

# Pesquisa com Gestores FIIs

1S26

**BTG Pactual Equity Research | Fundos Listados**

**Daniel Marinelli**  
Banco BTG Pactual

**Matheus Oliveira**  
Banco BTG Pactual

**Analista convidado**

**Caio Nabuco, CAIA**  
Empiricus Research



# Perspectiva dos Gestores – FII (1S26)



Está no ar a nova edição semestral da pesquisa com gestores de fundos imobiliários. Este documento traz as visões das principais casas do setor para os próximos 12 meses.

Para isso, foram enviadas sete questões para um total de 41 gestoras de FIIs, com foco em trazer a visão para o mercado imobiliário do Brasil, bem como para os principais segmentos de fundos imobiliários. O período de coleta foi do dia 5 de dezembro até 12 de dezembro e tivemos uma taxa de resposta de 54%.

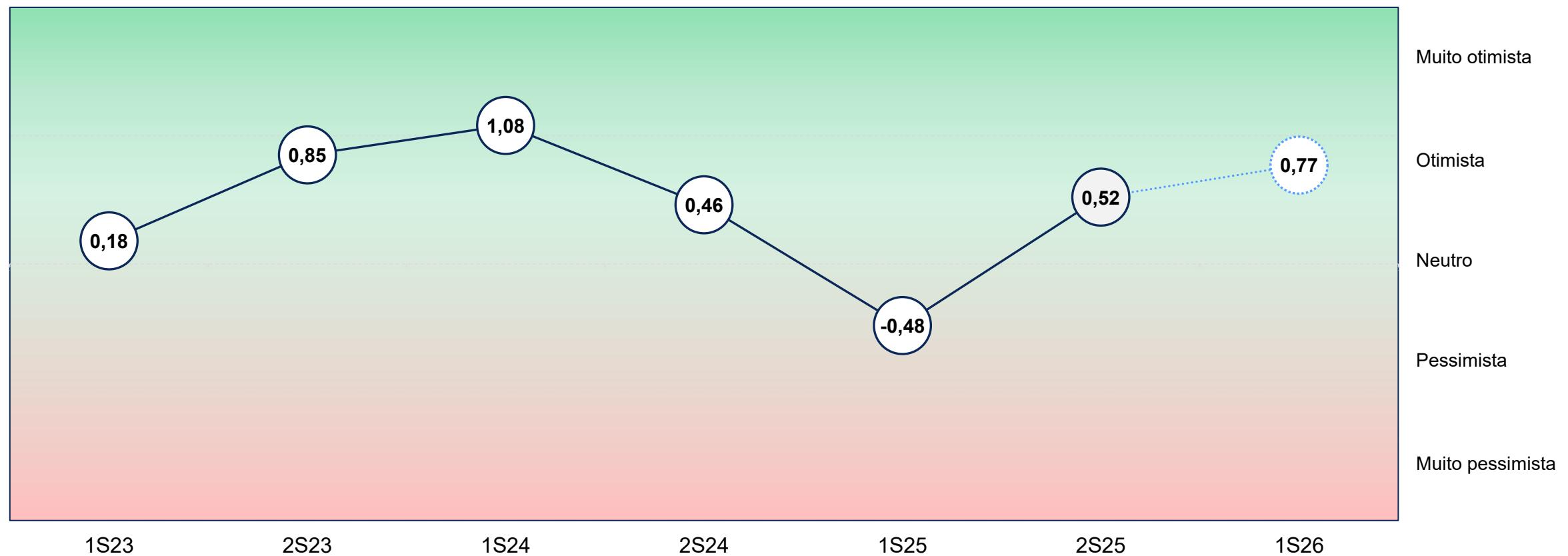
Ao longo do relatório, trouxemos um compilado de todas as respostas obtidas em nosso questionário. É importante destacar que os resultados compilados mantêm a confidencialidade das informações compartilhadas pelas instituições.

