



26 de outubro de 2026

Radar de Cetipados

Análise de Crédito

Frederico Khouri

Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

Matheus Oliveira

Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

Luis Fernando Gonçalves

Brasil – Banco BTG Pactual S.A.

Analista convidado

Caio Araujo, CAIA

Empiricus Research

Índice

Informações Gerenciais e Dividendos Anunciados

Detalhe dos Ativos

Fiagros

[BTG Pactual Crédito Agrícola BTAG II CDI](#)

[BTG Pactual Crédito Agrícola BTAG II Pré](#)

[Ceres BTG URA Agro 2](#)

[Éxes Carajá](#)

Fundos Imobiliários

[BTG Log AAA Cajamar \(BTLA11\)](#)

[BTG Pactual LogCP \(BTLC11\)](#)

[BTG Pactual Prime Logística \(BTLP11\)](#)

[BTG Pactual Prime Hospitalidade \(BTHP11\)](#)

[BTG Pactual Crédito Imobiliário CDI \(BTDI11\)](#)

[BTG Pactual Crédito para Incorporação \(BTIR11\)](#)

[BTG Pactual Real Estate Hedge Fund Multiestratégia \(BTME11\)](#)

[RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário \(ROPP11\)](#)

FIP-IE

[AZ Quest Infra-Yield VII](#)

[BTG Pactual Infra Debt \(BTID11\)](#)

[BTG Pactual Energy Opportunities \(BTEO11\)](#)

[RBR Infra Crédito CDI](#)

[RBR Infra Crédito Pré](#)

[Valora Infra CDI Renda Mais](#)

[Valora Infra IPCA Renda Mais](#)

Demais Cetipados

Glossário

Disclaimer

Informações Gerenciais

Fundo	Gestor	Administrador	Investidor	Estratégia	Taxa de Adm. e Gestão	Performance	Prazo	Data de Início
Fiagros								
BTAG11 II CDI	BTG Pactual	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	1,00% a.a.	10% > CDI	5 anos	jan-25
BTAG11 II Pré	BTG Pactual	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	1,00% a.a.	10% > CDI	4 anos	jan-25
Fiagro Ceres	BTG e Ceres	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	Não há	Não há	5 anos	out-25
EXCA11	Éxes	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	1,33% a.a.	10% > CDI	7 anos	set-24
Flis de Tijolo								
BTLA11	BTG Pactual	BTG Pactual	Qualificado	Galpões	1,30% a.a.	Não há	4 anos	mar-25
BTLC11	BTG Pactual	BTG Pactual	Geral	Galpões	0,84% a.a.	16,8% > IPCA + 6% ¹	Indeterminado	mai-23
BTHP11	BTG Pactual	BTG Pactual	Qualificado	Hotel	0,70% a.a.	Não há	5 anos ²	mar-26
BTLP11	BTG Pactual	BTG Pactual	Qualificado	Galpões	1,30% a.a.	Não há	5 anos ²	jun-25
Flis de Papel								
BTDI11	BTG Pactual	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	1,10% a.a.	Não há	5 anos	abr-25
BTIR11	BTG Pactual	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	1,20% a.a.	20% > IPCA + 6%	Indeterminado	out-22
BTME11	BTG Pactual	BTG Pactual	Geral	Crédito	1,15% a.a.	20% > IPCA + 6%	Indeterminado	set-24
ROPP11	RBR Asset	BTG Pactual	Geral	Crédito	1,29% a.a.	20% > CDI	Indeterminado	jun-23
FIP-IEs								
AZ IY VII	AZ Quest	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	1,25% a.a.	20% > CDI	6 anos	abr-25
BTID11	BTG Pactual	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	1,00% a.a.	20% > CDI	Indeterminado	jul-23
BTEO11	BTG Pactual	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	1,00% a.a.	20% > CDI	Indeterminado	jan-24
RBR CDI	RBR Asset	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	1,25% a.a.	20% > CDI	5 anos ²	out-25
RBR PRÉ	RBR Asset	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	1,25% a.a.	20% > CDI	5 anos ²	out-25
Valora CDI	Valora	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	1,15% a.a.	20% > CDI	6 anos	mai-25
Valora IPCA	Valora	BTG Pactual	Qualificado	Crédito	1,15% a.a.	20% > IMAB + 1%	5 anos	jul-25

¹BTLC11: a taxa de performance é calculada sobre o valor obtido com a venda dos imóveis.

²Prazos prorrogáveis por até dois anos adicionais.

Dividendos Anunciados

Fundo	Mês de Pagamento	Tipo de Rendimento	Provento (R\$/cota)	Cota Patrimonial (R\$/cota)	Dividend Yield Mensal*	Dividend Yield Anualizado*
Fiagros						
BTAG11 II CDI	outubro-26	Recorrente	1,30	102,08	1,27%	15,28%
BTAG11 II Pré	outubro-26	Recorrente	1,25	102,03	1,23%	14,70%
Fiagro Ceres	outubro-26	Recorrente	12,39	1.002,34	1,24%	14,83%
EXCA11	outubro-26	Recorrente	0,10	10,60	0,94%	11,32%
Flis de Tijolo						
BTLA11	outubro-26	Recorrente	0,08	10,82	0,72%	8,61%
BTLC11	outubro-26	Recorrente	0,09	10,36	0,89%	10,62%
BTHP11	outubro-26	Recorrente	0,07	10,34	0,65%	7,84%
BTLP11	outubro-26	Recorrente	0,07	11,14	0,66%	7,91%
Flis de Papel						
BDI11	outubro-26	Recorrente	0,11	10,03	1,13%	13,58%
BTIR11	outubro-26	Recorrente	0,09	10,37	0,87%	10,41%
BTME11	outubro-26	Recorrente	0,10	9,79	1,02%	12,26%
ROPP11	outubro-26	Recorrente	1,20	100,49	1,19%	14,33%
FIP-IEs						
AZ IY VII	outubro-26	Recorrente	1,25	102,76	1,22%	14,60%
BTID11	outubro-26	Recorrente	0,90	100,12	0,90%	10,79%
BTEO11	outubro-26	Recorrente	1,10	102,09	1,08%	12,93%
RBR CDI	outubro-26	Recorrente	1,26	100,31	1,26%	15,07%
RBR PRÉ	outubro-26	Recorrente	1,16	99,98	1,16%	13,92%
Valora CDI	outubro-26	Recorrente	1,00	99,95	1,00%	12,01%
Valora IPCA	outubro-26	Recorrente	0,70	99,00	0,71%	8,48%

*O Dividend Yield leva em consideração o último provento e a última cota patrimonial divulgada.

Fiagros

BTAG II CDI

Sobre o fundo

O BTG Pactual Crédito Agrícola BTAG II CDI Fiagro é um fundo voltado para investimentos em crédito estruturado ao setor agro brasileiro, com foco na geração de renda e valorização de longo prazo. A estratégia do fundo contempla a alocação em diversos instrumentos financeiros do agronegócio, como CRAs, cotas de FIDCs, CPRs, CCEs, debêntures, CDCAs e outros, promovendo ampla diversificação e flexibilidade operacional.

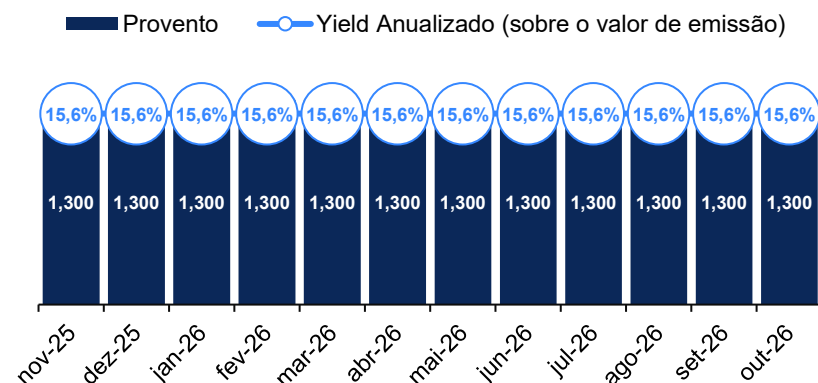
A carteira do fundo é formada por ativos de crédito *high yield*, com foco principal em CRAs, mas também contempla operações em outros instrumentos do setor. A seleção dos ativos considera a pulverização entre emissores, segmentos e regiões do país, com o objetivo de mitigar riscos de concentração e riscos climáticos. Além disso, a gestão atua de forma ativa na negociação das garantias, buscando segurança jurídica e financeira nas estruturas das operações investidas.

A estrutura do fundo contempla dois veículos: um fundo com taxa pós-fixada, atrelada ao CDI, e prazo de 5 anos; e outro fundo com taxa pré-fixada, com prazo de 4 anos. Em ambos os casos, as amortizações são feitas conforme os vencimentos das operações, encerrando suas atividades ao final do período estabelecido.

Movimentações recentes

Em setembro, o fundo manteve a carteira alocada em operações de crédito do agronegócio (94% do PL) com taxa média de aquisição de CDI + 4,8% ao ano, além de duration de 2,3 anos. Entre as principais posições da carteira, o fundo seguiu exposto a operações estruturadas com diferentes perfis de risco e garantias, incluindo CPR-F da Agrícola Alvorada, CRA da Rio Amambai Agroenergia, CRAs de Caramuru Alimentos, Fertz Fertilizantes e Minerva, cotas seniores do Agro Suppliers Fiagro, além de operação voltada ao alongamento de dívida e capital de giro de grupo familiar de produtores rurais no Mato Grosso com hedge cambial que converte a remuneração para CDI + 6,98% ao ano.

Histórico de dividendos



Características do fundo

Tipo	Fiagro
Início	jan-25
Prazo	5 anos
Público	Qualificado
Gestor	BTG Pactual
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,00% a.a.
Performance	10% > CDI

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 103,10	1,01x	15,13%
R\$ 102,08	1,00x	15,28%
R\$ 101,06	0,99x	15,44%
R\$ 100,04	0,98x	15,59%
R\$ 99,02	0,97x	15,75%
R\$ 98,00	0,96x	15,92%
R\$ 96,98	0,95x	16,09%
R\$ 95,96	0,94x	16,26%
R\$ 94,93	0,93x	16,43%
R\$ 93,91	0,92x	16,61%
R\$ 92,89	0,91x	16,79%
R\$ 91,87	0,90x	16,98%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clikando aqui](#).

