

FII BTG Pactual Crédito Imobiliário

BTCI11

Relatório Mensal – Dezembro 2025

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, no campo da política monetária, o Copom sinalizou mudanças relevantes, ainda que sutis, em sua comunicação. O Banco Central passou a afirmar que o atual nível de juros é “adequado”, e não mais “suficiente”, para levar a inflação à meta. Essa alteração sugere que o ciclo de alta de juros pode ter chegado a um novo estágio. Além disso, ao acrescentar a expressão “como usual” ao dizer que não hesitará em elevar os juros se necessário, o Copom reduziu levemente o tom de alerta para novas altas. Para o mercado, essas mudanças aumentaram a possibilidade de início de um ciclo de cortes de juros, que pode ocorrer já em janeiro ou, de forma mais conservadora, em março, dependendo da evolução dos riscos e dos dados econômicos.

Os indicadores de atividade econômica apresentaram sinais mistos no curto prazo, mas, no conjunto, apontam para uma desaceleração. O crédito teve desempenho um pouco melhor do que o esperado, enquanto o PIB ficou abaixo das expectativas, apesar de pequenas revisões positivas em dados anteriores. Esse cenário reforça a percepção de que a política monetária mais restritiva continua afetando a economia real, indicando uma perda gradual de ritmo ao longo dos próximos trimestres. O mercado de trabalho ainda se mostra resistente, embora já existam sinais iniciais de desaceleração.

Em relação à inflação, o cenário também segue heterogêneo. Bens industriais e alimentos continuam liderando a desinflação, com novas revisões para baixo para a inflação de 2025, enquanto serviços permanecem relativamente mais pressionados e “resiliente” em comparação aos demais componentes.

Nos Estados Unidos, o cenário foi marcado por um Banco Central que, apesar de realizar o terceiro corte consecutivo de 25 pontos-base, fez questão de preparar o mercado para uma possível pausa no ciclo de flexibilização monetária. Além disso, foram divulgados os dados do mercado de trabalho referentes a outubro e novembro, cuja publicação havia sido adiada em razão da paralisação do governo federal.

Na reunião mais recente, o Banco Central dos Estados Unidos entregou o corte de 25 pontos-base amplamente esperado, mas o principal destaque esteve na comunicação. A inclusão no comunicado oficial da expressão “considerando a magnitude e o momento de eventuais ajustes adicionais” sinalizou, de forma direta, maior flexibilidade na condução da política monetária. Após três cortes consecutivos, o Comitê passou a indicar maior conforto em pausar o ciclo, caso os dados não justifiquem novas reduções imediatas.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 921,6 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 9,26

DIVIDEND YIELD MERCADO¹
13,2% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 1.002,6 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,07

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL¹
12,01% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL²
R\$ 0,096 por cota

COTISTAS¹
197.652

ADTV²
R\$ 1.720,7 mil

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³
0,95% a.a.

Cenário Macro (Continuação)

Esse enquadramento foi reforçado pelo presidente do Banco Central, Jerome Powell, durante a coletiva, ao destacar repetidamente que, após os cortes acumulados, a política monetária já se encontra próxima de um intervalo compatível com as estimativas de taxa de juros neutra.

Em um contexto de inflação ainda acima da meta e sinais de acomodação no mercado de trabalho, o Banco Central estaria, portanto, bem posicionado para aguardar e observar a evolução dos dados.

Comentários do Gestor

Caros investidores,

Em novembro, o IFIX apresentou valorização de 1,86%¹, renovando as máximas históricas do índice e acumulando alta de 17,5%¹ no ano. Esse desempenho reforça o viés positivo para o mercado de fundos imobiliários e reflete, principalmente, a queda nas taxas dos títulos públicos atrelados à inflação.

No segmento residencial, conforme destacado em Relatórios Gerenciais anteriores, o Banco Central promoveu alterações nas regras de depósito compulsório, permitindo que as instituições financeiras direcionem mais recursos ao crédito imobiliário, mesmo diante da redução dos saldos de poupança.

Como consequência dessas mudanças, observamos iniciativas relevantes de estímulo ao crédito para o setor residencial, como o anúncio da Caixa Econômica Federal, em 9 de dezembro de 2025, autorizando novamente a contratação de mais de um financiamento imobiliário simultâneo com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE).

