

FII BTG Pactual Crédito Imobiliário CDI

BTDI11

60.027.987/0001-60

Relatório Mensal – Agosto 2026

Objetivo

O fundo busca construir uma carteira diversificada de CRIs de aquisição de imóveis, recebíveis imobiliários e crédito corporativo, com rendimentos CDI+. O foco do mandato é alocar em ativos com qualidade de crédito nos segmentos residencial, logístico, corporativo e shopping.

Cenário Macro

No Brasil as condições para a política monetária seguem marginalmente mais confortáveis, com nova surpresa baixista de inflação e sinais mais claros de acomodação da atividade. O IPCA-15 de agosto recuou 0,40% m/m, abaixo da nossa projeção (-0,37%) e do consenso (-0,32%), levando o acumulado em doze meses de 4,52% para 4,24%. A surpresa concentrou-se em alimentação no domicílio e bens industriais.

A atividade consolidou os sinais de acomodação. Revisamos o PIB do 2T26 de 0,5% para 0,4% t/t e mantemos nossas projeções de crescimento de 2,0% em 2026 e 1,1% em 2027, ambas com viés baixista. A contribuição do impulso fiscal ao crescimento foi revisada de 1,4 pp para 1,0 pp em 2026 e de 0,2 pp para 0,5 pp em 2027, refletindo a baixa execução de parte das políticas parafiscais e a menor pressão de despesas associadas à fila do INSS. Com isso, nossa estimativa para o hiato ao fim de 2026 caiu de +0,5% para +0,1%, chegando a -0,6% ao final de 2027.

O mercado de trabalho permanece apertado, embora com sinais incipientes de uma acomodação gradual. A PNAD de julho mostrou alguma recuperação após três meses mais fracos, com desemprego dessazonalizado em 5,46%, ocupação voltando a avançar e rendimento real habitual acelerando de 2,83% para 3,27% a/a. O Caged, em contraste, veio fraco, com criação de 58,6 mil vagas, bem abaixo do consenso (+115 mil) e da nossa projeção (+125 mil). Pelo lado mais hawkish, o desemprego permanece bastante abaixo da nossa estimativa de NAIRU, de 7,3%. Projetamos uma alta gradual da taxa de desemprego para 5,8% ao fim do ano.

Principais Indicadores

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 586,0 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,04

DIVIDEND YIELD EMISSÃO²
17,33% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL²
R\$ 0,1341 por cota

COTISTAS¹
8.131

TAXA GLOBAL³
1,10% a.a.

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
CETIP

Cenário Macro (Continuação)

O crédito segue como o principal canal de transmissão da política monetária contracionista. As concessões reais recuaram marginalmente em julho, enquanto o saldo permaneceu estável em +4,8% a/a, com avanço de 8,0% no crédito direcionado e de 2,5% no livre. Os juros seguem elevados apesar da compressão dos spreads, enquanto a inadimplência voltou a subir de forma relevante, principalmente entre pessoas físicas no crédito livre, e o comprometimento de renda alcançou 28,9%, alta de 1,7 pp em doze meses.

O balanço doméstico, portanto, tornou-se mais favorável para a política monetária na margem, mas ainda combina inflação acima da meta, expectativas desancoradas e um mercado de trabalho apertado. Permanecem também riscos associados ao El Niño, ao ambiente eleitoral, à PEC 6x1 e ao petróleo. Por outro lado, o hiato está menos pressionado do que estimávamos anteriormente, enquanto os riscos associados ao crédito ganham peso. Nosso estudo de desalavancagem indica que uma contração mais forte do crédito poderia levar o crescimento do PIB de 2027 para um intervalo entre -0,5% e -3,0% e a dívida bruta para acima de 90% do PIB, com a resposta da política monetária dependendo da credibilidade fiscal e do repasse cambial.

Apesar da melhora recente dos dados de inflação e atividade, o nível corrente de inflação ainda acima da meta, as expectativas desancoradas e os riscos assimétricos para cima ainda recomendam cautela na condução da política monetária. Mantemos, portanto, nosso cenário base de apenas mais um corte de 25 pb, levando a Selic para 13,75%.

