



26 de janeiro de 2026

# Relatório Mensal de Fiagros

## Fundos de Investimento Listados

**Daniel Marinelli**

Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

**Matheus Oliveira**

Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

## Análise de Crédito

**Frederico Khouri**

Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

**Luis Gonçalves**

Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

**Fernando Revers**

Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

# Índice

[Mercado de Fiagros](#)

[Valuation Relativo e Performance](#)

[Acontecimentos Recentes](#)

[Comparativo de Fiagros](#)

[Fundos sob acompanhamento](#)

Exes Araguaia Fiagro-FII (**AGRX11**)

BTG Pactual Crédito Agrícola Fiagro-FIDC (**BTAG11**)

Capitânia Agro Strategies Fiagro-FII (**CPTR11**)

Sparta Fiagro (**CRAA11**)

FG/Agro (**FGAA11**)

Galápagos Recebíveis do Agronegócio Fiagro-FII (**GCRA11**)

Kinea Crédito Agro Fiagro-FII (**KNCA11**)

Itaú Asset Rural Fiagro-FII (**RURA11**)

Riza Fiagro-FII (**RZAG11**)

Vectis Datagro Crédito Agronegócio Fiagro-FII (**VCRA11**)

Valora CRA Fiagro-FII (**VGIA11**)

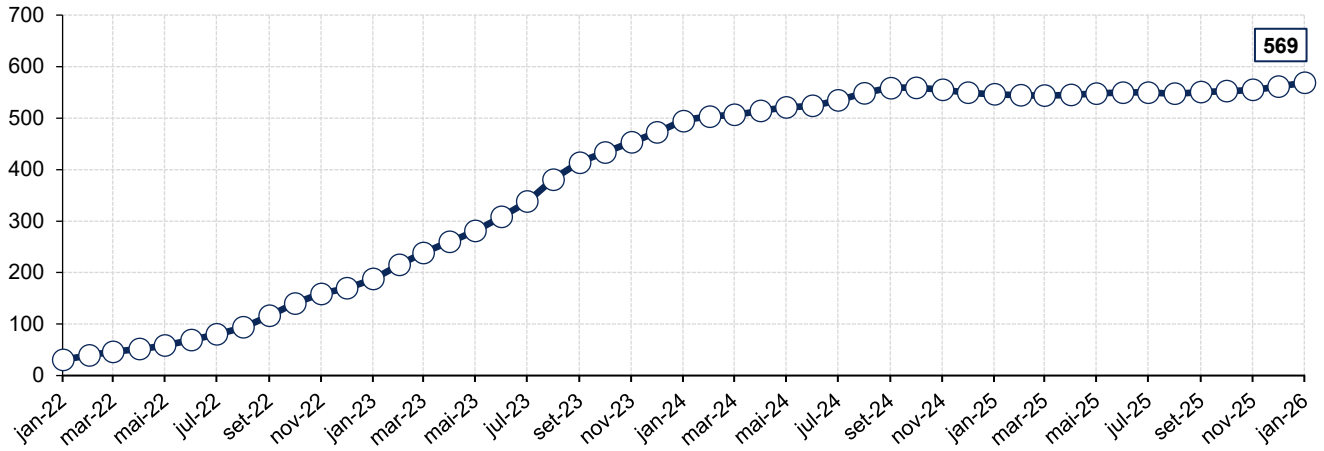
[Glossário](#)

[Disclaimer](#)

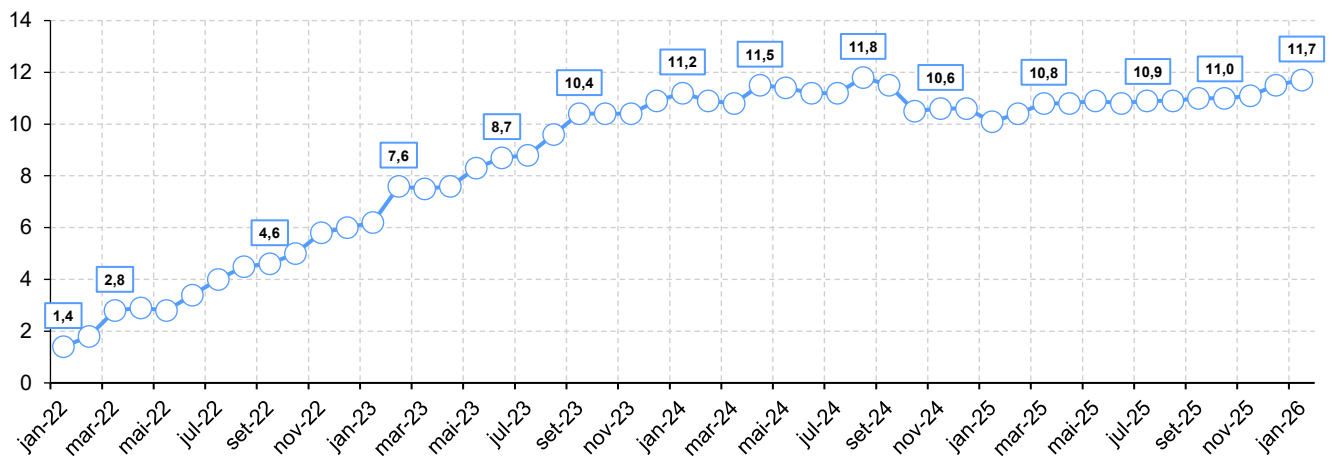
## Mercado de Fiagros

[Índice](#)

