

FII BTG Pactual Crédito para Incorporação

BTIR11

43.008.233/0001-43

Relatório Mensal - Janeiro 2026

Objetivo

O Fundo tem como objetivo proporcionar a valorização das suas cotas no longo prazo por meio do investimentos em operações de crédito lastreadas em incorporação imobiliária

Cenário Macro

No mês, o COPOM sinalizou uma inflexão relevante na condução da política monetária. Após um período prolongado indicando a manutenção de juros elevados, o Comitê passou a condicionar explicitamente o início do ciclo de afrouxamento já na próxima reunião, caso o cenário evolua conforme o esperado. Diante dessa sinalização, o mercado passou a precificar um corte inicial entre 25 e 50 pontos-base.

Os dados de atividade econômica referentes a novembro surpreenderam positivamente. Tanto a Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) quanto o IBC-Br indicaram maior resiliência, parcialmente explicada por fatores sazonais, como a Black Friday. Para dezembro, entretanto, a expectativa é de normalização desses indicadores.

No mercado de trabalho, os números seguiram robustos, impulsionados principalmente pela criação de vagas no setor público. Ainda assim, o CAGED do mês subsequente mostrou uma reversão inesperada, com desempenho mais fraco. Apesar dessa volatilidade, o quadro geral permanece de resiliência, ainda que em um contexto de desaceleração gradual da atividade.

Em relação à inflação, as medidas subjacentes surpreenderam positivamente em janeiro. A inflação de bens industriais segue abaixo da média histórica, enquanto o choque de alimentos se mostrou mais desinflacionário do que o inicialmente projetado. Em contrapartida, a inflação de serviços permanece acima da meta, refletindo um mercado de trabalho ainda relativamente apertado, o que indica um processo desinflacionário em curso, porém incompleto.

Nos Estados Unidos, os indicadores reforçaram a percepção de uma economia ainda resiliente, embora com sinais mais ambíguos no mercado de trabalho. A leitura da inflação foi parcialmente prejudicada por ruídos estatísticos associados ao shutdown, elevando a incerteza na interpretação dos dados recentes.

Nesse contexto, o Federal Reserve optou por manter os juros inalterados na reunião do mês, após três cortes consecutivos. A decisão, amplamente esperada, não foi unânime, com dois membros defendendo um novo corte de 0,25 p.p. A autoridade monetária reforçou a postura cautelosa, indicando preferência por aguardar maior clareza antes de avançar com novos ajustes.

Principais Indicadores

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 1.007 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,27

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL¹
11,9% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL²
R\$ 0,1 por cota

COTISTAS¹
19.285

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³
0,95% a.a.

TAXA PERFORMANCE
20% do que exceder a variação de IPCA + 6% a.a.

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
CETIP

Cenário Macro (Continuação)

Por fim, os dados do mercado de trabalho americano sugerem uma estabilização “na margem”, com queda da taxa de desemprego para 4,38%, abaixo das projeções do próprio Fed para o fim de 2025. Ao mesmo tempo, a criação de vagas veio abaixo do esperado e acompanhada de revisões negativas, mantendo elevada a incerteza sobre a trajetória do emprego nos próximos meses.

