FII BTG Pactual Crédito para Incorporação

BTIR11

43.008.233/0001-43

Relatório Mensal - Outubro 2026

btg pactual asset management

Informações Gerais

Objetivo

O Fundo tem como objetivo proporcionar a valorização das suas cotas no longo prazo por meio do investimentos em operações de crédito lastreadas em incorporação imobiliária

Cenário Macro

No cenário internacional, a atividade segue resiliente e a inflação persistente, agora com condições financeiras mais apertadas. O petróleo acima de US$ 100 por barril e a perspectiva de juros altos por mais tempo têm pressionado as taxas longas, em um ambiente de fortes investimentos em inteligência artificial e de preocupação com o endividamento público. Nos Estados Unidos, o PIB do 3T26 cresceu 3,4% em termos anualizados, acima do esperado (3,2%), puxado pelo consumo (3,8%) e pela demanda privada doméstica, que acelerou para 5%, o maior ritmo desde 2021. A revisão positiva da renda e da poupança reforça a continuidade da expansão, e a expectativa é de alguma moderação no quarto trimestre, para cerca de 2,5%. O mercado de trabalho segue próximo do pleno emprego, com o setor privado criando cerca de 50 mil vagas por mês, com melhora na indústria e na construção, e desemprego perto de 4,1%, sem sinais de aumento relevante das demissões.

A inflação continua como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE subiu 0,32% em setembro, após 0,26% em agosto, mantendo a alta em 12 meses em 3,1%. A pressão segue concentrada em serviços, com o supercore avançando 0,37% no mês, e o risco de repasse dos custos de energia e transporte indica que a volta à meta de 2% ainda exige juros mais altos. Em outubro, o Fed manteve a taxa entre 3,75% e 4,00%, com dois membros votando por nova alta. O Comitê reconheceu a atividade mais forte, sinalizando preferência por um ajuste gradual. O cenário-base segue contemplando altas de 0,25% em dezembro e em março de 2027, levando a taxa para o intervalo entre 4,25% e 4,50%.

No cenário doméstico, a desaceleração da atividade se intensificou, mas a piora da inflação e o aumento do prêmio de risco reduziram o espaço para cortes de juros. Diante de resultados fracos na indústria, no comércio e nos serviços, a projeção para o PIB do terceiro trimestre passou de alta de 0,2% para contração de 0,1%, e o crescimento esperado foi revisado de 1,8% para 1,7% em 2026 e de 1,1% para 0,6% em 2027. O crédito segue como principal preocupação, com famílias endividadas, renda comprometida e inadimplência em máximas históricas, o que tende a limitar o consumo. Ao mesmo tempo, a inflação subjacente voltou a piorar: a média dos núcleos acelerou de 4,2% para 4,6% e os serviços subjacentes, de 5,2% para 6,4%, refletindo um mercado de trabalho ainda apertado. A projeção do IPCA foi revisada de 5,3% para 5,4% em 2026 e de 4,8% para 5,9% em 2027, incorporando a reoneração da gasolina, novos reajustes dos combustíveis, o fim da escala 6x1 e a piora do câmbio. A desaceleração da demanda deve ajudar, mas não será suficiente para compensar as pressões de custos.

Principais Indicadores

VALOR PATRIMONIAL[1]
R$ 1,017 bilhão

COTA PATRIMONIAL[1]
R$ 10,38

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL[1]
11,4% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL[2]
R$ 0,090 por cota

COTISTAS[1]
19.471

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO[3]
1,20% a.a.

TAXA PERFORMANCE
20% do que exceder a variação de IPCA + 6% a.a.

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
CETIP

Notas: (1) Fechamento 30/09/2026 (2) Referente a competência 09/2026. (3) Taxa Global sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.