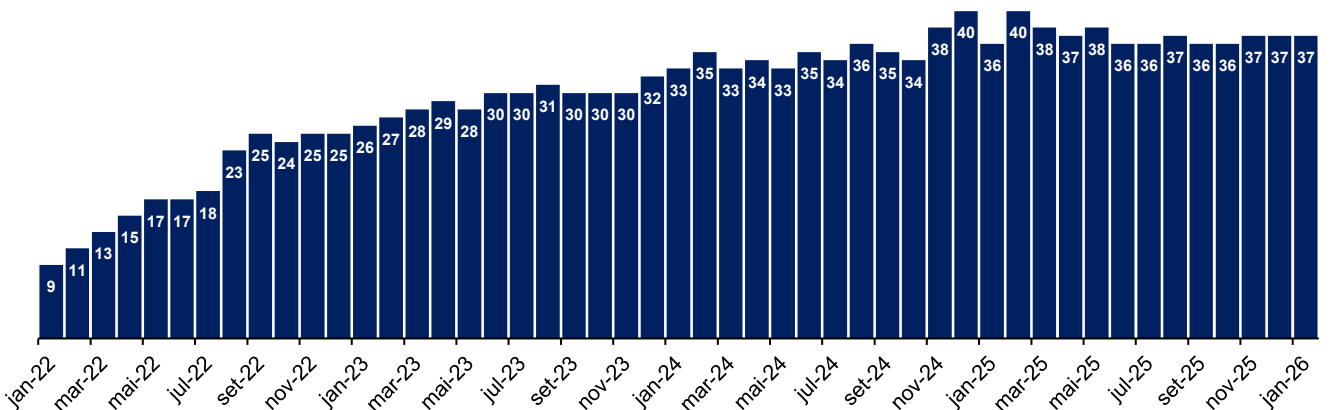
### Número de Investidores (em milhares)



### Estoque (em R\$ bilhões)



### Número de Fiagros Negociados



## Acontecimentos Recentes

[Índice](#)

### Comunicados e Fatos Relevantes

Ticker	Tipo	Divulgação	Resumo	Link
<b>VGIA11</b>	Fato Relevante	04/02/2026	O fundo anunciou a realização de sua 5ª emissão de cotas visando captar R\$ 400 milhões.	<a href="#">Link</a>
<b>BTAG11</b>	Fato Relevante	04/02/2026	O fundo anunciou a realização de sua 2ª emissão de cotas visando captar R\$ 150 milhões.	<a href="#">Link</a>

### Relatórios Gerenciais

Ticker	Divulgação	Resumo	Link
<b>AGRX11</b> (dez-25)	29/01/26	Em dezembro, o fundo não realizou movimentações em sua carteira. A distribuição referente ao mês, paga em janeiro, foi de R\$ 0,12 por cota, enquanto o resultado contábil foi negativo em R\$ 0,14 por cota, reduzindo a reserva de distribuição para R\$ 0,23 por cota após o aumento da provisão de perdas do investimento em Agrogalaxy para 99% do valor do principal, o que gerou prejuízo contábil de aproximadamente R\$ 4,7 milhões já previamente provisionado. No portfólio, a gestão reportou inadimplemento na última parcela da operação de CRA Agrosepac, com propostas de regularização em discussão com credores e próximos passos a serem definidos em assembleia de cotistas, enquanto as demais operações seguiram sem eventos relevantes de crédito no mês.	<a href="#">Link</a>
<b>BTAG11</b> (jan-26)	06/02/26	Em janeiro, o fundo apurou resultado de R\$ 1,59 por cota e anunciou distribuição de R\$ 1,35 por cota, com pagamento previsto para 13 de fevereiro, mantendo o patamar de rendimentos do mês anterior. A carteira investida segue com taxa média de aquisição de CDI + 4,7% ao ano e duration de 2,6 anos, com 88% do patrimônio líquido alocado em ativos e 12% em caixa. No período, foram realizadas novas alocações de: (i) R\$ 4,8 milhões em operação com a ACP Bioenergia, no setor sucroalcooleiro, a CDI + 3,0% ao ano; (ii) R\$ 2,0 milhões em posição tática no CRA Atlas Agro, no setor de grãos, a CDI + 4,0% ao ano; (iii) R\$ 0,7 milhão em posição tática no CRA Usina Batatais, também no setor sucroalcooleiro, a CDI + 1,0% ao ano; e (iv) R\$ 0,4 milhão em CRA do frigorífico Frigol, a CDI + 4,0% ao ano. A reserva acumulada atingiu R\$ 4,80 por cota, equivalente a cerca de 3,5 vezes o valor distribuído no mês, e a gestão reporta que a carteira permanece adimplente, sem registro de eventos de crédito desde a constituição do fundo.	<a href="#">Link</a>
<b>CPTR11</b> (dez-25)	26/01/26	No mês, houve desembolso primário no CRA do Grupo Abba, remunerado a CDI + 4,0% ao ano e com garantias de recebíveis, estoques, imóveis e aval. As principais movimentações do ano incluíram aquisições no FIDC Agrojive e CRA do Grupo Abba, além da quitação de CRAs da Frigol, Futura e Tanac. Em relação a casos específicos, o CRA da Patense teve novo desembolso em janeiro, com leilão realizado e previsão de pagamento do crédito antigo após cumprimento de condições. Já o CRA Agrogalaxy segue com o processo de troca por cotas de FIDC até o fim de 2025. Por fim, o CRA CRAS Brasil permanece operando, com garantias superiores ao saldo da dívida e acompanhamento jurídico ativo.	<a href="#">Link</a>
<b>CRAA11</b> (fev-26)	05/02/26	Em dezembro, o fundo apurou resultado de R\$ 1,20 por cota e distribuiu R\$ 1,20 por cota, encerrando o período com reserva acumulada de R\$ 0,55 por cota. Ao longo de 2025, o fundo realizou movimentações no mercado primário e secundário de CRA, com inclusão e descontinuação de emissores conforme critérios de crédito, e encerrou o ano sem registros de inadimplência na carteira. Em dezembro, foram adicionados dois CRA da Usina Batatais no mercado primário, além de negociações no mercado secundário equivalentes a 7% do patrimônio líquido. Para o primeiro semestre de 2026, a gestão indica expectativa de manutenção do patamar de R\$ 1,20 por cota em distribuições, condicionada ao cenário de mercado.	<a href="#">Link</a>
<b>FGAA11</b> (dez-25)	08/01/26	A gestão comunicou o evento relacionado à operação Café Brasil, que representa ~2,3% do PL do fundo. Em dezembro, houve pagamento parcial da parcela por conta de um descasamento de caixa, resultando na convocação de assembleia para o dia 30 de janeiro a fim de deliberar sobre a concessão de prazo adicional e a não caracterização de vencimento antecipado. A operação permanece garantida por alienação fiduciária, não havendo impacto relevante no PL do fundo.	<a href="#">Link</a>
<b>GCRA11</b> (dez-25)	30/01/26	No mês de dezembro, o fundo distribuiu R\$ 0,68 por cota, apurando resultado de R\$ 0,74 por cota e mantendo reserva gerencial de R\$ 0,78 por cota após a distribuição. Em janeiro, houve a quitação integral do CRA Aliança Agrícola em função de vencimento antecipado decorrente de inadimplência, sendo a operação liquidada com recursos em caixa superiores a 100% do saldo devedor, conforme as garantias. No âmbito das operações em recuperação, o CRA Castilhos teve avanço na execução das garantias após exclusão dos imóveis do incidente de essencialidade, o CRA Três Irmãos concluiu leilão sem arrematação e segue com registro da propriedade em nome do CRA, o CRA Mitre aguarda retomada do processo competitivo de venda das áreas após questionamentos à homologação do plano de recuperação, e o CRA Portal Agro avançou na reestruturação com aporte em Fiagro estruturado para aquisição de ativos e posterior pagamento aos investidores, em condição de prioridade de pagamento e remuneração de CDI + 5,0% ao ano.	<a href="#">Link</a>