Comentários do Gestor

Caros investidores,

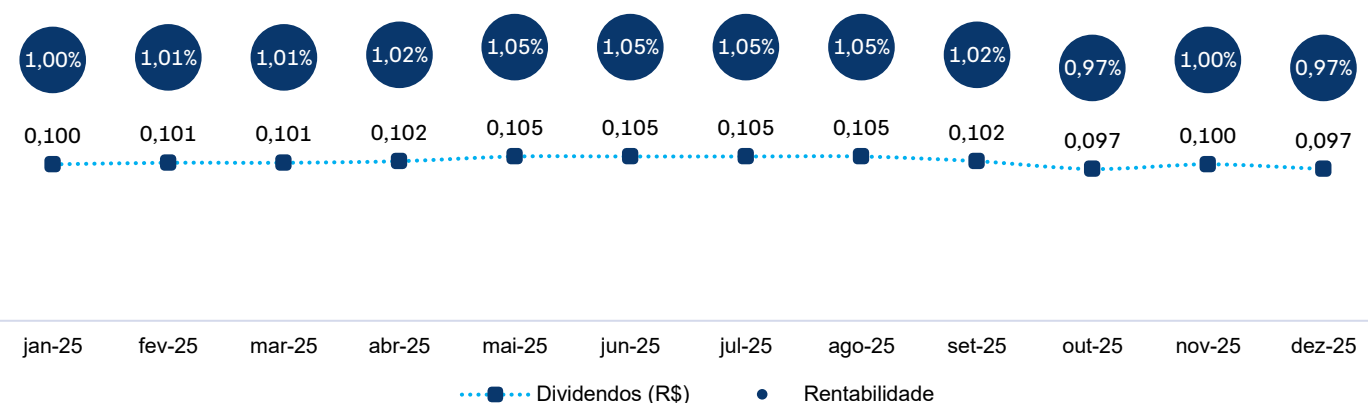
Após a reunião do Copom de janeiro/2026, ganhou mais força a expectativa de um corte na taxa Selic em março/2026. Diante desse cenário, o mercado inicia um processo de reposicionamento. De modo geral, os fundos de crédito imobiliário tendem a se beneficiar, já que a menor pressão sobre o custo das dívidas contribui para a melhora das condições de crédito.

No segmento residencial, foco do BTIR11, de acordo com o índice FipeZap, que consolida dados de 56 cidades brasileiras, os preços pedidos dos imóveis residenciais avançaram 6,52%, no acumulado de 2025, superando tanto o IGP-M (-1,05%) quanto o IPCA (4,26%) no mesmo período. Em São Paulo, o valor médio pedido apresentou crescimento de 4,56% em relação a 2024. Essa valorização tem permitido às incorporadoras repassar de forma mais eficiente a inflação dos custos, estimulando novos lançamentos.

Quanto ao BTIR11, mantemos a alocação dos recursos prioritariamente em operações residenciais, encerrando o mês de dezembro com 71% do patrimônio líquido alocado em 37 operações. No período, realizamos novos aportes em incorporações em andamento e seguimos acompanhando de perto o progresso de todas as obras. Também efetuamos alocações pontuais em ativos táticos, que contribuíram positivamente para a rentabilidade da posição de caixa enquanto avançamos na seleção de novos ativos estratégicos. Adicionalmente, ocorreu o vencimento do CRI Marajoara, de acordo com o fluxo de pagamentos ordinário da operação, bem como o regate antecipado facultativo total do CRI BILD pela Devedora, tendo efetuado o pagamento integral dos valores devidos, antecipando o cronograma originalmente previsto para amortização e remuneração.

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 à realocação eficiente dos recursos em caixa.

