	2,11%
9,66	12,18%	10,04%	2,14%
9,56	12,32%	10,15%	2,16%
9,46	12,46%	10,26%	2,18%
9,36	12,60%	10,37%	2,21%
9,26	12,74%	10,48%	2,23%
9,16	12,89%	10,59%	2,25%
9,06	13,04%	10,71%	2,28%
8,96	13,19%	10,83%	2,30%
8,86	13,35%	10,95%	2,33%
8,76	13,51%	11,08%	2,36%
8,66	13,68%	11,20%	2,38%
8,56	13,85%	11,33%	2,41%
8,46	14,02%	11,47%	2,44%
8,36	14,20%	11,61%	2,47%
8,26	14,38%	11,75%	2,50%

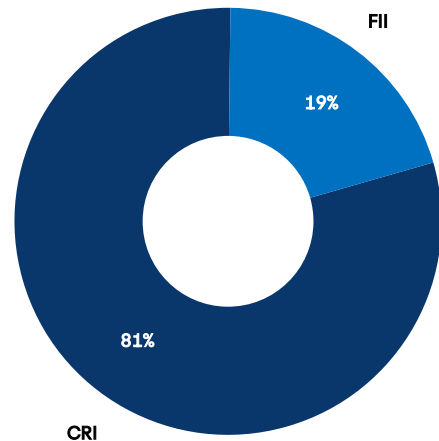
Indexador

SPREAD Médio (MTM) a.a.

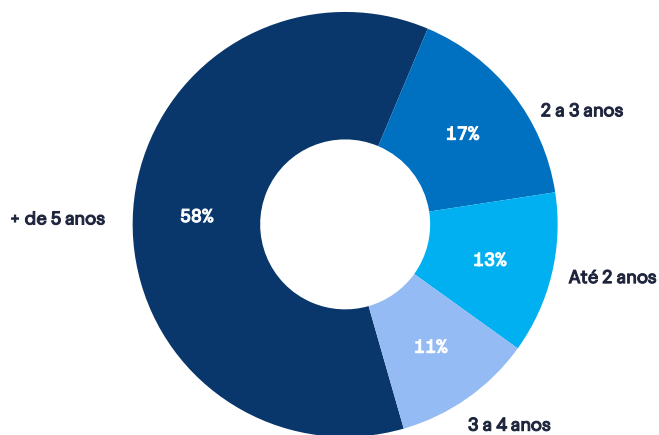
IPCA + 9,71%
CDI + 8,06%



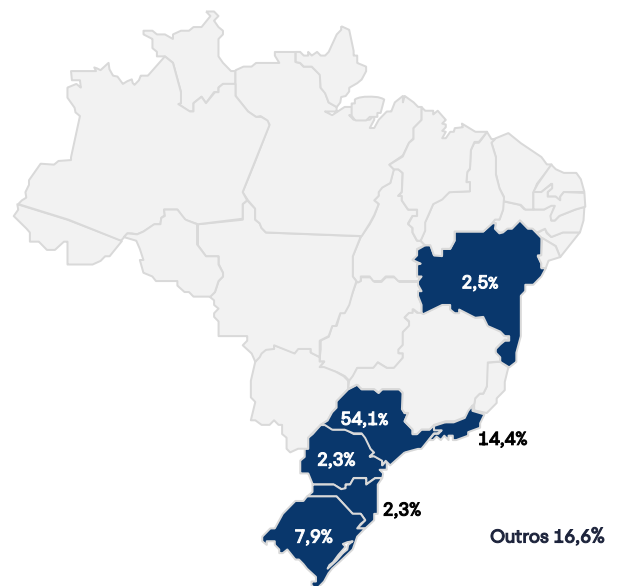
Alocação



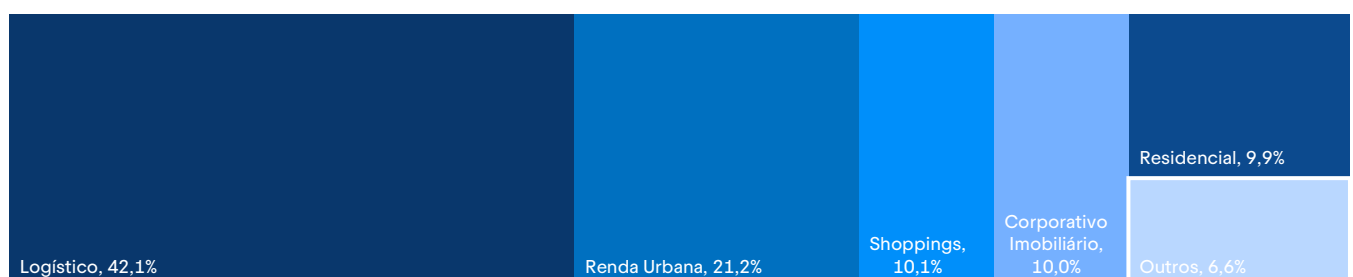
Duration



Localização



Segmento Imobiliário



Lista de Ativos

(Planilha de Fundamentos)

