



Carteira Recomendada Top Fundos

Outubro de 2026

Equity Research Fundos Listados

Analista convidado

Caio Araujo, CAIA
Brasil – Empiricus Research

Credit Research

Frederico Khouri
Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

Matheus Oliveira
Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

Luis Gonçalves
Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

Objetivo da carteira

Principais características



Objetivo	Renda mensal	Exposição por classe (%)		Exposição por gestora (%)	
Data de divulgação	6º dia útil de cada mês	■ FII ■ FI-Infra		■ Kinea ■ Sparta ■ Jive Mauá ■ BTG Pactual ■ Outras	
Classe de ativos	FII, FI-Infra e Fiagro				
Perfil de investidor	Qualificado				
Número de fundos	15				
Dividend yield anualizado	12,3%				
Liquidez média (R\$/dia)	R\$ 8,9 milhões				

Vantagens
1) Isenção de imposto de renda na distribuição de rendimentos para todos os fundos
2) Isenção de imposto de renda no ganho de capital para os FI-Infra
3) Liquidez no mercado secundário, com liquidação em D+2
4) Diversificação em diferentes classes de veículos (FII, FI-Infra e Fiagro)
5) Alocação em portfólios pulverizados em diversas operações, mitigando risco
6) Gestão ativa e profissional com a possibilidade de reciclagem dos portfólios
7) Acesso a ativos normalmente não disponíveis para investidores de varejo

Alterações da carteira

Comentários sobre as mudanças e perspectivas



Movimentações

Para outubro, sugerimos a desmontagem das posições em RBRY11 e CTPI11, além da redução da exposição em KNHY11. Na outra ponta, indicamos a compra de JSRE11 e IFRA11 e o aumento da posição em KNHF11.

As mudanças estão atreladas a um cenário mais construtivo para o equilíbrio fiscal doméstico. Embora a Bolsa já tenha capturado parte desse movimento, acompanhando a queda das taxas dos contratos de DI, os fundos imobiliários registram uma reação mais tímida no acumulado do ano. Essa diferença abre uma janela para avaliar oportunidades em uma classe que combina geração de renda e sensibilidade aos juros de longo prazo.

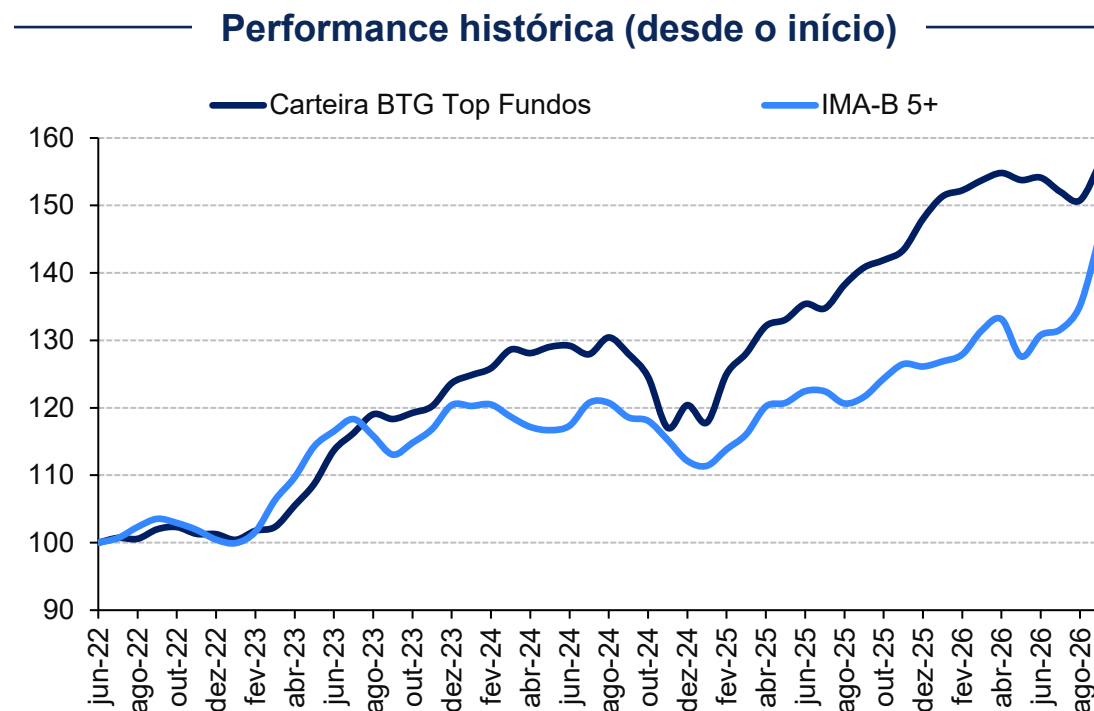
Para capturar esse cenário, elevamos a participação nos segmentos de tijolo e hedge funds, historicamente mais sensíveis à curva de juros. Em contrapartida, optamos por reduzir a exposição a nomes de crédito com perfil mais arrojado, em especial fundos com indexação ao CDI, como o RBRY11.

Em relação à troca nos fundos de infraestrutura, trata-se de um movimento fundamentado em uma relação risco-retorno mais adequada no IFRA11, além de uma avaliação qualitativa mais favorável. Os detalhes das novas teses estão disponíveis abaixo.

Performance

No último mês, nossa carteira apresentou valorização de 3,58% (ante alta de 7,66% do IMA-B 5+) e um dividend yield anualizado de 12,7%, equivalente a 102,9% do CDI (ou 121,1% do CDI gross-up¹).

Fonte(s): Economatica, Relatórios Gerenciais e BTG Pactual. ¹Considera o CDI líquido de IR para o cálculo de retorno equivalente.



