

FII BTG Pactual Crédito Imobiliário

BTCI11

09.552.812/0001-14

Relatório Mensal – Agosto 2026

Objetivo

O fundo busca construir uma carteira diversificada de CRIs de aquisição de imóveis, recebíveis imobiliários, e crédito corporativo, com rendimentos IPCA+. O foco do mandato é na região Sudeste e nos segmentos residencial, logístico e comercial.

Cenário Macro

No cenário internacional, as atenções permaneceram voltadas para a política monetária norte-americana. Apesar de sinais pontuais de desaceleração, a economia dos Estados Unidos continuou apresentando resiliência ao longo do período. No segundo trimestre, o PIB avançou 1,5% em termos anualizados, impulsionado principalmente pelo consumo das famílias, que cresceu 3,4%, enquanto a demanda doméstica privada avançou 4,2%, reforçando a solidez da atividade econômica. No mercado de trabalho, embora julho tenha registrado fechamento líquido de 23 mil vagas, o resultado foi concentrado no setor público, que eliminou 53 mil postos, enquanto o setor privado manteve a criação de aproximadamente 30 mil vagas, em linha com os meses anteriores.

Em relação à inflação, os dados seguem indicando pressões persistentes, com o núcleo do PCE avançando 0,25% no mês, enquanto os componentes de serviços e supercore registraram altas de 0,27% e 0,28%, respectivamente. Nesse contexto, o mercado segue acompanhando com atenção os próximos indicadores de inflação, que serão determinantes para a decisão do Federal Reserve sobre a manutenção ou eventual elevação da taxa de juros.

No cenário doméstico, agosto foi marcado por dados mais benignos de inflação e sinais mais claros de acomodação da atividade econômica. O IPCA-15 recuou 0,40% no mês, resultado abaixo das expectativas de mercado, contribuindo para reduzir a inflação acumulada em 12 meses de 4,52% para 4,24%. Em paralelo, a atividade econômica continuou apresentando moderação gradual, com expectativa de crescimento do PIB de 2,0% em 2026 e 1,1% em 2027. O mercado de trabalho permanece resiliente, com taxa de desemprego dessazonalizada de 5,46%, embora indicadores recentes apontem para um ritmo mais moderado de geração de vagas. O Caged registrou criação líquida de 58,6 mil empregos, abaixo das expectativas do mercado, enquanto os indicadores de crédito continuam refletindo os efeitos da política monetária restritiva. O estoque de crédito cresceu 4,8% na comparação anual, com expansão de 8,0% no crédito direcionado e de 2,5% no crédito livre, ao passo que o comprometimento de renda das famílias atingiu 28,9%, acompanhando a elevação da inadimplência.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 909,6 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 9,14

DIVIDEND YIELD MERCADO^{2 3}
14,4% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 1.00 bilhão

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,09

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL²
13,0% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL²
R\$ 0,103 por cota

COTISTAS¹
214.866

ADTV²
R\$ 2.425,5 mil

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³
0,95% a.a.

Cenário Macro (Continuação)

Diante desse cenário, o balanço de riscos tornou-se marginalmente mais favorável para a política monetária. A combinação entre inflação em desaceleração e atividade menos pressionada reforçou as expectativas de continuidade do ciclo de flexibilização monetária. Ainda assim, a inflação e as expectativas permanecem acima da meta, enquanto o mercado de trabalho segue relativamente apertado. Dessa forma, permanece o cenário-base de realização de apenas mais um corte de 25 pontos-base na taxa Selic, levando os juros para 13,75% ao final do ciclo.

Comentários do Gestor

Caros investidores,

O mês de julho de 2026, encerrou com o IFIX em queda de 0,32% ante junho, o terceiro mês consecutivo de perdas. O patamar elevado de juros segue pressionando o segmento de FIIs como um todo, tornando a renda fixa mais competitiva. Ainda assim, entre as diferentes classes, o segmento de recebíveis permanece resiliente.

Os fundos de crédito imobiliário, por sua vez, seguem se destacando pela capacidade de gerar distribuições atrativas associadas à qualidade de seus ativos. Em agosto, o BTCL11 distribuiu R\$ 0,10 por cota. Diante de um cenário ainda marcado por volatilidade e por maior seletividade no mercado de crédito, mantemos o foco na originação e na aquisição de operações com elevada qualidade de crédito, capazes de oferecer retornos atrativos ajustados ao risco.