Essa possibilidade estava suspensa desde novembro de 2024, em função da elevada demanda por financiamentos e da limitação de recursos disponíveis no SBPE.

De forma consolidada, entre as medidas governamentais que vêm impactando positivamente o setor residencial, destacam-se (i) o aumento do limite de financiamento por meio do SBPE e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH); (ii) a alteração nas regras de compulsórios do Banco Central, conforme mencionado anteriormente; e (iii) a ampliação do uso de recursos do FGTS para aquisição de imóveis no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

Seguimos acompanhando atentamente as mudanças regulatórias e seus desdobramentos econômicos, considerando que o segmento residencial representa atualmente 16% do PL.

No setor logístico, observa-se a expansão significativa de condomínios logísticos na região de Guarulhos, que conta atualmente com um estoque de 3,3 milhões de m² e aproximadamente 865 mil m² em construção, aproximando-se de Cajamar, maior polo logístico do país, com 3,6 milhões de m² de estoque e cerca de 370 mil m² em desenvolvimento. Apesar da menor disponibilidade de terrenos e, consequentemente, de custos mais elevados, Guarulhos tem atraído empresas interessadas em ganhos operacionais decorrentes de prazos de entrega mais curtos.

Segundo dados da Buildings, o valor médio de locação na região é de R\$34,70/m², enquanto em Cajamar é de R\$28/m².

Nesse contexto, operações como os CRI Airplane, que representa 9,3% do PL do BTCI11 e possui como garantia um galpão logístico localizado em Guarulhos, apresentam maior conforto sob a ótica do valor da garantia.

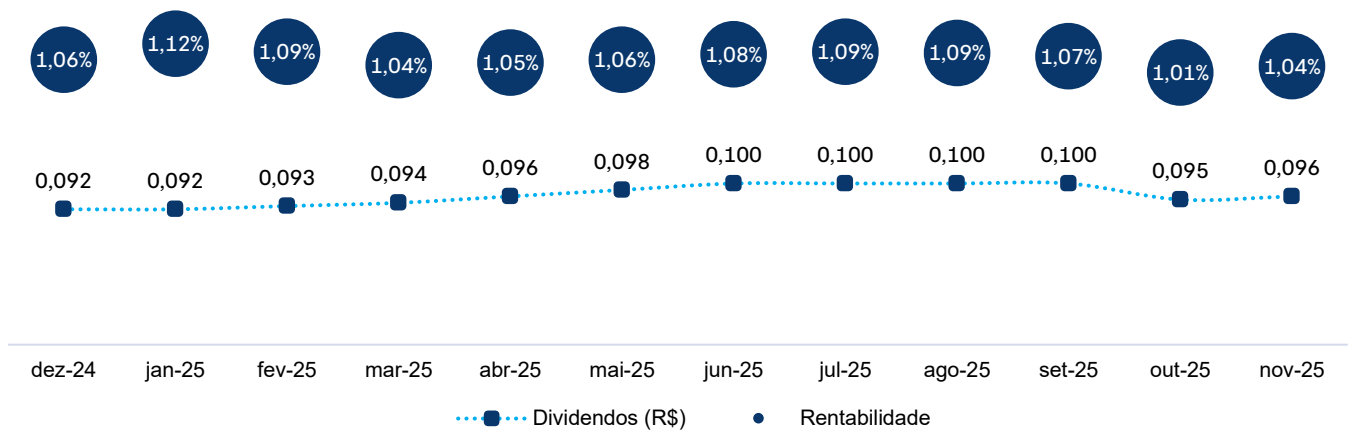
Para 2026, mantemos uma perspectiva positiva em relação à esperada queda da taxa de juros, especialmente em função da potencial melhora na qualidade de crédito dos tomadores. Com a redução dos juros, as operações indexadas à inflação, originadas recentemente, tendem a apresentar a parcela de retorno pré-fixada superior à das novas operações com o mesmo perfil de crédito.

Quanto ao BTCI11, todos os ativos que compõem o portfólio permanecem adimplentes.