Carteira recomendada



Principais indicadores dos fundos recomendados

Fundo	Peso	Gestora	Classe	Preço	Liquidez	Dividend yield anualizado	Dividend yield LTM	Retorno 1M	Retorno 12M
Código	(%)	-	-	R\$/Cota	R\$ milhares	%	%	%	%
KNHY11	3,0%	Kinea	FII	97,3	4.719	8,6%	12,7%	2,9%	10,7%
JSRE11	2,0%	Safr	FII	67,8	2.838	8,9%	8,6%	13,3%	20,1%
KNCR11	15,5%	Kinea	FII	105,6	22.811	12,8%	13,2%	0,0%	16,0%
KNIP11	3,5%	Kinea	FII	93,1	9.782	7,7%	10,9%	4,6%	19,2%
MCCI11	7,0%	Jive Mauá	FII	95,2	4.727	12,6%	12,6%	1,0%	18,3%
TRXF11	7,0%	TRX	FII	72,0	31.108	15,5%	16,4%	-2,7%	-17,9%
KNHF11	6,5%	Kinea	FII	97,0	4.492	12,4%	12,4%	5,8%	18,8%
MCRE11	6,0%	Jive Mauá	FII	8,8	3.305	13,6%	14,7%	10,5%	15,0%
CPTS11	4,5%	Capitania	FII	7,9	7.060	13,7%	13,7%	6,2%	18,9%
BDIF11	10,5%	BTG Pactual	FI-Infra	74,4	1.901	13,7%	13,2%	9,7%	14,3%
BODB11	7,0%	Bocaina	FI-Infra	7,5	863	14,3%	15,1%	6,0%	17,6%
IFRA11	6,0%	Itaú	FI-Infra	91,2	2.283	11,2%	12,0%	0,9%	6,4%
CDII11	8,5%	Sparta	FI-Infra	93,6	6.756	12,8%	15,6%	-1,0%	-1,6%
KDIF11	4,5%	Kinea	FI-Infra	116,5	4.500	10,3%	13,4%	2,4%	7,7%
JURO11	8,5%	Sparta	FI-Infra	99,7	4.180	9,0%	9,8%	3,9%	9,0%
Total	100,0%	-	-	-	8.922	12,3%	13,2%	3,5%	11,0%

Fonte(s): Gestoras, Economatica e BTG Pactual. ¹ Liquidez média dos últimos 3 meses.

Performance histórica

Desempenho mensal



Histórico de performance¹

Performance	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	nov-26	dez-26	No ano	Desde o início
Carteira BTG	2,26%	0,59%	0,98%	0,70%	-0,68%	0,23%	-1,37%	-0,83%	3,58%	-	-	-	5,51%	56,15%
IMA-B 5+	0,60%	0,80%	2,80%	1,26%	-4,15%	2,48%	0,64%	2,69%	7,66%	-	-	-	15,36%	45,50%
Performance	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	No ano	Desde o início
Carteira BTG	-2,14%	6,09%	2,45%	3,16%	0,73%	1,75%	-0,49%	2,58%	1,86%	0,78%	1,06%	3,21%	22,92%	48,00%
IMA-B 5+	-0,65%	2,19%	1,96%	3,55%	0,45%	1,43%	-0,02%	-1,47%	0,82%	2,22%	1,74%	-0,28%	12,47%	26,13%
Performance	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	No ano	Desde o início
Carteira BTG	0,96%	0,82%	2,19%	-0,40%	0,72%	0,13%	-0,98%	1,95%	-1,87%	-2,67%	-6,05%	2,87%	-2,63%	20,40%
IMA-B 5+	-0,11%	0,18%	-1,50%	-1,28%	-0,41%	0,56%	2,89%	-0,01%	-1,78%	-0,43%	-2,40%	-2,68%	-6,86%	12,14%
Performance	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	No ano	Desde o início
Carteira BTG	-0,82%	1,33%	0,56%	3,09%	3,06%	4,55%	2,25%	2,40%	-0,59%	0,77%	0,83%	2,85%	22,11%	23,66%
IMA-B 5+	-0,50%	1,69%	4,62%	3,17%	4,19%	1,95%	1,55%	-2,11%	-2,39%	1,55%	1,77%	3,05%	19,86%	20,40%
Performance	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	No ano	Desde o início
Carteira BTG	-	-	-	-	-	-	0,71%	-0,13%	1,40%	0,32%	-0,98%	-0,05%	1,27%	1,27%
IMA-B 5+	-	-	-	-	-	-	0,69%	1,63%	1,18%	-0,59%	-0,99%	-1,44%	0,45%	0,45%

Fonte(s): Economatica e BTG Pactual. ¹A performance da carteira é calculada entre a data de divulgação da carteira (6º dia útil) até o 5º dia útil do mês subsequente, bem como considera dividendos e valorização/desvalorização da cota.

Rendimento da carteira

Rendimento mensal



Rendimento mensal (24M)

Data	Dividend Yield (Ult. Provento) ²		CDI	Carteira vs. CDI	
Referencial ¹	(% a.a.)	(% a.m.)	(% a.m.)	% CDI	% CDI Gross-up
out-24	12,2%	1,0%	0,9%	109,4%	128,7%
nov-24	12,8%	1,1%	0,8%	133,1%	156,6%
dez-24	15,5%	1,3%	0,9%	136,0%	160,0%
jan-25	14,5%	1,2%	1,0%	122,6%	144,2%
fev-25	15,1%	1,3%	0,9%	134,0%	157,7%
mar-25	14,8%	1,2%	1,0%	125,9%	148,2%
abr-25	15,1%	1,3%	1,0%	125,3%	147,4%
mai-25	14,7%	1,2%	1,1%	112,1%	131,9%
jun-25	15,7%	1,3%	1,1%	118,8%	139,7%
jul-25	16,0%	1,3%	1,3%	104,4%	122,8%
ago-25	15,7%	1,3%	1,2%	112,4%	132,2%
set-25	15,0%	1,2%	1,2%	102,2%	120,2%
out-25	14,5%	1,2%	1,3%	94,7%	111,4%
nov-25	14,0%	1,2%	1,1%	110,7%	130,3%
dez-25	14,4%	1,2%	1,2%	98,2%	115,5%
jan-26	13,7%	1,1%	1,2%	98,3%	115,7%
fev-26	12,8%	1,1%	1,0%	106,7%	125,5%
mar-26	13,9%	1,2%	1,2%	95,6%	112,4%
abr-26	13,7%	1,1%	1,1%	105,3%	123,9%
mai-26	13,7%	1,1%	1,1%	106,7%	125,6%
jun-26	13,9%	1,2%	1,1%	104,2%	122,6%
jul-26	13,4%	1,1%	1,2%	92,3%	108,5%
ago-26	13,4%	1,1%	1,1%	102,6%	120,7%
set-26	12,7%	1,1%	1,0%	102,9%	121,0%