BTAG II PRÉ

Sobre o fundo

O BTG Pactual Crédito Agrícola BTAG II PRÉ Fiagro é um fundo voltado para investimentos em crédito estruturado ao setor agro brasileiro, com foco na geração de renda e valorização de longo prazo. A estratégia do fundo contempla a alocação em diversos instrumentos financeiros do agronegócio, como CRAs, cotas de FIDCs, CPRs, CCEs, debêntures, CDCAs e outros, promovendo ampla diversificação e flexibilidade operacional.

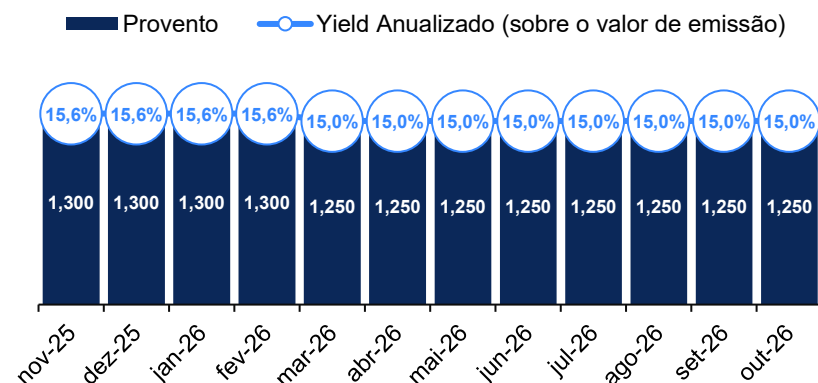
A carteira do fundo é formada por ativos de crédito *high yield*, com foco principal em CRAs, mas também contempla operações em outros instrumentos do setor. A seleção dos ativos considera a pulverização entre emissores, segmentos e regiões do país, com o objetivo de mitigar riscos de concentração e riscos climáticos. Além disso, a gestão atua de forma ativa na negociação das garantias, buscando segurança jurídica e financeira nas estruturas das operações investidas.

A estrutura do fundo contempla dois veículos: um fundo com taxa pós-fixada, atrelada ao CDI, e prazo de 5 anos; e outro fundo com taxa pré-fixada, com prazo de 4 anos. Em ambos os casos, as amortizações são feitas conforme os vencimentos das operações, encerrando suas atividades ao final do período estabelecido.

Movimentações recentes

Em setembro, o fundo manteve a carteira alocada em operações de crédito do agronegócio (94% do PL) com taxa média de aquisição de 19,0% ao ano e duration de 2,3 anos. Entre os movimentos da carteira, o fundo realizou uma operação de R\$ 30 milhões voltada a capital de giro e reestruturação de dívida de uma companhia do setor sucroenergético, com vencimento em dezembro de 2027 e garantias reais e fiduciárias. Também compõem a carteira operações como CPR-F com grupo familiar de produtores rurais de Mato Grosso, com hedge cambial e remuneração ajustada à política de investimento do fundo, CRA da Rio Amambai Agroenergia, além de alocações táticas.

Histórico de dividendos



Características do fundo

Tipo	Fiagro
Início	jan-25
Prazo	4 anos
Público	Qualificado
Gestor	BTG Pactual
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,00% a.a.
Performance	10% > CDI

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 103,05	1,01x	14,56%
R\$ 102,03	1,00x	14,70%
R\$ 101,01	0,99x	14,85%
R\$ 99,99	0,98x	15,00%
R\$ 98,97	0,97x	15,16%
R\$ 97,95	0,96x	15,31%
R\$ 96,93	0,95x	15,48%
R\$ 95,91	0,94x	15,64%
R\$ 94,89	0,93x	15,81%
R\$ 93,87	0,92x	15,98%
R\$ 92,85	0,91x	16,16%
R\$ 91,83	0,90x	16,34%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clcando aqui](#).

Ceres BTG URA Agro 2

Sobre o fundo

O Ceres BTG URA Agro 2 Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio é um Fiagro com responsabilidade limitada, estruturado sob duas classes de cotas – sênior e subordinada –, com objetivo de investir em operações de crédito ligadas à cadeia do agronegócio brasileiro (e.g., CRAs, duplicatas, CCBs e CPRs).

A cota sênior, distribuída para investidores qualificados durante a primeira emissão de cotas, busca entregar retorno alvo de CDI + 2,0% ao ano.

O fundo conta com uma estrutura de subordinação de 20%, que atua como primeiro nível de absorção de perdas e proporciona maior segurança ao investidor sênior. Por fim, o fundo possui prazo de 5 anos (encerramento em dezembro de 2030), com amortização bullet ao final do período.

O fundo foi estruturado por meio de uma parceria envolvendo o BTG Pactual (gestor) e a Ceres Investimentos (cogestora), sendo a Ceres uma empresa especializada em soluções financeiras no setor agroindustrial, com mais de 150 clientes e que tem como principal diferencial a atuação integrada em toda a cadeia do agro, com forte capacidade de originação (com mais de R\$ 6 bilhões originados). A carteira de referência, auditada pela KPMG desde 2020, já analisou e investiu aproximadamente R\$ 5,6 bilhões em recebíveis.

Atualmente, o Fiagro conta com aproximadamente R\$ 600 milhões de patrimônio líquido e mais de 5 mil cotistas.

Movimentações recentes

Sem atualizações recentes divulgadas.

Características do fundo

Tipo	Fiagro
Início	out-25
Prazo	5 anos
Público	Qualificado
Gestor	BTG e Ceres
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

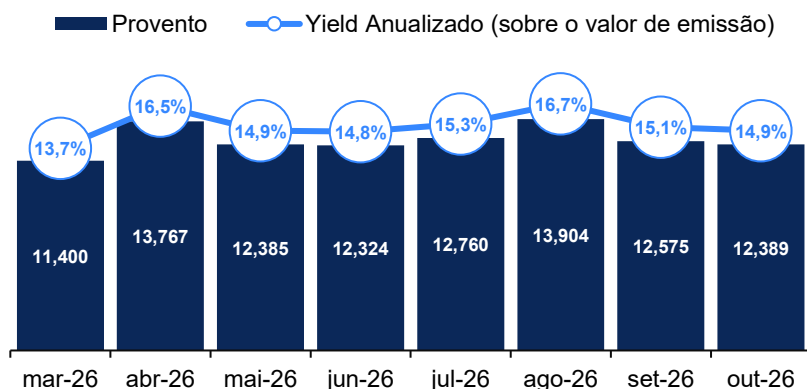
Administração	Não há
Performance	Não há

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 1.012,36	1,01x	14,69%
R\$ 1.002,34	1,00x	14,83%
R\$ 992,32	0,99x	14,98%
R\$ 982,29	0,98x	15,13%
R\$ 972,27	0,97x	15,29%
R\$ 962,25	0,96x	15,45%
R\$ 952,22	0,95x	15,61%
R\$ 942,20	0,94x	15,78%
R\$ 932,18	0,93x	15,95%
R\$ 922,15	0,92x	16,12%
R\$ 912,13	0,91x	16,30%
R\$ 902,11	0,90x	16,48%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Histórico de dividendos



Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clikando aqui](#).

Éxes Carajá

Sobre o fundo

O Éxes Carajá Fiagro-DC tem como objetivo investir seus recursos em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs), mas com a possibilidade de alocar em outros instrumentos de crédito do setor, assim como CPRs e CDCAs, aproveitando oportunidades ao longo da cadeia produtiva agrícola. O objetivo do fundo é proporcionar ao investidor acesso a ativos de crédito que tradicionalmente ficam restritos às mesas proprietárias das instituições financeiras, com atenção à relação risco vs. retorno.

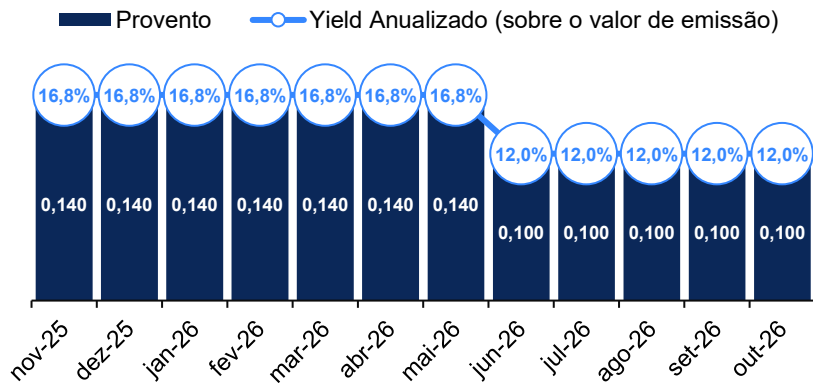
O fundo possui prazo determinado de 7 anos, com período de investimento de 3 anos. Após essa fase, os recursos passarão a ser amortizados conforme o vencimento das operações, até a liquidação completa do fundo no encerramento do prazo. Inicialmente, a alocação é voltada majoritariamente a produtores rurais, com base na capacidade de originação própria da gestora e em sua rede de relacionamento espalhada por diversas regiões do país, o que contribui para diversificação e mitigação de riscos setoriais e geográficos.

A gestão do fundo é realizada pela Éxes Gestora de Recursos, fundada em 2018 por executivos com forte atuação na originação de crédito privado em diferentes setores da economia, com destaque para o mercado agrícola.

Movimentações recentes

Em setembro, o fundo não realizou novos investimentos e manteve sua carteira alocada em crédito do agronegócio, com 99% do patrimônio investido, concentrada principalmente em CRA, além de exposição pontual a Fiagros e CPRs. No mês, o resultado apresentou um efeito positivo de marcação a mercado, enquanto o fundo seguiu reforçando sua reserva de resultados acumulados. A alocação permaneceu concentrada em operações indexadas ao CDI e prefixadas, com maior exposição setorial a soja, açúcar e álcool e geração distribuída, sem mudanças relevantes de estratégia ou eventos societários recentes reportados.