## Acontecimentos Recentes

[Índice](#)

### Relatórios Gerenciais

Ticker	Divulgação	Resumo	Link
<b>KNCA11</b> (jan-26)	10/02/26	Em janeiro, o fundo realizou investimentos próximos a R\$ 30 milhões em operações primárias e secundárias, com destaque para a aquisição, no mercado secundário, do CRA Lins Agroindustrial, indexado ao CDI, e para a alocação em cota sênior de Fiagro FIDC lastreado em recebíveis da EuroChem Brasil, ambos com estruturas de garantias e subordinação. A carteira permaneceu adimplente e a exposição a operações compromissadas reversas lastreadas em CRA representava cerca de 4,3% do patrimônio líquido, patamar considerado adequado pela gestão. O fundo seguiu com política ativa de manutenção das reservas de resultados, encerrando o mês com aproximadamente R\$ 0,99 por cota não distribuídos, e anunciou distribuição de R\$ 1,10 por cota, a ser paga em fevereiro, ligeiramente abaixo do resultado gerado de R\$ 1,12 por cota. A gestão destacou ainda que a exposição ao crédito da Raizen corresponde a cerca de 2,0% do patrimônio líquido e segue sob monitoramento, sem alteração de adimplência nas operações do fundo.	<a href="#">Link</a>
<b>RURA11</b> (jan-26)	10/02/26	Em janeiro, o fundo anunciou as seguintes movimentações: (i) a liquidação antecipada, com recebimento integral do saldo devedor corrigido, da exposição em CRA da Aliança Agrícola após o vencimento antecipado da operação; e (ii) o pré-pagamento do CRA da Packem, acompanhado do prêmio contratual. O fundo anunciou distribuição de R\$ 0,12 por cota, encerrando o mês com R\$ 23,2 milhões de lucro contábil acumulado desde o início. A gestão segue acompanhando de perto cinco casos com provisão para devedores duvidosos, com atuação jurídica e comercial, incluindo o reconhecimento do crédito de Consentini como extraconcursal em processo judicial e a aprovação do plano de recuperação judicial da Portal Agro, ainda pendente de homologação.	<a href="#">Link</a>
<b>RZAG11</b> (jan-26)	24/02/26	O fundo encerrou o período com 95% do patrimônio líquido alocado, mantendo a estratégia de concentração em produtores, com reinvestimento do principal nas operações vigentes. A gestão concluiu a reorganização dos fluxos de vencimento e o ajuste de taxas em operações emitidas há três ou quatro anos, com o objetivo de preservar a linearidade dos juros e das distribuições. Em relação à Uniggel Sementes, o fundo segue acompanhando o pedido de recuperação judicial, ainda não deferido, sendo que, apesar da adimplência das duas operações expostas, a receita dos CRAs não foi considerada na distribuição de janeiro, gerando impacto de R\$ 0,0043 por cota e resultando em distribuição de R\$ 0,12 por cota.	<a href="#">Link</a>
<b>VCRA11</b> (jan-26)	04/02/26	Em janeiro, o fundo realizou novas alocações no mercado secundário em operações de crédito agroindustrial, totalizando aproximadamente R\$ 6,2 milhões, com destaque para CRAs de Brasilagro, Bem Brasil, Caramuru, Selmi e Adami, enquanto os recebimentos ordinários das operações somaram cerca de R\$ 3,2 milhões. Ao fim do mês, a carteira permanecia majoritariamente investida em instrumentos de crédito (CRAs, CRIs e FIDCs), que representavam 91,2% do patrimônio líquido, com os 8,8% restantes alocados em instrumentos de liquidez, e exposição relevante a produtores de grãos, café e demais elos da cadeia do agronegócio.	<a href="#">Link</a>
<b>VGIA11</b> (jan-26)	24/02/26	O fundo encerrou janeiro de 2026 com 90,9% do patrimônio líquido alocado em 33 ativos, totalizando R\$ 781,0 milhões investidos, com o restante aplicado em instrumentos de caixa, e realizou distribuição de R\$ 0,15 por cota no mês. No período, ocorreu a liquidação antecipada do CRA Usina Santa Fé I, com amortização integral de R\$ 3,7 milhões. Além da reserva acumulada de aproximadamente R\$ 7,7 milhões, equivalente a R\$ 0,09 por cota, há potencial adicional estimado em R\$ 16,5 milhões, equivalente a R\$ 0,19 por cota, relacionado à reavaliação do CRA Languiru após reestruturação e melhora nas condições de crédito, somado ao início das amortizações do ativo, sendo que a gestão informa que a carteira permanece adimplente e segue focada na aquisição de novos ativos para diversificação do portfólio.	<a href="#">Link</a>