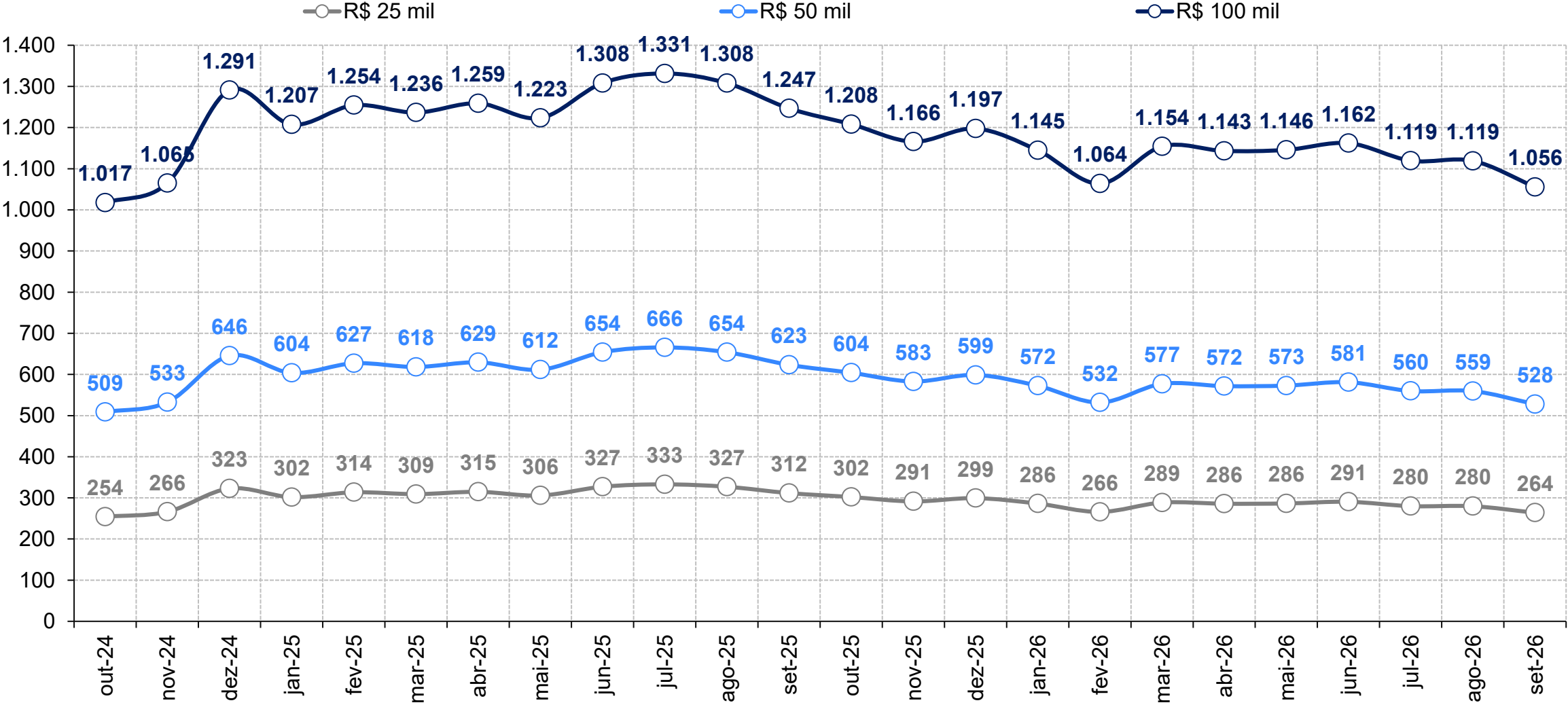
Fonte(s): Economatica e BTG Pactual. ¹A carteira é divulgada no 6º dia útil de cada mês. ²Considera: (i) aquisição dos ativos na data de recomendação; (ii) dividendos anunciados ao longo da janela de recomendação. ³ Rendimento líquido se for investidor pessoa física.

Rendimento da carteira

Dividendo teórico



Rendimento mensal teórico por aplicação (24M)



Fonte(s): Gestoras, Economática e BTG Pactual. Considera: (i) aquisição dos ativos na data de recomendação; (ii) dividendos anunciados ao longo da janela de recomendação. Rendimento líquido se for investidor pessoa física.

Tese de investimento

JS Real Estate (JSRE11)



O JS Real Estate (JSRE11) é um FIL de lajes corporativas gerido pela Safra Asset, em operação desde 2011 e com patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 2,11 bilhões. Segundo seu último gerencial, 76,8% do patrimônio estava alocado diretamente em imóveis, 18,5% em cotas subordinadas do JS Renda Imobiliária (JSRI) e 4,0% em títulos públicos, além de posições residuais em FILs e caixa.