A discussão do cenário internacional continua girando, sobretudo, em torno do Fed. A cada novo dado, o debate sobre o próximo movimento de juros volta a ganhar força, dinâmica que tem se repetido praticamente todos os meses. Colocando os dados em perspectiva, a economia americana segue mostrando resiliência, com o mercado de trabalho rodando em pleno emprego e a inflação ainda acima da meta. No 2T, o PIB cresceu 1,5% t/t anualizado, mas com uma composição mais forte do que o número agregado sugere. O consumo avançou 3,4%, enquanto as demandas doméstica privada cresceu 4,2%. Para o 3T, o carregamento estatístico do consumo já está em cerca de 1,7% e a mediana das projeções aponta para um crescimento do PIB próximo de 2,7%, sugerindo continuidade de uma expansão doméstica sólida, apoiada também pelos investimentos em tecnologia.

O mercado de trabalho, apesar das surpresas negativas nas últimas divulgações, também segue consistente com uma economia próxima do pleno emprego. Em julho, houve destruição de 23 mil vagas, mas o resultado foi explicado principalmente pelo setor público, que perdeu 53 mil postos, enquanto o setor privado criou 30 mil, em linha com o ritmo observado em junho. A criação mensal de vagas mais tímida em relação aos últimos anos não deveria, por si só, ser vista como alarmante. A menor imigração reduziu substancialmente o crescimento da força de trabalho e, conseqüentemente, o número de vagas necessárias para manter a taxa de desemprego estável.

Cenário Macro (Continuação)

Nesse ambiente, com atividade resiliente e pouca evidência de ociosidade no mercado de trabalho, a inflação segue sendo o principal determinante da política monetária. O core PCE acelerou para 0,25% m/m em julho, com serviços em 0,27% e supercore em 0,28%, enquanto o núcleo ainda roda próximo de 3,5% anualizado em seis meses.

Diante de uma economia que segue crescendo em ritmo sólido, mercado de trabalho próximo do pleno emprego, condições financeiras relativamente frouxas e inflação consistentemente acima da meta, o debate sobre uma alta de juros permanece vivo. Após algumas leituras mais favoráveis de inflação, o foco agora se volta para os dados de agosto, que devem ser determinantes para a decisão de setembro. Em nossa visão, caso o núcleo do PCE de agosto repita aproximadamente o ritmo observado em julho, avaliamos que o Fed deve subir os juros em 25 pontos-base.

Comentário do Gestor

Caros investidores,

O mês de julho de 2026 manteve o pano de fundo de juros elevados, o que segue favorecendo a classe de fundos e recebíveis imobiliários frente aos fundos de tijolo. Em um ambiente de Selic alta, o crédito estruturado pós-fixado indexado ao CDI entrega carregamento atrativo e menor volatilidade de marcação, características centrais da estratégia do BTDI11.

Diante desse momento favorável, estamos realizando a 3ª emissão de cotas do fundo, atendendo à demanda do mercado por um produto atrelado ao CDI e de prazo curto. Atualmente, o fundo possui prazo remanescente de aproximadamente 3,5 anos.

O segmento residencial, que representa 38% do patrimônio líquido do Fundo, apresentou dinâmicas diferentes no período. Por um lado, o estoque de médio e alto padrão em São Paulo encontra-se em nível elevado: imóveis com mais de quatro dormitórios atingiram 26 meses de venda, o maior patamar desde 2017. Por outro lado, a Caixa reportou um crédito imobiliário aquecido no primeiro semestre de 2026, com o Minha Casa Minha Vida crescendo 38% frente ao mesmo período do ano anterior e com a inadimplência habitacional recuando de 1,60% em março para 1,45% em junho. O custo de capital elevado pressiona as incorporadoras e a cadeia da construção, em contraste com o vigor do crédito subsidiado. Por isso, concentramos nossos esforços de originação em empresas de alta qualidade de crédito e atuação relevante no segmento de baixa renda.

O BTDI11 mantém sua carteira concentrada em crédito imobiliário high grade indexado ao CDI, buscando spreads adequados ao risco de cada operação. Seguimos priorizando operações com garantias robustas e estrutura de crédito sólida, aproveitando o ambiente de juros altos para capturar carregamento pós-fixado de qualidade.

Comentário do Gestor (Continuação)

Durante os meses de julho e agosto, realizamos novas alocações nos CRI MRV e CRI Emiliano, ambas adquiridas no mercado secundário, com taxas condizentes com o perfil das operações:

- O CRI MRV é uma operação de aquisição de carteira de recebíveis de vendas de empreendimentos, que conta com obrigação de recompra pela MRV até a entrega das unidades e, após a entrega, com alienação fiduciária dos imóveis.
- O CRI Emiliano foi estruturado para financiar a aquisição do Hotel Emiliano, no Rio de Janeiro, com 50% de alavancagem. Entendemos que a operação conta com cobertura robusta, com LTV de 50% e um fluxo de recebíveis compatível com o serviço da dívida.

