



29 de junho de 2026

Relatório Mensal de Fiagros

Análise de Crédito

Frederico Khouri

Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

Matheus Oliveira

Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

Luis Gonçalves

Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

Fundos de Investimento Listados

Daniel Marinelli

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 (**AGR11**)

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**)

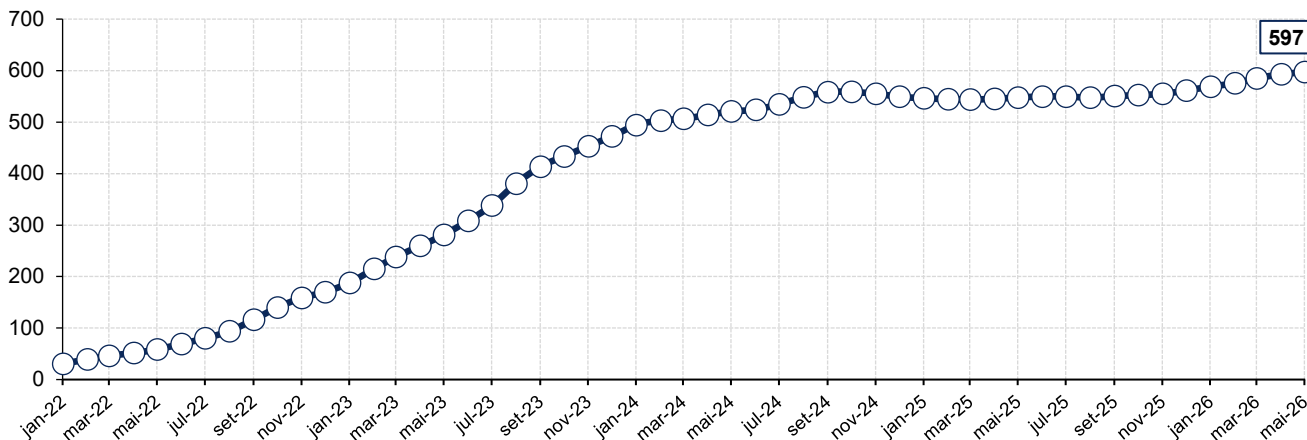
[Glossário](#)

[Disclaimer](#)

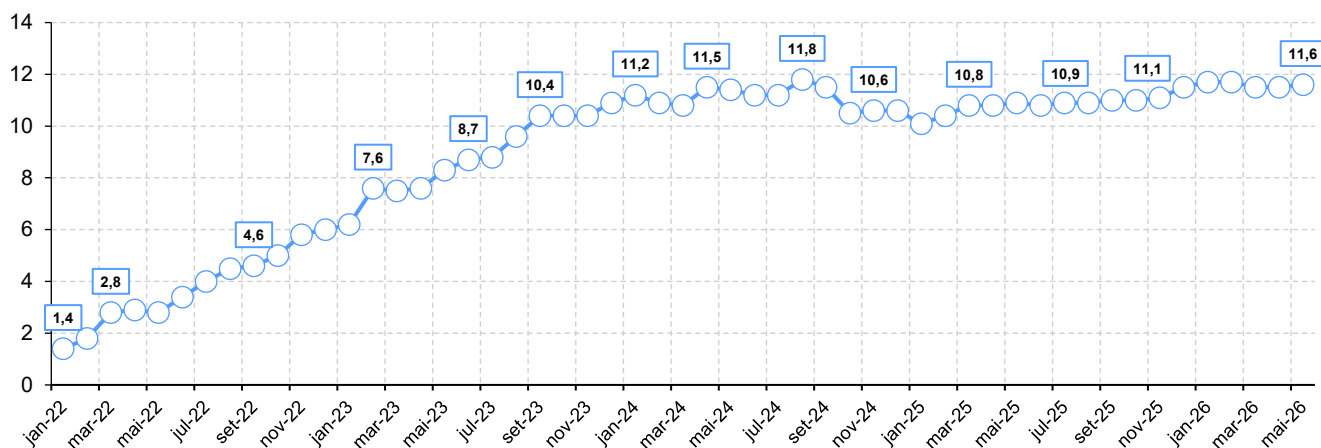
Mercado de Fiagros

[Índice](#)