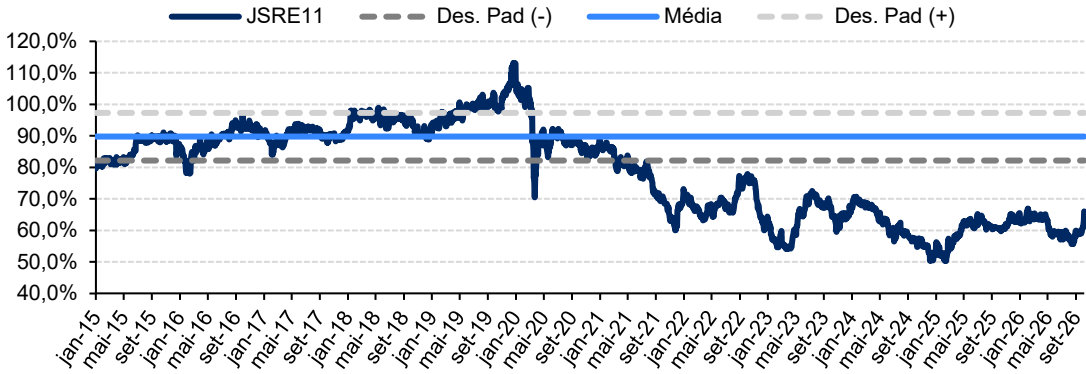
Considerando também os ativos detidos indiretamente via JSRI, o portfólio consolidado soma cerca de 200 mil m² de ABL, com vacância física e financeira de apenas 3,9%. A carteira conta com 115 inquilinos, WALE de 3,3 anos e contratos majoritariamente indexados ao IPCA, mantendo boa pulverização de receitas e exposição a edifícios corporativos de alto padrão, principalmente em São Paulo.

A gestão vem capturando a melhora do mercado de escritórios por meio de novas locações, expansões e revisionais positivas, com destaque para reajustes relevantes no Edifício Paulista, renovações de longo prazo no Rochaverá e Tower Bridge e redução da vacância no WT Morumbi.

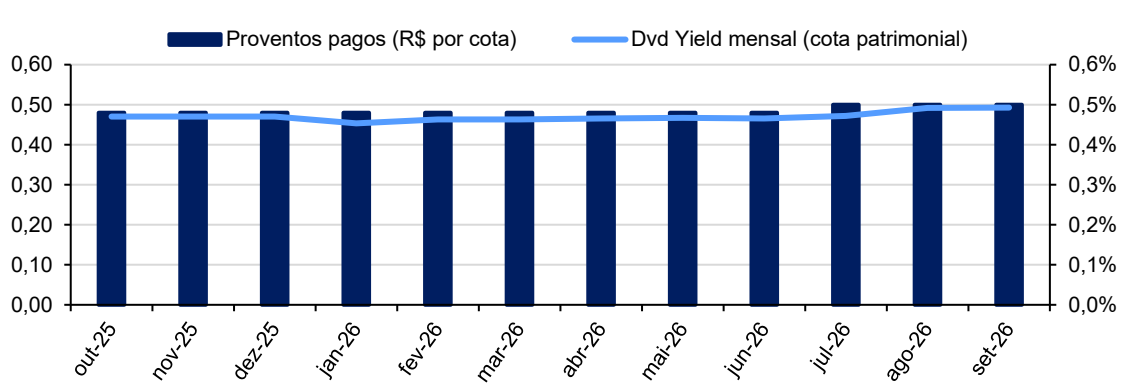
Como avenida de valor, destacamos a combinação entre portfólio de qualidade, baixa vacância e elevado desconto patrimonial, com a cota negociando próxima de 0,67x o valor patrimonial. A recuperação do mercado de lajes corporativas em São Paulo, somada ao potencial de reajuste dos aluguéis e à exposição subordinada ao JSRI, pode ampliar a captura de valorização dos ativos. O fundo distribui atualmente R\$ 0,50 por cota, dentro da faixa projetada pela gestão de R\$ 0,50 a R\$ 0,53, e mantém reserva acumulada de R\$ 0,72 por cota.

Ticker	JSRE11
Cota Patrimonial	R\$ 101,47
Preço	R\$ 67,77
P/VP	0,67x
Dvd Yield anualizado	8,9%
Recomendação	Compra
Características	
Início	jun/11
Gestor	Safra
Administradora	Safra
Taxa de adm. e gestão	1,0% a.a.
Patrimônio líquido (milhões)	R\$ 2.107,27

JSRE11 – Histórico de P/VP



JSRE11 – Distribuição de proventos



Tese de investimento

Itaú Fundo de Infraestrutura (IFRA11)



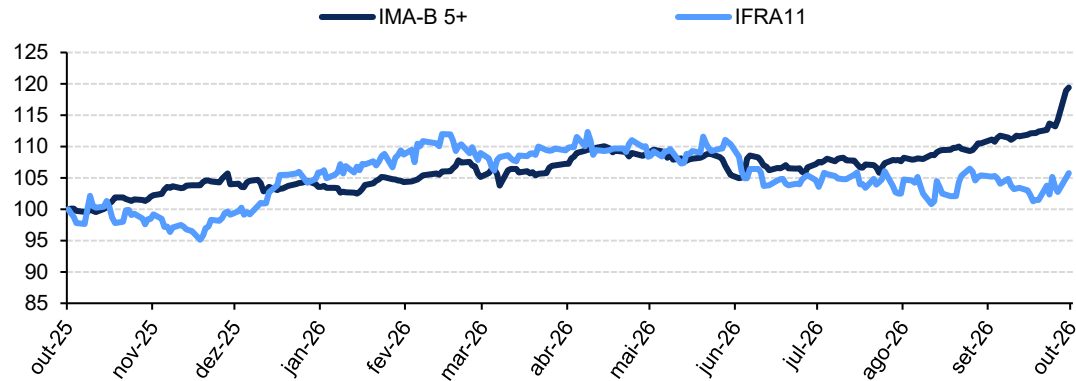
O Itaú Fundo de Infraestrutura (IFRA11) é um FI-Infra gerido pela Itaú Asset, em operação desde 2020 e com patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 1,46 bilhão. De acordo com seu último gerencial, 98,8% do patrimônio estava alocado em crédito privado incentivado, com taxa média de aquisição de IPCA + 7,78%, marcação a mercado de IPCA + 8,81%, duration de 5,3 anos e spread médio a mercado de 1,29%.

A carteira permanece bastante diversificada, com maior exposição a saneamento, rodovias, telecomunicações e transmissão de energia, além de posições menores em outros segmentos de infraestrutura. Segundo a gestão, a qualidade de crédito segue sólida, sem intercorrências relevantes.