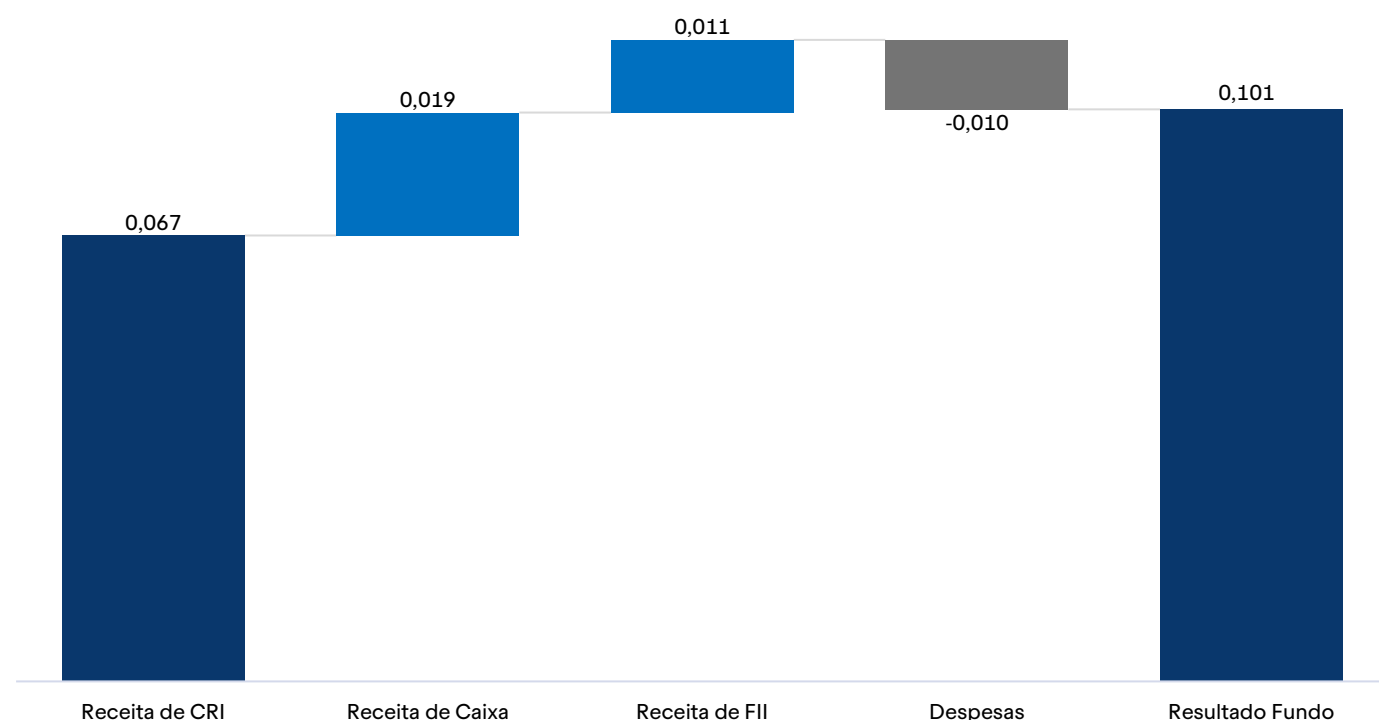
Rentabilidade e Distribuição por Cota



A distribuição de rendimentos referente à competência de novembro foi realizada em 09/12/2025, no valor de R\$ 0,097 por cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 0,97%.

O Fundo encerrou o mês com um patrimônio líquido de R\$ 1,007 bilhões e com cota patrimonial em R\$ 10,27 por cota.

Composição do Resultado por Cota (R\$)



Demonstração de Resultado

Demonstração de Resultado

	Outubro		Novembro		Dezembro		2025	
	R\$ Mil	R\$ cota	R\$ Mil	R\$ cota	R\$ Mil	R\$ cota	R\$ Mil	R\$ cota
Receita de CRI	7.939	0,08	8.530	0,09	6.598	0,07	104.600	1,07
Receita de FII	966	0,01	750	0,01	1.078	0,01	13.173	0,13
Receita com Caixa	2.297	0,02	1.655	0,02	1.816	0,02	19.721	0,20
Total Receitas	11.202	0,11	10.936	0,11	9.492	0,10	137.493	1,40
Despesas do Fundo	-1.047	-0,01	-1.020	-0,01	-1.027	-0,01	-15.603	-0,16
Lucro Líquido por cota (R\$)		0,10		0,10		0,09		1,24
Distribuição (R\$)		0,10		0,10		0,10		1,22
Resultado Não Distr. Acumul. (R\$)		0,09		0,09		0,08		1,37
Lucro Líquido	10.156	0,10	9.916	0,10	8.465	0,09	121.890	1,24
Distribuição de Dividendos	9.510		9.804		9.510		119.610	
Resultado acumulado¹	8.374		8.486		7.440		134.265	
IPCA (M-2)	-0,11%		0,48%		0,09%		4,68%	
Distribuição em IPCA+	13,52%		6,14%		10,74%		6,88%	

Notas: (1) Fundo teve início em Jul/23. (2) Dividendo pago no mês anualizado e dividido pela cota a patrimonial. (3) Retorno total considerando a taxa de marcação em IPCA+, considerando a projeção de IPCA divulgada pelo Boletim Focus. (4) Retorno total a taxa de marcação em CDI+, considerando a projeção de Selic divulgada pelo Boletim Focus.