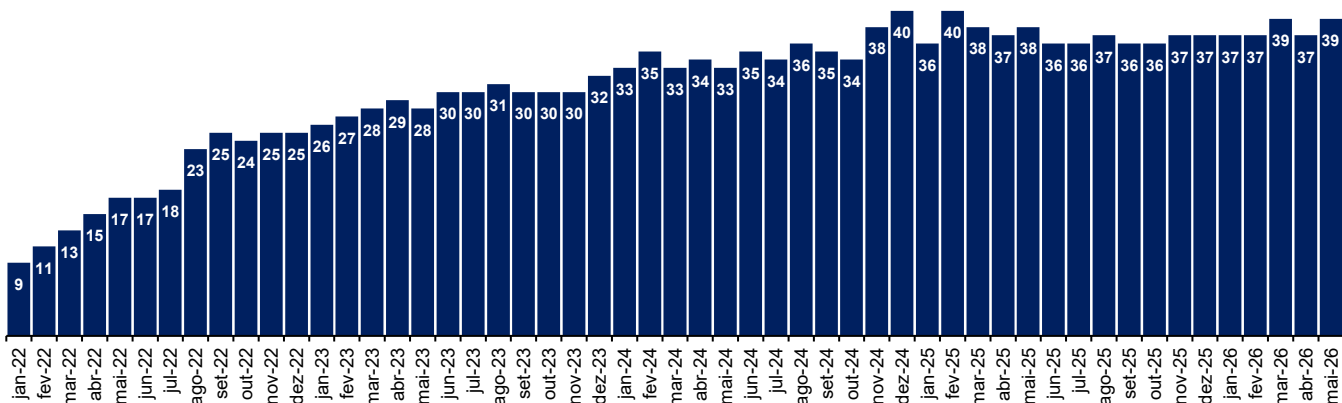
Número de Investidores (em milhares)



Estoque (em R\$ bilhões)



Número de Fiagros Negociados



Acontecimentos Recentes

[Índice](#)

Comunicados e Fatos Relevantes

Ticker	Tipo	Divulgação	Resumo	Link
BTAG11	AGE	22/06/2026	O fundo divulgou o resultado da consulta formal convocada para deliberar sobre (i) a reforma integral do regulamento, incluindo alteração da denominação, ampliação da política de investimentos para incluir ativos imobiliários e participações do agronegócio, além de ajustes em limites, fatores de risco, governança e prestadores de serviço, e (ii) a inclusão da possibilidade de recompra de cotas via programa de recompra ou OPAC. Todas as matérias foram <u>aprovadas</u> .	Link
BTAG11	Comunicado ao Mercado	22/06/2026	O fundo comunicou a intenção de implementar um programa de recompra de cotas no mercado secundário entre julho de 2026 e julho de 2027, podendo adquirir até 10% das cotas atualmente emitidas, desde que as recompras ocorram a preços inferiores ao valor patrimonial das cotas. As cotas adquiridas serão canceladas após a recompra, reduzindo a quantidade de cotas em circulação. Segundo a gestão, a medida busca contribuir para a liquidez das negociações e para uma precificação mais adequada das cotas no mercado secundário.	Link
RZAG11	AGE	28/05/2026	O fundo convocou assembleia para deliberar sobre a ampliação da política de investimentos, permitindo a alocação em novos instrumentos ligados ao agronegócio e ao mercado imobiliário rural, além da possibilidade de investimento em cotas de outros veículos de investimento do setor. Adicionalmente, será votada a realização da 4ª emissão de cotas, no montante de até R\$ 103,7 milhões, por meio de colocação privada destinada ao LSAG11, com integralização realizada mediante entrega de ativos. A assembleia também apreciará matérias relacionadas a operações entre partes relacionadas, incluindo a aquisição de ativos e cotas de fundos geridos ou administrados por empresas do mesmo grupo econômico, observados os critérios e limites estabelecidos na proposta apresentada.	Link