Como avenida de valor, destacamos a qualidade da carteira e o carregamento atrativo dos ativos, que sustentam uma perspectiva favorável para os rendimentos à frente. Com mais de 90% do portfólio indexado ao IPCA, spreads ainda elevados e uma carteira de crédito diversificada e sem intercorrências relevantes, o fundo mantém boa capacidade de geração de renda no médio prazo.

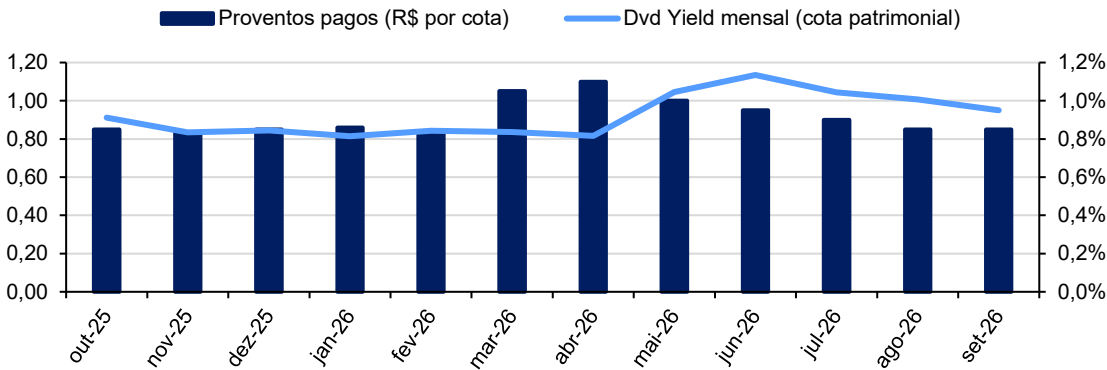
Ticker	IFRA11
Cota Patrimonial	R\$ 95,97
Preço	R\$ 91,17
P/VP	0,95x
Dvd Yield anualizado	11,2%
Recomendação	Compra
Características	
Início	jan/20
Gestor	Itaú Asset
Administradora	Intrag DTVM
Taxa de adm. e gestão	0,84% a.a.
Patrimônio líquido (milhões)	R\$ 1.445,27

IFRA11 – vs Benchmark LTM



Fonte(s): Gestora, Economatica e BTG Pactual.

IFRA11 – Distribuição de proventos



FII: tese de investimentos

Visão geral dos Fundos Imobiliários



Ticker	Sobre o fundo	Análises
KNHY11	O Kinea High Yield (KNHY11) é um FII de papel gerido pela Kinea Investimentos, destinado a investidores qualificados e focado em CRIs predominantemente indexados à inflação, com perfil de risco superior ao da franquia high grade da casa. A carteira opera com alocação elevada em ativos-alvo (96,6% do PL, via compromissadas), taxa média a mercado de IPCA + 12,42% a.a. e taxa de aquisição próxima de IPCA + 10,9% a.a., com prazo médio de cerca de 6,6 anos. A exposição setorial concentra-se em residencial pulverizado e residencial, com originação e acompanhamento pela própria Kinea. A avenida de valor está no carregamento real elevado, no pipeline de operações mid/high yield e na capacidade da gestão de estruturar créditos com garantias e covenants mais robustos.	Site
JSRE11	O JS Real Estate (JSRE11) é um FII de lajes corporativas gerido pela Safra Asset, com patrimônio de cerca de R\$ 2,11 bilhões e portfólio consolidado de aproximadamente 200 mil m² de ABL. A carteira apresenta vacância física e financeira de 3,9%, 115 inquilinos e exposição predominante a edifícios corporativos de alto padrão em São Paulo. A tese combina qualidade dos ativos, baixa vacância e elevado desconto patrimonial, além do potencial de captura da recuperação do mercado de escritórios por meio de novas locações e revisionais.	Site
KNCR11	O Kinea Rendimentos Imobiliários (KNCR11) é um FII de papel gerido pela Kinea Investimentos, com foco em ativos de renda fixa imobiliária predominantemente pós-fixados e de baixo risco de crédito, especialmente CRIs. A carteira concentra cerca de 83% do patrimônio em ativos-alvo, com remuneração média a mercado de CDI + 2,01% a.a. e prazo médio próximo de quatro anos. Como principal avenida de valor, destacamos a experiência da Kinea na originação, estruturação e acompanhamento das operações de crédito, favorecendo uma seleção criteriosa e o monitoramento próximo dos riscos. A isso se somam a elevada escala e diversificação do portfólio, com PL próximo de R\$ 11 bilhões, e a alta liquidez das cotas.	Site
KNIP11	O Kinea Índice de Preços (KNIP11) é um FII de papel gerido pela Kinea Investimentos, com foco em ativos de renda fixa imobiliária predominantemente indexados à inflação e de baixo risco de crédito, sobretudo CRIs. A carteira mantém cerca de 94% do patrimônio alocado em CRIs, distribuídos em cerca de 90 operações, com duration de 4,0 anos, taxa média de aquisição de IPCA + 7,08% a.a. e marcação a mercado próxima de IPCA + 10,34% a.a. A experiência da Kinea na originação, estruturação e acompanhamento das operações contribui para uma carteira com garantias e covenants robustos. Como avenida de valor, destacamos o carregamento atrativo do portfólio nas taxas atuais e a possibilidade de reciclagem da carteira em níveis de remuneração mais elevados.	Site