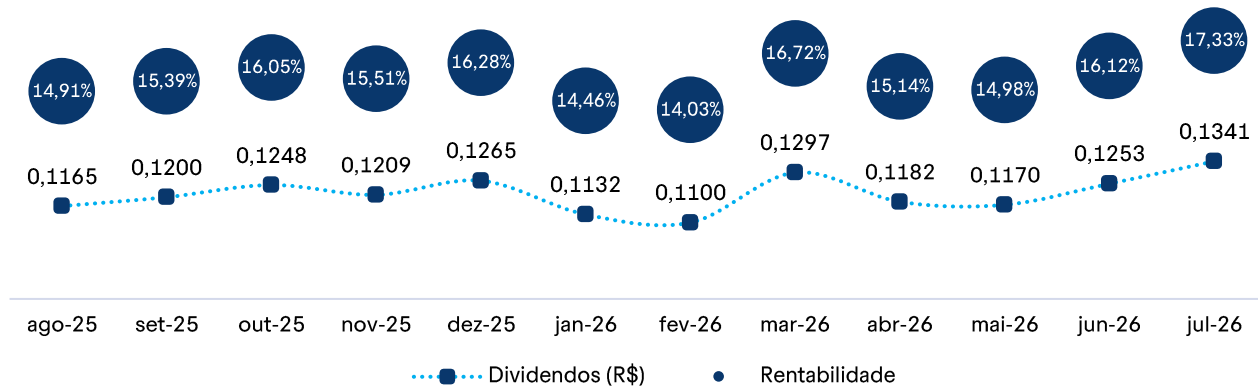
Além disso, seguimos realizando desembolsos no CRI Laranjeiras, operação que já integra a carteira do BTDI11. Os recursos são liberados conforme a evolução física da obra, dentro da estrutura originalmente contratada. O empreendimento encontra-se atualmente em fase avançada de construção, com previsão de conclusão e entrega nos próximos sete meses, mantendo evolução compatível com o cronograma previsto. Na ponta vendedora, encerramos a posição em Lavvi. A operação havia sido originalmente adquirida a 106% do CDI e foi alienada a 100% do CDI. A compressão do spread de crédito ao longo do período permitiu a realização de ganho com a venda, em movimento tático de reciclagem de capital.

Ao final do mês de Agosto, 89,2% do patrimônio líquido encontrava-se alocado em 19 operações de CRI e 1 LCI, todas adimplentes. O fundo está substancialmente investido, mantendo apenas um nível de caixa compatível com suas necessidades operacionais e obrigações recorrentes. Em linha com nossa gestão ativa, seguimos avançando na originação e análise de novas oportunidades, buscando continuamente aprimorar a relação risco-retorno do portfólio e capturar valor adicional para os cotistas.

Aquisições & Alienações				
Operação	Ativo	Quantidade	SALDO MTM (R\$ milhões)	Taxa de Aquisição/Venda
Compra	MRV FP	57.892	57,0	CDI + 2,50%
Compra	Emiliano	20.000	49,9	CDI + 1,55%
Compra	Laranjeiras	3.109	3,1	CDI + 5,00%
Venda	Lavvi	38.293	40,0	100% CDI