O segmento residencial, que representa 38% do patrimônio líquido do Fundo, apresentou dinâmicas diferentes no período. Por um lado, o estoque de médio e alto padrão em São Paulo encontra-se em nível elevado: imóveis com mais de quatro dormitórios atingiram 26 meses de venda, o maior patamar desde 2017. Por outro lado, a Caixa reportou um crédito imobiliário aquecido no primeiro semestre de 2026, com o Minha Casa Minha Vida crescendo 38% frente ao mesmo período do ano anterior e com a inadimplência habitacional recuando de 1,60% em março para 1,45% em junho. O custo de capital elevado pressiona as incorporadoras e a cadeia da construção, em contraste com o vigor do crédito subsidiado. Por isso, concentramos nossos esforços de originação em empresas de alta qualidade de crédito e atuação relevante no segmento de baixa renda.

No segmento logístico, mantemos a leitura do mês anterior, com patamares de vacância historicamente baixos que reforçam a solidez do segmento. No portfólio atual do BTCL11, destacamos as operações CRI Emergent Cold e CRI XPLG, cujas garantias estão distribuídas em diferentes regiões do país, reduzindo a exposição a dinâmicas locais específicas e conferindo maior resiliência ao conjunto de garantias, beneficiando-se de um segmento que segue com fundamentos sólidos e demanda estrutural firme, impulsionada pela expansão do e-commerce e da logística last-mile.

Já no segmento de shopping centers, seguimos originando e estruturando operações para inclusão no portfólio, com foco em shoppings resilientes, de fluxo consistente e boa qualidade de ativos.

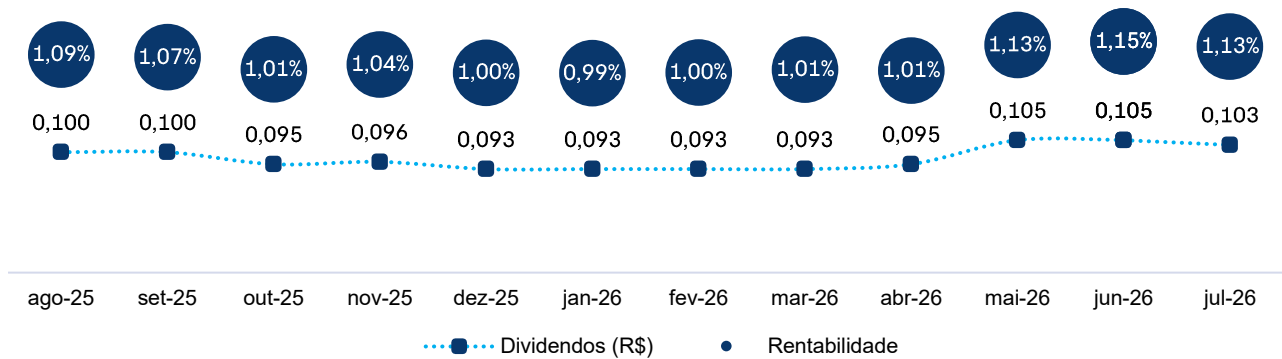
Ao final do mês, 95,1% do patrimônio líquido encontrava-se alocado em 32 operações.

As operações atualmente em estruturação concentram-se principalmente nos segmentos residencial, logístico, shopping centers de padrão AAA, setores que continuam apresentando fundamentos sólidos e boas perspectivas de geração de valor no cenário atual.

Por fim, destacamos que todos os investimentos táticos passam por avaliação prévia da equipe de risco, com controle de exposição por instituição, visando preservar a segurança e robustez do portfólio. Trabalhamos continuamente na originação e análise de novas oportunidades de investimento, visando a realocação eficiente dos recursos em caixa.