## Gestoras participantes

Alianza Investimentos	HSI	Tellus Investimentos
Arch Capital	JiveMauá	Tivio Capital
Bresco	Mérito Investimentos	TRX
Canuma Capital	Patria	Valora Investimentos
Capitânia	Real Investor	Vinci Compass
Fator Asset	RB Asset	XP Asset
Guardian	RBR Asset	Hedge Investments
	Rio Bravo	

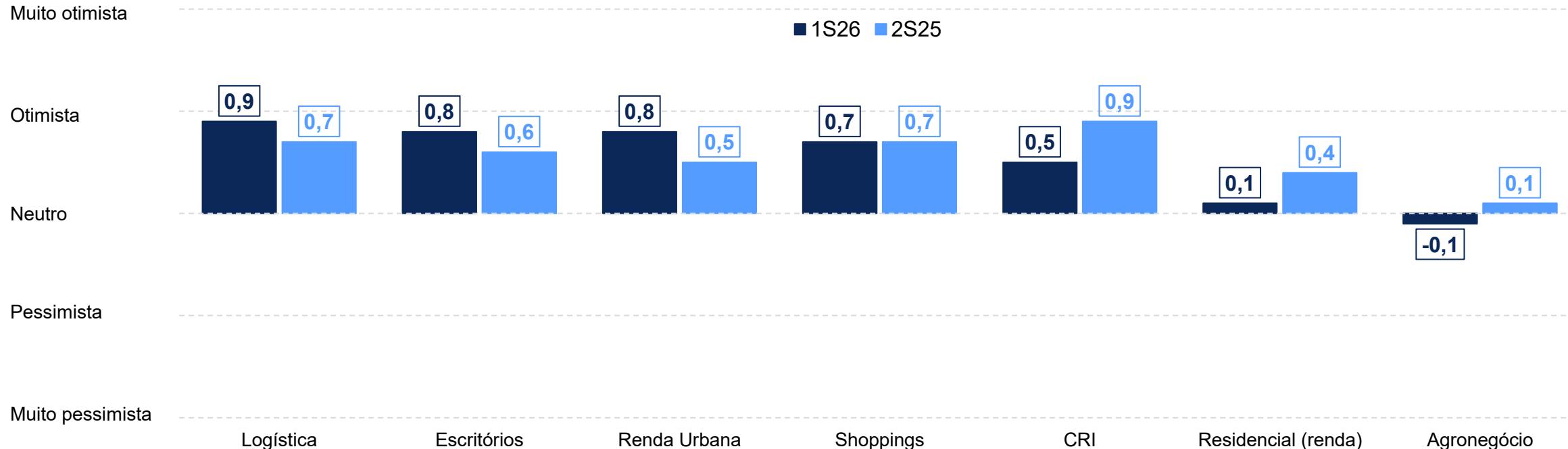
# Grau de Confiança – Mercado Imobiliário (Brasil)

O grau de confiança dos gestores permaneceu em **território otimista** no mercado imobiliário brasileiro para os próximos 12 meses. A pontuação leva em consideração a análise de risco vs. retorno dos gestores para o cenário doméstico.