Ao final de novembro, 82,6% do patrimônio líquido estava alocado em 42 operações. No período, não houve movimentações no portfólio de ativos estratégicos, contudo foram realizadas alocações pontuais de carrego 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 à realocação eficiente dos recursos em caixa.

Rentabilidade e Distribuição por Cota

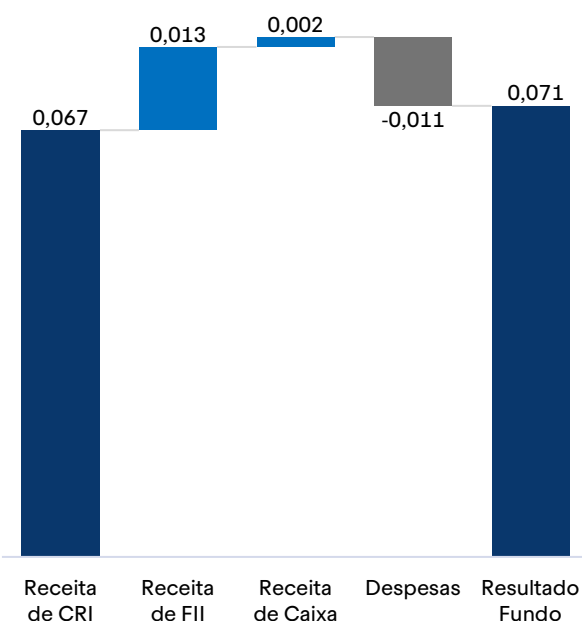


A distribuição de rendimentos referente à competência de setembro foi realizada em 12/12/2025, no valor de R\$ 0,096 por cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,04%¹.

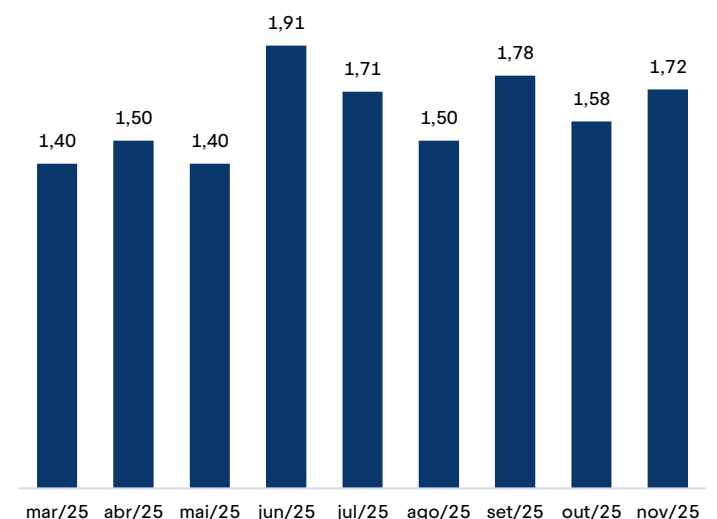
O Fundo encerrou o mês com um patrimônio líquido de R\$ R\$ 1.002,6 milhões e valor de mercado de R\$ 921,6 milhões.

A cota patrimonial foi de R\$ 10,07, enquanto a cota de mercado fechou em R\$ 9,26.

Composição do Resultado por Cota (R\$)



ADTV



Demonstração de Resultado

	Setembro		Outubro		Novembro		2025	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receita de CRI	7.901	0,079	7.390	0,074	6.668	0,067	100.813	1,013
Receita de FII	1.493	0,015	1.477	0,015	1.299	0,013	18.574	0,187
Receita com Caixa	595	0,006	370	0,004	157	0,002	4.457	0,045
Total Receitas	9.989	0,100	9.238	0,093	8.123	0,082	123.844	1,244
Despesas do Fundo	-824	-0,008	-837	-0,008	-1.079	-0,011	-9.306	-0,094
Lucro Líquido	9.165	0,092	8.401	0,084	7.045	0,071	114.538	1,151
Resultado Fundo								
Distribuição de Dividendos	9.952	0,100	9.455	0,095	9.554	0,096	105.891	1,064
Resultado acumulado¹	20.412	0,205	19.358	0,195	16.848	0,169	8.647	0,087
IPCA (M-2)	0,26%		-0,11%		0,48%		4,59%	
Distribuição em IPCA+	10,18%		14,35%		6,86%		7,22%	