Relatórios Gerenciais

Ticker	Divulgação	Resumo	Link
AGR11 (abr-26)	15/06/26	Em abril, o fundo não realizou investimentos em novos ativos. A carteira permaneceu majoritariamente alocada em títulos de crédito do agronegócio, com predominância de indexação ao CDI e parcela menor em IPCA e pré-fixado, além de posição de caixa. No período, foram aprovados ajustes em determinadas operações investidas, incluindo deliberações em assembleia relacionadas a obrigações não pecuniárias e a parâmetros de garantias e documentação, sem indicação de alteração de adimplência no material divulgado. Ao final do mês, o fundo reportou manutenção do nível de reservas por cota.	Link
BTAG11 (mai-26)	08/06/26	Em maio, o fundo realizou novas alocações de aproximadamente R\$ 10 milhões em uma operação tática com a Fertz Fertilizantes, a CDI + 3,8% a.a., com garantias envolvendo conta escrow e aval, além de investimentos adicionais no FIDC FarmTech e em operação com a Rio Amambaí. No mesmo período, houve desmobilização parcial da posição em ACP Bioenergia, no montante de R\$ 7,0 milhões, em linha com a gestão ativa da carteira. Ao fim do mês, o fundo permanecia majoritariamente alocado em ativos de crédito, mantendo parcela de caixa para futuras alocações, e sem reporte de eventos de crédito no período.	Link
CPTR11 (mai-26)	22/06/26	Em maio, o fundo apurou resultado contábil de R\$ 0,072 por cota e resultado caixa de R\$ 0,108 por cota, com impacto negativo de marcação a mercado na carteira de cotas de Fiagros, parcialmente compensado pela contribuição da carteira de crédito. Ao final do mês, a carteira contava com 56 ativos e 40 tomadores, com alocação de 60% do patrimônio em operações indexadas ao CDI, 22% em IPCA, 1% em prefixado, 9% em cotas de Fiagros e 7% em caixa, e duration média de 1,7 anos. No mercado secundário, foram realizados R\$ 1,9 milhão em compras e R\$ 1,9 milhão em vendas, distribuídos entre CRAs e cotas de Fiagros, com retomada da ampliação de posição em Fiagros após a queda de preços observada no mês. Em evento subsequente, na primeira semana de junho, os créditos ligados ao caso Patense foram pré-pagos a 70% do valor de face, gerando ganho em relação ao nível de marcação anterior, e o fundo manteve o acompanhamento dos casos em monitoramento, incluindo AgroGalaxy, além de indicar convocação de assembleia do CRA para deliberação sobre o plano de recuperação judicial.	Link
CRAA11 (mai-26)	09/06/26	Em maio, o fundo manteve a disciplina de alocação e avaliou uma oferta primária de CRA, optando por não participar em função da taxa oferecida. No mercado secundário, negociou 83 ativos e realizou compras equivalentes a 9% do patrimônio líquido. Ao fim do mês, a carteira era composta por 118 ativos distribuídos em 20 segmentos, com maior posição representando 3,2% do portfólio. A alocação por indexador permaneceu concentrada em CDI+ (60%), seguida por IPCA+ (35%), prefixados (5%) e %CDI (1%), com carregos equivalentes estimados em CDI+1,9% a.a. e duration média de 2,4 anos.	Link

Acontecimentos Recentes

[Índice](#)