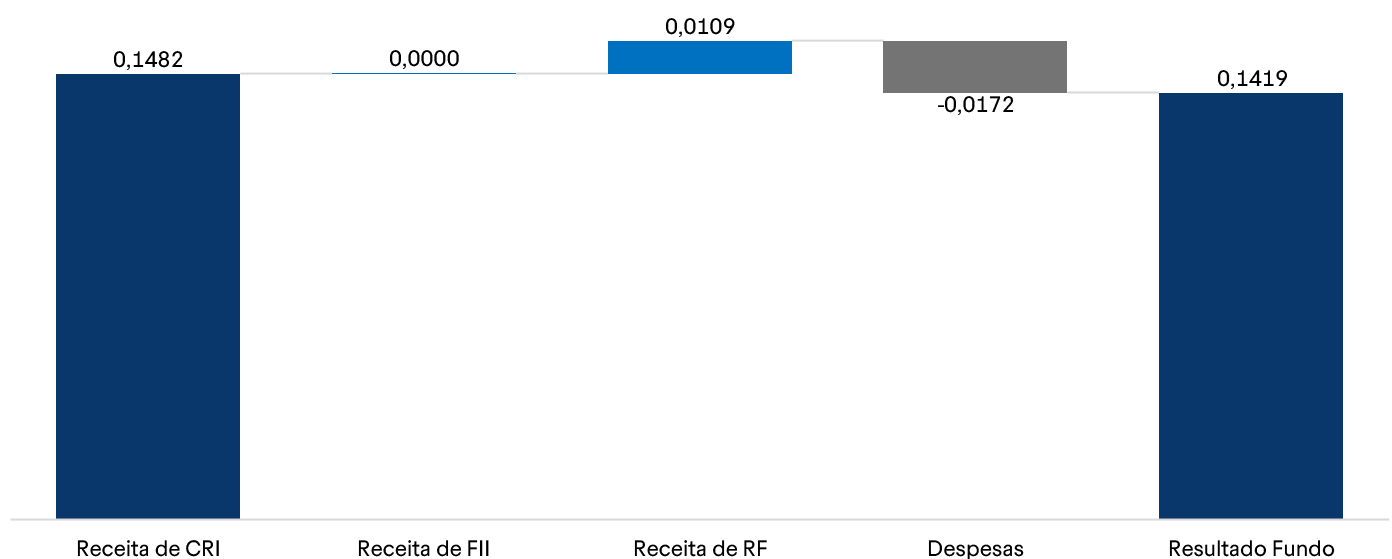
Por fim, destacamos que todos os investimentos táticos passam por avaliação prévia da equipe de risco, com controle de exposição por instituição, visando preservar a segurança e robustez do portfólio. Trabalhamos continuamente na originação e análise de novas oportunidades de investimento, visando a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

Rentabilidade e Distribuição por Cota



A distribuição do dividendo do BTDI11 referente à competência de julho ocorreu no dia 11/08/2026. O valor da distribuição tanto da primeira quanto da segunda emissão foi de R\$ 0,1341/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,34% (equivalente a 17,33%¹ ao ano). No acumulado desde o encerramento da primeira emissão de cotas em abril de 2025, já distribuímos R\$ 1,8051/cota para o investidor da primeira emissão e R\$ 1,1941/cota para o investidor da segunda emissão. Em maio, fechamos o mês com 8.131 investidores