BTG Pactual Gestora

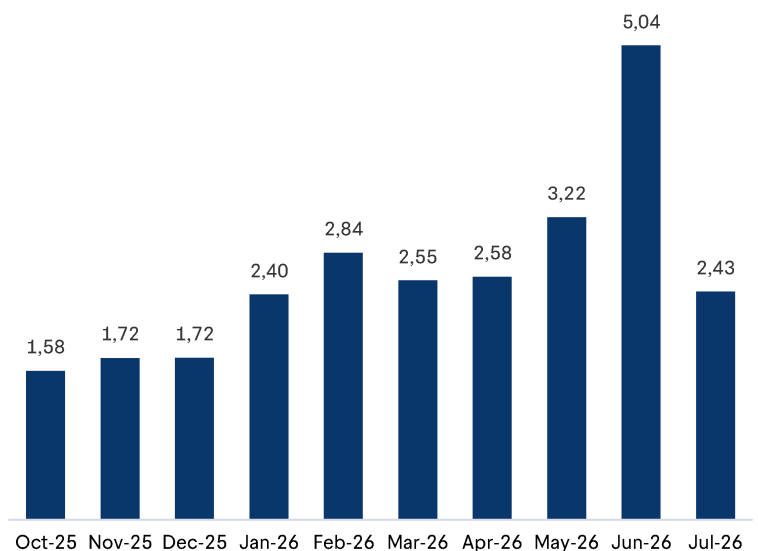
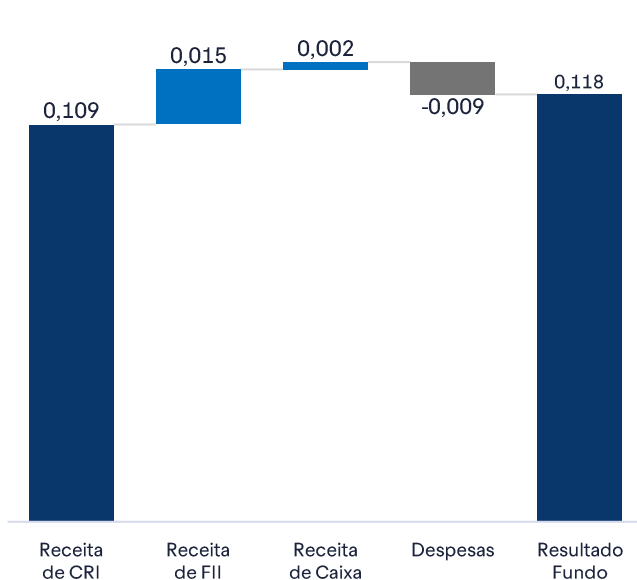
Rentabilidade e Distribuição por Cota



A distribuição de rendimentos referente à competência de julho foi realizada em 14/08/2026, no valor de R\$ 0,103 por cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,13%¹. O Fundo encerrou o mês com um patrimônio líquido de R\$ 1,00 bilhão e valor de mercado de R\$ 909,6 milhões. A cota patrimonial foi de R\$ 10,09, enquanto a cota de mercado fechou em R\$ 9,14.

Composição do Resultado por Cota (R\$)

ADTV (R\$mm)



Demonstração de Resultado

	Maio		Junho		Julho		12 meses	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receita de CRI	12.083	0,121	8.335	0,084	10.877	0,109	104.468	1,050
Receita de FII	1.590	0,016	1.636	0,016	1.513	0,015	17.975	0,181
Receita com Caixa	230	0,002	278	0,003	200	0,002	4.392	0,044
Total Receitas	13.904	0,140	10.249	0,103	12.590	0,127	126.835	1,274
Despesas do Fundo	-845	-0,008	-976	-0,010	-1.000	-0,010	-10.884	-0,109
Lucro Líquido	13.059	0,131	9.273	0,093	11.590	0,116	115.951	1,165
Distribuição de Dividendos	10.450	0,105	10.450	0,105	10.251	0,103	116.937	1,175
Resultado acumulado¹	15.883	0,160	14.683	0,148	16.137	0,162	-986	-0,010
IPCA (M-2)	0,88%		0,67%		0,58%		4,44%	
Distribuição em IPCA+ ²	3,06%		5,89%		6,72%		8,06%	