Histórico de dividendos



Características do fundo

Tipo	Fiagro
Início	set-24
Prazo	7 anos
Público	Qualificado
Gestor	Éxes
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,33% a.a.
Performance	10% > CDI

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield¹
R\$ 10,71	1,01x	11,21%
R\$ 10,60	1,00x	11,32%
R\$ 10,49	0,99x	11,44%
R\$ 10,39	0,98x	11,55%
R\$ 10,28	0,97x	11,67%
R\$ 10,18	0,96x	11,79%
R\$ 10,07	0,95x	11,92%
R\$ 9,96	0,94x	12,04%
R\$ 9,86	0,93x	12,17%
R\$ 9,75	0,92x	12,31%
R\$ 9,65	0,91x	12,44%
R\$ 9,54	0,90x	12,58%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Fundos Imobiliários

BTG LOG AAA Cajamar

Sobre o fundo

O BTG LOG AAA Cajamar é um fundo logístico estruturado no modelo *built-to-suit* (BTS), com o objetivo de desenvolver um complexo de alto padrão em São Paulo, locado para o Mercado Livre. Com prazo de 4 anos (prorrogáveis por mais 2), o fundo prevê a venda do ativo ao final do período e a amortização das cotas aos investidores.

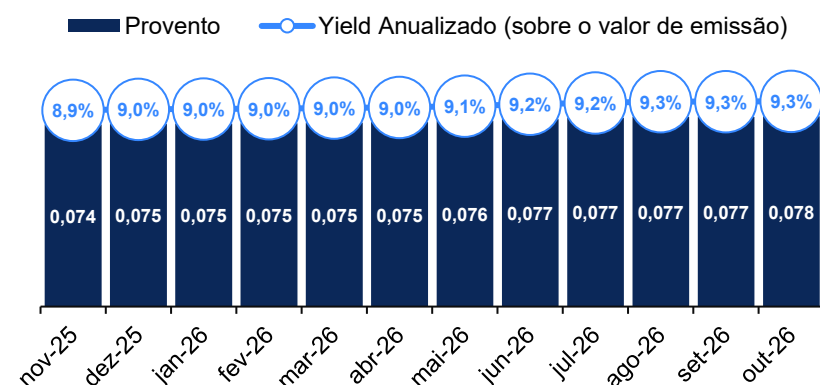
A estrutura do fundo conta com duas classes de cotas: sênior (R\$ 700 milhões) e subordinada (R\$ 265 milhões). Apenas as cotas seniores foram ofertadas ao público, garantindo preferência nos rendimentos e subordinação de ~25%. A expectativa de retorno para os cotistas seniores é de IPCA + 9,0% ao ano. Caso a TIR nominal das cotas subordinadas atinja 20%, os cotistas seniores terão direito a 5% do valor da venda, ou seja, quanto maior a TIR de venda do imóvel (assumindo o mínimo de 20%), maior será a rentabilidade adicional para os investidores. Por conta da subordinação, a rentabilidade continuará a vigorar mesmo em um cenário de estresse na venda, que poderá ser vendido com *cap rate* de até 12,6% sem que tenha impacto no retorno base.

Em relação à construção do empreendimento, o projeto conta com todas as licenças aprovadas, eliminando o risco de aprovação. O desembolso de capital ocorrerá de forma gradual, conforme o avanço do cronograma da obra, e 10% do valor total será retido e liberado apenas após a emissão do "Habite-se". Além disso, foi contratado um seguro de 20% do valor da obra com seguradora de primeira linha, e a construção será realizada com contrato de preço máximo, o que reduz o risco de estouro de custos.

Movimentações recentes

Em setembro, o fundo manteve o desenvolvimento do projeto logístico em Cajamar em ritmo avançado, com a Fase II do G100 concluída e o G200 atingindo 48,1% de avanço físico, acima dos 44,7% previstos em cronograma. Para os próximos meses, o foco permanece no avanço do acabamento da nave, enquanto a obtenção do AVCB e do Habite-se segue prevista para o primeiro trimestre de 2027.

Histórico de dividendos



Características do fundo

Tipo	FII
Início	mar-25
Prazo	4 anos
Público	Qualificado
Gestor	BTG Pactual
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,30% a.a.
Performance	Não há

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 10,93	1,01x	8,53%
R\$ 10,82	1,00x	8,61%
R\$ 10,71	0,99x	8,70%
R\$ 10,60	0,98x	8,79%
R\$ 10,50	0,97x	8,88%
R\$ 10,39	0,96x	8,97%
R\$ 10,28	0,95x	9,07%
R\$ 10,17	0,94x	9,16%
R\$ 10,06	0,93x	9,26%
R\$ 9,95	0,92x	9,36%
R\$ 9,85	0,91x	9,47%
R\$ 9,74	0,90x	9,57%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clcando aqui](#).

BTG Pactual LogCP

Sobre o fundo

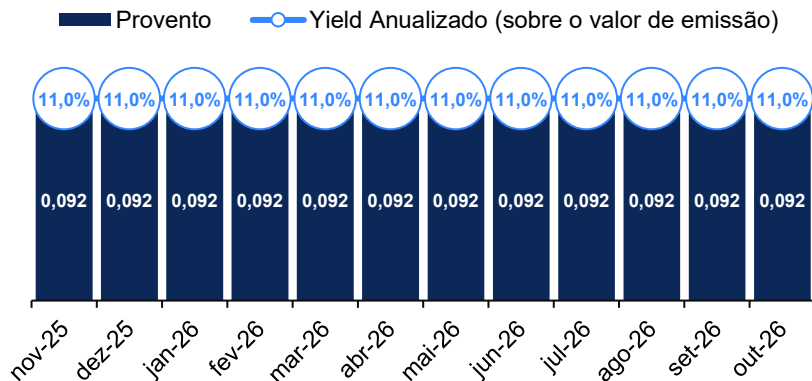
O BTG Pactual LogCP é um fundo imobiliário de gestão ativa com foco em ativos logísticos de alto padrão. O fundo conta com a parceria da LogCP, uma das maiores desenvolvedoras logísticas do Brasil, responsável pela administração dos imóveis, além dos serviços de engenharia e manutenção. Visando o alinhamento de interesses, a LogCP também é cotista do fundo.

Desde 2023, o fundo realizou três emissões de cotas, viabilizando investimentos em ativos distribuídos nas regiões Nordeste, Sudeste, Sul e Centro-Oeste. Ao longo desse período, além de ampliar a diversificação por meio de novas aquisições, o fundo também iniciou seu ciclo de desinvestimentos com a [venda](#) de participação em cinco imóveis (BTLC Goiânia, Recife, Londrina, Aracaju e Fortaleza II), gerando um ganho de capital expressivo e evidenciando a capacidade da gestão em originar e reciclar o portfólio, criando valor para os cotistas. Atualmente, o fundo possui cinco ativos, que totalizam mais de 390 mil m² de ABL. O mix contratual contempla contratos típicos e atípicos, proporcionando diversificação e diferentes níveis de proteção frente à vacância e aos reajustes. Os principais inquilinos são empresas dos setores de logística e e-commerce, como Shopee, Mercado Livre e Amazon.

Movimentações recentes

Em setembro, o fundo manteve portfólio com sete ativos logísticos e vacância financeira de 0,5%, refletindo a desocupação de um módulo de aproximadamente 2 mil m² no BTLC Viana II após a saída de um locatário, enquanto a gestão informou atuação na comercialização da área e na avaliação de expansões com ocupantes atuais. No campo comercial, o fundo concluiu a revisão do aluguel de um inquilino do setor farmacêutico no BTLC Betim, com ganho real de cerca de 25% sobre o valor anteriormente praticado. O resultado do período também seguiu impactado por ajustes por competência, e o fundo reportou aumento em outras despesas em razão de honorários advocatícios relacionados a processos de impugnação de ITBI.

Histórico de dividendos (12M)



Características do fundo

Tipo	FII
Início	mai-23
Prazo	Indeterminado
Público	Geral
Gestor	BTG Pactual
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	0,84% a.a.
Performance¹:	16,8% > Bench.

¹ Benchmark: IPCA +6%

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield¹
R\$ 10,46	1,01x	10,52%
R\$ 10,36	1,00x	10,62%
R\$ 10,26	0,99x	10,73%
R\$ 10,15	0,98x	10,84%
R\$ 10,05	0,97x	10,95%
R\$ 9,95	0,96x	11,06%
R\$ 9,84	0,95x	11,18%
R\$ 9,74	0,94x	11,30%
R\$ 9,63	0,93x	11,42%
R\$ 9,53	0,92x	11,55%
R\$ 9,43	0,91x	11,67%
R\$ 9,32	0,90x	11,80%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

A taxa de performance é calculada sobre o valor obtido com a venda dos imóveis.
Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clikando aqui](#).

BTG Pactual Log Prime

Sobre o fundo

O BTG Pactual Log Prime é um fundo de galpões logísticos de gestão ativa, focado na aquisição de empreendimentos de alto padrão nas principais regiões logísticas do país. Com prazo determinado de 5 anos (prorrogáveis por até dois anos), o fundo possui um retorno-alvo de IPCA + 8,7% ao ano e patrimônio líquido superior a R\$ 1,0 bilhão.