FII's: tese de investimentos

Visão geral dos Fundos Imobiliários



Ticker	Sobre o fundo	Análises
MCCI11	O Mauá Capital Recebíveis Imobiliários (MCCI11) é um FII de papel gerido pela Mauá Capital, com foco na geração de renda por meio de CRIs e, complementarmente, cotas de outros fundos de crédito. O portfólio é composto por 27 CRIs e 20 FIIs, com duration média de 3,9 anos e LTV médio de 56%. Cerca de 95% da carteira de crédito está indexada à inflação, com taxa média contratada de IPCA + 8,6% a.a. e marcação a mercado próxima de IPCA + 9,5% ao ano. A gestão combina originação própria com aquisições no mercado secundário e adota uma política de estabilização dos rendimentos. Como avenida de valor, destacamos as taxas atrativas da carteira frente ao perfil de risco, aliadas à maior previsibilidade das distribuições mensais.	Site
TRXF11	O TRX Real Estate FII, tem como o objetivo de adquirir e desenvolver imóveis de perfil de varejo para serem alugados por meio de contratos atípicos de longo prazo. O fundo possui mais de 50 imóveis distribuídos nas regiões Norte, Nordeste, Centro-Oeste e Sudeste, locados para empresas como o Assaí e GPA.	Site
KNHF11	O Kinea Hedge Fund (KNHF11) é um FII multiestratégia gerido pela Kinea, com objetivo de retorno absoluto via renda recorrente e ganho de capital, reunindo expertise de diferentes equipes da casa. A carteira combina CRIs (57% do PL, com parcela CDI + 3,2% e parcela IPCA + 12,2% a.a. a mercado), imóveis (31%), cotas de FIIs (10%) e caixa/LCI. O mandato híbrido permite capturar assimetrias em crédito, tijolo e listados, com gestão ativa multidisciplinar. A avenida de valor está na complementaridade entre as diferentes estratégias — crédito high yield, imóveis e FIIs —, no track record de originação da Kinea e no potencial de valorização patrimonial, além do carrego de renda.	Site
MCRE11	O Mauá Capital Real Estate (MCRE11) é um FII multiestratégia gerido pela Mauá, com atuação em CRIs, imóveis, FIIs estruturados e cotas de fundos líquidos. Atualmente, a carteira é composta por 48% em CRIs, 26% em FIIs estruturados, 17% em imóveis, 6% em FIIs líquidos e 3% em caixa. A tese combina a geração de renda recorrente do portfólio de crédito com o potencial de valorização e realização de ganhos nos ativos imobiliários e veículos estruturados. Parte relevante desse valor ainda depende da maturação dessas posições e de futuros desinvestimentos, enquanto a gestão busca suavizar a distribuição de rendimentos ao longo do tempo.	Site
CPTS11	O Capitânia Securities II (CPTS11) é um fundo gerido pela Capitânia, que combina uma carteira de crédito imobiliário high grade com exposição ativa a FIIs. Atualmente, os CRIs representam cerca de 22% dos ativos, distribuídos em 13 operações integralmente indexadas ao IPCA, com taxa média a mercado de IPCA + 8,79% a.a. Já os FIIs respondem por aproximadamente 70% da carteira, com 87 posições e predominância de fundos de tijolo. A atratividade da tese está na combinação entre a geração de renda da carteira de crédito, o potencial de valorização dos FIIs e a qualidade das operações de CRI, que seguem com 100% de adimplência reportada.	Site

FI-Infras: tese de investimentos

Visão geral dos FI-Infras



Ticker	Sobre o fundo	Análises
BDIF11	O FI Infra BTG Pactual Dívida (BDIF11) investe predominantemente em debêntures incentivadas de infraestrutura indexadas ao IPCA, cujos rendimentos e ganhos de capital são isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas. O portfólio reúne cerca de 84 ativos, com taxa líquida patrimonial de IPCA + 8,85% a.a., e apresenta boa diversificação setorial, com maior exposição relativa aos segmentos de energia e saneamento. Entre os principais riscos, destacam-se eventuais aberturas de spreads e os impactos da marcação a mercado sobre os títulos. Como avenida de valor, vemos um carregó real atrativo e isento de IR, combinado ao potencial de valorização das cotas e à gestão ativa do risco de crédito.	Site
BODB11	O Bocaina Infra (BODB11) é um FI-Infra de crédito privado, com foco principalmente em debêntures incentivadas de infraestrutura. A carteira conta com 59 posições distribuídas em 11 setores, com duration média de 5,6 anos e yield médio de IPCA + 11,19% a.a.. Cerca de 93,7% do patrimônio está alocado em ativos com rating A- ou superior, reforçando o perfil de crédito da carteira. Como avenida de valor, destacamos o carregó atrativo do portfólio nas taxas atuais e o potencial de ganho de capital em um eventual fechamento das taxas reais e dos spreads de crédito.	Site
IFRA11	O Itaú Fundo de Infraestrutura (IFRA11) investe em crédito privado incentivado de infraestrutura, com exposição majoritariamente indexada ao IPCA. A carteira apresenta taxa média de aquisição de IPCA + 7,78%, duration de 5,3 anos e spread médio a mercado de 1,29%, com diversificação entre saneamento, rodovias, telecomunicações e energia. A estratégia busca combinar qualidade de crédito, diversificação e carregó atrativo, sustentando uma perspectiva favorável para os rendimentos à frente.	Site

FI-Infras: tese de investimentos

Visão geral dos FI-Infras



Ticker	Sobre o fundo	Análises
CDII11	O Sparta Infra CDI (CDII11) é um FI-Infra gerido pela Sparta, com foco em debêntures incentivadas e retorno atrelado ao CDI, além da isenção de Imposto de Renda para pessoas físicas. O fundo possui meta de retorno de CDI + 2,0% ao ano. Atualmente, o portfólio apresenta carregos de CDI + 1,1% ao ano e duration de crédito de 4,7 anos, enquanto a gestão mantém cerca de 7% em caixa para aproveitar eventuais aberturas de spreads. Como avenida de valor, destacamos a previsibilidade do retorno pós-fixado, o benefício tributário, a elevada pulverização e a boa qualidade de crédito do portfólio.	Site
KDIF11	O Kinea Infra (KDIF11) investe em debêntures incentivadas de infraestrutura, predominantemente indexadas ao IPCA, buscando retorno de 0,5% a 1,0% ao ano acima das NTN-Bs. A carteira conta com 78 emissões, 92% do patrimônio alocado em debêntures e taxa média a mercado de IPCA + 9,94% ao ano, combinando diversificação com uma análise criteriosa do risco de crédito. A estratégia privilegia o carregos dos ativos e a proteção contra a inflação, enquanto a experiência da Kinea na estruturação e no acompanhamento das operações contribui para uma gestão mais próxima dos créditos.	Site
JURO11	O Sparta Infra FIC FI-Infra (JURO11) é um fundo de crédito privado voltado ao financiamento de projetos de infraestrutura, com o objetivo de acompanhar a variação da NTN-B acrescida de um spread entre 1,5% e 2,5% ao ano. Atualmente, a carteira apresenta carregos de IPCA + 9,1% ao ano e spread de crédito de 1,5% ao ano, com duration de 3,5 anos. A estratégia combina o carregos de papéis ilíquidos — que garantem estabilidade e previsibilidade de retorno — com o giro tático de debêntures mais líquidas, gerando ganhos de capital adicionais conforme as oportunidades de mercado. A gestão é ativa e conduzida pela Sparta, casa especializada em crédito privado e reconhecida pela disciplina na análise fundamentalista dos emissores.	Site