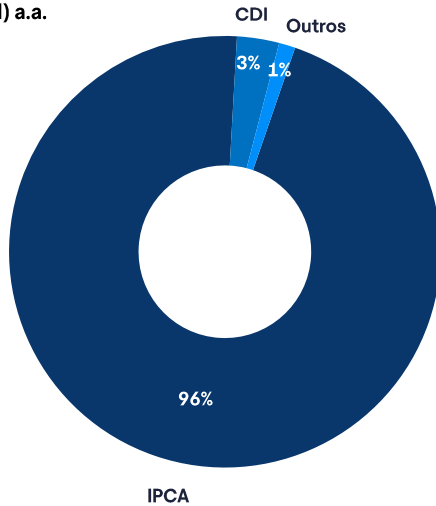
Rentabilidade Equivalente

Rentabilidade Equivalente			
Preço	Yield ¹	Carteira ²	Carteira ³
Mercado	(a.a.)	(IPCA+)	(CDI+)
10,24	12,76%	9,18%	1,62%
10,14	12,89%	9,27%	1,63%
10,04	13,03%	9,36%	1,65%
9,94	13,17%	9,46%	1,67%
9,84	13,31%	9,55%	1,68%
9,74	13,45%	9,65%	1,70%
9,64	13,60%	9,75%	1,72%
9,54	13,75%	9,85%	1,74%
9,44	13,91%	9,96%	1,75%
9,34	14,07%	10,06%	1,77%
9,24	14,23%	10,17%	1,79%
9,14	14,39%	10,29%	1,81%
9,04	14,56%	10,40%	1,83%
8,94	14,74%	10,52%	1,85%
8,84	14,91%	10,63%	1,87%
8,74	15,10%	10,76%	1,89%
8,64	15,28%	10,88%	1,92%
8,54	15,47%	11,01%	1,94%
8,44	15,67%	11,14%	1,96%
8,34	15,87%	11,27%	1,99%
8,24	16,08%	11,41%	2,01%
8,14	16,29%	11,55%	2,03%
8,04	16,50%	11,69%	2,06%

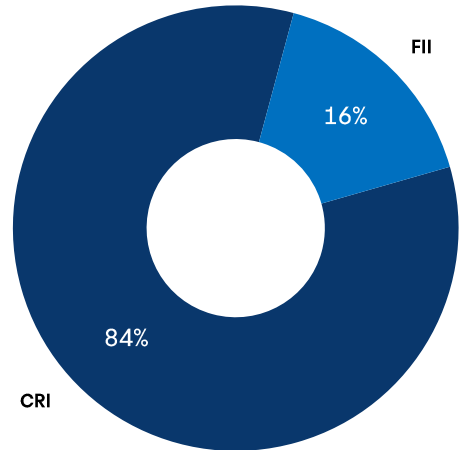
Indexador

SPREAD Médio (MTM) a.a.

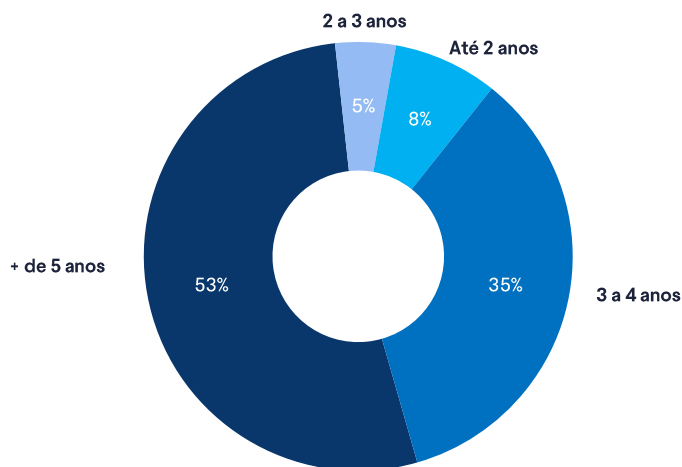
IPCA + 10,15%



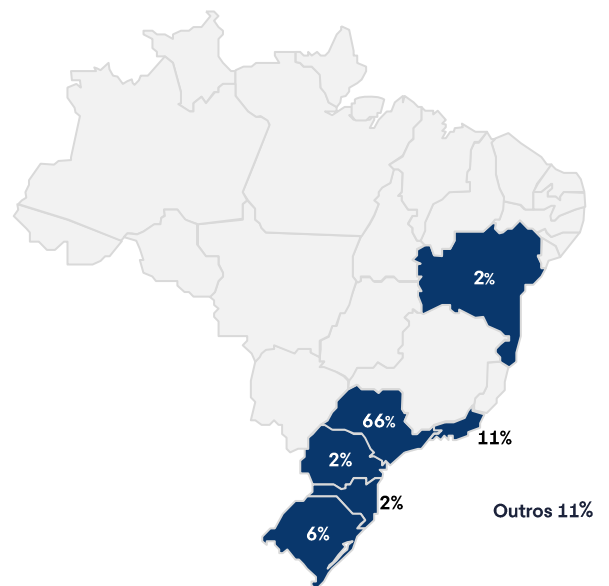
Alocação



Duration



Localização



Segmento Imobiliário



Lista de Ativos

(Planilha de Fundamentos)

[Download](#)