Comentários do Gestor

Cenário Macro (Continuação)

No campo fiscal, as medidas do período eleitoral aumentaram a rigidez do orçamento e reduziram a margem para absorver novos choques. O cumprimento das regras fiscais em 2027 ainda é esperado, apoiado pela realocação de despesas e pelas receitas da reforma tributária, mas depende da arrecadação e é vulnerável a uma desaceleração mais forte. As projeções de déficit primário seguem em 0,6% do PIB em 2026 e 0,2% em 2027, mas juros mais altos e crescimento menor elevaram a projeção da dívida bruta para 88,0% do PIB em 2027, após 83,3% neste ano. Uma reação fiscal à desaceleração que amplie as dúvidas sobre a dívida pode elevar o prêmio de risco, depreciar o câmbio e pressionar as expectativas de inflação, o que torna centrais os primeiros sinais da nova equipe econômica. Nesse contexto, a expectativa é de manutenção da Selic em 13,75% até o fim de 2027, ante a projeção anterior de corte para 12,50% no próximo ano, já que a piora da inflação exige juros restritivos por mais tempo e a incerteza sobre a política econômica recomenda cautela.

Comentários do Gestor

Caros investidores,

Por ser um fundo cetipado, o BTIR11 não está sujeito à mesma volatilidade de cotas observada nos fundos listados após o resultado eleitoral, que, depois de um forte rali entre os dois turnos, levou a uma reprecificação relevante dos fundos, com abertura da curva de juros e aumento da percepção de risco fiscal. O efeito do novo cenário no Fundo não se manifesta em variação de preço de mercado, mas na avaliação dos fundamentos de crédito das operações e dos setores aos quais estamos expostos. É sob essa ótica que acompanhamos o período. Nossa leitura é de que a abertura da curva, por si, não deteriora o crédito das operações em carteira, mas eleva o custo de capital dos devedores, reduz a janela de refinanciamento e exige, portanto, maior seletividade na alocação e maior rigor no monitoramento de garantias, fundos de reserva e covenants. Estamos no período pós-eleitoral com postura deliberadamente cautelosa em crédito.

O segmento residencial, segmento alvo do Fundo, passou a conviver com maior incerteza no pós-eleição, principalmente pela abertura da curva de juros. Embora os fundamentos de demanda permaneçam relativamente resilientes, a manutenção de juros elevados tende a tornar o mercado mais seletivo, especialmente no médio e alto padrão, podendo reduzir a velocidade de vendas e aumentar a necessidade de descontos. O segmento de baixa renda, permanece mais protegido pela disponibilidade de funding e pelos programas habitacionais.

Ao final do mês, 95,7% do patrimônio líquido encontrava-se alocado em ativos alvo.

Durante o período, realizamos aumento de exposição nos CRI Reserva Prado, CRI Portfólio Imob. Div., CRI Platina Norte Sul, CRI Passione e CRI Soberano Santa Paula, operações de financiamento à produção com desembolsos atrelados à evolução das obras.

Aquisições & Alienações				
Operação	**Ativo**	**Quantidade**	**SALDO MTM (R$ milhões)**	**Taxa de Aquisição/Venda**
Compra	Reserva Prado	6.175	6,2	IPCA + 10,16%
Compra	Portfólio Imob. Div.	5.845	6,1	IPCA + 7,00%
Compra	Platina Norte Sul	4.049	4,1	IPCA + 10,16%
Compra	Passione	2.061	2,1	IPCA + 10,16%
Compra	Soberano Sta Paula	746	0,7	IPCA + 10,16%
			19,2	

Comentários do Gestor (continuação)

CRI Reserva Prado (24D3055854)

O CRI: Financiamento à produção de um empreendimento residencial de alto padrão em Campinas/SP, composto por 2 torres e 156 apartamentos. A obra apresenta 35% de avanço físico, com conclusão prevista para meados de 2028, e tem a Tarjab como construtora responsável.

CRI Portfólio Imob. Div. (25H5079794)

O CRI: Financiamento à produção de 12 empreendimentos residenciais de médio padrão em São Paulo/SP. As obras estão em diferentes estágios de avanço físico, com a conclusão da última prevista para o fim de 2028.

CRI Platina Norte Sul (24D3055834)

O CRI: Financiamento à produção de um empreendimento residencial de alto padrão em Campinas/SP, composto por 1 torre e 144 apartamentos. A obra apresenta 56% de avanço físico, com conclusão prevista para fim de 2027, e tem a Tarjab como construtora responsável.