Rentabilidade Equivalente

Rentabilidade Equivalente			
Cota	Yield ¹	Portfólio ²	Carteira ³
Patrimonial	(a.a.)	(IPCA+)	(CDI+)
11,1	11,0%	9,3%	2,0%
11,0	11,1%	9,3%	2,0%
10,9	11,2%	9,4%	2,0%
10,8	11,3%	9,5%	2,1%
10,7	11,4%	9,6%	2,1%
10,6	11,6%	9,7%	2,1%
10,5	11,7%	9,8%	2,1%
10,4	11,8%	9,9%	2,1%
10,3	11,9%	10,0%	2,2%
10,2	12,0%	10,1%	2,2%
10,1	12,2%	10,2%	2,2%
10,0	12,3%	10,3%	2,2%
9,9	12,4%	10,4%	2,2%
9,8	12,5%	10,5%	2,3%
9,7	12,7%	10,6%	2,3%
9,6	12,8%	10,7%	2,3%
9,5	13,0%	10,8%	2,3%
9,4	13,1%	10,9%	2,4%
9,3	13,3%	11,0%	2,4%
9,2	13,4%	11,2%	2,4%
9,1	13,6%	11,3%	2,4%
9,0	13,7%	11,4%	2,5%
8,9	13,9%	11,5%	2,5%

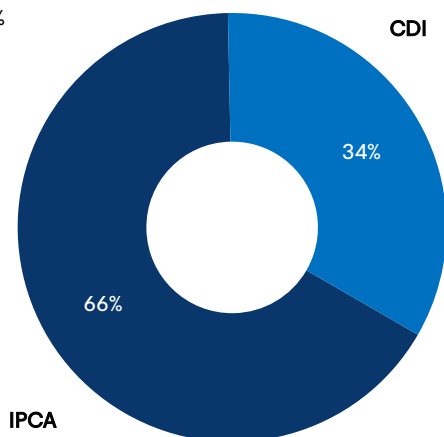
Notas: (1) Fundo teve início em Jul/23. (2) Dividendo pago no mês anualizado e dividido pela cota a patrimonial. (3) Retorno total considerando a taxa de marcação em IPCA+, considerando a projeção de IPCA divulgada pelo Boletim Focus. (4) Retorno total a taxa de marcação em CDI+, considerando a projeção de Selic divulgada pelo Boletim Focus.

Indexador

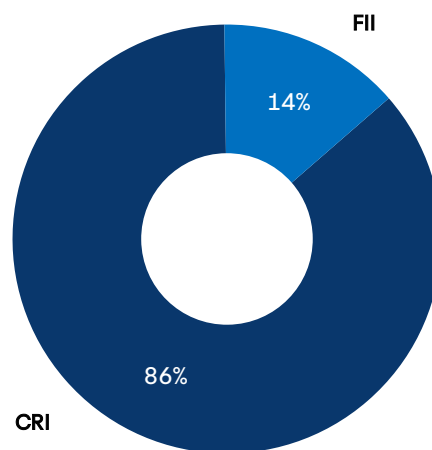
SPREAD Médio (MTM) a.a.

IPCA + 9,5%

CDI + 3,6%



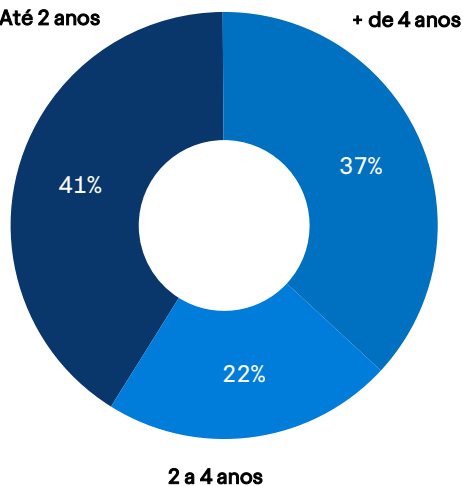
Alocação



Duration

Até 2 anos

+ de 4 anos



Localização



Segmento Imobiliário



Download

[illegible]

Lista de Ativos
(Planilha de Fundamentos)