	CRI's Estruturais	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo Curva (R\$mm)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	Portfólio Imob. Div.	25H5079794	IPCA	11,50%	11,60%	3,6	SP	99,8	99,6	9,9%
2	Cury	26E4773356	IPCA	8,64%	8,28%	5,9	SP	58,8	59,0	5,9%
3	Casa Shopping	22L1125928	IPCA	9,35%	12,38%	3,8	RJ	58,3	54,3	5,4%
4	Direcional	25L0014618	IPCA	8,22%	9,94%	4,6	SP	49,6	47,2	4,7%
5	CRI XPLG	25K3753716	IPCA	8,76%	9,64%	9,7	Pulverizado	49,6	47,0	4,7%
6	Airplane - S1	23H2516001	IPCA	8,00%	8,88%	7,8	SP	48,3	46,2	4,6%
7	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,30%	11,47%	4,6	SP	78,2	43,4	4,3%
8	Airplane - S2	23H2516002	IPCA	8,00%	8,88%	7,8	PR-SC-RS	45,2	43,2	4,3%
9	MRV Flex	25F1669254	IPCA	9,57%	10,80%	3,1	Pulverizado	43,9	42,9	4,3%
10	CD RP	21G0479767	IPCA	5,92%	9,46%	3,4	SP	36,2	33,4	3,3%
11	Diálogo	25G5835158	IPCA	9,03%	9,09%	2,8	SP	32,9	32,9	3,3%
12	JHSF Cidade Jardim - S1	26C5379732	IPCA	9,26%	9,80%	6,7	SP	31,4	30,6	3,0%
13	GPA II	20L0687133	IPCA	5,60%	8,24%	4,2	SP	30,6	27,1	2,7%
14	JSL – S1	20A0977906	IPCA	6,00%	9,57%	5,4	SP	23,4	21,2	2,1%
15	Diálogo II	26C4633292	IPCA	8,90%	9,17%	4,9	SP, RJ e RS	19,9	19,7	2,0%
16	HBR	19G0228153	IPCA	6,00%	8,69%	5,2	SP	17,6	16,1	1,6%
17	Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,50%	5,50%	2,0	RJ	18,5	15,2	1,5%
18	SuperFrio	21E0407330	IPCA	8,55%	9,96%	3,0	SP-BA	13,7	13,4	1,3%
19	Conx	21G0688208	IPCA	6,35%	13,20%	1,3	SP, RJ e RS	14,0	13,2	1,3%
20	GPA I	20H0695880	IPCA	5,00%	10,96%	3,9	SP	14,6	11,4	1,1%
21	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	13,10%	3,1	RS	12,3	11,1	1,1%
22	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	13,15%	3,1	RS	12,3	11,1	1,1%
23	Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	12,64%	4,4	BA	11,7	9,2	0,9%
24	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	6,00%	8,28%	0,6	SP	8,9	9,2	0,9%
25	Souza Cruz - S1	17I0142307	IPCA	6,00%	8,26%	0,6	SP	9,0	9,2	0,9%
26	Airport Town	21H0976574	IPCA	6,50%	7,82%	8,8	SP	9,8	9,1	0,9%
27	Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,30%	14,76%	1,0	RJ	9,5	9,0	0,9%
28	You Corp. - S1	22D0847833	CDI	4,00%	4,00%	0,9	SP	5,0	5,0	0,5%
29	BTLC	26E4435499	CDI	1,15%	1,00%	2,0	SP-RN	3,1	3,1	0,3%
30	BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,00%	11,53%	0,2	SP	1,5	1,5	0,1%
31	JSL – S2	20A0978038	IPCA	6,00%	9,58%	5,4	SP	0,1	0,1	0,0%
32	Residencial BS		Planilha de fundamentos					2,1	0,6	0,0%
Total								869,7	795,0	79,0%

Lista de Ativos

(Planilha de Fundamentos)

Download

Nº	CRIs Táticos	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo Curva (R\$mm)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	Tático Iridium	23F0012002	CDI	11,50%	11,60%	1,8	-	6,8	68,1	0,7%
2	Helbor 2	22H1104501	CDI	11,50%	11,60%	0,8	-	1,3	13,2	0,1%
Total								8,1	81,2	0,8%
Total CRIs (Estruturais + Táticos)								877,8	876,2	79,8%

Nº	Código FIIs	Dividendo (R\$/cota)	DY (a.a.)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	BTYU11	0,07	12,9%	69,3	6,9%
2	KNIP11	1,12	15,5%	26,9	2,7%
3	XPCI11	0,95	14,3%	19,9	2,0%
4	VGIP11	1,16	18,6%	10,6	1,1%
5	HREC11	0,10	13,9%	10,0	1,0%
6	BTHF11	0,10	14,5%	6,8	0,7%
7	MCCI11	1,00	13,5%	5,4	0,5%
8	VGHF11	0,07	14,9%	3,3	0,3%
9	SHOP11	-	-	2,1	0,2%
Total FII				154,1	15,3%