Composição do Resultado por Cota

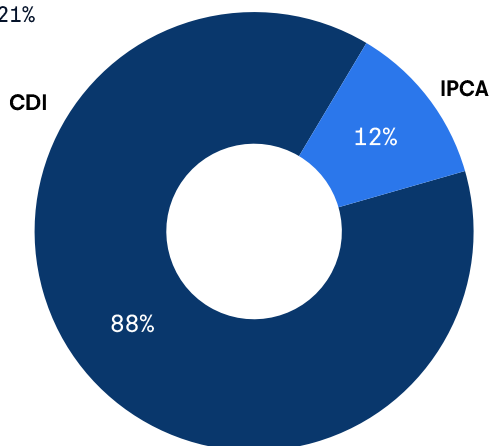


Demonstração de Resultado

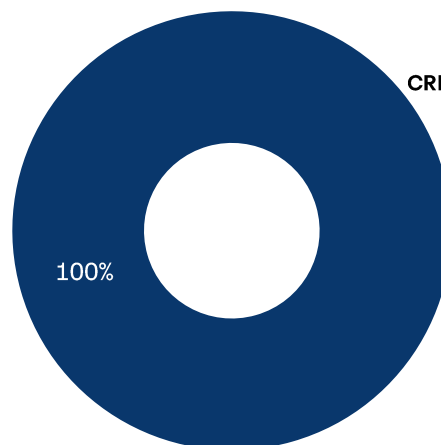
	Maio		Junho		Julho		12m	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receita de CRI	6.423	0,1100	10.170	0,1742	8.649	0,1482	63.628	1,0900
Receita de FII	94	0,0016	-	-	-	-	94	0,0016
Receita com Caixa	317	0,0054	238	0,0041	638	0,0109	22.740	0,3895
Total Receitas	6.834	0,1171	10.408	0,1783	9.287	0,1591	86.463	1,4811
Despesas do Fundo	-1.188	-0,0203	-1.023	-0,0175	-1.003	-0,0172	-9.149	-0,1695
Lucro Líquido	5.647	0,0967	9.385	0,1608	8.284	0,1419	69.949	1,3116
Resultado Fundo								
Distribuição de Dividendos (1º Emissão)	1.812	0,1170	1.940	0,1253	2.076	0,1341	22.546	1,4562
Distribuição de Dividendos (2º Emissão)	5.019	0,1170	5.375	0,1253	5.752	0,1341	51.220	1,1941
Resultado acumulado	324	0,0056	2.394	0,0410	2.850	0,0488	2.850	0,0488
DY 1º e 2º Emissão ¹ (a.m.)	1,17%		1,25%		1,34%		-	
DY 1º e 2º Emissão ¹ (a.a.)	14,98%		14,98%		17,33%		-	
Fator CDI (a.m.)	1,07%		1,12%		1,22%		-	
CDI + ² (a.a.)	1,15%		1,60%		1,50%		-	

Indexador¹

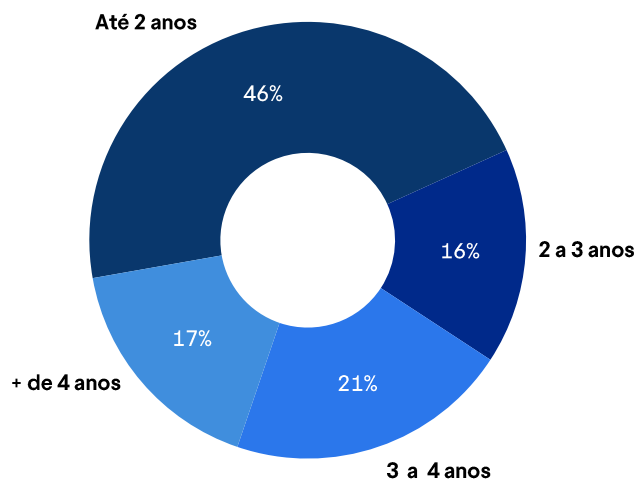
Spread MTM Médio
CDI + 2,34%
IPCA + 9,21%



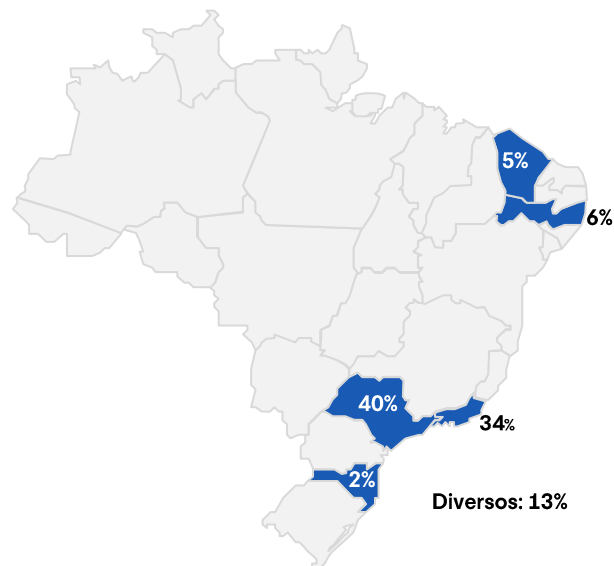
Alocação¹



Duration¹



Localização¹



Segmento Imobiliário¹



Lista de Ativos¹

(Planilha de Fundamentos)

[Download](#)

