

FII BTG Pactual Crédito Imobiliário

BTCI11

09.552.812/0001-14

Relatório Mensal – Abril 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 Brasil, o principal destaque do mês seguiu sendo a condução da política monetária em um ambiente ainda marcado por elevada incerteza. Na reunião de abril, o Copom reduziu a Selic em 0,25 ponto percentual, para 14,50% ao ano, em linha com o esperado e com o consenso de mercado. A comunicação foi interpretada como mais branda do que o antecipado por parte do mercado, sobretudo porque o Comitê manteve a sinalização de continuidade do processo de calibragem, em contraste com a expectativa de maior abertura para uma possível pausa nos cortes nas próximas reuniões.

Em relação à atividade, os dados mais recentes reforçaram o cenário de reaceleração no primeiro trimestre. Indicadores do IBGE, como comércio, serviços e produção industrial, além do IBC-Br, apontaram nessa direção, enquanto o mercado de trabalho seguiu resiliente e sustentando o consumo das famílias. Na inflação, as últimas leituras do IPCA vieram mais desfavoráveis do que o esperado, com piora nos núcleos e pressão persistente em bens industriais, o que contribuiu para nova deterioração das expectativas no Boletim Focus.

No câmbio, o cenário externo seguiu favorecendo o Brasil, com apreciação do real em meio à alta do petróleo. No campo fiscal, o governo anunciou medidas para mitigar a alta dos combustíveis, incluindo proposta de redução de PIS/Cofins sobre a gasolina. Por fim, no campo político, as pesquisas seguiram indicando disputa acirrada entre o presidente Lula e o senador Flávio Bolsonaro.

Nos Estados Unidos, o mês foi marcado pela continuidade das tensões entre Irã, Estados Unidos e Israel e pelos efeitos do fechamento do Estreito de Ormuz sobre o mercado de petróleo, levando o barril a uma média de US\$ 100 no mês. Esse choque já começou a aparecer nos dados de inflação de março. O índice de preços ao consumidor avançou 0,87% no mês, elevando a taxa anual de 2,4% para 3,3%, pressionado principalmente pela alta do componente de energia. O índice de gastos com consumo, métrica acompanhada pelo banco central americano, também veio pressionado, com composição ainda desfavorável no núcleo. Ainda que a inflação possa mostrar algum arrefecimento nos próximos dados, esse núcleo deve encerrar o ano próximo de 3%, permanecendo acima da meta e sem sinais claros de alívio adicional em relação a 2025.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 915,6 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 9,20

DIVIDEND YIELD MERCADO¹
12,8% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 1.00 bilhão

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,09

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL¹
11,6% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL²
R\$ 0,093 por cota

COTISTAS¹
206.370

ADTV²
R\$ 2.545,5 mil

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³
0,95% a.a.

Cenário Macro (Continuação)

Por fim, o trabalho americano, a criação de vagas surpreendeu positivamente, com 178 mil postos adicionados em março, enquanto a taxa de desemprego recuou para 4,26%, o menor nível desde julho de 2025. Nesse contexto, a combinação de atividade resiliente, mercado de trabalho em estabilização e inflação ainda acima da meta sugere espaço limitado para cortes adicionais de juros ao longo de 2026, mesmo diante da mudança na liderança do banco central americano.

Comentários do Gestor

Caros investidores,

Em março, o IFIX apresentou variação negativa de 1,1%¹, após dois meses consecutivos de valorização no início de 2026. O movimento refletiu, principalmente, uma mudança na percepção de risco nos mercados globais. Ainda assim, no acumulado do primeiro trimestre, o índice permanece positivo, com elevação de 2,52%, evidenciando a resiliência da classe de ativos.

O desempenho do mês esteve associado ao aumento das incertezas no cenário internacional, em especial diante da intensificação das tensões geopolíticas, que pressionaram os preços do petróleo e trouxeram maior cautela às expectativas inflacionárias globais. Esse ambiente levou os mercados a reavaliar, no curto prazo, o ritmo de flexibilização monetária esperado para 2026, o que se refletiu de forma mais direta nos ativos sensíveis à trajetória dos juros, como os fundos imobiliários.

Fundos de crédito imobiliário, como o BTCI11, apresentaram maior capacidade de absorção da volatilidade, beneficiando-se do perfil de ativos indexados à inflação e ao CDI, que seguem oferecendo carregos atrativos e previsibilidade de fluxos de caixa.

Seguimos com uma visão construtiva para o médio e longo prazo no mercado de fundos imobiliários. Entendemos que movimentos de curto prazo, como o observado em março, não alteram os fundamentos que sustentam a classe, em especial em um ambiente que ainda contempla a perspectiva de redução gradual das taxas de juros domésticas ao longo de 2026. Mantemos o foco em uma gestão disciplinada, com atenção à qualidade dos ativos, à solidez das garantias e à adequada diversificação do portfólio.