CRI Passione (24D3055831)

O CRI: Financiamento à produção de um empreendimento residencial de alto padrão em São Caetano do Sul/SP, composto por 2 torres e 60 apartamentos. A obra apresenta 67% de avanço físico, com conclusão prevista para fim de 2027, e tem a Tarjab como construtora responsável.

CRI Soberano Santa Paula (24D3055855)

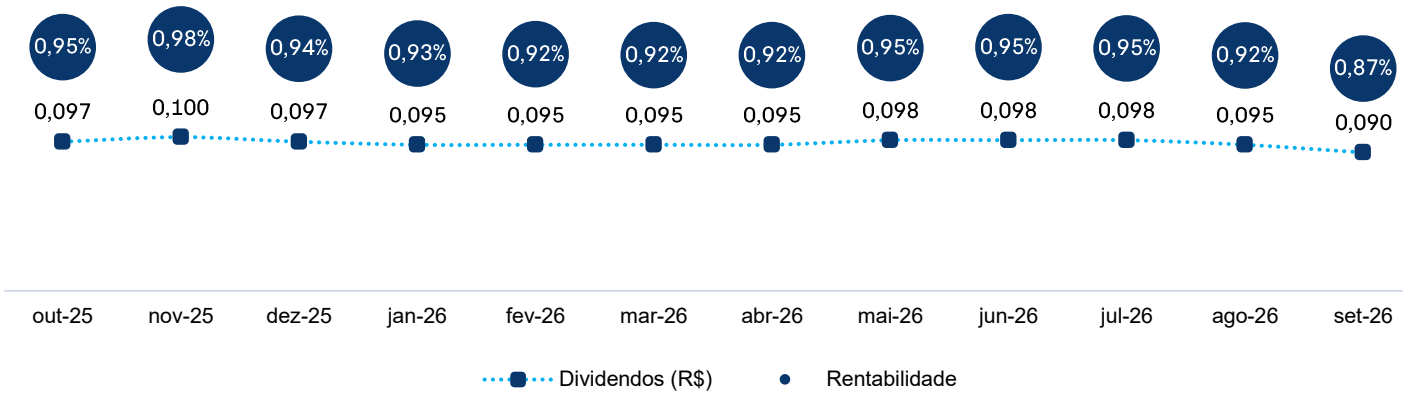
O CRI: Financiamento à produção de um empreendimento residencial de alto padrão em São Caetano do Sul/SP, composto por 1 torre e 70 apartamentos. A obra apresenta 77% de avanço físico, com conclusão prevista para meados de 2027, e tem a Tarjab como construtora responsável.

Por fim, permanecemos comprometidos com uma gestão ativa e disciplinada do portfólio, buscando reciclar capital de forma eficiente. Seguimos trabalhando na originação e análise de novas oportunidades de investimento, com foco em operações diferenciadas e alinhadas à estratégia do Fundo.