Glossário

Definição dos termos utilizados no documento



- **ABL:** Área bruta locável.
- **Benchmark:** Índice de referência.
- **BPS:** Pontos-base (100 Bps = 1,00%).
- **Cap rate:** Taxa de capitalização.
- **Código:** Código de negociação do FII na Bolsa.
- **Data ex:** Data em que as cotas se tornam ex-dividendos.
- **Dividend Yield:** Rendimento anual de um FII, calculado pela divisão dos proventos pelo preço de mercado por cota.
- **Dividend Yield (Forward):** Rendimento anual de um FII para os próximos 12 meses.
- **Duration:** Prazo médio ponderado de recebimento dos fluxos de caixa dos papéis.
- **Follow-On:** Oferta pública subsequente ao IPO.
- **FFO (Funds From Operation):** Geração de caixa de um Fundo Imobiliário.
- **Ifix:** Índice de Fundos de Investimento Imobiliário.
- **IPO:** Oferta pública inicial.
- **Liquidez:** Capacidade e rapidez com que um ativo é convertido em dinheiro.
- **Loan to Value (LTV):** Índice de avaliação de risco, calculado pela dívida sobre o valor do ativo.
- **LTM:** Últimos 12 meses.
- **Proventos:** Rendimentos dos Fundos Imobiliários.
- **Taxa de administração:** Remuneração dos administradores.
- **Taxa de gestão:** Remuneração dos gestores.
- **TIR:** Taxa interna de retorno.
- **P (Valor de Mercado):** Valor do fundo negociado no mercado secundário.
- **VPA (Patrimônio Líquido):** Valor do fundo segundo análise feita por uma empresa terceira.
- **P/VPA:** Desconto ou prêmio de negociação entre o valor de mercado e o patrimônio líquido.

Disclaimer

Este relatório foi elaborado pelo Banco BTG Pactual S.A. Os números contidos nos gráficos de desempenho referem-se ao passado; desempenho passado não é um indicador confiável de resultados futuros..

Certificado do Analista

Cada analista de pesquisa responsável pelo conteúdo deste relatório de pesquisa de investimento, no todo ou em parte, certifica que:

(i) Nos termos do Artigo 21º, da Resolução CVM nº 20, de 25 de fevereiro de 2021, todas as opiniões expressas refletem com precisão suas opiniões pessoais sobre esses valores mobiliários ou emissores, e tais recomendações foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação ao Banco BTG Pactual S.A. e/ou suas afiliadas, conforme o caso;

(ii) nenhuma parte de sua remuneração foi, é ou será, direta ou indiretamente, relacionada a quaisquer recomendações ou opiniões específicas contidas aqui ou vinculados ao preço de qualquer um dos valores mobiliários aqui discutidos.

Parte da remuneração do analista provém dos lucros do Banco BTG Pactual S.A. como um todo e/ou de suas afiliadas e, consequentemente, das receitas decorrentes de transações detidas pelo Banco BTG Pactual S.A. e/ou suas afiliadas. Quando aplicável, o analista responsável por este relatório, certificado de acordo com a regulamentação brasileira, será identificado em negrito na primeira página deste relatório e será o primeiro nome na lista de assinaturas.

Disclaimer Global

Este relatório foi preparado pelo Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual S.A.") para distribuição apenas sob as circunstâncias permitidas pela lei aplicável. Este relatório não é direcionado a você se o BTG Pactual estiver proibido ou restrito por qualquer legislação ou regulamentação em qualquer jurisdição de disponibilizá-lo a você. Antes de lê-lo, você deve se certificar de que o BTG Pactual tem permissão para fornecer material de pesquisa sobre investimentos a você de acordo com a legislação e os regulamentos relevantes. Nada neste relatório constitui uma representação de que qualquer estratégia de investimento ou recomendação aqui contida é adequada ou apropriada às circunstâncias individuais de um destinatário ou, de outra forma, constitui uma recomendação pessoal. É publicado apenas para fins informativos, não constitui um anúncio e não deve ser interpretado como uma solicitação, oferta, convite ou incentivo para comprar ou vender quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados em qualquer jurisdição.

Os preços neste relatório são considerados confiáveis na data em que este relatório foi emitido e são derivados de um ou mais dos seguintes:

(i) fontes conforme expressamente especificadas ao lado dos dados relevantes;

(ii) o preço cotado no principal mercado regulamentado para o valor mobiliário em questão;

(iii) outras fontes públicas consideradas confiáveis;

(iv) dados proprietários do BTG Pactual ou dados disponíveis ao BTG Pactual.

Todas as outras informações aqui contidas são consideradas confiáveis na data em que este relatório foi emitido e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis. Nenhuma representação ou garantia, expressa ou implícita, é fornecida em relação à precisão, integridade ou confiabilidade das informações aqui contidas, exceto com relação às informações relativas ao Banco BTG Pactual S.A., suas subsidiárias e afiliadas, nem pretende ser uma declaração completa ou resumo dos valores mobiliários, mercados ou desenvolvimentos referidos no relatório.