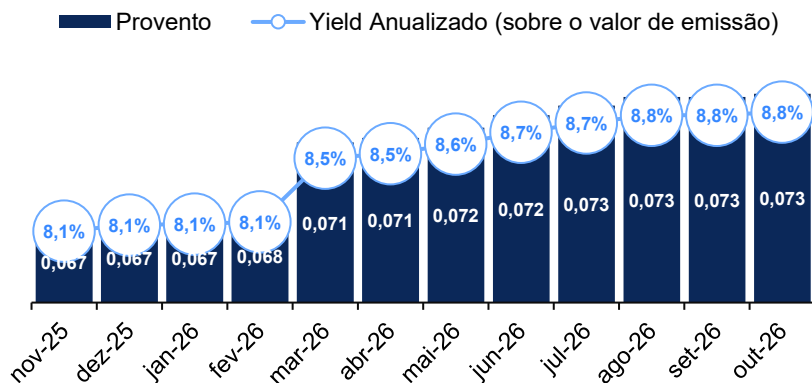
A estrutura do fundo prevê subclasses de cotas, com destaque para a cota sênior, que é a classe destinada a investidores de varejo. Essa cota possui prioridade no recebimento dos rendimentos e na devolução do capital, além de contar com subordinação de 28%, funcionando como um colchão de proteção. Sob a ótica da devolução do capital, o pagamento integral da cota sênior exigiria uma venda forçada dos imóveis com ~30% de desconto em relação ao valor de mercado, o que reforça a estrutura de proteção para o cotista.

O portfólio é composto por cinco galpões AAA, totalmente operacionais, 100% ocupados por inquilinos de primeira linha, como Mercado Livre, Amazon, GPA, BRF e Magazine Luiza. A maior parte dos ativos está localizada no estado de São Paulo, dentro do raio de até 30 km da capital (e.g., Guarulhos, Cajamar e Embu), além de um ativo no Rio de Janeiro (Duque de Caxias). Os contratos são majoritariamente típicos e indexados ao IPCA, garantindo previsibilidade e proteção inflacionária. O prazo médio dos contratos é de 8 anos.

Movimentações recentes

Em setembro, o BTL11 manteve o portfólio integralmente ocupado, encerrando o período com vacância financeira de 0%, o que sustentou a estabilidade das receitas imobiliárias. A carteira permaneceu composta por cinco ativos logísticos, com predominância de contratos indexados ao IPCA e prazo médio remanescente elevado, enquanto a gestão seguiu acompanhando os contratos vigentes em busca de otimização das condições comerciais e captura de potenciais reajustes. No período, não foram reportadas aquisições, vendas ou outros eventos societários relevantes adicionais.

Histórico de dividendos (12M)



Características do fundo

Tipo	FII
Início	jun-25
Prazo	5 anos
Público	Qualificado
Gestor	BTG Pactual
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,30% a.a.
Performance	Não há

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield¹
R\$ 11,25	1,01x	7,83%
R\$ 11,14	1,00x	7,91%
R\$ 11,03	0,99x	7,99%
R\$ 10,92	0,98x	8,07%
R\$ 10,81	0,97x	8,15%
R\$ 10,70	0,96x	8,24%
R\$ 10,59	0,95x	8,32%
R\$ 10,47	0,94x	8,41%
R\$ 10,36	0,93x	8,50%
R\$ 10,25	0,92x	8,60%
R\$ 10,14	0,91x	8,69%
R\$ 10,03	0,90x	8,79%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

BTG Pactual Prime Hospitalidade

Sobre o fundo

O BTG Pactual Prime Hospitalidade FII visa investir em ativos hoteleiros de alto padrão nas principais praças do país. A estratégia do fundo consiste em adquirir hotéis, aprimorá-los operacionalmente e gerar ganho de capital com a eventual venda dos ativos ao longo do ciclo. A estrutura do fundo contempla duas classes de cotas: (i) cota sênior, destinada a investidores em geral (qualificados); e (ii) cota subordinada, destinada a investidores institucionais (15% do capital total).

Em termos de retorno, a expectativa para a classe sênior é uma rentabilidade-alvo de aproximadamente IPCA + 9,0% ao ano, sendo cerca de IPCA + 8,1% ao ano distribuídos por meio de rendimentos mensais, além da participação adicional de 10% do lucro na venda futura dos ativos, através de um mecanismo de *profit sharing* (*kicker*).

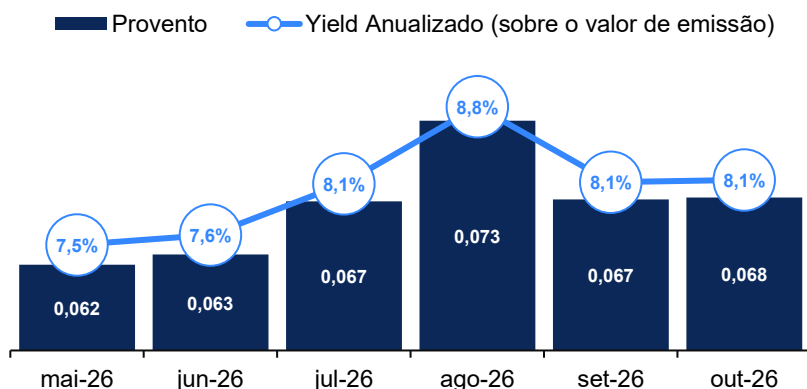
O portfólio do fundo é formado por três hotéis, sendo eles: (i) Fairmont Copacabana (RJ), hotel de luxo localizado entre as praias de Copacabana e Ipanema; (ii) Fasano Itaim, hotel de luxo com viés corporativo, localizado próximo à Av. Brig. Faria Lima, em São Paulo; e (iii) Pullman Guarulhos, localizado a cinco minutos do Aeroporto Internacional de Guarulhos (SP), servindo como base para tripulações das companhias aéreas.

A gestão do fundo é realizada pelo BTG Pactual Asset Management, líder no segmento de FIIs hoteleiros, com mais de R\$ 3,5 bilhões sob gestão. A operação da gestora envolve 57 hotéis e 5 mil quartos, distribuídos em 14 cidades e 8 estados, com presença de 22 bandeiras hoteleiras.

Movimentações recentes

Em setembro, a operação do fundo foi beneficiada por um calendário relevante de eventos em São Paulo e no Rio de Janeiro, incluindo Bienal do Livro, Equipotel, Expolux, SP Boat Show, Beauty Fair, Rock in Rio, Rio Oil & Gas e o jogo da NFL. Ainda assim, o encerramento do mês foi marcado por menor dinamismo da demanda corporativa nas duas praças, em meio ao período eleitoral e a um desempenho mais fraco desse segmento.

Histórico de dividendos (12M)



Características do fundo

Tipo	FII
Início	mar-26
Prazo	5 anos
Público	Qualificado
Gestor	BTG Pactual
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	0,70% a.a.
Performance	Não há

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 10,44	1,01x	7,76%
R\$ 10,34	1,00x	7,84%
R\$ 10,23	0,99x	7,91%
R\$ 10,13	0,98x	8,00%
R\$ 10,03	0,97x	8,08%
R\$ 9,92	0,96x	8,16%
R\$ 9,82	0,95x	8,25%
R\$ 9,72	0,94x	8,34%
R\$ 9,61	0,93x	8,43%
R\$ 9,51	0,92x	8,52%
R\$ 9,41	0,91x	8,61%
R\$ 9,30	0,90x	8,71%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

A taxa de performance é calculada sobre o valor obtido com a venda dos imóveis.

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clikando aqui](#).

BTG Pactual Crédito Imobiliário CDI

Sobre o fundo

O BTG Pactual Crédito Imobiliário CDI FII (BTDI11) é um FII de papel, com prazo determinado de 5 anos (prorrogáveis por até 2 anos adicionais) focado na aquisição de CRIs indexados ao CDI, buscando previsibilidade de retorno em um cenário de juros elevados. O fundo tem como retorno-alvo entregar uma rentabilidade líquida próxima a CDI + 2,5% ao ano.

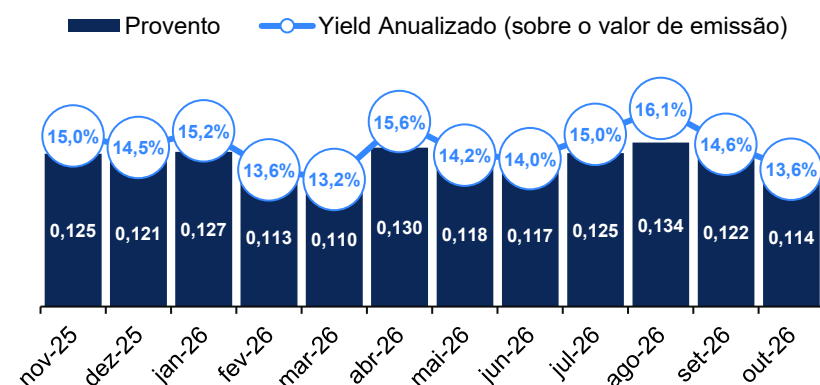
A carteira atual do fundo é composta por ativos de crédito atrelados ao setor residencial, shoppings, logística e corporativo (onde o risco da operação, por vezes, é o risco de crédito da própria companhia). Por atuar no processo de estruturação das operações investidas, o fundo consegue negociar a inclusão de garantias sólidas e adequadas, que vão desde ações da empresa, fundos de reservas (como juros ou obras), alienação fiduciária de imóveis e fiança de sócios, o que traz uma maior segurança ao investidor e uma relação risco vs. retorno mais equilibrada ao fundo.

O crédito cedido pelo fundo visa financiar: (i) obras dos empreendimentos, sejam eles atrelados ao setor residencial ou ao setor logístico; (ii) aquisições de lajes corporativas; e (iii) CAPEX ou capital de giro para incorporadoras ou empresas atuantes no mercado imobiliário.

Movimentações recentes

Em setembro, o BTDI11 concluiu sua 3ª emissão de cotas, com liquidação em 30 de setembro, reforçando a capacidade de originação e alocação do fundo. Ao fim do mês, desconsiderando os recursos captados na oferta, 86,0% do patrimônio líquido estava investido em 19 operações de CRI, todas adimplentes, enquanto o caixa e aplicações de renda fixa representavam 14,0% do portfólio. A carteira permaneceu integralmente alocada em crédito imobiliário, com predominância de operações indexadas ao CDI e maior exposição aos segmentos residencial, corporativo imobiliário e logístico, enquanto a gestão reportou continuidade na análise e estruturação de novas oportunidades para realocação eficiente dos recursos em caixa.