[Download](#)

CRIs Táticos	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,65%	8,08%	5,7	SP	38,0	3,8%
Gen. Shoppings	20G0800227	IPCA	5,00%	8,14%	5,1	SP	35,0	3,5%
Bem Brasil	21I0605705	IPCA	5,41%	9,09%	2,8	MG	13,6	1,4%
República do Líbano	24L2170982	IPCA	10,80%	10,88%	5,6	SP	4,3	0,4%
Helbor 2	22H1104501	CDI	2,30%	2,71%	1,1	SP	1,5	0,1%
GPA III	20F0689770	IPCA	5,75%	6,98%	6,1	SP	0,2	0,0%
Total							92,6	9,2%
Total CRIs (Estruturais + Táticos)							774,3	76,9%

Código FIs	Dividendo (R\$/cota)	DY (a.a.)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
BTYU11	0,08	10,5%	69,1	6,9%
KNIP11	0,70	9,7%	26,9	2,7%
XPCI11	0,88	13,5%	20,7	2,1%
VGIP11	0,71	11,2%	11,1	1,1%
HREC11	0,08	12,4%	10,0	1,0%
BTHF11	0,11	15,0%	7,5	0,7%
MCCI11	1,00	13,9%	5,3	0,5%
VGHF11	0,07	12,3%	4,1	0,4%
SHOP11	-	-	1,6	0,2%
Total FI			156,4	15,5%

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Bruta	R\$ MM	%PL
YIELD DI FI REF	% CDI	85,0%	72,6	7,21%

Total Ativos	1006,8	100%
--------------	--------	------

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

[Residencial](#)
[Corporativo - Imobiliário](#)
[Logístico](#)
[Shoppings](#)
[Renda Urbana](#)
[Outros](#)

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Diálogo	SP	A operação é lastreada em uma debênture emitida pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.. A Diálogo é uma incorporadora, fundada em 1987, com atuação concentrada na Zona Leste da cidade de São Paulo e possui Rating público AA+, pela Moody's.	22/08/2030	Fiança dos sócios	-
Residencial BS	Planilha de Fundamentos	As séries da Brazilian Securities foram emitidas entre 2007 e 2011 e consistem em antecipação de recebíveis (contratos de financiamento imobiliário) de incorporadoras.	Planilha de Fundamentos	Alienação fiduciária de imóveis financiados e fundo de reserva	Planilha de Fundamentos
MRV Flex	Pulverizado	A operação é lastreada na carteira pulverizada decorrente da venda de unidades autônomas do Grupo MRV. Possui 20% de subordinação.	20/06/2035	Alienação fiduciária de imóveis após o habite-se e fundo de liquidez	56%
Direcional Carteira	Pulverizado	Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Direcional, com subordinação de 15%. O CRI ainda conta com garantia de fundo de reserva equivalente a R\$ 5mm. A Direcional tem obrigação de recomprar créditos cedidos e inadimplentes até o Habite-se. A Companhia também deve observar covenant de índice de Cobertura do Saldo devedor do CRI Sênior >= 1,x.	16/11/2033	Alienação fiduciária de imóveis após o habite-se e fundo de reserva	86%

Corporativo Imobiliário

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Conx	SP	A CONX é uma incorporadora com mais de 30 anos. Atua na grande São Paulo, onde já desenvolveu mais de 115 imóveis ao longo de sua história. Os recursos captados na operação foram destinados para aquisição de landbank e capital de giro.	15/07/2027	Alienação fiduciária de terrenos, fundo de reserva e aval dos sócios	73%
Carvalho Hosken	RJ	A Carvalho Hosken é uma incorporadora carioca que atua primordialmente na Barra da Tijuca, região onde estão localizados os terrenos que são garantias da operação. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação na Barra da Tijuca no Rio de Janeiro/RJ.	15/12/2026	Alienação fiduciária de terrenos, fundo de reserva e de despesas	54%
You Corp. - S1	SP	Destinado ao reforço de caixa da companhia para ampliação da operação.	27/04/2026	Alienação fiduciária de ações da holding, alienação fiduciária de cotas e dividendos de SPE desenvolvedora, fundo de reserva e fiança	10%