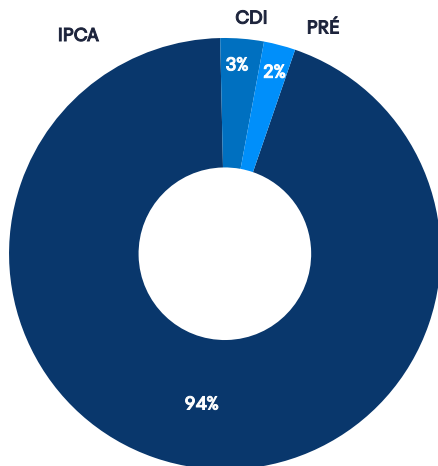
Rentabilidade Equivalente

Rentabilidade Equivalente

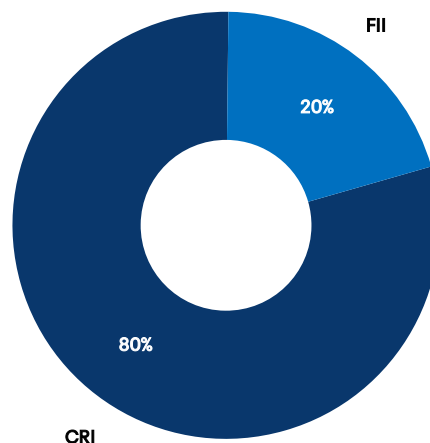
Preço	Yield	(2) Portfólio	(3) Carteira
Mercado	(a.a.)	(IPCA+)	(CDI+)
10,36	11,70%	9,23%	0,11%
10,26	11,82%	9,32%	0,11%
10,16	11,95%	9,41%	0,11%
10,06	12,07%	9,51%	0,11%
9,96	12,20%	9,60%	0,11%
9,86	12,33%	9,70%	0,11%
9,76	12,46%	9,80%	0,11%
9,66	12,60%	9,90%	0,11%
9,56	12,74%	10,00%	0,12%
9,46	12,88%	10,11%	0,12%
9,36	13,03%	10,22%	0,12%
9,26	13,18%	10,33%	0,12%
9,16	13,33%	10,44%	0,12%
9,06	13,48%	10,55%	0,12%
8,96	13,64%	10,67%	0,12%
8,86	13,81%	10,79%	0,12%
8,76	13,97%	10,92%	0,13%
8,66	14,14%	11,04%	0,13%
8,56	14,32%	11,17%	0,13%
8,46	14,50%	11,30%	0,13%
8,36	14,68%	11,44%	0,13%
8,26	14,87%	11,58%	0,13%
8,16	15,07%	11,72%	0,14%