BTG Pactual Gestora

Rentabilidade

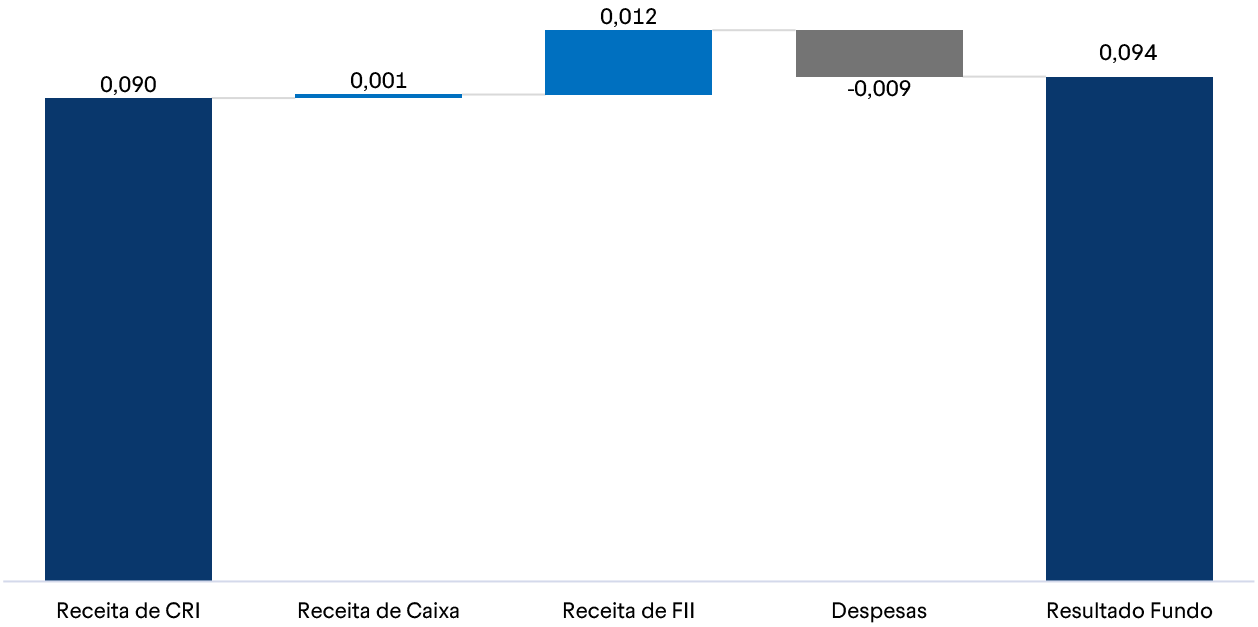
Rentabilidade e Distribuição por Cota [1]



A distribuição de rendimentos referente à competência de setembro foi realizada em 13/10/2026, no valor de R$ 0,090 por cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 0,87%.

O Fundo encerrou o mês com um patrimônio líquido de R$ 1,02 bilhão e com cota patrimonial em R$ 10,38.

Composição do Resultado por Cota (R$)



Notas: (1) A rentabilidade e a distribuição de dividendos apresentadas no gráfico correspondem aos cotistas que participaram desde a primeira emissão do fundo.

Demonstração de Resultado

Demonstração de Resultado

	Julho		Agosto		Setembro		12 meses	
	R$ Mil	R$ cota	R$ Mil	R$ cota	R$ Mil	R$ cota	R$ Mil	R$ cota
Receita de CRI	12.025	0,123	12.390	0,126	8.846	0,090	103.063	1,051
Receita de FII	710	0,007	475	0,005	1.174	0,012	10.975	0,112
Receita com Caixa	334	0,003	154	0,002	65	0,001	13.244	0,135
Total Receitas	**13.069**	**0,133**	**13.019**	**0,133**	**10.086**	**0,103**	**127.282**	**1,298**
Despesas do Fundo	**-1.055**	**-0,011**	**-1.052**	**-0,011**	**-845**	**-0,009**	**-12.578**	**-0,128**
Lucro Líquido	**12.015**	**0,123**	**11.967**	**0,122**	**9.240**	**0,094**	**114.704**	**1,170**
Distribuição de Dividendos	9.608	0,098	9.314	0,095	8.824	0,090	113.041	1,153
Resultado acumulado[1]	2.929	0,034	5.582	0,057	5.999	0,061	1.663	0,017
IPCA (M-2)	0,58%		0,16%		0,07%		4,44%	
Distribuição em IPCA+	4,46%		9,47%		9,99%		6,79%	