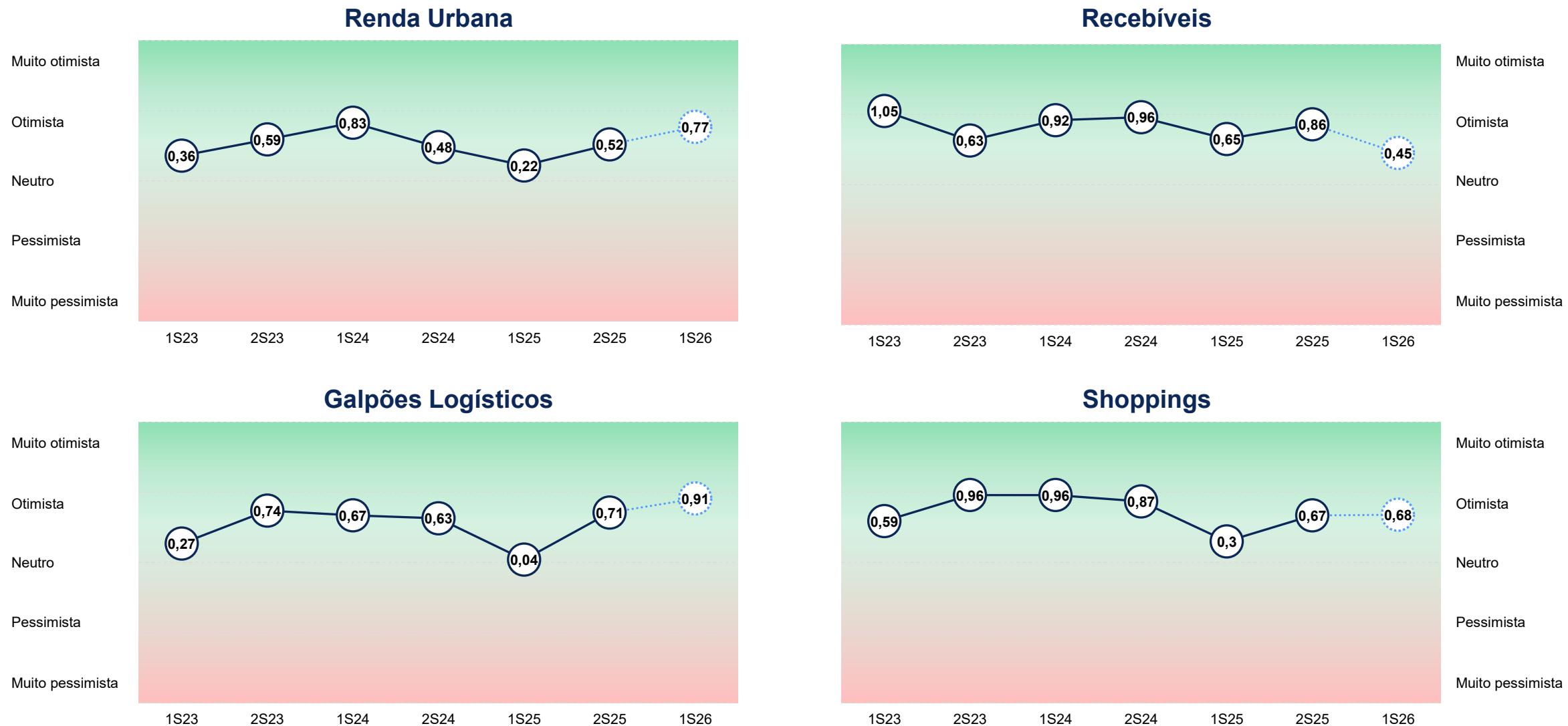


# Grau de Confiança – Setores

O questionário também aborda o grau de confiança dos gestores em relação aos diferentes setores. Nesta edição, os segmentos de tijolos se destacaram, com preferência para Logística, Escritórios e Renda Urbana. Por outro lado, o crédito (CRI) apresentou o maior recuo em relação à edição anterior, embora ainda permaneça em território otimista.