Relatórios Gerenciais

Ticker	Divulgação	Resumo	Link
FGAA11 (mai-26)	18/06/26	Em maio, o fundo seguiu utilizando o programa de recompra de cotas, totalizando 171 mil cotas recompradas em maio e junho até a data de elaboração do relatório, com volume financeiro aproximado de R\$ 1,47 milhão. No mercado secundário, foram realizadas vendas que somaram R\$ 32,9 milhões, incluindo a liquidação integral da posição em UISA (R\$ 15,9 milhões) e a venda de Alcoeste (R\$ 17,0 milhões), reduzindo a exposição ao devedor para patamar inferior a 10% do patrimônio. Após essas movimentações, o fundo passou a deter aproximadamente R\$ 42 milhões em caixa e disponibilidades e informou estar avançando na estruturação de cerca de R\$ 35 milhões em duas operações de originação própria, com desembolsos esperados entre julho e agosto. Em crédito, uma operação sob acompanhamento teve os juros do mês liquidados via fundo de reserva e recebeu prorrogação de um mês para o pagamento do principal, enquanto a gestão segue em tratativas para readequação da estrutura. Adicionalmente, houve atualização do <i>rating</i> da Usina Batatais (posição de R\$ 20,5 milhões em maio), revisado pela S&P de AA para AA-.	Link
GCRA11 (abr-26)	01/06/26	Em abril, o fundo encerrou o período alocado em 23 operações, com exposição média de 69% ao CDI (spread médio de 5,06% a.a.) e 31% ao IPCA (spread médio de 10,25% a.a.). No acompanhamento de crédito, a operação Castilhos seguiu com a propriedade dos imóveis já consolidada em nome da securitizadora e com o processo de leilão em andamento, com encerramento indicado para junho. Na operação Três Irmãos, o leilão foi concluído sem arrematação e o registro da propriedade definitiva em nome do CRA foi finalizado em fevereiro de 2026, com negociações em curso para alienação das áreas. Na operação Mitre, o plano de recuperação judicial aprovado em assembleia prevê processo competitivo para venda das áreas alienadas fiduciariamente, mas a homologação permanece temporariamente suspensa por questionamentos de terceiros, com expectativa de retomada do processo. Na operação Portal Agro, a reestruturação segue em andamento via Fiagro Jatobá, incluindo aporte adicional dos credores na subclasse sênior para viabilizar a estrutura, com prioridade de pagamento e remuneração de CDI+5,00% a.a.	Link
KNCA11 (mai-26)	09/06/26	Em maio, o fundo realizou dois novos investimentos, totalizando aproximadamente R\$ 125 milhões, envolvendo a CPR-F com o Grupo Colombo e a aquisição, no mercado secundário, de CRA do Grupo Zilor. No período, o fundo também liquidou integralmente suas operações compromissadas reversas. Ao final de maio, a alocação era de 88,7% do patrimônio líquido em ativos-alvo, 2,3% em LCI e 9,1% em instrumentos de caixa, com exposição de 42,8% do PL em ativos indexados à inflação, 43,5% em CDI e 2,4% em prefixado.	Link
RURA11 (mai-26)	11/06/26	Ao final de maio de 2026, o fundo reportou 88% do patrimônio líquido alocado em crédito do agronegócio, com carteira diversificada entre 59 devedores e diferentes culturas e regiões. No mês, foram realizadas alocações táticas em CRAs da FS Bio, após o anúncio de transação de M&A com a Amaggi, e em um CRA da Lar, ambas via mercado secundário a preços abaixo do valor de referência. A gestão informou continuidade das tratativas jurídicas e comerciais em posições com provisão para perdas (PDD), buscando renegociações e acordos, sem atualização relevante no período. O fundo encerrou o mês com reserva de lucro de R\$ 14,4 milhões e indicou pipeline de ativos em estruturação, além de duas liquidações estimadas para junho.	Link
RZAG11 (mai-26)	24/06/26	Em maio, o fundo manteve a carteira integralmente indexada ao CDI e seguiu com alocação acima de 100% do patrimônio líquido, com duration média em torno de 2,1 anos. No período, a gestão avançou com proposta de atualização do regulamento e da política de investimento, incluindo a ampliação do rol de ativos elegíveis (como CPR-F, CRI rural, CDCA, CDA, WA, CIR e cotas de fundos) e a possibilidade de integralização de cotas via entrega de ativos. No mesmo contexto, foi apresentada uma operação estruturada para uma nova emissão com integralização de uma carteira do LSAG11, contemplando também a renúncia ao direito de preferência e aprovações específicas relacionadas a partes vinculadas, laudo de avaliação e autorização para aquisição de ativos e fundos de partes relacionadas sob condições predefinidas. Em termos de portfólio, a gestão reportou aumento de exposição no CRA da Agrogar Agropecuária para aproximadamente R\$ 30 milhões (CDI + 6,50% a.a.) e no EXAG11 para R\$ 35 milhões, além de acompanhamento do caso Uniggel Sementes em recuperação judicial, com atuação na execução das garantias e indicação de que a exposição deixou de compor o resultado desde janeiro.	Link
VCRA11 (mai-26)	02/06/26	Em maio, o fundo realizou novas alocações no mercado secundário totalizando R\$ 7,5 milhões, com destaque para os CRAs de Cocal, Neomille e Caramuru, e recebeu R\$ 2,8 milhões referentes ao fluxo ordinário de pagamentos das operações. Ao fim do mês, a carteira estava composta por 95,3% em operações de crédito e 4,7% em liquidez, com reservas de R\$ 0,76 por cota.	Link
VGIA11 (abr-26)	02/06/26	Em abril, o fundo encerrou o mês com 82,8% do patrimônio líquido alocado. No período, a gestão iniciou a alocação dos recursos captados na 5ª emissão. A gestora também destacou a existência de reserva de resultados acumulada e de potencial adicional de resultado a distribuir associado à diferença entre marcação e curva dos CRAs Languiru, que segue em reavaliação após a reestruturação, além do início de amortizações do ativo desde agosto de 2025.	Link