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Líquida	R\$ MM	%PL
YIELD DI FI REF	% CDI	85,0%	42,2	4,2%

Total Ativos	1.004,0	100%
--------------	---------	------

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

Residencial

Corporativo - Imobiliário

Logístico

Shoppings

Renda Urbana

Outros

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Diálogo	SP	A operação é lastreada em uma debênture emitida pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.. A Diálogo é uma incorporadora, fundada em 1987, com atuação concentrada na Zona Leste da cidade de São Paulo e possui Rating público AA+, pela Moody's.	22/08/2030	Fiança dos sócios	-
Residencial BS	Planilha de Fundamentos	As séries da Brazilian Securities foram emitidas entre 2007 e 2011 e consistem em antecipação de recebíveis (contratos de financiamento imobiliário) de incorporadoras.	Planilha de Fundamentos	Alienação fiduciária de imóveis financiados e fundo de reserva	Planilha de Fundamentos
MRV Flex	Pulverizado	A operação é lastreada na carteira pulverizada decorrente da venda de unidades autônomas do Grupo MRV. Possui 20% de subordinação.	20/06/2035	Alienação fiduciária de imóveis após o habite-se e fundo de liquidez	56%
Direcional Carteira	Pulverizado	Operação com risco pulverizado de uma carteira de recebíveis advindos de contratos de compra e venda cedidos pela Direcional, com subordinação de 15%. O CRI ainda conta com garantia de fundo de reserva equivalente a R\$ 5mm. A Direcional tem obrigação de recomprar créditos cedidos e inadimplentes até o Habite-se. A Companhia também deve observar covenant de índice de Cobertura do Saldo devedor do CRI Sênior >= 1x.	16/11/2033	Alienação fiduciária de imóveis após o habite-se e fundo de reserva	86%
Portfólio Imob. Div.	SP	Operação de exposição de caixa para financiamento de um portfólio imobiliário diversificado na cidade de São Paulo.	05/09/2029	Cessão fiduciária de recebíveis, alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária de participações e fundo de reserva.	-
Diálogo II	SP	Operação para a aquisição de carteira de recebíveis advindas de contrato de compra e venda de unidades residenciais de empreendimentos da Diálogo Engenharia S.A., desenvolvidos em São Paulo.	12/07/2034	Alienação fiduciária de imóveis e fundo de reserva.	-
Cury	SP	Operação estruturada para antecipação dos recebíveis provenientes da venda de um terreno localizado no bairro da Mooca, em São Paulo, adquirido pela incorporadora e construtora Cury, uma das empresas mais tradicionais do setor imobiliário paulista. Com mais de 60 anos de atuação, a Cury é referência no segmento econômico. A operação conta com a Alienação Fiduciária do Imóvel, Cessão Fiduciária dos Recebíveis, Fundo de Despesa e Coobrigação da Companhia.	10/06/2034	Alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e coobrigação da companhia.	-

Corporativo Imobiliário

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Conx	SP	A CONX é uma incorporadora com mais de 30 anos. Atua na grande São Paulo, onde já desenvolveu mais de 115 imóveis ao longo de sua história. Os recursos captados na operação foram destinados para aquisição de landbank e capital de giro.	15/07/2027	Alienação fiduciária de terrenos, fundo de reserva e aval dos sócios	73%
Carvalho Hosken	RJ	A Carvalho Hosken é uma incorporadora carioca que atua primordialmente na Barra da Tijuca, região onde estão localizados os terrenos que são garantias da operação. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação na Barra da Tijuca no Rio de Janeiro/RJ.	15/12/2026	Alienação fiduciária de terrenos, fundo de reserva e de despesas	54%

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

[Residencial](#)
[Corporativo - Imobiliário](#)
[Logístico](#)
[Shoppings](#)
[Renda Urbana](#)
[Outros](#)

Corporativo Imobiliário (continuação)

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
You Corp. - S1	SP	Destinado ao reforço de caixa da companhia para ampliação da operação.	27/04/2026	Alienação fiduciária de ações da holding, alienação fiduciária de cotas e dividendos de SPE desenvolvedora, fundo de reserva e fiança	10%