Histórico de dividendos (12M)



Características do fundo

Tipo	FII
Início	abr-25
Prazo	5 anos
Público	Qualificado
Gestor	BTG Pactual
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,10% a.a.
Performance	Não há

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 10,13	1,01x	13,44%
R\$ 10,03	1,00x	13,58%
R\$ 9,93	0,99x	13,72%
R\$ 9,83	0,98x	13,86%
R\$ 9,73	0,97x	14,00%
R\$ 9,63	0,96x	14,15%
R\$ 9,53	0,95x	14,29%
R\$ 9,43	0,94x	14,45%
R\$ 9,33	0,93x	14,60%
R\$ 9,23	0,92x	14,76%
R\$ 9,13	0,91x	14,92%
R\$ 9,03	0,90x	15,09%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clikando aqui](#).

BTG Pactual Crédito para Incorporação

Sobre o fundo

O BTG Pactual Crédito para Incorporação é um fundo imobiliário de recebíveis focado em operações de crédito voltadas ao financiamento da incorporação residencial de alto padrão, com atenção especial à qualidade e à localização dos empreendimentos. A estratégia do fundo cobre todo o ciclo de desenvolvimento imobiliário, desde a aquisição de terrenos, passando pelo financiamento da obra, até a antecipação de recebíveis após a entrega das unidades aos compradores.

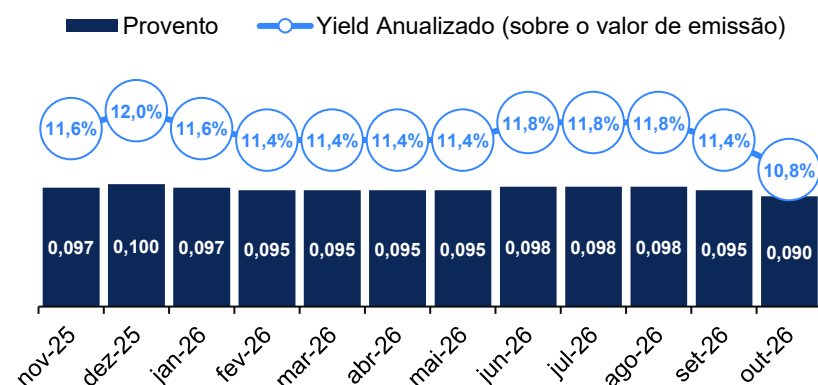
A carteira é diversificada tanto em termos de operações quanto de localização, com foco em regiões nobres da cidade de São Paulo. O regulamento do fundo permite alocação em ativos indexados ao CDI e à inflação (IPCA), o que oferece flexibilidade para adaptar a estratégia a diferentes cenários macroeconômicos. Essa combinação permite capturar o patamar atual de juros elevados, ao mesmo tempo em que mantém exposição a ganhos de capital em ciclos de queda de juros.

As operações contam com garantias robustas, como alienação fiduciária dos ativos financiados, cessão dos contratos de venda, fundo de reserva, seguro de obra e fiança dos sócios, reforçando a segurança da estrutura. Com duas emissões de cotas já realizadas, o fundo superou a marca de R\$ 1 bilhão de patrimônio líquido, o que contribuiu para ampliar a pulverização da carteira e mitigar o risco de concentração.

Movimentações recentes

Em setembro, o BTIR11 concluiu a venda do CRI You Corporativo ao par, encerrando sua exposição ao crédito da companhia, e reciclou parte do capital com a aquisição de cotas de FIs. Na carteira de CRIs ligados aos Projetos Patriani, a gestão substituiu a incorporadora na condução operacional dos empreendimentos, contratação de novas construtoras. Segundo a gestão, a expectativa de exposição adicional para a conclusão dessas obras é de aproximadamente R\$ 85 milhões.

Histórico de dividendos (12M)



Características do fundo

Tipo	FII
Início	out-22
Prazo	Indeterminado
Público	Qualificado
Gestor	BTG Pactual
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,20% a.a.
Performance ¹ :	20% > Bench.

¹ Benchmark: IPCA + 6%

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 10,47	1,01x	10,31%
R\$ 10,37	1,00x	10,41%
R\$ 10,27	0,99x	10,52%
R\$ 10,16	0,98x	10,63%
R\$ 10,06	0,97x	10,74%
R\$ 9,96	0,96x	10,85%
R\$ 9,85	0,95x	10,96%
R\$ 9,75	0,94x	11,08%
R\$ 9,64	0,93x	11,20%
R\$ 9,54	0,92x	11,32%
R\$ 9,44	0,91x	11,44%
R\$ 9,33	0,90x	11,57%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clikando aqui](#).

BTGPactual Real Estate Hedge Fund Mult.

Sobre o fundo

O BTGPactual Real Estate Hedge Fund Multiestratgia é um fundo de gestã ativa com mandato para investir em diferentes estratgias do setor imobiliário, tanto em dívida (como CRIs, LCIs e fundos de crédito) quanto em instrumentos de participação (como ações, FIs e imóveis diretos). O fundo é gerido por uma equipe experiente, com histórico consolidado na originação e estruturação de crédito, além de forte atuação no mercado secundário. A proposta central é oferecer flexibilidade e diversificação, aproveitando oportunidades ao longo dos ciclos financeiros e imobiliários.

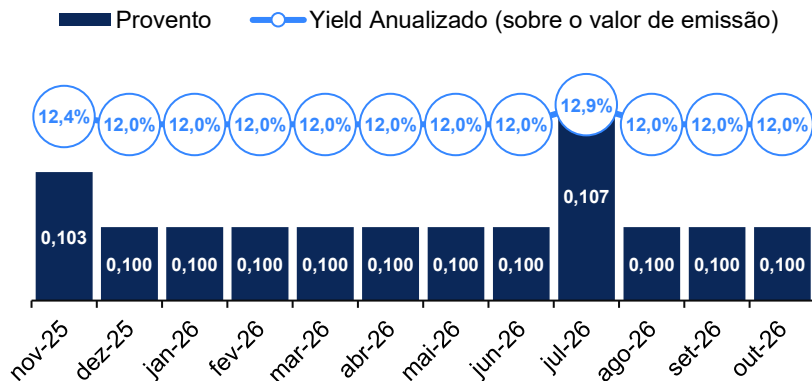
O fundo nasceu no contexto da fusão entre o BTHF11 e o BCFF11, como uma alternativa oferecida pela gestã aos investidores que desejavam manter sua alocação em um fundo negociado em balcão. Por ter sido originado a partir do BTHF11 — um fundo cetipado —, o BTME11 preserva essa característica de alocação flexível.

A estratgia do fundo visa a alocação em ativos de crédito, com ênfase em papéis indexados ao CDI, refletindo uma estratgia defensiva em ambientes de juros elevados. A diversificação setorial inclui exposições relevantes a empreendimentos residenciais, shoppings, hotéis e galpões logísticos, além de uma alocação tática em cotas de FIs. A *duration* dos CRIs permanece concentrada em prazos mais curtos, o que confere agilidade para realocações e adaptação ao ciclo macroeconômico.

Movimentações recentes

Em setembro, o fundo girou cerca de R\$ 13 milhões no mercado secundário, com recomposição líquida de caixa de R\$ 1,6 milhão, em meio a vendas de posições em FIs com realização de resultado. No mercado primário, o principal destaque foi a participação no *follow-on* de URPR11, em operação voltada ao reforço de capital para determinados empreendimentos e à continuidade do processo de conclusão dos ativos. Ao fim do mês, a carteira estava alocada em FIs de papel, além de exposições a FIs de tijolo, CRIs, caixa e ações, mantendo o perfil multiestratgia do fundo.

Histórico de dividendos



Características do fundo

Tipo	FII
Início	set-24
Prazo	Indeterminado
Público	Geral
Gestor	BTGPactual
Administrador	BTGPactual

Estrutura de custos

Administração	1,15% a.a.
Performance ¹ :	20% > Bench.

¹ Benchmark: IPCA + 6%

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 9,89	1,01x	12,14%
R\$ 9,79	1,00x	12,26%
R\$ 9,69	0,99x	12,38%
R\$ 9,59	0,98x	12,51%
R\$ 9,50	0,97x	12,64%
R\$ 9,40	0,96x	12,77%
R\$ 9,30	0,95x	12,90%
R\$ 9,20	0,94x	13,04%
R\$ 9,10	0,93x	13,18%
R\$ 9,01	0,92x	13,32%
R\$ 8,91	0,91x	13,47%
R\$ 8,81	0,90x	13,62%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clcando aqui](#).

RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário

Sobre o fundo

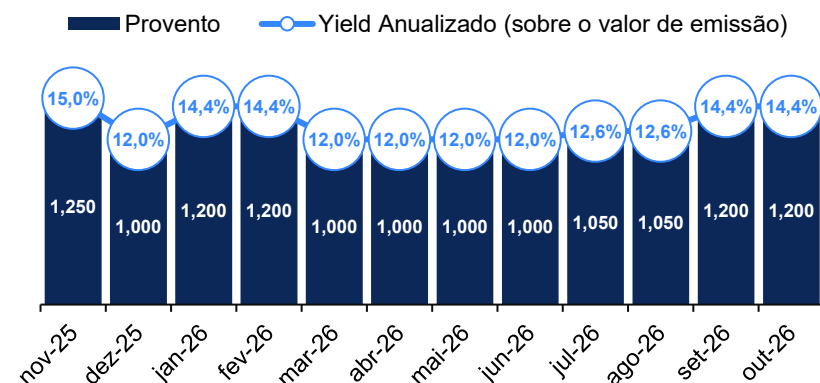
O RBR Oportunidades em Crédito Imobiliário é um fundo dedicado ao investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), com foco em operações ligadas ao desenvolvimento residencial na cidade de São Paulo. A estratégia do fundo combina três frentes complementares: a parcela majoritária do portfólio é destinada a operações *high grade* e estruturadas; a parte menor é direcionada a investimentos táticos com potencial de ganho de capital; e a fração residual é mantida em caixa para futuras alocações. Todas as operações são originadas e estruturadas internamente, o que permite negociar taxas e garantias.