Acontecimentos Recentes

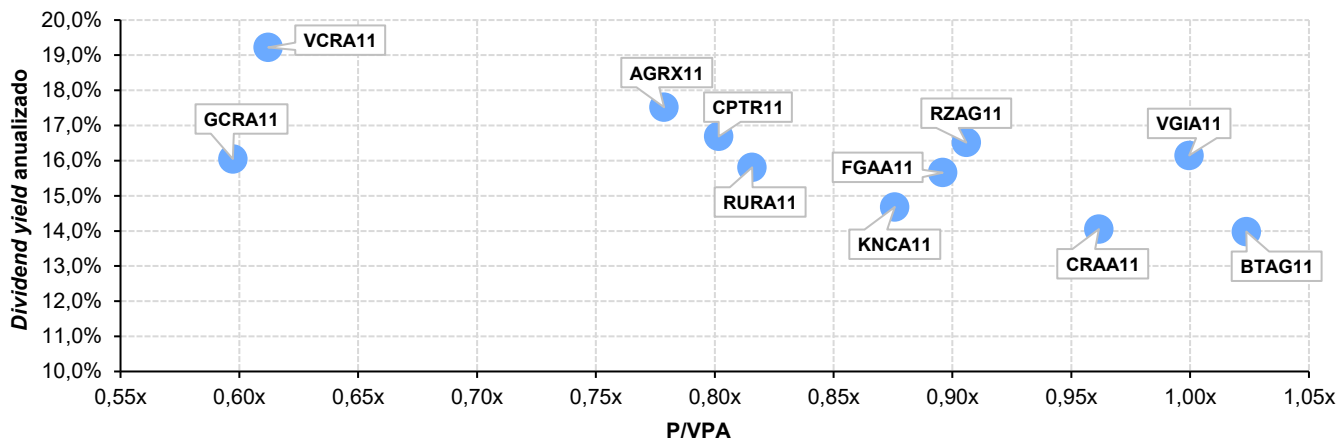
[Índice](#)

Dividendos Anunciados

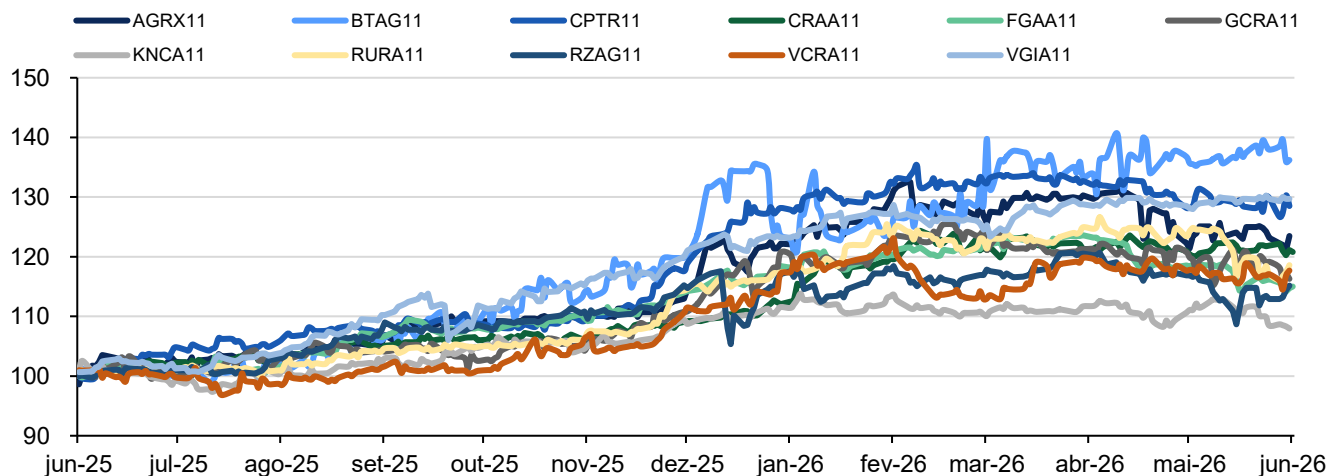
Ticker	Tipo	Data-com	Data de Pagamento	Provento	Fechamento (D-1)	Dividend Yield Mensal*	Dividend Yield Anual*	Link
AGRX11	Recorrente	08/06/26	15/06/26	0,12	8,22	1,46%	17,52%	Link
BTAG11	Recorrente	08/06/26	15/06/26	1,30	111,58	1,17%	13,98%	Link
CPTR11	Recorrente	11/06/26	18/06/26	0,11	7,91	1,39%	16,69%	Link
CRAA11	Recorrente	08/06/26	15/06/26	1,15	98,21	1,17%	14,05%	Link
FGAA11	Recorrente	08/06/26	15/06/26	0,11	8,43	1,30%	15,66%	Link
GCRA11	Recorrente	08/06/26	15/06/26	0,68	50,85	1,34%	16,05%	Link
KNCA11	Recorrente	29/05/26	12/06/26	1,10	89,91	1,22%	14,68%	Link
RURA11	Recorrente	29/05/26	08/06/26	0,11	8,35	1,32%	15,81%	Link
RZAG11	Recorrente	29/05/26	15/06/26	0,12	8,72	1,38%	16,51%	Link
VCRA11	Recorrente	29/05/26	12/06/26	1,00	62,43	1,60%	19,22%	Link
VGIA11	Recorrente	11/06/26	18/06/26	0,13	9,66	1,35%	16,15%	Link