## Acontecimentos Recentes

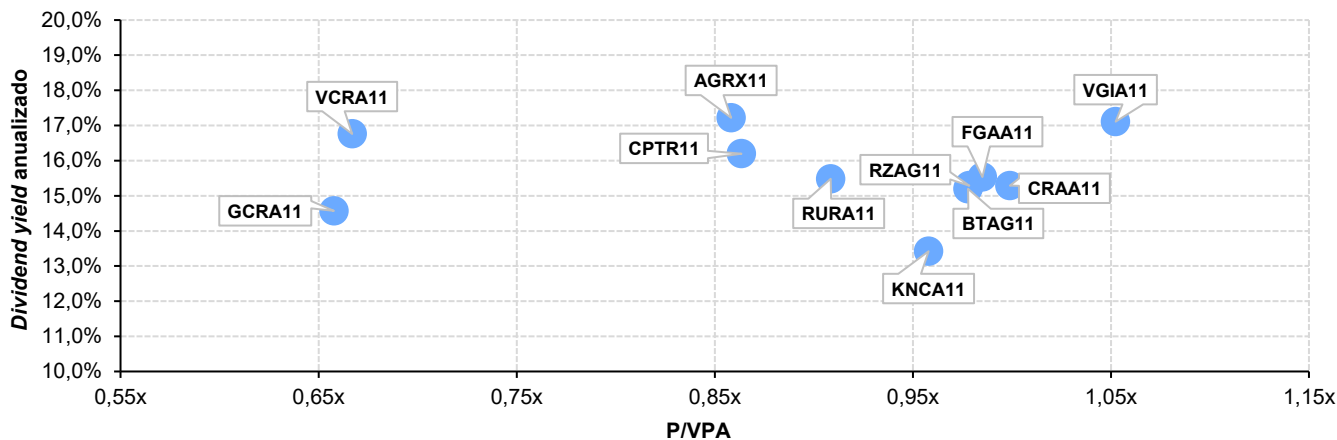
[Índice](#)

### Dividendos Anunciados

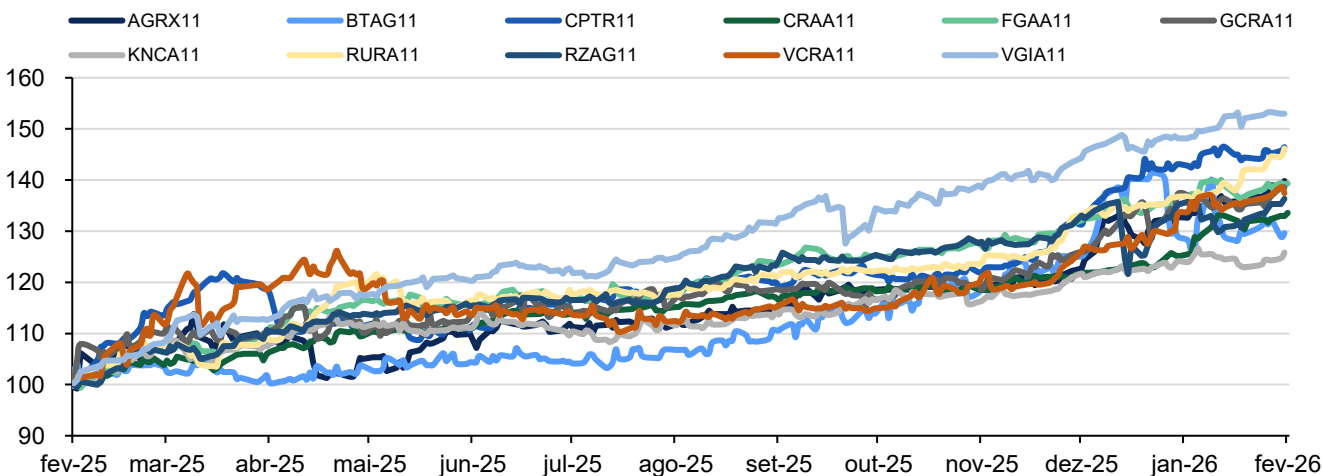
Ticker	Tipo	Data-com	Data de Pagamento	Provento	Fechamento (D-1)	Dividend Yield Mensal*	Dividend Yield Anual*	Link
<b>AGRX11</b>	Recorrente	06/02/26	13/02/26	0,13	9,06	1,43%	17,22%	<a href="#">Link</a>
<b>BTAG11</b>	Recorrente	06/02/26	13/02/26	1,35	106,59	1,27%	15,20%	<a href="#">Link</a>
<b>CPTR11</b>	Recorrente	11/02/26	20/02/26	0,12	8,52	1,35%	16,20%	<a href="#">Link</a>
<b>CRAA11</b>	Recorrente	06/02/26	13/02/26	1,30	102,03	1,27%	15,29%	<a href="#">Link</a>
<b>FGAA11</b>	Recorrente	06/02/26	13/02/26	0,12	9,27	1,29%	15,53%	<a href="#">Link</a>
<b>GCRA11</b>	Recorrente	06/02/26	13/02/26	0,68	56,00	1,21%	14,57%	<a href="#">Link</a>
<b>KNCA11</b>	Recorrente	30/01/26	12/02/26	1,10	98,35	1,12%	13,42%	<a href="#">Link</a>
<b>RURA11</b>	Recorrente	30/01/26	06/02/26	0,12	9,30	1,29%	15,48%	<a href="#">Link</a>
<b>RZAG11</b>	Recorrente	30/01/26	13/02/26	0,12	9,42	1,27%	15,29%	<a href="#">Link</a>
<b>VCRA11</b>	Recorrente	30/12/26	12/02/26	0,95	68,02	1,40%	16,76%	<a href="#">Link</a>
<b>VGIA11</b>	Recorrente	11/02/26	20/02/26	0,15	10,17	1,43%	17,11%	<a href="#">Link</a>