O portfólio é concentrado na cidade de São Paulo, com destaque para regiões valorizadas como Itaim Bibi, Vila Olímpia e Jardins. A maior parte das operações está associada ao financiamento de ativos residenciais em desenvolvimento, seguidas por projetos com estoque pronto e locações pulverizadas. Todas as operações contam com garantias reais, especialmente alienação fiduciária de ativos de alto padrão, e são monitoradas de forma rigorosa, com apoio de agentes externos e mecanismos contratuais como cláusulas restritivas, *covenants* de cobertura, limite de alavancagem, controle de vendas e acompanhamento operacional e financeiro mensal.

Movimentações recentes

Em setembro, o fundo manteve a carteira majoritariamente alocada em CRIs e operações estruturadas, com 38 CRIs e 1 operação estruturada, e realizou ajustes pontuais no portfólio, com aumento de exposição em Afonso França, Afonso França II, GAV Jeri - CDI e Pernambuco Aurora, além de reduções em RSF Eternity e no FII Estoque Centro-Oeste. No período, o fundo também vendeu integralmente as posições em CRI Amauri – Série III e em CRI Baroneza e Jardim Europa, o que contribuiu para o resultado extraordinário do mês. Adicionalmente, não houve inclusão de novos ativos em watchlist no período.

Histórico de dividendos (12M)



Características do fundo

Tipo	FII
Início	jun-23
Prazo	Indeterminado
Público	Geral
Gestor	RBR Asset
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,29% a.a.
Performance	20% > CDI

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 101,49	1,01x	14,19%
R\$ 100,49	1,00x	14,33%
R\$ 99,49	0,99x	14,47%
R\$ 98,48	0,98x	14,62%
R\$ 97,48	0,97x	14,77%
R\$ 96,47	0,96x	14,93%
R\$ 95,47	0,95x	15,08%
R\$ 94,46	0,94x	15,24%
R\$ 93,46	0,93x	15,41%
R\$ 92,45	0,92x	15,58%
R\$ 91,45	0,91x	15,75%
R\$ 90,44	0,90x	15,92%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clikando aqui](#).

FIPs

AZ Quest Infra-Yield VII

Sobre o fundo

O AZ Quest Infra-Yield VII é um FIP-IE, com prazo determinado de 6 anos, sendo 4 anos de investimento e 2 anos de desinvestimento. O fundo tem como foco o investimento em ativos de crédito estruturado, especialmente via debêntures, que sejam majoritariamente estruturados pela equipe de gestão da AZ Quest.

O fundo busca entregar um retorno líquido prefixado de 17,6% ao ano, via carregos das operações, ao mesmo tempo que a estratégia de ganho de capital na venda das operações será oportunística a depender das condições de mercado.

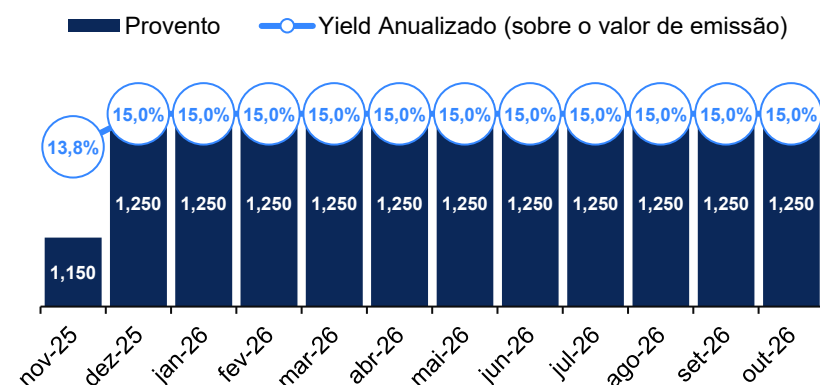
A estratégia está centrada em ativos de perfil *mid-grade*, envolvendo projetos de geração solar e hídrica (*brownfield* e *greenfield*), todos estruturados com pacotes de garantias robustos que incluem alienação fiduciária das ações das companhias, cessão fiduciária dos direitos creditórios e recebíveis, alienação fiduciária de direitos reais de superfície e fiança.

Ademais, o fundo ainda possui exposição a ativos atrelados ao setor de telecomunicações (infraestrutura de torres) e de biometano, além de operações táticas em debêntures com maior liquidez que visam complementar a diversificação da carteira e contribuir com o aumento do carregos do fundo.

Movimentações recentes

Em setembro, o fundo manteve carteira concentrada em crédito de infraestrutura, com 73,8% do patrimônio alocado na carteira core, 21,1% em posições de trading e 5,0% em caixa e equivalentes. A exposição seguiu predominantemente em energia, com destaque para geração solar, além de posições em geração hídrica, transmissão, telecom e biometano. Entre as principais posições da carteira permaneceram emissões de Global Infra Telecom, Cavernoso Participações, UFV Planura, Autogeração Solar, Brazil Green Opportunities, estruturas ligadas à AXS Energia, Vantage Infra Debt e Rialma Energia. Não foram informados eventos societários ou movimentações relevantes adicionais nos últimos 30 dias.

Histórico de dividendos



Características do fundo

Tipo	FIP
Início	abr-25
Prazo	6 anos
Público	Qualificado
Gestor	AZ Quest
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,25% a.a.
Performance	20% > CDI

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 103,79	1,01x	14,45%
R\$ 102,76	1,00x	14,60%
R\$ 101,73	0,99x	14,74%
R\$ 100,70	0,98x	14,90%
R\$ 99,68	0,97x	15,05%
R\$ 98,65	0,96x	15,21%
R\$ 97,62	0,95x	15,37%
R\$ 96,59	0,94x	15,53%
R\$ 95,57	0,93x	15,70%
R\$ 94,54	0,92x	15,87%
R\$ 93,51	0,91x	16,04%
R\$ 92,48	0,90x	16,22%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clcando aqui](#).

BTG Pactual Infra Debt

Sobre o fundo

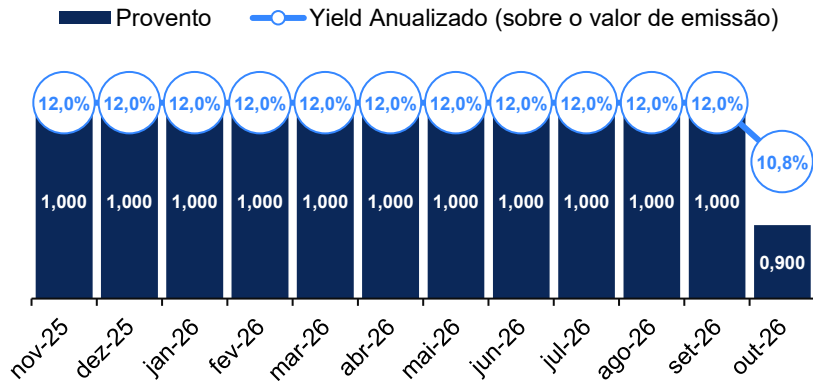
O BTG Pactual Infra Debt FIP-IE é um fundo de investimento em participações voltado ao financiamento de projetos de infraestrutura, com ênfase na aquisição de instrumentos de dívida, como debêntures. A estratégia é atuar principalmente em projetos em estágio inicial de desenvolvimento, antes do momento em que as empresas normalmente acessam o mercado de capitais. Esse posicionamento permite ao fundo acessar operações com retorno mais elevado, ainda que estruturadas com critérios mais rigorosos e garantias maiores. A carteira foca em ativos com diferentes níveis de maturidade, incluindo projetos *brownfield* e *greenfield*. Em muitos casos, os aportes são direcionados a fases menos complexas, com investimentos de menor monta, o que reduz a exposição a riscos de execução. Todas as operações contam com garantias reais, como contas reserva, ações e equipamentos, reforçando a segurança jurídica e financeira das estruturas.

O fundo conta com um modelo de remuneração híbrido. Nos primeiros dois anos, os cotistas recebem uma rentabilidade prefixada, por meio de instrumento de *swap*, que busca antecipar parte da atratividade do portfólio. A partir do 25º mês, os rendimentos passam a refletir diretamente a performance dos ativos investidos. Além disso, tanto os rendimentos distribuídos quanto os ganhos de capital na cota do fundo são isentos de imposto de renda para pessoas físicas, o que amplia a atratividade da estrutura.

Movimentações recentes

Em setembro, a gestão realizou novo provisionamento na exposição à Beta Produtora, mantendo acompanhamento próximo da evolução do crédito e flexibilidade para adotar medidas adicionais de proteção da posição. No período, o fundo também promoveu ajustes na carteira, com o desembolso de uma nota comercial da Ascensus, redução da exposição a Matrix Camanducaia e aumento da posição em Nova Mobi.

Histórico de dividendos (12M)



Características do fundo

Tipo	FIP
Início	jul-23
Prazo	Indeterminado
Público	Qualificado
Gestor	BTG Pactual
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,00% a.a.
Performance	20% > CDI

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield¹
R\$ 101,12	1,01x	10,68%
R\$ 100,12	1,00x	10,79%
R\$ 99,12	0,99x	10,90%
R\$ 98,12	0,98x	11,01%
R\$ 97,12	0,97x	11,12%
R\$ 96,12	0,96x	11,24%
R\$ 95,11	0,95x	11,35%
R\$ 94,11	0,94x	11,48%
R\$ 93,11	0,93x	11,60%
R\$ 92,11	0,92x	11,73%
R\$ 91,11	0,91x	11,85%
R\$ 90,11	0,90x	11,99%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

BTG Pactual Energy Opportunities

Sobre o fundo

O BTG Pactual Energy Opportunities é um Fundo de Investimento em Participações em Infraestrutura (FIP-IE) que visa investir em crédito privado, com ênfase em debêntures. A principal estratégia do fundo é a alocação em operações atreladas a projetos de infraestrutura, com destaque para o setor de geração distribuída, aproveitando a crescente demanda por capital para a construção de novas usinas e a expansão do mercado de energias renováveis no Brasil.