# Grau de Confiança – Histórico por Setor



# Grau de Confiança – Histórico por Setor



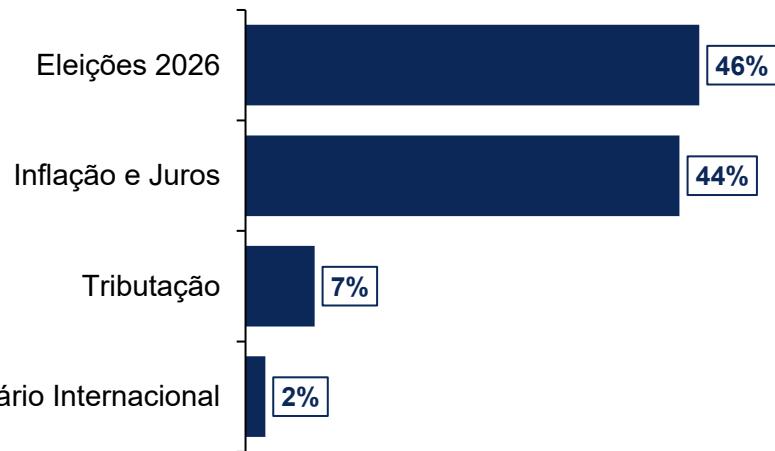
Buscamos entender a opinião dos gestores sobre os principais gatilhos e pontos de atenção para o mercado de fundos imobiliários nos próximos 12 meses. Em cada pergunta, os participantes puderam selecionar até duas alternativas.

Entre os temas mais relevantes para o período, Eleições e Inflação e Juros foram os mais votados.

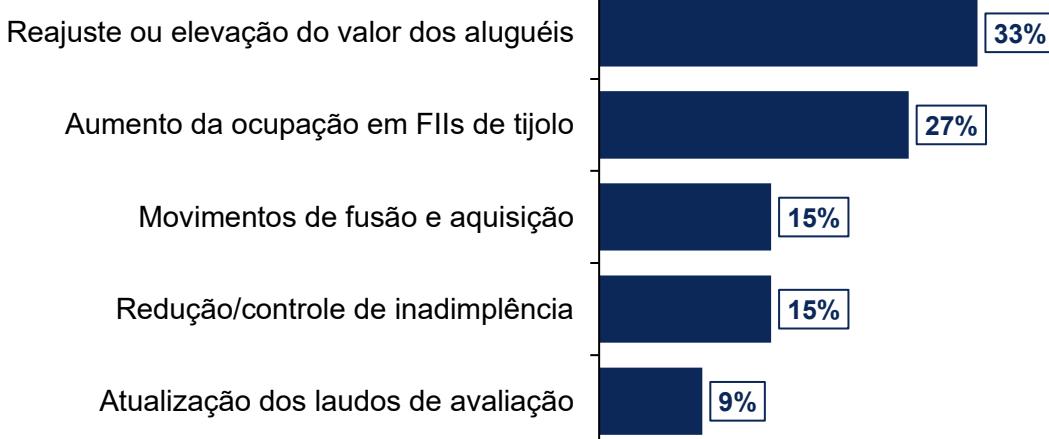
No âmbito operacional, destacaram-se o reajuste dos aluguéis e o aumento da taxa de ocupação.

Em comentários adicionais, os gestores ressaltaram a possibilidade de **queda da taxa de juros** como fator decisivo para o desempenho do mercado.