Em todos os casos, os investidores devem conduzir sua própria investigação e análise de tais informações antes de tomar ou deixar de tomar qualquer ação em relação aos valores mobiliários ou mercados analisados neste relatório. O BTG Pactual não assume que os investidores obterão lucros, nem compartilhará com os investidores quaisquer lucros de investimentos nem aceitará qualquer responsabilidade por quaisquer perdas de investimentos. Os investimentos envolvem riscos e os investidores devem exercer prudência ao tomar suas decisões de investimento. O BTG Pactual não aceita obrigações fiduciárias para com os destinatários deste relatório e, ao comunicá-lo, não está agindo na qualidade de fiduciário. O relatório não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto para o exercício de seu próprio julgamento. As opiniões, estimativas e projeções aqui expressas constituem o julgamento atual do analista responsável pelo conteúdo deste relatório na data em que o relatório foi emitido e, portanto, estão sujeitas a alterações sem aviso prévio e podem divergir ou ser contrárias às opiniões expressas por outras áreas de negócios ou grupos do BTG Pactual em decorrência da utilização de diferentes premissas e critérios. Como as opiniões pessoais dos analistas podem diferir umas das outras, o Banco BTG Pactual S.A., suas subsidiárias e afiliadas podem ter emitido ou emitir relatórios inconsistentes e/ou chegar a conclusões diferentes das informações aqui apresentadas. Quaisquer opiniões, estimativas e projeções não devem ser interpretadas como uma representação de que os assuntos ali referidos ocorrerão.

Os preços e a disponibilidade dos instrumentos financeiros são apenas indicativos e estão sujeitos a alterações sem aviso prévio. A pesquisa iniciará, atualizará e encerrará a cobertura exclusivamente a critério da Gerência de Pesquisa do Banco de Investimentos do BTG Pactual. A análise contida neste documento é baseada em numerosas suposições. Suposições diferentes podem resultar em resultados substancialmente diferentes. O(s) analista(s) responsável(is) pela elaboração deste relatório pode(m) interagir com o pessoal da mesa de operações, pessoal de vendas e outros públicos com a finalidade de coletar, sintetizar e interpretar informações de mercado. O BTG Pactual não tem obrigação de atualizar ou manter atualizadas as informações aqui contidas, exceto quando encerrar a cobertura das empresas abordadas no relatório. O BTG Pactual conta com barreiras de informação para controlar o fluxo de informações contidas em uma ou mais áreas dentro do BTG Pactual, para outras áreas, unidades, grupos ou afiliadas do BTG Pactual.

A remuneração do analista que preparou este relatório é determinada pela gerência de pesquisa e pela alta administração (não incluindo banco de investimento). A remuneração dos analistas não se baseia nas receitas de banco de investimento, no entanto, a remuneração pode estar relacionada às receitas do BTG Pactual Investment Bank como um todo, do qual fazem parte os bancos de investimento, vendas e negociação.

Os valores mobiliários aqui descritos podem não ser elegíveis para venda em todas as jurisdições ou para determinadas categorias de investidores. Opções, produtos derivativos e futuros não são adequados para todos os investidores, e a negociação desses instrumentos é considerada arriscada. Títulos garantidos por hipotecas e ativos podem envolver um alto grau de risco e podem ser altamente voláteis em resposta a flutuações nas taxas de juros e outras condições de mercado. O desempenho passado não é necessariamente indicativo de resultados futuros. Se um instrumento financeiro for denominado em uma moeda diferente da moeda de um investidor, uma alteração nas taxas de câmbio pode afetar adversamente o valor ou preço ou a receita derivada de qualquer título ou instrumento relacionado mencionado neste relatório, e o leitor deste relatório assume qualquer risco cambial.

Este relatório não leva em consideração os objetivos de investimento, situação financeira ou necessidades particulares de qualquer investidor em particular. Os investidores devem obter aconselhamento financeiro independente com base em suas próprias circunstâncias particulares antes de tomar uma decisão de investimento com base nas informações aqui contidas. Para aconselhamento sobre investimentos, execução de negócios ou outras questões, os clientes devem entrar em contato com seu representante de vendas local. Nem o BTG Pactual nem qualquer de suas afiliadas, nem qualquer um de seus respectivos diretores, funcionários ou agentes aceitam qualquer responsabilidade por qualquer perda ou dano decorrente do uso de todo ou parte deste relatório.

Quaisquer preços declarados neste relatório são apenas para fins informativos e não representam avaliações de títulos individuais ou outros instrumentos. Não há representação de que qualquer transação possa ou não ter sido afetada a esses preços e quaisquer preços não refletem necessariamente os livros e registros internos do BTG Pactual ou avaliações baseadas em modelos teóricos e podem ser baseados em certas suposições. Este relatório não pode ser reproduzido ou redistribuído a qualquer outra pessoa, no todo ou em parte, para qualquer finalidade, sem o consentimento prévio por escrito do BTG Pactual e o BTG Pactual não aceita qualquer responsabilidade pelas ações de terceiros a esse respeito. Informações adicionais relacionadas aos instrumentos financeiros discutidos neste relatório estão disponíveis mediante solicitação.

O BTG Pactual e suas afiliadas mantêm acordos para administrar conflitos de interesse que possam surgir entre eles e seus respectivos clientes e entre seus diferentes clientes. O BTG Pactual e suas afiliadas estão envolvidos em uma gama completa de serviços financeiros e relacionados, incluindo serviços bancários, bancos de investimento e prestação de serviços de investimento. Dessa forma, qualquer membro do BTG Pactual ou de suas afiliadas pode ter interesse relevante ou conflito de interesses em quaisquer serviços prestados a clientes pelo BTG Pactual ou por tal afiliada. As áreas de negócios dentro do BTG Pactual e entre suas afiliadas operam independentemente umas das outras e restringem o acesso do(s) indivíduo(s) específico(s) responsável(is) por lidar com os assuntos do cliente a determinadas áreas de informações quando isso é necessário para administrar conflitos de interesse ou interesses materiais.

Para obter um conjunto completo de disclosures associadas às empresas discutidas neste relatório, incluindo informações sobre valuation e riscos, acesse: www.btgpactual.com/research/Disclaimers/Overview.aspx