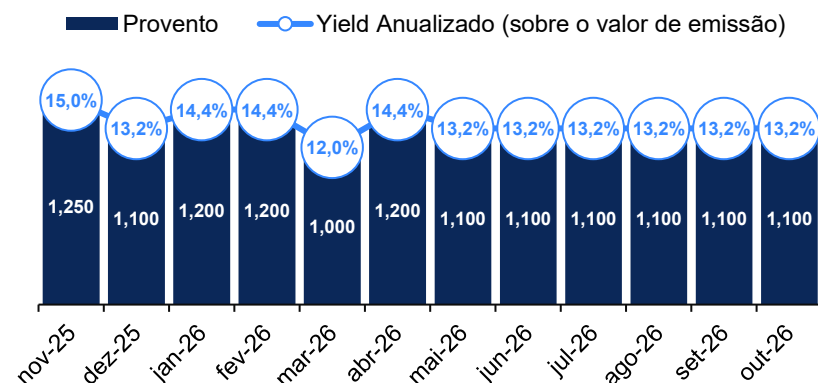
A atuação do fundo contempla diferentes formatos de financiamento ao longo do ciclo de desenvolvimento dos projetos. Isso inclui desde operações de *equity* inicial, passando por empréstimos-ponte, até o financiamento de longo prazo — permitindo ao fundo adaptar sua atuação conforme as necessidades de capital de cada empreendimento. Esse modelo amplia o alcance da estratégia e permite capturar oportunidades em diferentes estágios de maturação, preservando a estrutura de garantias e metas de desembolso atreladas ao avanço físico das obras.

O processo de seleção de ativos ocorre em três etapas. Primeiramente, são avaliados os fundamentos de crédito dos emissores, com foco na capacidade de pagamento e estrutura de capital. Em seguida, é feita uma análise qualitativa da empresa, considerando governança, posicionamento competitivo, estrutura societária e perfil da gestão. Por fim, é conduzida uma análise de estresse para testar a resiliência dos ativos frente a cenários econômicos adversos. Todo o processo é supervisionado por um comitê de crédito, que define limites individualizados por emissor, sempre em conformidade com as regras regulatórias.

Movimentações recentes

Em setembro, o fundo não realizou novas provisões no período, preservando os descontos já aplicados às exposições em Thopen e Axis. A gestão seguiu acompanhando de perto a evolução de crédito desses ativos, com foco em preservação de valor e proteção da posição.

Histórico de dividendos (12M)



Características do fundo

Tipo	FIP
Início	jan-24
Prazo	Indeterminado
Público	Qualificado
Gestor	BTG Pactual
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,00% a.a.
Performance	20% > CDI

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 103,11	1,01x	12,80%
R\$ 102,09	1,00x	12,93%
R\$ 101,07	0,99x	13,06%
R\$ 100,05	0,98x	13,19%
R\$ 99,03	0,97x	13,33%
R\$ 98,01	0,96x	13,47%
R\$ 96,99	0,95x	13,61%
R\$ 95,96	0,94x	13,76%
R\$ 94,94	0,93x	13,90%
R\$ 93,92	0,92x	14,05%
R\$ 92,90	0,91x	14,21%
R\$ 91,88	0,90x	14,37%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clikando aqui](#).

RBR Infra Crédito CDI

Sobre o fundo

O RBR Infra Crédito CDI é um FIP-IE, com prazo determinado de 5 anos, sendo 3 anos de investimento e 2 anos de desinvestimento. O fundo tem como foco a alocação em crédito estruturado atrelado ao setor de infraestrutura, com predominância de operações com exposição ao risco de projeto. O retorno-alvo líquido da estratégia é de CDI + 2,5% ao ano.

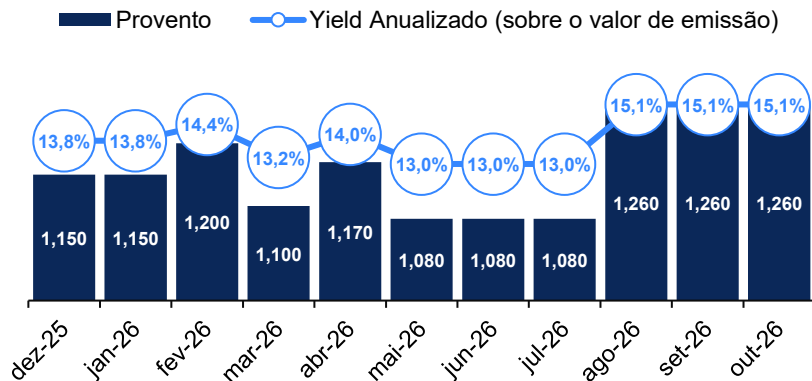
O processo de alocação do fundo segue o seguinte fluxo: (i) originação, onde o time de gestão identifica oportunidades de investimento; (ii) análise detalhada, que envolve avaliação do valor intrínseco do ativo, estudo de mercado e validação técnica da capacidade de geração de caixa do projeto; (iii) tese de investimento, na qual é reavaliado o momento do ciclo e o equilíbrio entre risco e retorno da operação; (iv) avaliação e envio da proposta ao comitê de investimentos; (v) estruturação final pelas equipes jurídica e de crédito; e (vi) gestão e monitoramento das operações.

A carteira do fundo é organizada em três estratégias complementares: (i) *core*, voltada a operações incentivadas de longo prazo estruturadas em *project finance*, com maior previsibilidade de fluxo de caixa; (ii) *yield*, principal frente de investimento, focada em operações não incentivadas de menor *duration*, como *bridge loans* e *mini-perm*, que capturam taxas mais elevadas associadas ao financiamento transitório de projetos; e (iii) *tática*, direcionada a títulos líquidos, buscando ganhos de capital no curto e médio prazo por meio de reprecificação ou potenciais *upgrades* de rating.

Movimentações recentes

Em setembro, o fundo investiu R\$ 220,0 milhões em um empréstimo-ponte para a Trivia Trens, responsável pelas linhas 11, 12 e 13 de trens urbanos da região metropolitana de São Paulo, com prazo de um ano e remuneração de CDI + 3,3% ao ano. Adicionalmente, foram investidos R\$ 4,5 milhões no financiamento das obras de revitalização do Jardim de Alah, no Rio de Janeiro, com prazo de cinco anos e remuneração de CDI + 3,9% ao ano.

Histórico de dividendos (12M)



Características do fundo

Tipo	FIP
Início	out-25
Prazo	5 anos ²
Público	Qualificado
Gestor	RBR Asset
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,25% a.a.
Performance	20% > CDI

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 101,31	1,01x	14,92%
R\$ 100,31	1,00x	15,07%
R\$ 99,31	0,99x	15,23%
R\$ 98,30	0,98x	15,38%
R\$ 97,30	0,97x	15,54%
R\$ 96,30	0,96x	15,70%
R\$ 95,29	0,95x	15,87%
R\$ 94,29	0,94x	16,04%
R\$ 93,29	0,93x	16,21%
R\$ 92,29	0,92x	16,38%
R\$ 91,28	0,91x	16,56%
R\$ 90,28	0,90x	16,75%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

RBR Infra Crédito PRÉ

Sobre o fundo

O RBR Infra Crédito PRÉ é um FIP-IE, com prazo determinado de 5 anos, sendo 3 anos de investimento e 2 anos de desinvestimento. O fundo tem como foco a alocação em crédito estruturado atrelado ao setor de infraestrutura, com predominância de operações com exposição ao risco de projeto. O retorno-alvo líquido da estratégia é de 16,2% ao ano.

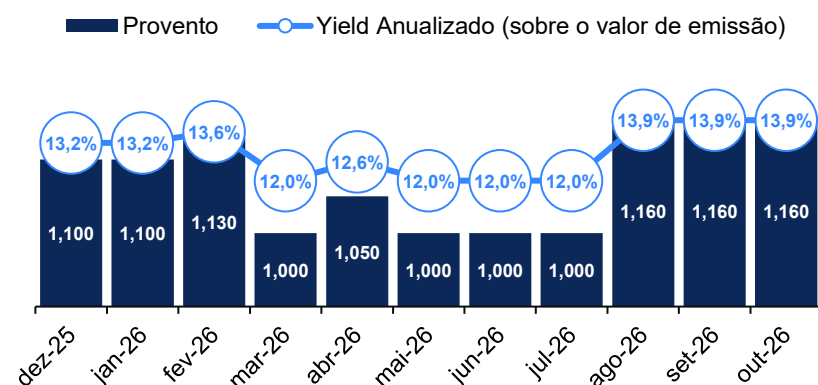
O processo de alocação do fundo segue o seguinte fluxo: (i) originação, onde o time de gestão identifica oportunidades de investimento; (ii) análise detalhada, que envolve avaliação do valor intrínseco do ativo, estudo de mercado e validação técnica da capacidade de geração de caixa do projeto; (iii) tese de investimento, na qual é reavaliado o momento do ciclo e o equilíbrio entre risco e retorno da operação; (iv) avaliação e envio da proposta ao comitê de investimentos; (v) estruturação final pelas equipes jurídica e de crédito; e (vi) gestão e monitoramento das operações.

A carteira do fundo é organizada em três estratégias complementares: (i) *core*, voltada a operações incentivadas de longo prazo estruturadas em *project finance*, com maior previsibilidade de fluxo de caixa; (ii) *yield*, principal frente de investimento, focada em operações não incentivadas de menor *duration*, como *bridge loans* e *mini-perm*, que capturam taxas mais elevadas associadas ao financiamento transitório de projetos; e (iii) *tática*, direcionada a títulos líquidos, buscando ganhos de capital no curto e médio prazo por meio de reprecificação ou potenciais *upgrades* de rating.

Movimentações recentes

Em setembro, o fundo investiu R\$ 220,0 milhões em um empréstimo-ponte para a Trivia Trens, responsável pelas linhas 11, 12 e 13 de trens da região metropolitana de São Paulo, com prazo de um ano e taxa de CDI + 3,3% ao ano. Adicionalmente, foram investidos R\$ 15,7 milhões no financiamento das obras do Jardim de Alah, no Rio de Janeiro, com prazo de cinco anos e taxa de CDI + 3,9% ao ano.