## Temas Relevantes



## Motores Operacionais



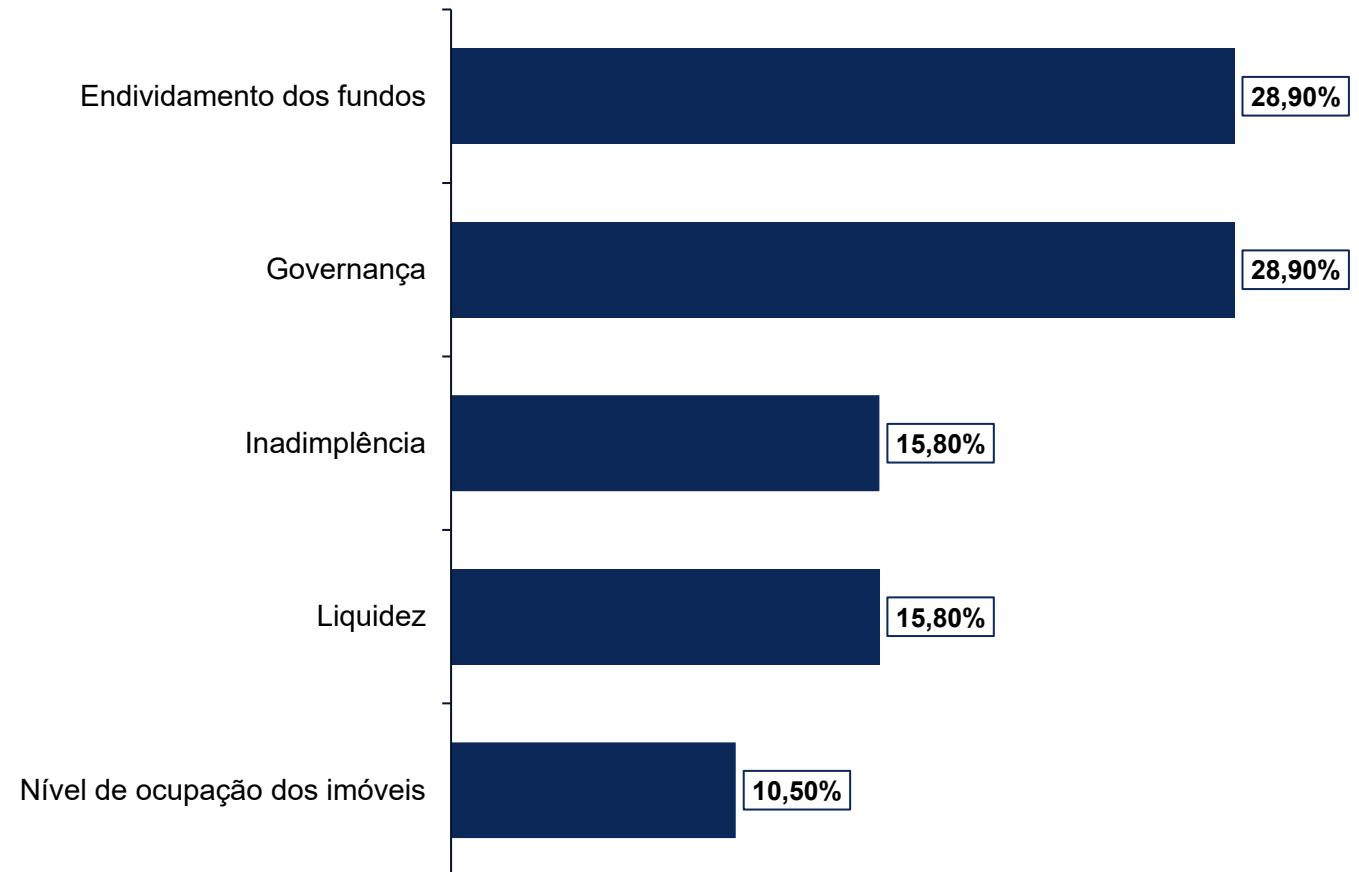
# Pontos de Atenção

Em relação aos riscos, perguntamos quais são os principais pontos de atenção a serem monitorados na indústria de fundos imobiliários nos próximos 12 meses. Cada participante pôde selecionar até duas alternativas.

Os riscos relacionados ao endividamento dos fundos e à governança se destacaram como os mais relevantes, com 29% das respostas cada.

Em comentários adicionais, foram citados riscos envolvendo mudança de legislação e movimentos de fusão e aquisição.