*O Dividend Yield leva em consideração o último provento divulgado

Dividend Yield Anualizado vs. P/VPA



Performance LTM (base = 100)

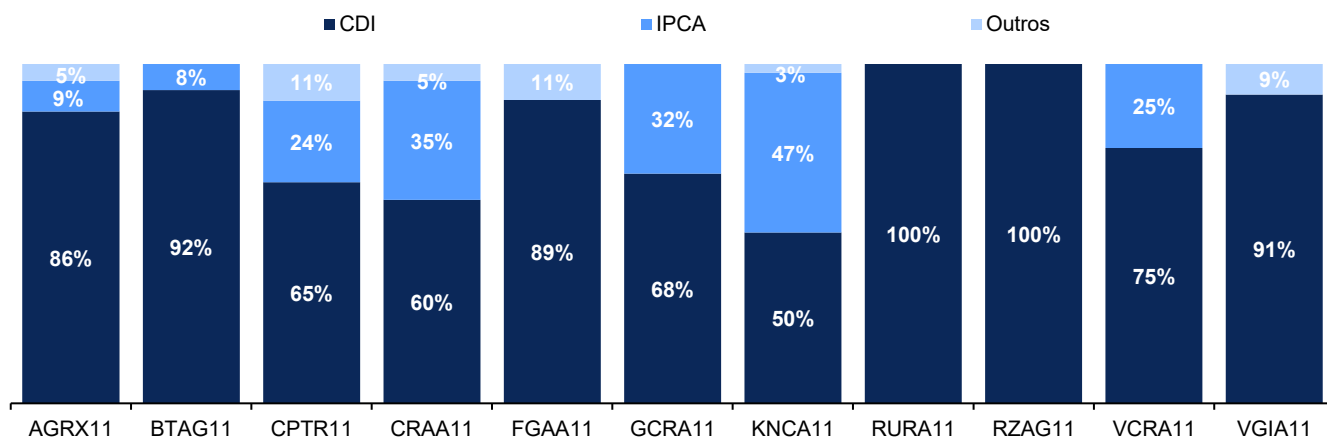


Comparativo de Fiagros
[Índice](#)
Características

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	17	Corporativo / Produtor
BTAG11	BTG Pactual	BTG Pactual	Qualificado	mar-22	1,15% a.a.	10% > CDI	15	Corporativo / Produtor
CPTR11	Capitânia	BTG Pactual	Geral	mar-22	1,00% a.a.	20% > CDI + 1,0%	53	Corporativo
CRAA11	Sparta	BTG Pactual	Geral	jan-23	1,15% a.a.	20% > CDI + 2,0%	122	Corporativo
FGAA11	FG/A	BRL Trust	Geral	jan-22	1,15% a.a.	10% > CDI	29	Corporativo
GCRA11	Galápagos	Singulare	Geral	ago-21	1,15% a.a.	2% > IPCA + Yield do IMA-B 5	24	Produtor
KNCA11	Kinea	Intrag	Geral	out-21	1,20% a.a.	-	36	Corporativo
RURA11	Itaú	Intrag	Geral	fev-22	1,00% a.a.	20% > CDI + 1,0%	67	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.	-	71	Corporativo / Produtor
VGIA11	Valora	BTG Pactual	Geral	nov-21	1,15% a.a.	10% > CDI	30	Corporativo / Produtor