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

[Residencial](#)
[Corporativo - Imobiliário](#)
[Logístico](#)
[Shoppings](#)
[Renda Urbana](#)
[Outros](#)

Logístico

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Airplane - Séries 1 e 2	SP	A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, tendo a Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos) como investidora. Os recursos captados na operação foram destinados para o desenvolvimento de galpões logísticos, em Guarulhos (SP), inaugurados em 2024.	19/08/2041	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva, fundo de liquidez e fundo de obras.	32% (S1) e 58% (S2)
Emergent Cold	PR, SC e RS	A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, tendo a Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos) como investidora. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação em Paranaguá (PR), Itajai (SC) e Rio Grande (RS).	22/03/2034	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding	66%
CD RP	SP	Operação lastreada na aquisição do Galpão Logístico de Ribeirão Preto pelo BTLG11, um dos cinco maiores fundos imobiliários de logística da bolsa brasileira e vencedor do Prêmio Master Imobiliário pelo case de turnaround FII. A operação conta com a cessão fiduciária de aluguéis relacionados aos galpões localizados em Itapeverica da Serra e Hortolândia, além da alienação fiduciária de galpão em Hortolândia/SP para a série. O fundo apresenta aproximadamente 3% de alavancagem em relação ao PL.	20/07/2031	Alienação fiduciária de galpão logístico e cessão fiduciária de aluguéis	58%
JSL - Séries 1 e 2	SP	Os recebíveis do GPA (contrato de locação de supermercados) foram antecipados pelo Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11) com o intuito de arrecadar recursos para aquisição de quatro imóveis na grande São Paulo e São José dos Campos.	26/12/2035	Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva	33% (S1 e S2)
Airport Town	SP	O CRI teve por objetivo financiar a ampliação dos Galpões Logísticos em Guarulhos. A Airport Town é uma empresa brasileira com mais de 30 anos que desenvolve e explora empreendimentos logísticos no estado de São Paulo.	27/08/2041	Alienação fiduciária de galpão logístico, cessão fiduciária de aluguéis, fundo de reserva	56%
SuperFrio	SP e BA	O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação. A Superfrio é uma empresa que atua no segmento de logística refrigerada e possui mais de 40 unidades distribuídas pelo país.	13/05/2031	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos comerciais e fundo de reserva.	56%
XPLG	SP	Operação para a aquisição de portfólio logístico, composto por 7 imóveis próximos à capital paulista e Extrema/MG.	25/01/2037	Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de locação, alienação fiduciária de cotas e fundo de reservas.	43%

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

[Residencial](#)
[Corporativo - Imobiliário](#)
[Logístico](#)
[Shoppings](#)
[Renda Urbana](#)
[Outros](#)

Shoppings

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Casa Shopping	RJ	Operação lastreada na aquisição de participação no Casa Shopping. O empreendimento está localizado na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro/RJ) e é precursor no segmento de decoração. Atualmente conta com 70 mil m ² de ABL e 1.000 vagas de estacionamento.	17/12/2032	Alienação fiduciária de shopping center e cessão fiduciária de aluguéis	53%
Bossa Nova	RJ	Operação lastreada em debêntures da GJP Bossa Nova, empresa que possui concessão do Shopping Bossa Nova localizado no Aeroporto Santos Dumont (Rio de Janeiro/RJ).		Alienação fiduciária de cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva	0%

Renda Urbana

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
GPA II	SP	Os recebíveis do GPA (contrato de locação de supermercados) foram antecipados pelo Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11) com o intuito de arrecadar recursos para aquisição de quatro imóveis na grande São Paulo e São José dos Campos.	26/12/2035	Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva	74%
HBR	SP	A Devedora da debênture, lastro da operação, é a HBR Realty, uma empresa do setor imobiliário com atuação nacional e foco em ativos de renda, como centros de conveniência, prédios corporativos e galpões logísticos. Os recursos captados foram destinados à expansão da plataforma de ativos e reforço do capital de giro.	26/07/2034	Alienação fiduciária dos imóveis e ações das SPes detentoras dos imóveis objeto, cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva	80%
GPA I	SP	Os recebíveis do GPA (contrato de locação de supermercados) foram antecipados pelo TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (TRXF11) com o intuito de arrecadar recursos para aquisição das mesmas 11 lojas no estado de São Paulo.	10/08/2035	Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva	50%
Le Biscuit	BA	A Le Biscuit é uma varejista com mais de 60 anos e que possui atuação nacional através de 143 lojas diversificadas em 14 estados das regiões nordeste, norte e sudeste. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão nacional da operação e capital de giro.	19/07/2033	Alienação fiduciária de galpão logístico, cessão fiduciária de recebíveis de cartão de crédito e fundo de reserva	64%