Histórico de dividendos (12M)



Características do fundo

Tipo	FIP
Início	out-25
Prazo	5 anos ²
Público	Qualificado
Gestor	RBR Asset
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,25% a.a.
Performance	20% > CDI

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 100,98	1,01x	13,78%
R\$ 99,98	1,00x	13,92%
R\$ 98,98	0,99x	14,06%
R\$ 97,98	0,98x	14,21%
R\$ 96,98	0,97x	14,35%
R\$ 95,98	0,96x	14,50%
R\$ 94,98	0,95x	14,66%
R\$ 93,98	0,94x	14,81%
R\$ 92,98	0,93x	14,97%
R\$ 91,98	0,92x	15,13%
R\$ 90,98	0,91x	15,30%
R\$ 89,98	0,90x	15,47%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clcando aqui](#).

Valora Infra CDI Renda Mais

Sobre o fundo

O Valora Infra CDI Renda Mais tem como foco o investimento em debêntures de infraestrutura. A estrutura do fundo prevê que nos dois primeiros anos, o retorno será prefixado, com taxa média estimada de 14,7% ao ano. A partir do terceiro ano, a rentabilidade passa a estar atrelada ao CDI, com o retorno-alvo entre CDI + 2,8% e CDI + 3,3% ao ano. O veículo possui prazo total de 6 anos, sendo 4 anos de investimento e 2 anos de desinvestimento.

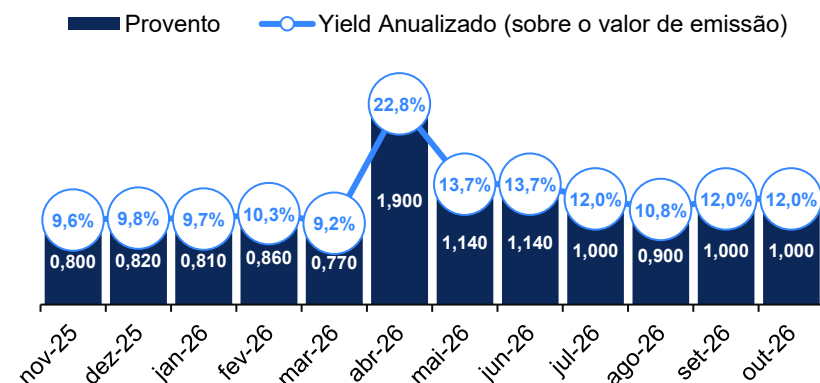
A tese de investimento do fundo está centrada na concessão de crédito para projetos de infraestrutura, priorizando estruturas na modalidade de *project finance*. Nessa abordagem, o financiamento é feito com base na capacidade do próprio projeto de gerar receitas futuras, permitindo um modelo preditivo de análise e mitigação de risco, amparado por garantias reais e *covenants* contratuais. Além do rigor na originação, o fundo adota uma política de diversificação setorial e de emissores, limitando a exposição máxima por ativo a 15% do patrimônio líquido.

Neste sentido, a estratégia de alocação está centrada em ativos de perfil *mid-grade*, em especial em projetos nos setores de geração solar (GD), geração hídrica, saneamento básico e biometano.

Movimentações recentes

Em setembro, o fundo manteve capital investido de R\$ 92,0 milhões em distribuídos entre debêntures, uma nota comercial, FIPs-IE e participação acionária em companhia do segmentos de geração solar distribuída, transportes, saneamento e biometano. No período, a gestão realizou a venda de R\$ 2,4 milhões de parte da posição na debênture Socicam. A carteira seguiu concentrada em geração solar, setor que continua sendo acompanhado de forma mais próxima diante dos desafios de comercialização de energia, enquanto a gestão indica avanço do pipeline de diversificação para saneamento, transportes e biometano.

Histórico de dividendos (12M)



Características do fundo

Tipo	FIP
Início	mai-25
Prazo	6 anos
Público	Qualificado
Gestor	Valora
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,15% a.a.
Performance	20% > CDI

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 100,95	1,01x	11,89%
R\$ 99,95	1,00x	12,01%
R\$ 98,95	0,99x	12,13%
R\$ 97,95	0,98x	12,25%
R\$ 96,95	0,97x	12,38%
R\$ 95,95	0,96x	12,51%
R\$ 94,95	0,95x	12,64%
R\$ 93,95	0,94x	12,77%
R\$ 92,95	0,93x	12,91%
R\$ 91,95	0,92x	13,05%
R\$ 90,95	0,91x	13,19%
R\$ 89,96	0,90x	13,34%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clikando aqui](#).

Valora Infra IPCA Renda Mais

Sobre o fundo

O Valora Infra IPCA Renda Mais tem como foco o investimento em debêntures de infraestrutura. O fundo busca investir majoritariamente em papéis indexados ao IPCA, complementados por alocações táticas em ativos indexados ao CDI. O veículo possui um retorno-alvo líquido de IPCA + 9,3% ao ano e prazo total de 5 anos, sendo 4 anos de investimento e 1 ano de desinvestimento.

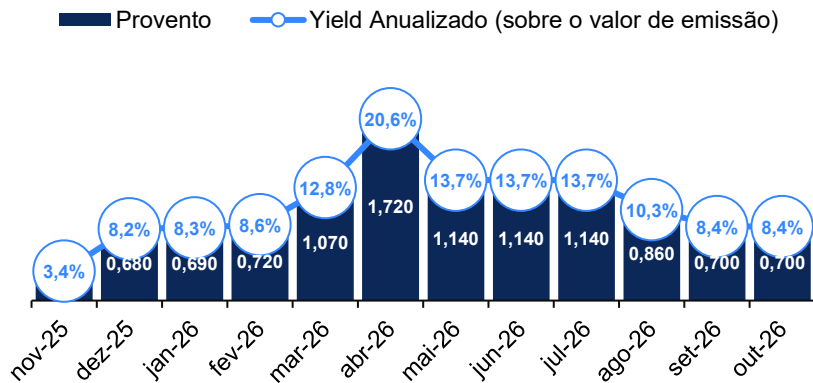
A tese de investimento do fundo está centrada na concessão de crédito para projetos de infraestrutura, priorizando estruturas na modalidade de *project finance*. Nessa abordagem, o financiamento é feito com base na capacidade do próprio projeto de gerar receitas futuras, permitindo um modelo preditivo de análise e mitigação de risco, amparado por garantias reais e *covenants* contratuais. Além do rigor na originação, o fundo adota uma política de diversificação setorial e de emissores, limitando a exposição máxima por ativo a 15% do patrimônio líquido.

Neste sentido, a estratégia de alocação está centrada em ativos de perfil *mid-grade*, em especial em projetos nos setores de geração solar (GD), geração hídrica, saneamento básico e biometano.

Movimentações recentes

Em setembro, houve venda parcial da posição na debênture Engeluz Sumaré, enquanto a carteira permaneceu majoritariamente indexada ao IPCA, com predominância de ativos de geração distribuída. Em setembro, a gestão descontinuou a estratégia de hedge via contrato futuro de IPCA, adotada anteriormente para mitigar a volatilidade das curvas, após a convergência do retorno esperado entre as estruturas com e sem proteção. As operações seguem adimplentes, embora o monitoramento sobre a exposição ao segmento de geração distribuída permaneça mais próximo diante do ambiente mais desafiador para o setor.

Histórico de dividendos (12M)



Características do fundo

Tipo	FIP
Início	jul-25
Prazo	5 anos
Público	Qualificado
Gestor	Valora
Administrador	BTG Pactual

Estrutura de custos

Administração	1,15% a.a.
Performance ¹	20% > Bench.

¹ Benchmark: IPCA + Yield do IMAB +1%

Tabela de sensibilidade

Preço	P/VPA	Div. Yield ¹
R\$ 99,99	1,01x	8,40%
R\$ 99,00	1,00x	8,48%
R\$ 98,01	0,99x	8,57%
R\$ 97,02	0,98x	8,66%
R\$ 96,03	0,97x	8,75%
R\$ 95,04	0,96x	8,84%
R\$ 94,05	0,95x	8,93%
R\$ 93,06	0,94x	9,03%
R\$ 92,07	0,93x	9,12%
R\$ 91,08	0,92x	9,22%
R\$ 90,09	0,91x	9,32%
R\$ 89,10	0,90x	9,43%

¹ O dividend Yield anualizado é calculado com base na última cota patrimonial divulgada

Para mais informações sobre o fundo, acesse a página da administradora [clikando aqui](#).

Demais Cetipados

Informações Gerais

Nome do Fundo	Gestor	Administrador	Site
FIIs de Tijolo			
Brasol Renda Imobiliária Solar I FII	BRIC Investment	BTG Pactual	Link
Riza Equitus Real Estate FII	Riza	BTG Pactual	Link
Santa Catarina FII	EQI	BTG Pactual	Link
FIIs de Papel			
ARX Chillon Recebíveis FII	ARX Investimentos	BTG Pactual	Link
AZ Quest Panorama Crédito Vintage I FII	AZ Quest Panorama	BTG Pactual	Link
Rio Bravo Hedge Fund FII	Rio Bravo	BTG Pactual	Link
HSI Crédito Estruturado FII	HSI	BTG Pactual	Link
Mauá Capital Crédito Imobiliário Estruturado FII	Mauá Capital	BTG Pactual	Link
More Crédito Imobiliário FII	More	BTG Pactual	Link
VBI Crédito Multiestratégia FII	Patria	BTG Pactual	Link
FIP-IEs			
AZ Quest Infra-Yield III FIP	AZ Quest	BTG Pactual	Link
AZ Quest Infra-Yield V FIP	AZ Quest	BTG Pactual	Link

Glossário

- **ABL:** Área bruta locável.
- **Benchmark:** Índice de referência.
- **Built to Suit (BTS):** Operação onde 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 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.
- **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.
- **Ifix:** Índice dos Fundos de Investimento Imobiliário.
- **IPO:** Oferta pública inicial.
- **Leasing spread:** Reajuste real no contrato de aluguel.
- **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 Fundos Imobiliários.
- **RMG:** Renda mínima garantida pelo vendedor do ativo.
- **Sale and Leaseback (SLB):** Operação onde 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.
- **VPA (Patrimônio Líquido):** Valor do fundo segundo uma análise feita por uma empresa terceira.

Disclaimers

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