Indicadores de Mercado e Performance

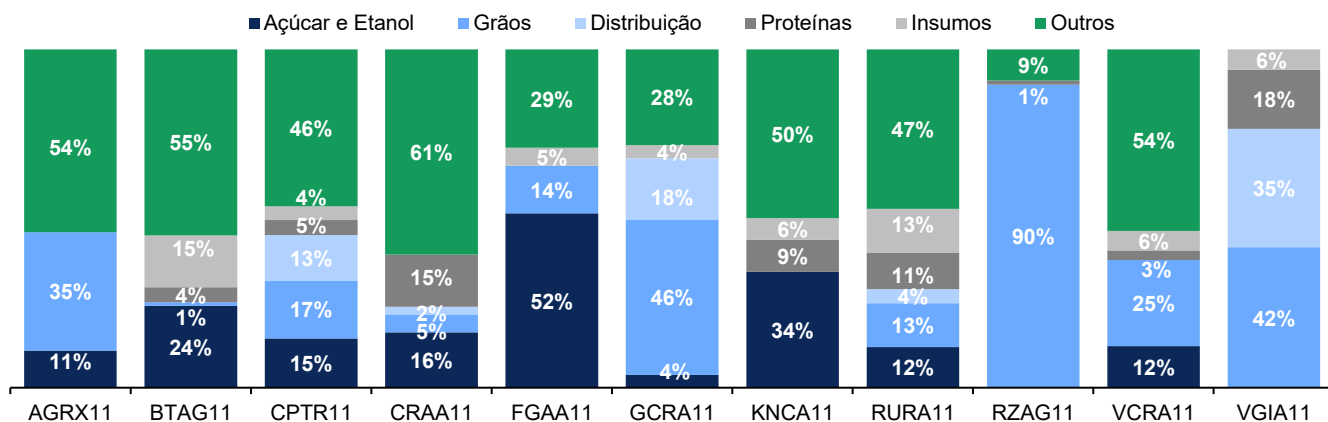
Ticker	Tipo	Estratégia	Fechamento	Liquidez 3M (R\$ mil/dia)	Valor de Mercado	Valor Patrimonial	P/VPA	Duration (anos)	Retorno		
									No Mês	No Ano	LTM
AGRX11	FIAGro-Fil	Carrego	8,22	337,4	147.164	188.986	0,78x	1,8	-0,36%	6,45%	23,46%
BTAG11	FIAGro-FIDC	Giro	111,58	76,7	47.891	46.783	1,02x	2,3	0,73%	10,03%	36,21%
CPTR11	FIAGro-Fil	Giro	7,91	225,6	156.813	195.604	0,80x	1,7	-1,61%	6,17%	28,50%
CRAA11	FIAGro-Fil	Giro	98,21	563,2	232.742	242.032	0,96x	2,3	0,19%	10,58%	20,79%
FGAA11	FIAGro-Fil	Carrego	8,43	899,0	380.011	424.182	0,90x	2,0	-3,09%	0,31%	14,98%
GCRA11	FIAGro-Fil	Carrego	50,85	219,3	89.031	149.068	0,60x	1,5	-1,12%	3,75%	16,30%
KNCA11	FIAGro-Fil	Carrego	89,91	3.987,7	1.942.049	2.217.558	0,88x	2,7	-3,74%	-1,30%	7,97%
RURA11	FIAGro-Fil	Carrego	8,35	3.326,0	1.336.831	1.638.806	0,82x	1,9	-4,79%	2,66%	18,59%
RZAG11	FIAGro-Fil	Carrego	8,72	1.548,6	593.313	655.000	0,91x	2,1	-1,58%	-0,80%	15,16%
VCRA11	FIAGro-Fil	Carrego	62,43	540,1	286.798	468.513	0,61x	2,2	0,34%	6,07%	17,68%
VGIA11	FIAGro-Fil	Carrego	9,66	2.292,4	835.156	835.465	1,00x	1,6	0,83%	6,49%	29,73%