\*O Dividend Yield leva em consideração o último provento divulgado

### Dividend Yield Anualizado vs. P/VPA



### Performance LTM (base = 100)

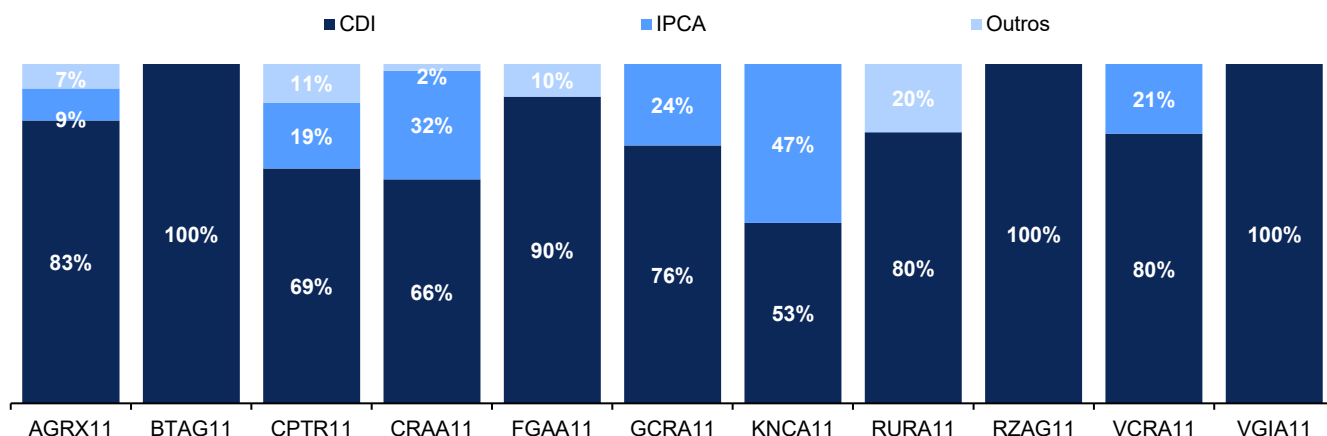


**Comparativo de Fiagros**
[Índice](#)
**Características**

Ticker	Gestor	Administrador	Investidor	Data de Início	Taxa de Adm.	Taxa de Performance	Nº de Ativos	Tipo de Financiamento
AGRX11	Exes	Genial	Geral	abr-22	1,00% a.a.	10% > CDI	20	Corporativo / Produtor
BTAG11	BTG Pactual	BTG Pactual	Qualificado	mar-22	1,15% a.a.	10% > CDI	13	Corporativo / Produtor
CPTR11	Capitânia	BTG Pactual	Geral	mar-22	1,00% a.a.	20% > CDI + 1,0%	48	Corporativo
CRAA11	Sparta	BTG Pactual	Geral	jan-23	1,15% a.a.	20% > CDI + 2,0%	121	Corporativo
FGAA11	FG/A	BRL Trust	Geral	jan-22	1,15% a.a.	10% > CDI	30	Corporativo
GCRA11	Galápagos	Singulare	Geral	ago-21	1,15% a.a.	20% > IPCA + Yield do IMA-B 5	23	Produtor
KNCA11	Kinea	Intrag	Geral	out-21	1,20% a.a.	-	39	Corporativo
RURA11	Itaú	Intrag	Geral	fev-22	1,00% a.a.	20% > CDI + 1,0%	56	Corporativo / Produtor
RZAG11	Riza	Genial	Geral	out-21	1,15% a.a.	10% > CDI	39	Produtor
VCRA11	Vectis	Intrag	Geral	dez-21	1,30% a.a.	-	68	Corporativo / Produtor
VGIA11	Valora	BTG Pactual	Geral	nov-21	1,15% a.a.	10% > CDI	33	Corporativo / Produtor