Download

CRIs Táticos	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
Airport Town	21H0976574	IPCA	6,50%	8,88%	9,1	SP	40,8	4,06%
Uberlandia Refrescos	24L1853110	IPCA	7,75%	8,30%	4,3	MG	34,2	3,40%
E-Tower BR	23L2415875	IPCA	8,25%	9,14%	2,8	SP	26,0	2,58%
Gen. Shoppings	20G0800227	IPCA	5,00%	8,29%	5,8	SP	12,4	1,23%
JCC Mz	19I0737681	CDI	1,40%	1,50%	5,3	SP	5,0	0,49%
CRI Brookfield JK IPCA	22L1086426	IPCA	6,55%	9,20%	5,9	SP	3,0	0,30%
Helbor 2	22H1104501	CDI	2,30%	2,71%	1,3	SP	0,5	0,05%
Total							121,9	12,10%

Código FII	Preço de fechamento	Dividendo por cota	DY a.a.	Saldo MTM (R\$ MM)	% PL
BTYU11		0,10	12,23%	95,9	9,53%

		Saldo MTM (R\$ mm)	% PL
Total CRIs (Estruturais + Táticos)		721,0	71,60%
Total FII		95,9	9,53%
Caixa		190,0	18,87%
Total Patrimônio Líquido		1.006,9	100%

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

Residencial

Logístico

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Mistral - SI e SIII	SP	CRI lastreado no financiamento obtido para desenvolvimento do empreendimento Mistral, ativo residencial de alto padrão na grande São Paulo	26/04/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios)	46,3%
Vitra - SII e SIV	SP	CRI lastreado no financiamento obtido para desenvolvimento do empreendimento Vitra, ativo residencial de alto padrão na grande São Paulo	26/04/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios)	46,3%
CRI Oscar Freire	SP	: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Oscar Freire, localizado no cruzamento da Rua Oscar Freire e Consolação, bairro dos Jardins em São Paulo.	18/05/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva e fiança.	80,0%
CRI Hyde	SC	O CRI foi emitido pela Embraed, uma incorporadora com quase 40 anos e que atua em imóveis residenciais de alto padrão em Balneário Camboriú. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro.	20/07/2029	Cessão fiduciária CCVs de cinco empreendimentos, fundo de reserva e fiança da holding.	63,0%
CRI Sabiá - Séries III e IV	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Vinci Moema, localizado no bairro de Moema em São Paulo.	28/11/2025	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e fiança (holding e sócios).	77,0%
CRI Chandon	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento dos empreendimentos Maceió 88 e Sergipe, ambos localizados no bairro de Higienópolis em São Paulo.	29/06/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva.	73,8%
CRI Higienópolis - Séries 1 e 2	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento dos empreendimentos Park Mariana e Vista Madalena, localizados na Vila Mariana e Vila Madalena em São Paulo, respectivamente.	09/11/2026	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e fiança	63,0%
CRI Soberano Sta. Paula - Séries 1-3	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Soberano Santa Paula em São Caetano	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	43,0%
CRI Platina Norte Sul - Séries 1 a 3	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Platina Norte Sul em Campinas.	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	40,0%

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
CRI Passione – Séries 1 a 3	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Passione em São Caetano.	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	60,0%
CRI Reserva Prado – Séries 1 a 3	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Reserva Prado em Campinas.	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	41,0%
CRI Capote Valente – Séries 1 e 2	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento na rua Capote Valente, localizada no bairro de Pinheiros em São Paulo.	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, seguro fiança e fiança da holding.	63,0%
CRI You – Séries 1 e 2	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	50,0%
CRI Canto Rio	RJ	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Canto Rio, localizado na Praia do Arpoador, Rio de Janeiro.	15/09/2025	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	72,1%

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

Residencial

Logístico

Logístico

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
CRI Desenvolv. EC – Si e SII	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 espaço.	18/09/2041	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva, fundo de liquidez e fundo de obras	47,3%

Janeiro de 2025:

12/01/2026 - Rendimentos e Amortizações

Acesse

15/01/2026 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Informações:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: [BTIR11](#).

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.