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo Curva (R\$mm)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	MRV FB	26C3050294	CDI	2,50%	0,90%	1,3	Diversos	57,8	57,7	9,8%
2	CRI Balassiano	25K3416964	CDI	4,00%	4,00%	2,6	RJ	55,3	55,3	9,4%
3	Emiliano	26F4336406	CDI	1,55%	1,50%	4,7	RJ	50,8	50,8	8,7%
4	BTLC	26E4435499	CDI	1,15%	1,00%	1,3	Diversos	48,2	48,3	8,2%
5	Laranjeiras	24G1458428	CDI	5,00%	5,04%	1,6	RJ	46,5	47,2	8,0%
6	TENDA CORP II	25J5363208	IPCA	9,39%	9,75%	3,4	São Paulo	38,3	37,4	6,4%
7	TENDA CORP	25J5351986	CDI	1,58%	3,00%	3,0	São Paulo	38,1	36,0	6,1%
8	JCC	19I0737680	CDI	2,56%	1,30%	3,1	CE	27,4	27,4	4,7%
9	Emergent Cold	22L1357824	CDI	3,25%	3,25%	1,4	PE	26,3	26,3	4,5%
10	Shoppings	19H0000001	CDI	1,50%	1,60%	2,1	Diversos	24,1	24,1	4,1%
11	CRI Cury	26E4773356	IPCA	8,64%	8,08%	4,1	SP	19,3	19,6	3,4%
12	Brookfield CDI	22L1086421	CDI	2,12%	1,60%	1,2	SP	18,3	18,4	3,1%
13	Mitre III	25A1810636	CDI	2,00%	1,99%	1,9	SP-BA	12,1	12,1	2,1%
14	CRI Pacaembu	25L2398303	CDI	106,10%	0,34%	4,0	São Paulo	11,6	11,3	1,9%
15	Hyde - SII	24G2317198	CDI	3,30%	2,40%	1,3	SC	11,0	11,2	1,9%
16	M. Alves e Turiassu - Sr	19I0739560	CDI	2,00%	3,00%	1,4	SP	10,1	9,9	1,7%
17	JHSF Cidade Jardim	26C5379732	IPCA	9,26%	9,61%	4,6	SP	5,2	5,1	0,9%
18	M. Alves e Turiassu - Mz	19I0739706	CDI	3,81%	3,24%	1,4	SP	3,9	3,9	0,7%
19	RNI	19B0177968	CDI	1,70%	2,00%	1,3	SP	1,7	1,7	0,3%
Total								506,0	503,6	85,9%

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Liq.	R\$ MM	% PL
YIELD RF DI	% CDI	85,0%~	45,8	7,8%
LCI	% CDI	98,0%	19,1	3,3%
Compromissada	% CDI	93,0%	17,5	3,0%
Total Renda Fixa			82,4	14,1%
Total Ativos			586,1	100,0%

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

[Residencial](#)
[Shoppings](#)
[Logístico](#)
[Corporativo Imobiliário](#)
[Varejo](#)
[Hotelaria](#)

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
CRI MRV FB	Diversos	Operação lastreada na carteira pulverizada pré-chaves decorrente da venda das unidades autônomas classificadas como premium do Grupo MRV.	20/03/2029	Alienação fiduciária de imóveis e fundo de reserva.	89%
CRI Balassiano	RJ	Operação estruturada para financiar a exposição de caixa da SPE detentora de um empreendimento residencial de alto padrão da Balassiano, localizado em Ipanema, no Rio de Janeiro. A Balassiano Engenharia é uma incorporadora familiar, fundada em 1979, com atuação no mercado imobiliário carioca.	24/01/2030	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, fundo	81%
Laranjeiras	RJ	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de um empreendimento vertical no bairro de Laranjeiras, Rio de Janeiro.	26/06/2028	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva e seguro de obras	43%
Hyde – SII	SC	O CRI foi emitido pela Embraed, uma incorporadora com quase 40 anos e que atua em imóveis residenciais de alto padrão em Balneário Camboriú. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro.	24/07/2029	Cessão fiduciária CCVs de cinco empreendimentos, fundo de reserva e fiança da holding	63%
Embraed	SC	O CRI possui a Embraed como devedora, uma incorporadora com quase 40 anos de mercado e que atua com desenvolvimento de imóveis residenciais de alto padrão em Balneário Camboriú. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro.	21/02/2028	Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva e fiança dos sócios	83%
M. Alves e Turiassu - Sr e Mz	SP	O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento VN Melo Alves, localizado no bairro Cerqueira César, e do empreendimento VN Turiassu, localizado no bairro Perdizes, ambos em São Paulo.	18/10/2029	Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, fundo de reserva, alienação fiduciária de cotas e fiança	58%