Rentabilidade

Rentabilidade Equivalente

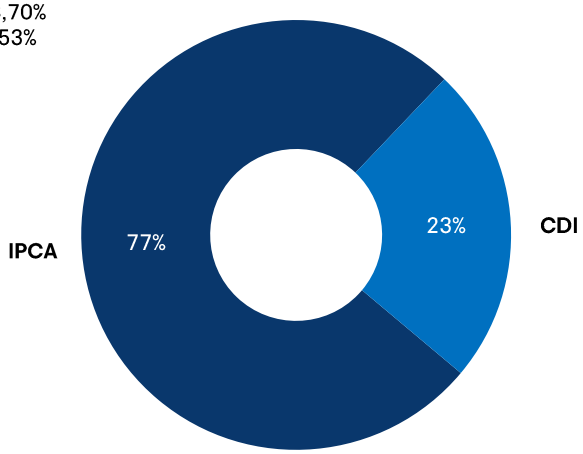
Rentabilidade Equivalente			
Cota Patrimonial	Yield[1] (a.a.)	Carteira[2] (IPCA+)	Carteira[3]a (CDI+)
11,5	9,8%	8,5%	1,4%
11,4	9,9%	8,5%	1,4%
11,3	10,0%	8,6%	1,4%
11,2	10,1%	8,7%	1,5%
11,1	10,2%	8,8%	1,5%
11,0	10,3%	8,8%	1,5%
10,9	10,4%	8,9%	1,5%
10,8	10,5%	9,0%	1,5%
10,7	10,6%	9,1%	1,5%
10,6	10,7%	9,2%	1,5%
10,5	10,8%	9,3%	1,6%
10,4	**10,9%**	**9,3%**	**1,6%**
10,3	11,0%	9,4%	1,6%
10,2	11,1%	9,5%	1,6%
10,1	11,3%	9,6%	1,6%
10,0	11,4%	9,7%	1,6%
9,9	11,5%	9,8%	1,6%
9,8	11,6%	9,9%	1,7%
9,7	11,8%	10,0%	1,7%
9,6	11,9%	10,1%	1,7%
9,5	12,0%	10,2%	1,7%
9,4	12,1%	10,3%	1,7%
9,3	12,3%	10,5%	1,8%

Notas: (1) Dividendo pago no mês anualizado e dividido pela cota a patrimonial. (2) Retorno total considerando a taxa de marcação em IPCA+, considerando a projeção de IPCA divulgada pelo Boletim Focus. (3) Retorno total a taxa de marcação em CDI+, considerando a projeção de Selic divulgada pelo Boletim Focus.

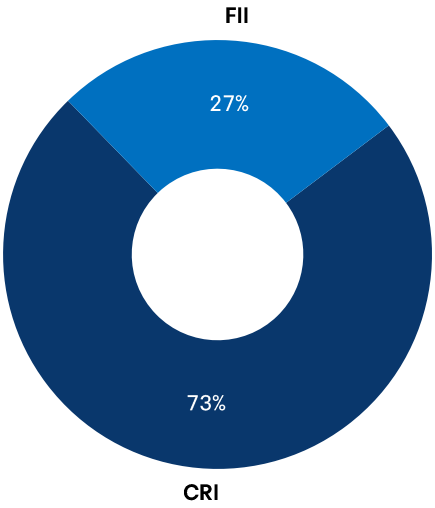
Portfólio

Indexador

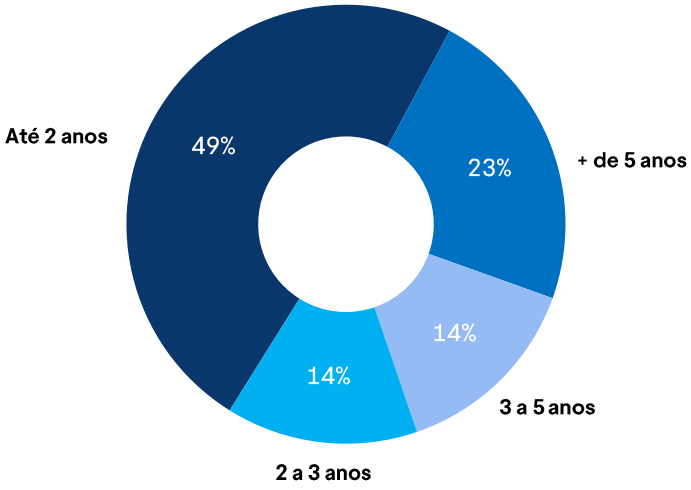
SPREAD Médio (MTM) a.a.
IPCA + 8,70%
CDI + 3,53%



Alocação



Duration



Localização



Segmento Imobiliário



Portfólio

Lista de Ativos
(Planilha de Fundamentos)