Logístico

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Airplane – Séries 1 e 2	SP	A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, tendo a Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos) como investidora. Os recursos captados na operação foram destinados para o desenvolvimento de galpões logísticos, em Guarulhos (SP), inaugurados em 2024.	19/08/2041	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva, fundo de liquidez e fundo de obras.	32% (S1) e 58% (S2)
Emergent Cold	PR, SC e RS	A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, tendo a Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos) como investidora. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação em Paranaguá (PR), Itajai (SC) e Rio Grande (RS).	22/03/2034	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding	66%
CD RP	SP	Operação lastreada na aquisição do Galpão Logístico de Ribeirão Preto pelo BTLG11, um dos cinco maiores fundos imobiliários de logística da bolsa brasileira e vencedor do Prêmio Master Imobiliário pelo case de turnaround FIL. A operação conta com a cessão fiduciária de aluguéis relacionados aos galpões localizados em Itapeverica da Serra e Hortolândia, além da alienação fiduciária de galpão em Hortolândia/SP para a série. O fundo apresenta aproximadamente 3% de alavancagem em relação ao PL.	20/07/2031	Alienação fiduciária de galpão logístico e cessão fiduciária de aluguéis	58%
JSL – Séries 1 e 2	SP, RJ e RS	A devedora da operação é a JSL, uma empresa brasileira de logística, com uma atuação na América do Sul e líder do segmento no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados expansão da operação e capital da giro.	25/01/2035	Alienação fiduciária de galpões logísticos, fundo de reserva, fiança da holding e dos sócios	33% (S1 e S2)
Airport Town	SP	O CRI teve por objetivo financiar a ampliação dos Galpões Logísticos em Guarulhos. A Airport Town é uma empresa brasileira com mais de 30 anos que desenvolve e explora empreendimentos logísticos no estado de São Paulo.	27/08/2041	Alienação fiduciária de galpão logístico, cessão fiduciária de aluguéis, fundo de reserva	56%
SuperFrio	SP e BA	O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação. A Superfrio é uma empresa que atua no segmento de logística refrigada e possui mais de 40 unidades distribuídas pelo país.	13/05/2031	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos comerciais e fundo de reserva.	56%
XPLG	SP	Operação para a aquisição de portfólio logístico, composto por 7 imóveis próximos à capital paulista e Extrema/MG.	25/01/2037	Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de locação, alienação fiduciária de cotas e fundo de reservas.	43%
BTLC	SP, RN	Operação para a cessão das parcelas finais da aquisição de galpões logísticos localizados em Ribeirão Preto, Jundiaí e Natal, cedidos pela LOG Commercial Properties.	21/12/2027	Alienação fiduciária de galpões logísticos.	100%

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

[Residencial](#)
[Corporativo - Imobiliário](#)
[Logístico](#)
[Shoppings](#)
[Renda Urbana](#)
[Outros](#)

Shoppings

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Casa Shopping	RJ	Operação lastreada na aquisição de participação no Casa Shopping. O empreendimento está localizado na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro/RJ) e é precursor no segmento de decoração. Atualmente conta com 70 mil m² de ABL e 1.000 vagas de estacionamento.	17/12/2032	Alienação fiduciária de shopping center e cessão fiduciária de aluguéis	53%
Bossa Nova	RJ	Operação lastreada em debêntures da GJP Bossa Nova, empresa que possui concessão do Shopping Bossa Nova localizado no Aeroporto Santos Dumont (Rio de Janeiro/RJ).	18/07/2028	Alienação fiduciária de cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva	-
JHSF Cidade Jardim	SP	O CRI tem por objetivo o financiamento das reformas das lojas da Tiffany, Dior e Loro Piana do Shopping Cidade Jardim, em São Paulo.	22/03/2041	Fundo de reserva e coobrigação dos cedentes	-

Renda Urbana

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
GPA II	SP	Os recebíveis do GPA (contrato de locação de supermercados) foram antecipados pelo Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11) com o intuito de arrecadar recursos para aquisição de quatro imóveis na grande São Paulo e São José dos Campos.	26/12/2035	Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva	74%
HBR	SP	A Devedora da debênture, lastro da operação, é a HBR Realty, uma empresa do setor imobiliário com atuação nacional e foco em ativos de renda, como centros de conveniência, prédios corporativos e galpões logísticos. Os recursos captados foram destinados à expansão da plataforma de ativos e reforço do capital de giro.	26/07/2034	Alienação fiduciária dos imóveis e ações das SPs detentoras dos imóveis objeto, cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva	80%
GPA I	SP	Os recebíveis do GPA (contrato de locação de supermercados) foram antecipados pelo TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (TRXF11) com o intuito de arrecadar recursos para aquisição das mesmas 11 lojas no estado de São Paulo.	10/08/2035	Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva	50%
Le Biscuit	BA	A Le Biscuit é uma varejista com mais de 60 anos e que possui atuação nacional através de 143 lojas diversificadas em 14 estados das regiões nordeste, norte e sudeste. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão nacional da operação e capital de giro. Em abril de 2026, a companhia ingressou com pedido de recuperação judicial. Considerando que nosso crédito possui natureza extraconcursal, estamos em tratativas com a empresa visando à manutenção do adimplemento da operação ou, alternativamente, à execução da garantia imobiliária.	19/07/2033	Alienação fiduciária de galpão logístico, cessão fiduciária de recebíveis de cartão de crédito e fundo de reserva	64%