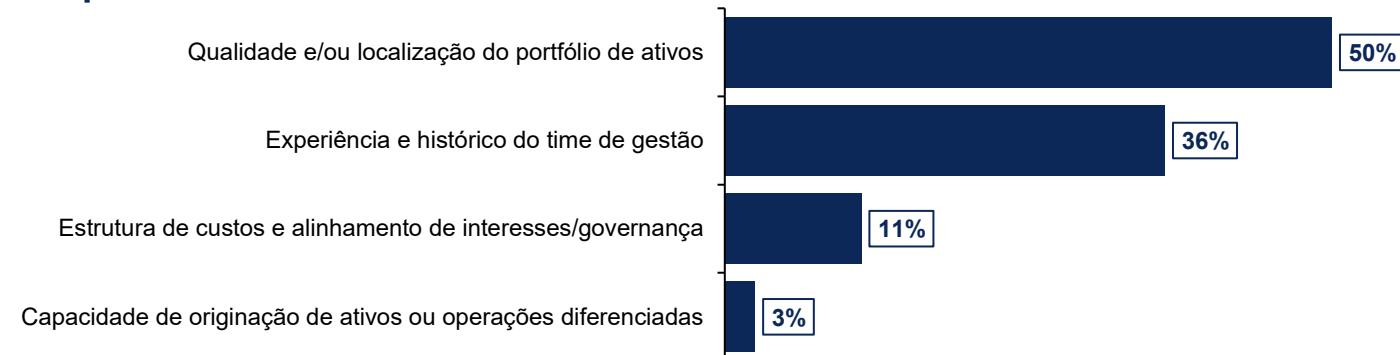
## Pontos a serem monitorados



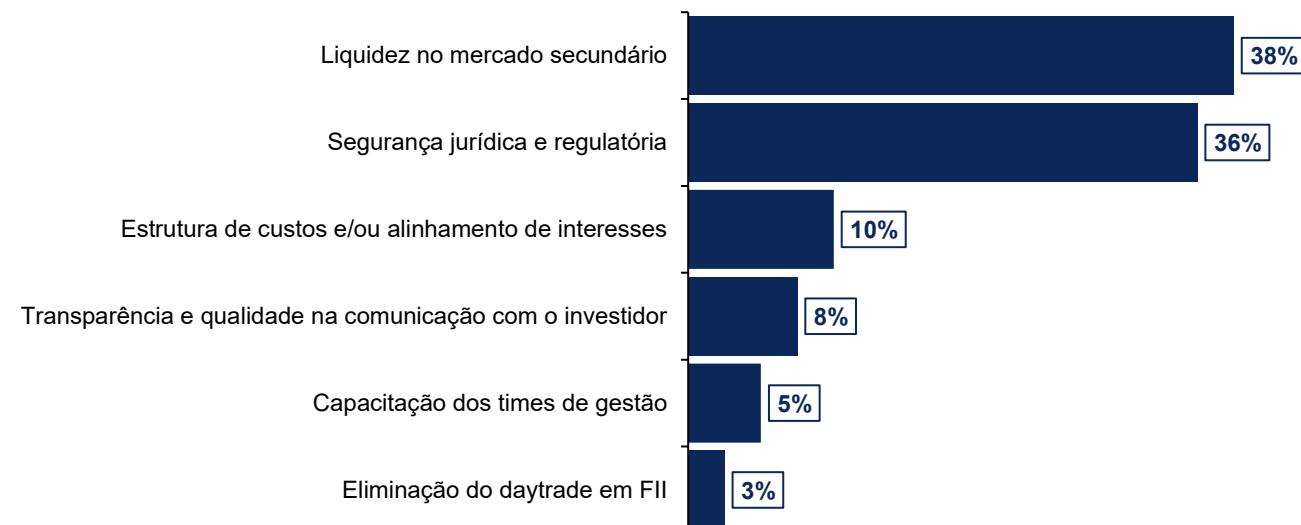
Nesta edição, incluímos dois temas extraordinários na pesquisa. O primeiro busca entender quais *aspectos qualitativos* são mais relevantes, no processo de avaliação de um fundo. Observamos que a ***qualidade e localização do portfólio***, além da experiência e do histórico da equipe de gestão, foram os principais destaques.

Em seguida, perguntamos *quais pontos ainda precisam ser aprimorados* na indústria de FIIs de forma estrutural. Nesse caso, a ***liquidez das cotas no mercado secundário e a segurança jurídica e regulatória*** foram os temas mais mencionados.