Download

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	Emissor	UF	Saldo Curva (R$mm)	Saldo MTM (R$mm)	% PL
1	Portfólio Imob. Div.	25H5079794	IPCA	11,50%	10,86%	2,3	Opea	SP	96,6	98,1	9,6%
2	Airplane - SII	23H2516002	IPCA	8,00%	8,27%	5,4	Opea	SP	80,3	79,3	7,8%
3	Diálogo II	26C4633292	IPCA	8,90%	8,43%	3,3	Opea	SP	75,9	76,6	7,5%
4	Airplane - SII	23H2516001	IPCA	8,00%	8,27%	5,4	Opea	SP	77,3	76,3	7,5%
5	Oscar Freire	22E1273339	IPCA	9,50%	7,02%	0,6	Canal	SP	48,5	49,3	4,8%
6	Vitra e Mistral - SII	23D1695281	CDI	5,00%	3,75%	0,5	Opea	SP	32,8	33,0	3,2%
7	Canto Rio	21I0566602	IPCA	12,00%	6,66%	0,2	Opea	RJ	27,6	28,6	2,8%
8	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11,48%	8,08%	1,4	Opea	SP	24,5	25,6	2,5%
9	Capote Valente – SII	22K1108730	CDI	4,50%	3,70%	1,0	Opea	SP	24,2	24,4	2,4%
10	Capote Valente - SI	22K0065025	CDI	4,50%	3,70%	1,0	Opea	SP	24,1	24,3	2,4%
11	Emiliano	26F4336406	CDI	1,50%	1,50%	4,8	Bari	RJ	20,5	20,5	2,0%
12	Vitra e Mistral - SIV	23D1695285	CDI	5,00%	2,60%	0,5	Opea	SP	19,5	19,7	1,9%
13	Reserva Prado - SIII	24D3055854	IPCA	10,16%	9,25%	1,4	Opea	SP	19,2	19,6	1,9%
14	Sabia - SIV	25L2266911	CDI	6,00%	6,07%	0,3	Riza Sec	SP	15,7	16,0	1,6%
15	Platina Norte Sul - SIII	24D3055834	IPCA	10,16%	9,25%	1,4	Opea	SP	14,5	15,4	1,5%
16	Higienópolis – SI	21L0329277	CDI	4,25%	3,38%	0,1	Vert	SP	14,6	14,6	1,4%
17	Passione – SII	24D3055858	IPCA	11,48%	9,15%	1,4	Opea	SP	13,7	14,1	1,4%
18	Platina Norte Sul – SII	24D3055859	IPCA	11,48%	9,15%	1,4	Opea	SP	10,8	11,1	1,1%
19	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11,48%	8,08%	1,4	Opea	SP	7,5	7,9	0,8%
20	Higienópolis - SII	21L0329279	CDI	4,25%	3,50%	0,1	Vert	SP	6,4	6,4	0,6%
21	Soberano Sta. Paula - SIII	24D3055855	IPCA	10,16%	9,25%	1,4	Opea	SP	6,2	6,3	0,6%
22	Passione - SIII	24D3055831	IPCA	10,16%	9,25%	1,4	Opea	SP	5,8	5,9	0,6%
23	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10,16%	9,16%	1,4	Opea	SP	5,6	5,7	0,6%
24	Soberano Sta. Paula – SI	24D3055829	IPCA	10,16%	9,16%	1,4	Opea	SP	3,2	3,3	0,3%
25	Platina Norte Sul – SI	24D3055772	IPCA	10,16%	8,09%	1,4	Opea	SP	2,1	2,2	0,2%
26	Sabia - SIII	24H2219162	CDI	4,25%	6,28%	0,3	Riza Sec	SP	2,1	2,1	0,2%
27	Passione – SI	24D3055754	IPCA	10,16%	8,09%	1,4	Opea	SP	0,7	0,7	0,1%
28	Hyde - SI	24G2317121	IPCA	8,80%	7,54%	1,3	Canal	SC	0,0	0,0	0,0%
Total									**680,2**	**687,1**	**67,4%**