**Indicadores de Mercado e Performance**

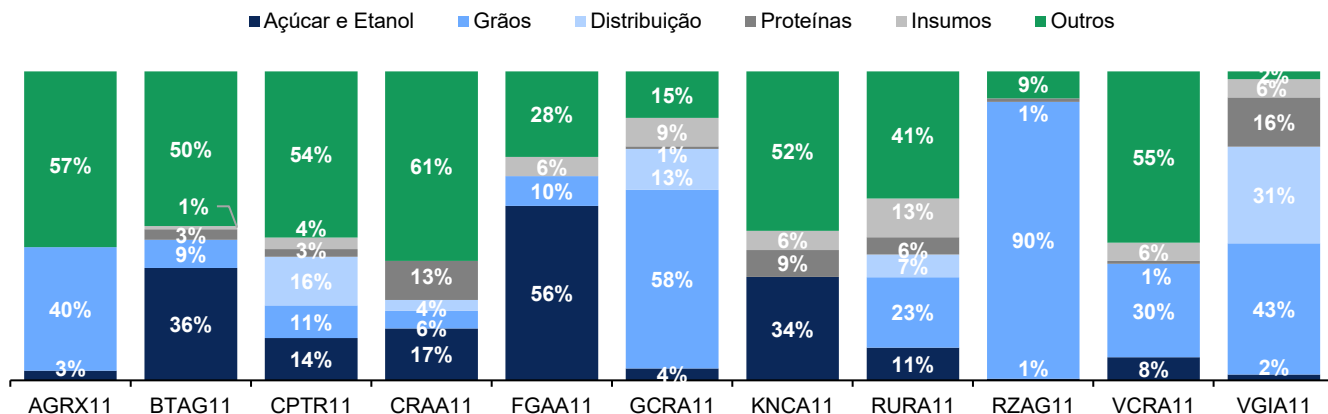
Ticker	Tipo	Estratégia	Fechamento	Liquidez 3M (R\$ mil/dia)	Valor de Mercado	Valor Patrimonial	P/VPA	Duration (anos)	Retorno		
									No Mês	No Ano	LTM
AGRX11	FIAGro-Fil	Carrego	9,06	296,1	162.203	188.986	0,86x	1,8	4,46%	10,95%	39,81%
BTAG11	FIAGro-FIDC	Giro	106,59	81,8	45.749	46.783	0,98x	2,6	-2,10%	0,34%	29,61%
CPTR11	FIAGro-Fil	Giro	8,52	314,7	168.906	195.604	0,86x	1,6	2,57%	8,36%	46,44%
CRAA11	FIAGro-Fil	Giro	102,03	829,9	241.794	242.032	1,00x	2,2	3,34%	9,58%	33,57%
FGAA11	FIAGro-Fil	Carrego	9,27	1.104,6	417.877	424.182	0,99x	2,0	-0,10%	4,90%	39,31%
GCRA11	FIAGro-Fil	Carrego	56,00	187,4	98.048	149.068	0,66x	1,9	1,93%	8,67%	38,54%
KNCA11	FIAGro-Fil	Carrego	98,35	3.275,4	2.124.352	2.217.558	0,96x	2,8	-0,65%	3,38%	25,82%
RURA11	FIAGro-Fil	Carrego	9,30	2.539,7	1.488.925	1.638.806	0,91x	1,8	6,16%	8,61%	46,16%
RZAG11	FIAGro-Fil	Carrego	9,42	2.480,0	640.941	655.000	0,98x	2,1	0,86%	1,72%	36,33%
VCRA11	FIAGro-Fil	Carrego	68,02	502,5	312.478	468.513	0,67x	2,3	0,77%	8,75%	37,42%
VGIA11	FIAGro-Fil	Carrego	10,17	2.081,5	879.249	835.465	1,05x	1,3	2,23%	4,41%	52,97%

**Comparativo de Indexador**


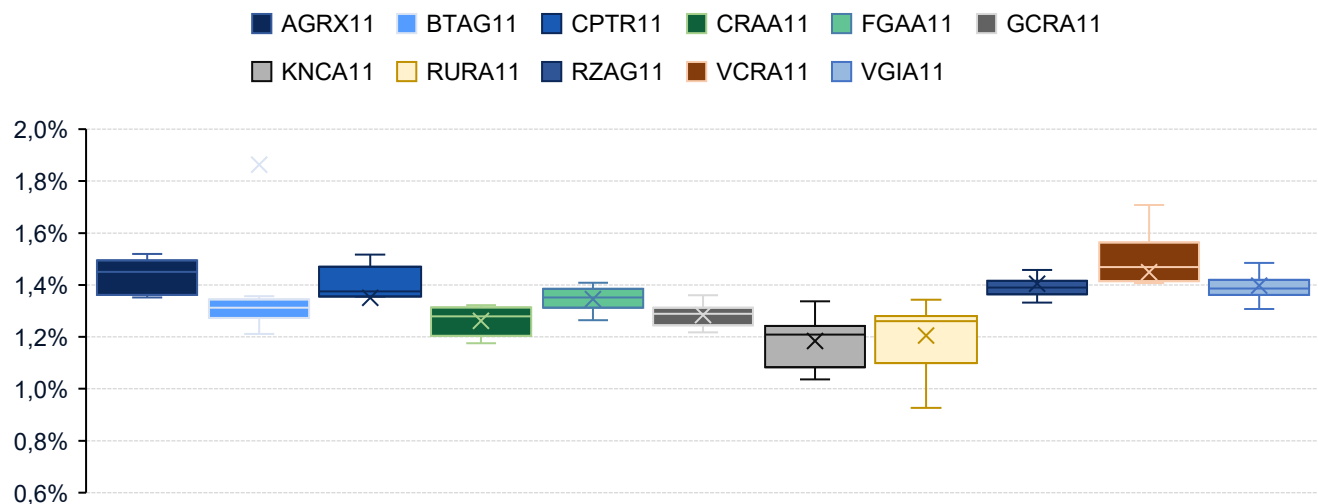
## Comparativo de Fiagros

[Índice](#)