## Aspectos Qualitativos



## Pontos de Melhoria



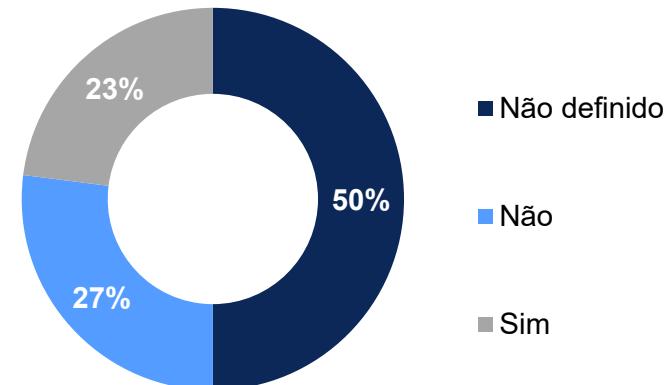
# Recompras e Ofertas

Novamente, incluímos dois temas extraordinários na pesquisa.

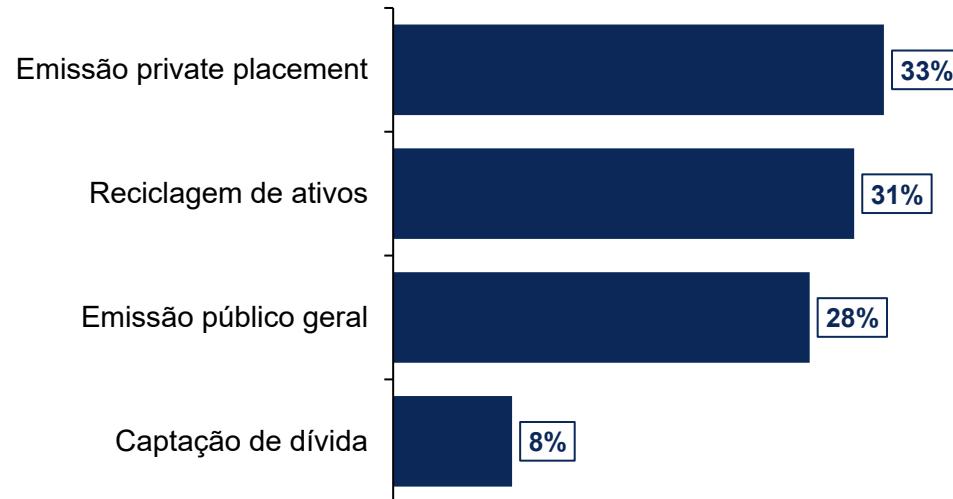
O primeiro buscou entender se os gestores pretendem aprovar e/ou executar programas de recompra de cotas ao longo do próximo ano. As respostas indicaram um cenário de indefinição, sem uma direção clara por parte da maioria dos participantes.

Na sequência, perguntamos quais formas de crescimento de portfólio estão sendo avaliadas para o próximo ano. As emissões privadas — que já tiveram presença relevante em 2025 — seguem como a alternativa preferida entre os gestores.

## Pretende realizar recompra de cotas?



## Fontes de Crescimento





## Disclaimer

Este relatório foi elaborado conjuntamente por analistas do Banco BTG Pactual S.A. e da Empiricus Research, instituições regularmente registradas e credenciadas junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e à APIMEC. Ambas as instituições atuam com independência, em estrita observância às normas aplicáveis e com atividades devidamente segregadas, conforme exigido pela regulamentação vigente e pelas respectivas políticas internas de compliance.

Cada analista de pesquisa responsável pelo conteúdo deste relatório, no todo ou em parte, certifica que: (i) Nos termos do Artigo 21 da Resolução CVM nº 20, de 25 de fevereiro de 2021, todas as opiniões expressas refletem com precisão suas opiniões pessoais sobre os valores mobiliários ou emissores analisados, e tais recomendações foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação ao Banco BTG Pactual S.A., à Empiricus Research e/ou suas afiliadas; (ii) Nenhuma parte de sua remuneração foi, é ou será, direta ou indiretamente, relacionada a quaisquer recomendações ou opiniões específicas contidas aqui ou vinculadas ao preço de qualquer um dos valores mobiliários aqui discutidos.