Residencial

Shoppings

Logístico

Corporativo
Imobiliário

Varejo

Hotelaria

Shoppings

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
JCC	CE	A JCC é uma empresa focada na exploração de shoppings. Controlada pela família Jereissati que também é controladora da Iguatemi Empresa de Shopping Center S.A.. Os recursos captados foram destinados para a expansão do Shopping Iguatemi Fortaleza.	21/09/2034	Alienação fiduciária de shopping, cessão fiduciária de recebíveis de locação e de estacionamento, penhor de ações, fundo de reservas e aval da holding	44%
Shoppings	Diversos	A operação é lastreada no compromisso de compra e venda celebrado entre BPML11 e BR Malls. A transação foi destinada para a compra de participação dos shoppings Casa & Gourmet, Ilha Plaza e Contagem. Como garantia a operação possuiu AF dos shoppings Capim Dourado, Ilha Plaza, Contagem e Londrina, que resultam em um LTV equivalente a 26%.	20/08/2031	Alienação fiduciária de shoppings e cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis	26%

Logístico

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Emergent Cold	PE	A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos). Os recursos captados na operação foram destinados para a aquisição de parque logístico localizado em Cabo de Santo Agostinho (PE).	19/12/2029	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding	62%
BTLC	Diversos	Operação para a cessão das parcelas finais da aquisição de galpões logísticos localizados em Riberão Preto, Jundiaí e Natal, cedidos pela LOG Commercial Properties.	21/12/2027	AF Imóveis	100%

Varejo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
JHSF Cidade Jardim	SP	O CRI tem por objetivo o financiamento das reformas das lojas da Tiffany, Dior e Loro Piana do Shopping Cidade Jardim, em São Paulo.	22/03/2041	Fundo de reserva e coobrigação dos cedentes	-

Residencial

Shoppings

Logístico

Corporativo
Imobiliário

Varejo

Hotelaria

Corporativo Imobiliário

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
CRI Cury	SP	Operação estruturada para antecipação dos recebíveis provenientes da venda de um terreno localizado no bairro da Mooca, em São Paulo, adquirido pela incorporadora e construtora Cury, uma das empresas mais tradicionais do setor imobiliário paulista. Com mais de 60 anos de atuação, a Cury é referência no segmento econômico. A operação conta com a Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Fundo de Despesa e Coobrigação da Companhia.	10/06/2034	AF Imóveis + CF dos Recebíveis + Coobrigação da Companhia	-
Tenda Corp I & II	SP	Operação com risco corporativo da Tenda, incorporadora com mais de 50 anos de história, com atuação em 9 estados do Brasil com foco no segmento MCMV.	15/10/2030	-	-
Pacaembu	SP	Operação com risco corporativo da Pacaembu Construtora, incorporadora e construtora com atuação focada no segmento de habitação popular, especializada em programar federais de moradia. A companhia apresenta rating público AAA.br pela Moody's Local Brasil, refletindo o histórico operacional e perfil financeiro da companhia.	28/12/2032	-	-
Brookfield	SP	Operação com risco corporativo da Brookfield, gestora global líder em ativos alternativos. A operação conta com a Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios do Condomínio W Torre JK.	24/12/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	80%
Mitre III	SP	Operação com risco corporativo da Mitre, empresa de capital aberto, listada no Novo Mercado da B3. A Companhia atua no segmento residencial de média-baixa, média, média-alta e altíssima renda, na cidade de São Paulo. A operação foi feita para pré-pagamento de outro CRI, bem como reforço de capital de giro, e possui covenant de (Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de terrenos)/ Patrimônio Líquido $\leq$ 0,50x.	05/12/2029	-	-
RNI	SP e BA	A RNI integra o Grupo Rodobens, holding que atua no segmento imobiliário e financeiro através da incorporadora, seguradora e Banco Rodobens. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.	15/02/2029	Cessão fiduciária de CCV e aval da holding	-

Hotelaria

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Emiliano	RJ	O Hotel Emiliano – Rio de Janeiro será locado pelo TRXF11, pelo prazo de 20 anos para a Emiliano Administradora. A operação contará com alienação fiduciária do Hotel Emiliano – Rio de Janeiro, perfazendo um LTV inicial de 50,4%, e cessão fiduciária do upside do NOI líquido da taxa de performance, que será destinado integralmente para amortização extraordinária do CRI.	23/06/2038	AF do Hotél, CF do sobejo do fluxo financeiro do contrato de locação e fundo de reserva	50,4%

Agosto de 2026:

10/08/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

13/08/2026 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

24/08/2026 – Instrumento Particular de Emissão de Cotas

Acesse

24/08/2026 – Anúncio de Início

Acesse

24/08/2026 – Prospecto

Acesse

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.

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

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

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

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.

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 ou utilizado como base para um contrato. 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.

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.

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.

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.

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.