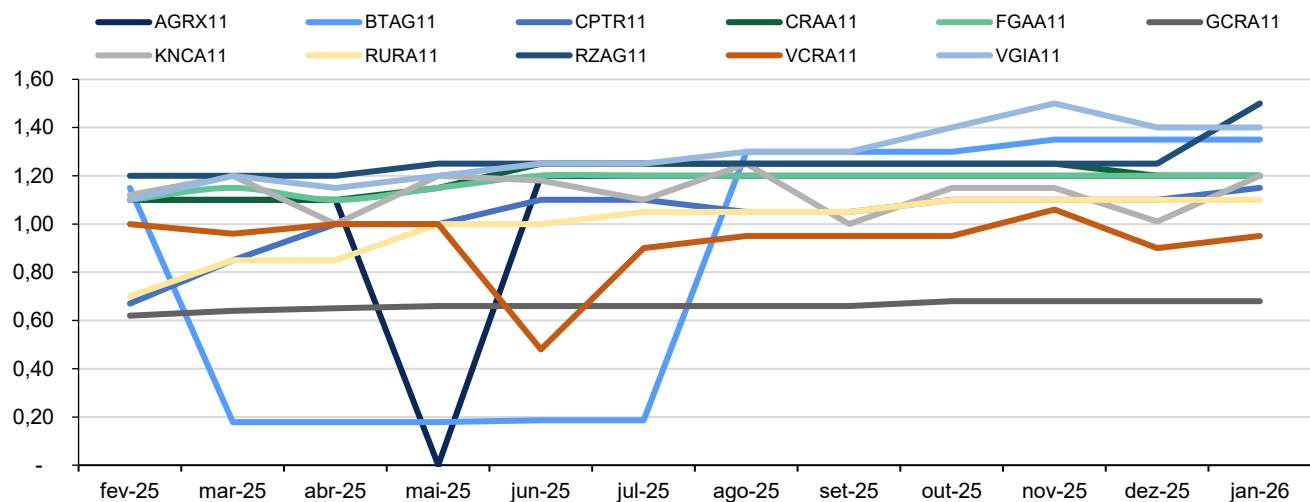
### Resumo de Alocações



### Comparativo de Dividend Yield (últimos 12 meses)



### Comparativo de dividendo por cota nos últimos (12M)



# Anexos

## BTG Pactual Crédito Agrícola (BTAG11)

[Índice](#)

**Sobre o fundo:** O BTAG11 é um fundo destinado a investidores qualificados, que tem como objetivo gerar ganhos através do investimento em operações de crédito agrícola, como CPRs, CRAs, CDCAs, CDA/WAs e cotas de FIDCs. O fundo visa diversificar seu patrimônio em termos setoriais, regionais e de risco, possuindo permissão para investir tanto em operações corporativas quanto em operações de financiamento direto ao produtor. Adicionalmente, o fundo visa gerar ganhos através do carregamento obtido nas operações e, também, por compra e venda de ativos, auxiliando a geração de resultados adicionais via ganho de capital.

## Capitânia Agro Strategies (CPTR11)

**Sobre o fundo:** Iniciado em março de 2022, o CPTR11 tem como principal estratégia alocar seus recursos em operações de crédito agrícola, preferencialmente através de CRAs e cotas de FIDCs ou através de cotas de outros Fiagros. O fundo tem estratégia voltada para a alocação em operações corporativas em detrimento da alocação em operações de financiamento direto ao produtor. Em termos de estratégia, o fundo busca gerar retorno por intermédio do carregamento das operações bem como com o giro dessas posições com ganho de capital no mercado secundário.

## Exes Araguaia (AGRX11)

**Sobre o fundo:** Iniciado em abril de 2022, o AGRX11 é um Fiagro-FII destinado a investidores em geral que tem como objetivo investir em operações de crédito agrícola (como CRAs e LCAs, entre outros). Como principal estratégia, o fundo visa se expor de maneira diversificada em termos de cultura e regiões, além de participar ativamente no processo de estruturação e monitoramento das operações que eventualmente venham compor seu portfólio. A maior parte de suas alocações visa financiar produtores rurais diretamente.

## FG/Agro (FGAA11)

**Sobre o fundo:** Iniciado em janeiro de 2022, o FGAA11, também conhecido como FG/Agro, tem como objetivo entregar um retorno superior a CDI + 3,0% ao ano aos seus investidores (com base na cota patrimonial) através da alocação em ativos de crédito ligados à cadeia agroindustrial, principalmente os certificados de recebíveis do agronegócio (CRA) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI) lastreados em créditos do agronegócio. Como principal estratégia, o fundo visa financiar diretamente a cadeia produtiva agroindustrial, buscando diversificação em termos de emissores e setores.

## Galápagos Recebíveis do Agronegócio (GCRA11)

**Sobre o fundo:** Iniciado em agosto de 2021, o GCRA11 foi o primeiro Fiagro-FII do mercado, tendo sido inicialmente constituído como um veículo exclusivo para investidores profissionais, passou posteriormente a permitir aplicações por investidores em geral. O fundo tem como objetivo investir em CRAs e outros ativos financeiros atrelados ao agronegócio, como CRIs e LCAs. Em termos de estratégia, o fundo possui alocação híbrida, visando operações corporativas e de financiamento direto ao produtor, sendo certo que o *rating* mínimo para investimento deve ser superior a BBB. Os resultados são alcançados através do carregamento de suas posições, podendo eventualmente realizar o giro delas no mercado secundário.