Parte da remuneração dos analistas provém dos lucros de suas instituições de origem e, consequentemente, das receitas globais geradas por tais instituições e/ou suas afiliadas. A remuneração dos analistas não se baseia nas receitas das áreas de banco de investimento, embora possa estar relacionada ao resultado consolidado do grupo. A determinação da remuneração segue diretrizes internas de compliance e barreiras de informação devidamente instituídas. Quando aplicável, o(s) analista(s) responsável(is) por este relatório será(ão) identificado(s) em destaque na primeira página.

Este relatório foi preparado pelo Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual") e pela Empiricus Research para distribuição sob as circunstâncias permitidas pela legislação aplicável. Caso o conteúdo seja acessado fora do Brasil, o destinatário é responsável por verificar se a legislação local permite o recebimento deste material. Este documento não constitui recomendação personalizada, solicitação, oferta ou incentivo à compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros em qualquer jurisdição.

As análises, opiniões e projeções aqui expressas são baseadas em julgamentos e premissas dos analistas responsáveis, obtidas a partir de: (i) fontes conforme especificadas junto aos dados; (ii) preços cotados em mercados regulamentados; (iii) fontes públicas consideradas confiáveis; (iv) dados proprietários das instituições envolvidas. Ainda assim, não há garantias quanto à exatidão, completude ou atualidade das informações. Os preços indicados são referenciais e estão sujeitos a alterações.

As análises podem estar baseadas em modelos teóricos e premissas específicas, que, se alteradas, podem resultar em conclusões substancialmente diferentes. Portanto, não há garantia de que projeções se concretizarão. Este relatório não substitui o julgamento individual do investidor. Recomenda-se buscar assessoria financeira independente antes de tomar qualquer decisão. Não se deve investir em instrumentos de renda variável recursos destinados a despesas imediatas, de emergência ou essenciais, pois todo investimento envolve risco de perda.

As opiniões aqui contidas são datadas e podem ser modificadas sem aviso prévio. As instituições signatárias não assumem obrigação de atualização contínua do relatório, salvo nos casos de encerramento formal de cobertura de determinada companhia.

A Empiricus Research integra o Grupo BTG Pactual, o que pode gerar potenciais conflitos de interesse. Tais conflitos são gerenciados por meio de políticas rígidas de segregação de atividades, confidencialidade e independência editorial, que asseguram a integridade das recomendações. As áreas de análise da Empiricus e do BTG Pactual operam separadamente das áreas comerciais, de vendas ou gestão, com o suporte de mecanismos internos de compliance. Os analistas responsáveis podem interagir com áreas de operações ou vendas para coleta e interpretação de informações de mercado, respeitando barreiras de informação e evitando o compartilhamento indevido de informações privilegiadas.

Nem o Banco BTG Pactual S.A., nem a Empiricus Research, suas afiliadas, diretores, colaboradores ou agentes aceitam qualquer responsabilidade por perdas diretas, indiretas, incidentais ou consequentes decorrentes da utilização deste relatório. Os preços indicados não devem ser considerados como avaliações oficiais ou garantias de negociação. Investimentos em opções, derivativos, futuros, ativos estruturados ou lastreados em hipotecas podem ser altamente voláteis e inadequados a determinados perfis de investidores. Mudanças cambiais podem afetar adversamente o desempenho de instrumentos denominados em moeda estrangeira.

O conteúdo deste relatório é protegido pela legislação de direitos autorais. É proibida sua reprodução, redistribuição ou compartilhamento, no todo ou em parte, sem autorização prévia por escrito. O uso indevido está sujeito a sanções cíveis e criminais.

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