Indexador

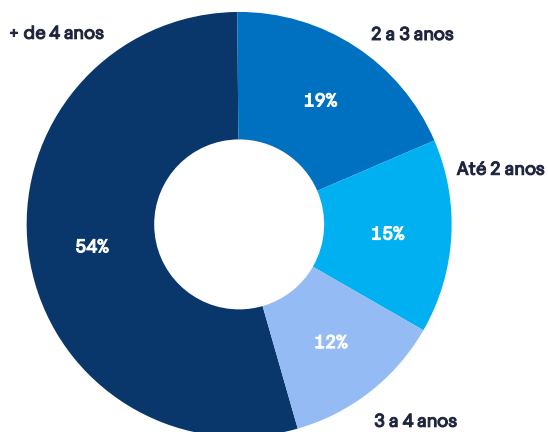
Spread Médio
IPCA + 9,8%
CDI +13,4%



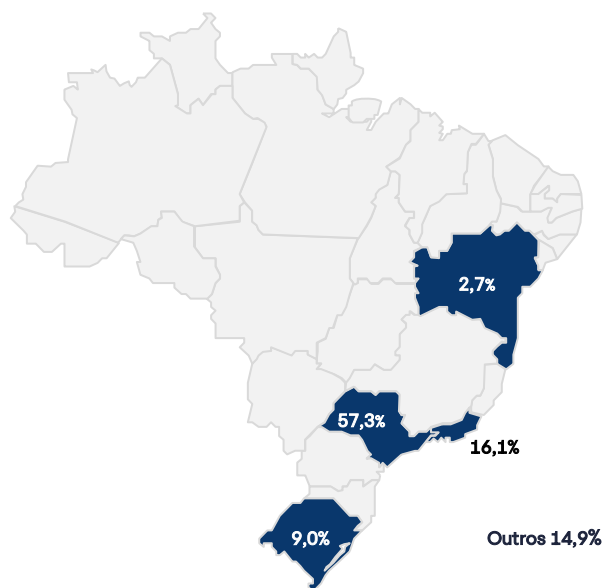
Alocação



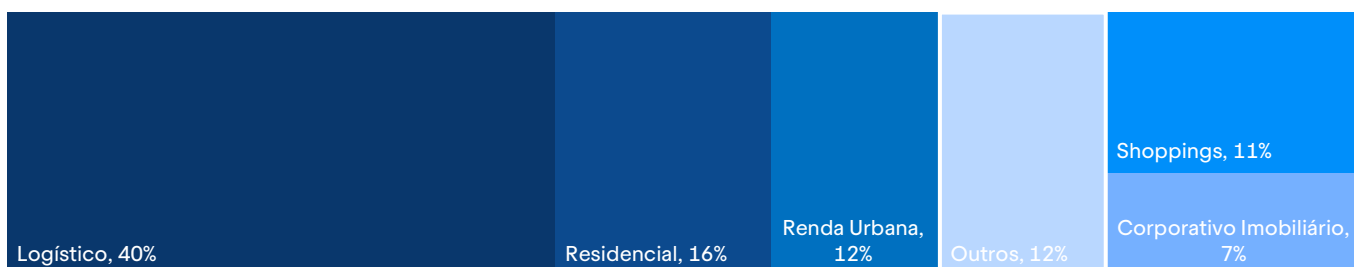
Duration



Localização



Segmento Imobiliário



Lista de Ativos

(Planilha de Fundamentos)

Download

CRI's Táticos	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
Uberlandia Refrescos	24L1853110	IPCA	7,75%	8,23%	4,3	MG	48,1	4,8%
CRI Brookfield JK IPCA	22L1086426	IPCA	6,50%	9,30%	2,8	SP	38,3	3,8%
CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,65%	8,17%	5,8	SP	38,2	3,8%
Gen. Shoppings	20G0800227	IPCA	5,00%	8,27%	5,3	SP	36,1	3,6%
Comporte	23I1270600	CDI	3,50%	4,40%	3,0	SP	27,3	2,7%
JCC Mz	19I0737681	CDI	1,40%	1,50%	5,9	CE	14,8	1,5%
Bem Brasil	21I0605705	IPCA	5,41%	9,33%	3,0	MG	13,4	1,3%
Mateus	24J2248382	IPCA	6,90%	7,44%	5,9	PA	7,1	0,7%
República do Líbano	24L2170982	IPCA	10,80%	10,97%	5,7	SP	4,2	0,4%
Helbor 2	22H1104501	CDI	2,30%	2,71%	1,3	SP	1,7	0,2%
GPA III	20F0689770	IPCA	5,75%	7,04%	6,2	SP	0,2	0,0%
Total							229,4	22,9%
Total CRI's (Estruturais + Táticos)							828,6	82,6%

Código	Dividendo (R\$/cota)	DY (a.a.)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
BTYU11	0,1	9,9%	68,8	6,9%
KNIP11	0,6	8,7%	26,1	2,6%
XPCI11	0,9	14,2%	19,5	1,9%
VGIP11	0,7	10,4%	10,6	1,1%
HREC11	0,1	12,1%	10,1	1,0%
BTHF11	0,1	14,0%	7,2	0,7%
MCCI11	1,0	14,6%	5,0	0,5%
VGHF11	0,1	12,5%	4,0	0,4%
SHOP11	-	-	1,6	0,2%
Total FII			153,0	15,2%

Total Patrimônio Líquido1.002,6100%

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

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%

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%

Dezembro de 2025:

05/12/2025 – Rendimentos e Amortizações

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.