Para facilitar a navegação no relatório, utilize os índices abaixo para acessar diretamente o resumo por operação de cada setor da carteira.

[Residencial](#)
[Corporativo - Imobiliário](#)
[Logístico](#)
[Shoppings](#)
[Renda Urbana](#)
[Outros](#)

Outros

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Souza Cruz - Séries 1 e 2	RS	Operação lastreada em um contrato de locação atípico pela Souza Cruz (atual BAT). A BAT é uma multinacional inglesa, com faturamento acima de £25,8 bilhões e resultado operacional de £2,7 bi. Como garantia, temos a alienação fiduciária de um galpão em Cachoeirinhas - RS, que resulta num LTV de 22%.	05/09/2027	Alienação fiduciária de galpão	22% (S1 e S2)
Rede Duque - Séries 1 e 2	SP	A devedora da operação é a Rede Duque, uma rede de postos de combustíveis que possui mais de 80 pontos nas principais regiões da Grande São Paulo, ocupando posição de liderança no segmento. Os recursos captados foram destinados para expansão da operação e capital de giro.	19/09/2033	Alienação fiduciária de terrenos e postos de gasolina, fundo de reserva e fiança (holding e sócios)	67% (S1 e S2)
BB Mapfre II	SP	A BB Mapfre é uma holding formada pela união estratégica entre o Banco do Brasil e a Mapfre Seguros com intuito de desenvolvimento de produtos no Brasil com foco em ramos elementares (habitacional, agrícola e veículos). A operação teve por objetivo financiar melhorias pontuais no call center (BTS) da Mapfre em São Carlos/SP, além de antecipar o recebimento de aluguéis para o locador.	25/12/2026	Alienação fiduciária de imóvel comercial, fundo de reserva e fiança do cedente	25%

Agosto de 2026:

07/08/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

12/08/2026 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Contato:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: [BTCL11](#).

ADTV (Average Daily Trading Volume): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, como financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda. É o principal ativo dos FIIs de papel.

Dividend Yield (DY): representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

Duration: Mede o prazo médio ponderado dos fluxos de um título e sua sensibilidade às variações de juros. Em FIIs de papel, durations mais longas significam maior exposição à volatilidade das taxas.

FII de Papel: Fundo imobiliário que investe em ativos financeiros do setor imobiliário, principalmente CRIs, mas também cotas de outros FIIs. Diferente dos FIIs de tijolo, que investem em imóveis físicos.

High Grade: Classificação de CRIs de baixo risco de crédito, geralmente atrelados a emissores mais sólidos e garantias de maior qualidade. Costumam oferecer menor retorno, mas maior segurança.

High Yield: Classificação de CRIs de maior risco de crédito, geralmente emitidos por empresas menos consolidadas ou com garantias mais frágeis. Compensam o risco com expectativa de retorno mais elevado.

Indexador: Índice de referência que corrige o valor dos CRIs e define sua remuneração. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

Liquidez: Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

LTV (Loan-to- value): Relação entre o valor do empréstimo (CRI) e o valor da garantia atrelada. Quanto menor o LTV, maior a segurança para o investidor em caso de inadimplência.

Marcação a Mercado: Atualização do preço dos ativos do fundo (como CRIs) de acordo com o valor de mercado. Essa prática pode gerar oscilações no preço da cota patrimonial

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

Risco de Mercado: Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

Alocação tática: Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo.

Alocação Estrutural: Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.

Spread: Diferença entre a taxa de remuneração paga e o custo de captação do emissor.

Subordinação: Estrutura que define níveis de prioridade nos pagamentos de um CRI. Investidores com cotas subordinadas recebem por último, assumindo mais risco em troca de retorno potencial maior. (deixar apenas nos relatórios de Recebíveis e Head Funds, não colocar nos de Tijolos).

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