## Kinea Crédito Agro (KNCA11)

**Sobre o fundo:** O KNCA11 é atualmente o maior Fiagro-FII do mercado, com cerca de R\$ 2 bilhões de patrimônio líquido. O fundo foi constituído em outubro de 2021 com o objetivo de investir seus recursos em CRAs, CRIs, cotas de outros Fiagros, LCAs e LCIs. O fundo possui estratégia de alocação voltada para operações corporativas, visando deter o controle da operação (investimento de, ao menos, 50% da emissão) e gerar ganhos aos seus cotistas através do recebimento dos juros dessas operações.

## Itaú Asset Rural (RURA11)

[Índice](#)

**Sobre o fundo:** Iniciado em fevereiro de 2022, o RURA11 tem como objetivo entregar um retorno entre de CDI + 3,0% ao ano e CDI + 3,5% ao ano aos seus investidores através da alocação em ativos de crédito agrícola (como CRAs e LCAs, entre outros). Como principal estratégia, o fundo visa financiar diretamente o produtor rural a fim de se expor de maneira diversificada em termos de cultura, regiões e indexadores. Sobre sua carteira, o fundo apresenta grande pulverização de posições, possuindo mais de 40 devedores distribuídos em mais de 10 segmentos de atuação.

## Riza Fiagro (RZAG11)

**Sobre o fundo:** O Riza Fiagro foi o primeiro Fiagro-FII listado na B3, visando investir em operações de crédito estruturado direcionadas a produtores rurais. Do ponto de vista de alocação, o fundo busca investir em uma carteira diversificada de ativos e devedores, abrangendo diferentes culturas e utilizando a experiência do time de gestão para realização do acompanhamento das operações. O retorno alvo do fundo situa-se entre CDI +4,0% a.a. e CDI + 5,0% a.a., com foco em um horizonte de médio prazo.

## Sparta Fiagro (CRAA11)

**Sobre o fundo:** Iniciado em maio de 2023, o CRAA11, também conhecido como Sparta Fiagro, tem como objetivo entregar um retorno superior a CDI + 2,0% ao ano aos seus investidores através da alocação em ativos de crédito ligados à cadeia agroindustrial, principalmente os certificados de recebíveis do agronegócio (CRA). Como principal estratégia, o fundo visa financiar diretamente a cadeia produtiva agroindustrial, buscando diversificação em termos de emissores, setores e regiões.

## Vectis Datagro Crédito Agronegócio (VCRA11)

**Sobre o fundo:** Originado na parceria entre a Vectis Gestão e a consultoria Datagro, o VCRA11 tem como objetivo financiar diretamente o produtor rural através do investimento em CRAs e LCAs, entre outros mecanismos atrelados ao agronegócio. O fundo detém estratégia híbrida, permitindo a alocação em operações corporativas e de financiamento direto ao produtor, a alocação com diferentes indexadores (CDI e IPCA) e de pulverização de risco através da diversificação regional e de culturas produzidas. Atualmente, o VCRA11 é um dos cinco maiores Fiagros do mercado em termos de patrimônio líquido.

## Valora CRA (VGIA11)

**Sobre o fundo:** Iniciado em abril de 2022, o VGIA11 é um Fiagro-FII destinado a investidores em geral que tem como objetivo investir em operações de crédito agrícola (como CRAs e LCAs, entre outros). Como principal estratégia, o fundo visa se expor majoritariamente a operações atreladas ao setor de grãos, além de participar ativamente no processo de estruturação e monitoramento das operações que eventualmente venham compor seu portfólio.

## Glossário

[Índice](#)

**Benchmark:** Índice de referência.

**Built to Suit (BTS):** Operação em que um imóvel é construído sob medida para o futuro locatário.

**Cap rate:** Taxa de capitalização.

**CCV:** Contrato de Compra e Venda

**Código:** Código de negociação do ativo na Bolsa.

**Covenant:** Cláusula em um contrato que estipula obrigações e responsabilidades entre as partes envolvidas.

**Data ex:** Data em que as cotas se tornam ex-dividendos.

**Dividend yield:** Rendimento anual de um Fiagro, 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.

**Ebitda:** Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

**Follow-On:** Oferta pública subsequente ao IPO.

**FFO (Funds From Operation):** Geração de caixa de um Fundo Imobiliário.

**High grade:** Ativos de renda fixa atrelados a devedores com bom risco de crédito, ou seja, de baixo risco.

**High Yield:** Ativos de renda fixa atrelados a devedores com risco elevado, consequentemente, com maior remuneração.

**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.

**NOI:** Lucro operacional líquido.

**Pipeline:** Conjunto de bens ou ativos que o fundo pretende adquirir.

**PL:** Patrimônio Líquido do fundo.

**Proventos:** Rendimentos dos Fiagros.

**Sale and Leaseback (SLB):** Operação em que um imóvel é vendido e locado simultaneamente de volta ao proprietário.

**Taxa de administração:** Remuneração dos administradores.

**Taxa de gestão:** Remuneração dos gestores.

**TIR:** Taxa Interna de Retorno.

**Vacância:** Parcela vaga de um imóvel.

**P (Valor de Mercado):** Valor do fundo negociado no mercado secundário.

**P/VPA:** Desconto ou prêmio de negociação entre o valor de mercado e o patrimônio líquido.

**Vencimento antecipado:** Pagamento de uma dívida antes do prazo estipulado.

**VPA (Patrimônio Líquido):** Valor do fundo segundo análise feita por uma empresa terceira.

**Waiver:** Renúncia a um direito ou reivindicação.

**Waiver fee:** Taxa cobrada pela renúncia a um direito ou reivindicação.

## Disclaimer

## Índice

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 vinculadas 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, conseqüentemente, 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 possa 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](http://www.btgpactual.com/research/Disclaimers/Overview.aspx)