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

[Residencial](#)
[Corporativo - Imobiliário](#)
[Logístico](#)
[Shoppings](#)
[Renda Urbana](#)
[Outros](#)

Outros

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Socicam	SP	A Socicam é uma empresa que presta serviços em espaços públicos, ocupando uma posição de liderança na gestão de terminais rodoviários e urbanos. Ao todo, presta serviços em mais de 150 empreendimentos através de contratos de concessão.	15/07/2027	Cessão fiduciária de recebíveis locatícios e de estacionamento, fundo de reservas e aval da holding	0%
Souza Cruz - Séries 1 e 2	RS	Operação lastreada em um contrato de locação atípico pela Souza Cruz (atual BAT). A BAT é uma multinacional inglesa, com faturamento acima de £25,8 bilhões e resultado operacional de £2,7 bi. Como garantia, temos a alienação fiduciária de um galpão em Cachoeirinhas - RS, que resulta num LTV de 22%.	05/09/2027	Alienação fiduciária de galpão	22% (S1 e S2)
Rede Duque - Séries 1 e 2	SP	A devedora da operação é a Rede Duque, uma rede de postos de combustíveis que possui mais de 80 pontos nas principais regiões da Grande São Paulo, ocupando posição de liderança no segmento. Os recursos captados foram destinados para expansão da operação e capital de giro.	19/09/2033	Alienação fiduciária de terrenos e postos de gasolina, fundo de reserva e fiança (holding e sócios)	67% (S1 e S2)
BB Mapfre II	SP	A BB Mapfre é uma holding formada pela união estratégica entre o Banco do Brasil e a Mapfre Seguros com intuito de desenvolvimento de produtos no Brasil com foco em ramos elementares (habitacional, agrícola e veículos). A operação teve por objetivo financiar melhorias pontuais no call center (BTS) da Mapfre em São Carlos/SP, além de antecipar o recebimento de aluguéis para o locador.	25/12/2026	Alienação fiduciária de imóvel comercial, fundo de reserva e fiança do cedente	25%
Avenue	SP	O CRI tem por objetivo a antecipação do contrato de locação com a Avenue, contemplando coobrigação do cedente e alienação fiduciária de laje corporativa na Faria Lima. A Avenue é uma corretora que viabiliza o investimento de brasileiros nos Estados Unidos.	08/03/2028	Alienação fiduciária de laje corporativa e coobrigação do cedente	19%

Janeiro de 2026:

06/02/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

13/02/2026 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Contato:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: [BTCL11](#).

ADTV (Average Daily Trading Volume): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, como financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda. É o principal ativo dos FIIs de papel.

Dividend Yield (DY): representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

Duration: Mede o prazo médio ponderado dos fluxos de um título e sua sensibilidade às variações de juros. Em FIIs de papel, durations mais longas significam maior exposição à volatilidade das taxas.

FII de Papel: Fundo imobiliário que investe em ativos financeiros do setor imobiliário, principalmente CRIs, mas também cotas de outros FIIs. Diferente dos FIIs de tijolo, que investem em imóveis físicos.

High Grade: Classificação de CRIs de baixo risco de crédito, geralmente atrelados a emissores mais sólidos e garantias de maior qualidade. Costumam oferecer menor retorno, mas maior segurança.

High Yield: Classificação de CRIs de maior risco de crédito, geralmente emitidos por empresas menos consolidadas ou com garantias mais frágeis. Compensam o risco com expectativa de retorno mais elevado.

Indexador: Índice de referência que corrige o valor dos CRIs e define sua remuneração. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

Liquidez: Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

LTV (Loan-to- value): Relação entre o valor do empréstimo (CRI) e o valor da garantia atrelada. Quanto menor o LTV, maior a segurança para o investidor em caso de inadimplência.

Marcação a Mercado: Atualização do preço dos ativos do fundo (como CRIs) de acordo com o valor de mercado. Essa prática pode gerar oscilações no preço da cota patrimonial

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

Risco de Mercado: Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

Alocação tática: Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo.

Alocação Estrutural: Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.

Spread: Diferença entre a taxa de remuneração paga e o custo de captação do emissor.

Subordinação: Estrutura que define níveis de prioridade nos pagamentos de um CRI. Investidores com cotas subordinadas recebem por último, assumindo mais risco em troca de retorno potencial maior. (deixar apenas nos relatórios de Recebíveis e Head Funds, não colocar nos de Tijolos).

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