Portfólio

Lista de Ativos
(Planilha de Fundamentos)

Download

Nº	CRIs Táticos	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	Emissor	UF	Saldo Curva (R$mm)	Saldo MTM (R$mm)	% PL
1	CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,65%	6,69%	3,7	Riza Sec	SP	37,8	39,0	3,8%
Total									**37,8**	**39,0**	**3,8%**

Nº	Código FII	Dividendo (R$/cota)	DY a.a.	Saldo MTM (R$mm)	% PL
1	BTYU11	5,00	6,1%	95,8	9,4%
2	MXRF11	0,10	13,0%	80,4	7,9%
3	URPR15	-	-	70,8	7,0%
Total				**247,0**	**24,3%**

	Saldo MTM (R$ mm)	% PL
Total CRIs (Estruturais + Táticos)	726,1	71,4%
Total FII	247,0	24,3%
Renda Fixa/Outros	44,1	4,3%
Total Patrimônio Líquido	**1.017,2**	**100,0%**

Portfólio

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

Residencial | Logístico | Hotelaria

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Vitra e Mistral - SII e SIV	SP	CRI lastreado no financiamento obtido para desenvolvimento do empreendimento Vitra.	26/04/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval.	46,3%
Portfólio Imob. Div.	SP	Operação de exposição de caixa para financiamento de um portfólio imobiliário diversificado na cidade de São Paulo. A remuneração do CRI foi ajustada para IPCA + 7% visando acomodar os fluxos de caixa dos empreendimentos.	05/09/2029	Cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de participações e fundo de reserva.	-
Oscar Freire	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Oscar Freire, localizado no cruzamento da Rua Oscar Freire e Consolação, bairro dos Jardins em São Paulo.	18/05/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva e fiança.	80,0%
Hyde	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.	20/07/2029	Cessão fiduciária CCVs de cinco empreendimentos, fundo de reserva e fiança da holding.	63,0%
Sabiá - Séries III e IV	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Vinci Moema, localizado no bairro de Moema em São Paulo.	29/03/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e fiança (holding e sócios).	77,0%
Higienópolis – SI e SII	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento dos empreendimentos Park Mariana e Vista Madalena, localizados na Vila Mariana e Vila Madalena em São Paulo, respectivamente.	09/11/2026	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas.	63,0%
Soberano Sta. Paula – SI e SIII	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Soberano Santa Paula em São Caetano	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	43,0%
Platina Norte Sul – SI e SIII	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Platina Norte Sul em Campinas.	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	40,0%

Portfólio

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Passione – SI e SIII	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Passione em São Caetano.	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	60,0%
Reserva Prado – SI e SIII	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Reserva Prado em Campinas.	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	41,0%
Capote Valente – SI e SII	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento na rua Capote Valente, localizada no bairro de Pinheiros em São Paulo.	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, seguro fiança e fiança da holding.	63,0%
Canto Rio	RJ	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Canto Rio, localizado na Praia do Arpoador, Rio de Janeiro.	30/12/2026	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	72,1%
Diálogo II	SP	Operação para a aquisição de carteira de recebíveis advindas de contrato de compra e venda de unidades residenciais de empreendimentos da Diálogo Engenharia S.A., desenvolvidos em São Paulo.	12/07/2034	Alienação fiduciária de imóveis e fundo de reserva.	-

Portfólio

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

Residencial	Logístico	Hotelaria

Logístico

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Airplane – SI e SII	SP	A Emergent Cold é a maior companhia de logística refrigerada da América Latina, 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 espaço.	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)

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%, e cessão fiduciária do upside do NOI líquido da taxa de performance, que será destinado integralmente para amortização extraordinária do CRI.	23/06/2038	Alienação fiduciária do Hotel, Cessão Fiduciária do sobejo do fluxo financeiro do contrato de locação e fundo de reserva	50%

Publicações

Outubro de 2026:

09/10/2026 - Rendimentos e Amortizações	Acesse
14/10/2026 – Informe Mensal Estruturado	Acesse

Informações:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: BTIR11.

Glossário

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.

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, consequentemente, 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.