Comparativo de Indexador


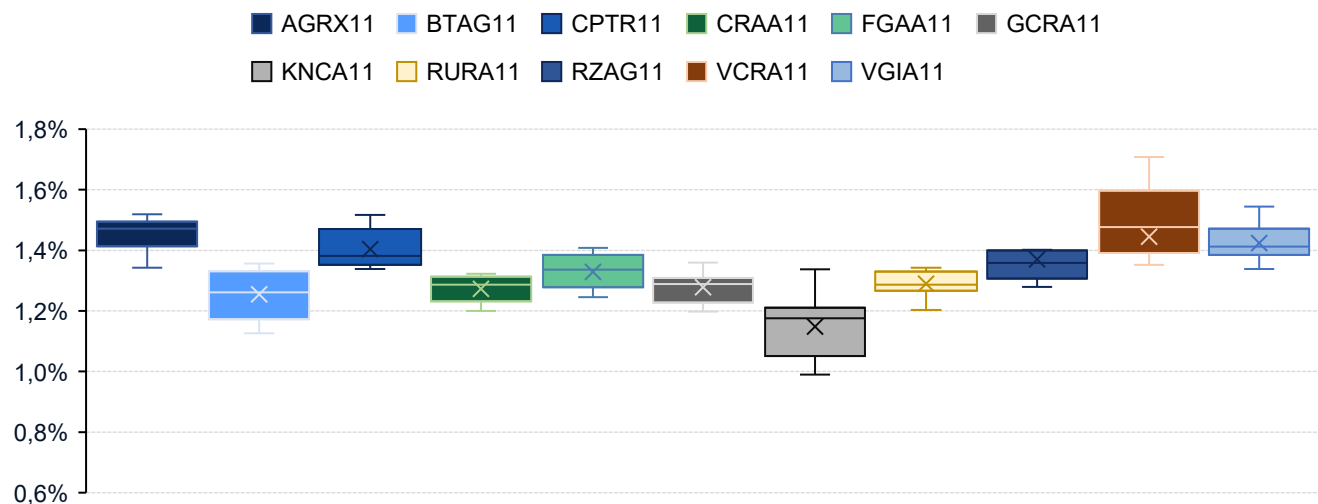
Comparativo de Fiagros

[Índice](#)

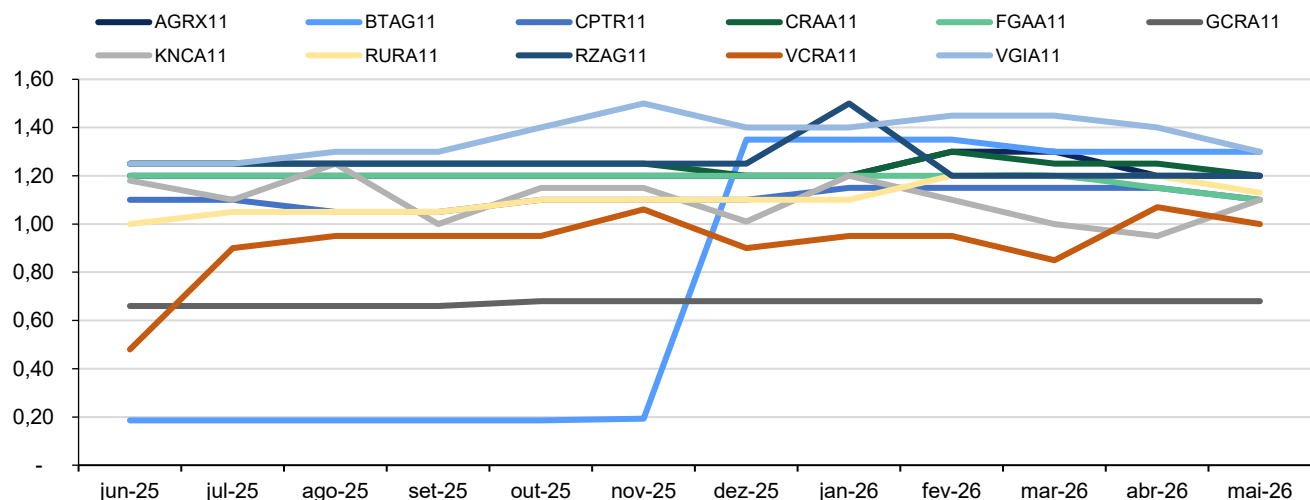
Resumo de Alocações



Comparativo de Dividend Yield (últimos 12 meses)



Comparativo de dividendo por cota nos últimos (12M)



Fontes: Anbima, Economática, Gestoras e BTG Pactual. Consideramos as informações do relatório anterior (maio) para os fundos AGRX11, CRAA11, RURA11 e VGIA11 em função do não envio das informações em tempo hábil pela gestão para a confecção do relatório deste mês.

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