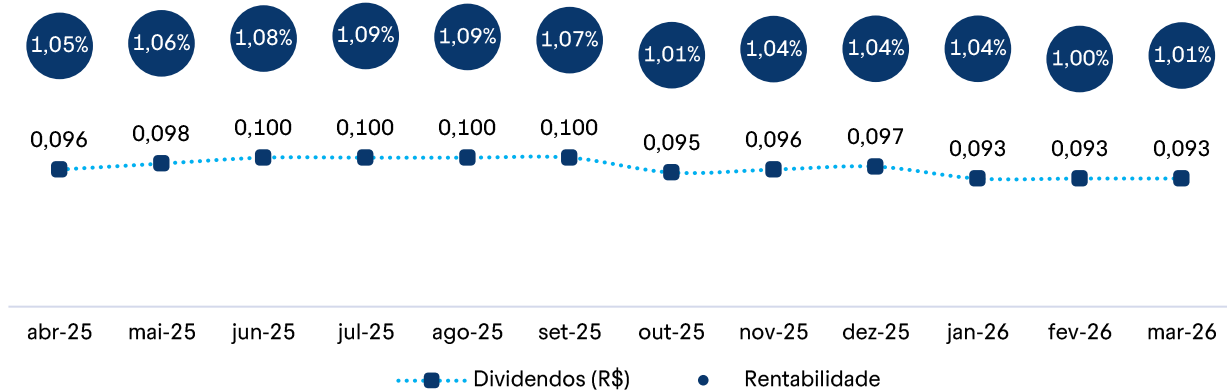
No segmento residencial, que representa 21,9% do PL do Fundo, os meses de março e abril também foram marcados por um ambiente de maior cautela, sobretudo em relação à inflação, que tende a pressionar os custos de construção e pode impactar as margens dos empreendimentos. Ainda assim, o setor segue amparado pela demanda estrutural por moradia e a maior disciplina operacional das companhias do setor.

Ao final de março, 88% do patrimônio líquido estava alocado em 31 operações. No período, realizamos (i) aquisição, no mercado primário, do CRI JHSF Cidade Jardim, à taxa de IPCA + 9,2567%, que tem por objetivo o financiamento das reformas das lojas da Tiffany, Dior e Loro Piana do Shopping Cidade Jardim, em São Paulo; (ii) aquisição, no mercado primário, do CRI Diálogo II, à taxa de IPCA + 8,9%, 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; e (iii) alocações de carregos pontuais em ativos táticos, contribuindo positivamente para a rentabilidade da posição de caixa enquanto avançamos na seleção de novos ativos estratégicos.

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.

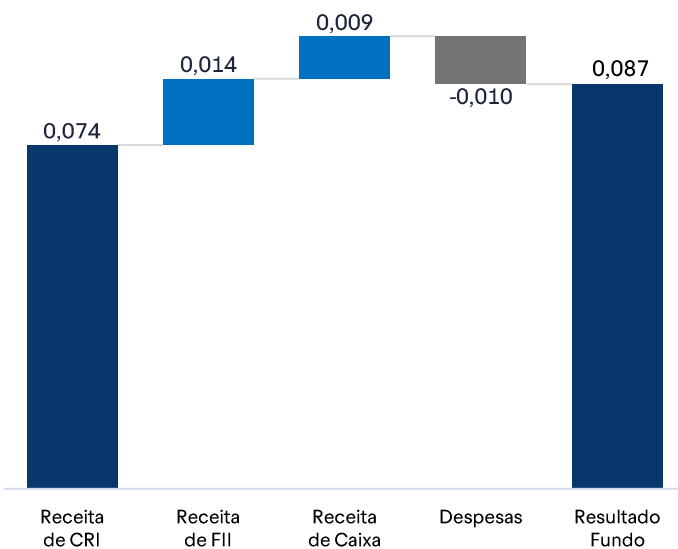
BTG Pactual Gestora

Rentabilidade e Distribuição por Cota

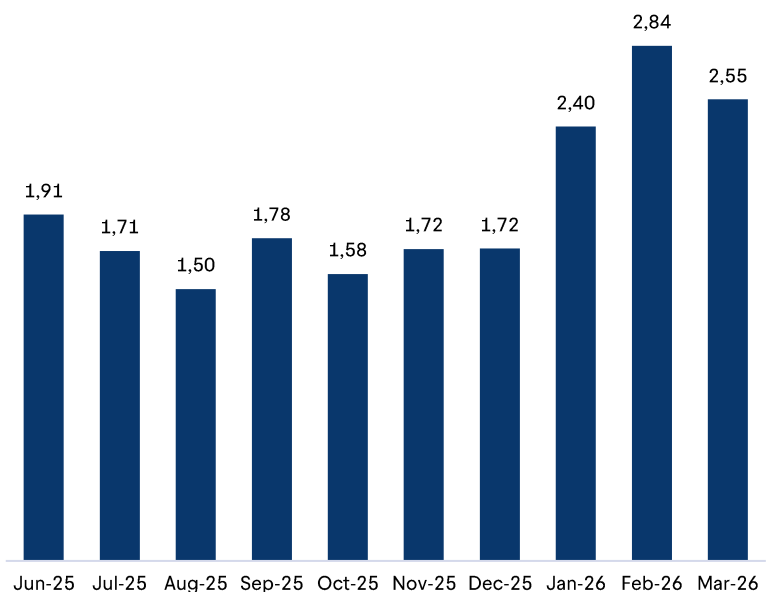


A distribuição de rendimentos referente à competência de março foi realizada em 15/04/2026, no valor de R\$ 0,093 por cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,01%¹. O Fundo encerrou o mês com um patrimônio líquido de R\$ 1,00 bilhão e valor de mercado de R\$ 915,6 milhões. A cota patrimonial foi de R\$ 10,09, enquanto a cota de mercado fechou em R\$ 9,20.

Composição do Resultado por Cota (R\$)



ADTV (R\$mm)



Demonstração de Resultado

	Janeiro		Fevereiro		Março		12 meses	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receita de CRI	8.272	0,083	7.122	0,072	7.340	0,074	103.750,11	1,042
Receita de FII	1.366	0,014	1.391	0,014	1.415	0,014	19.154,71	0,192
Receita com Caixa	199	0,002	556	0,006	904	0,009	5.406,39	0,054
Total Receitas	9.837	0,099	9.069	0,091	9.658	0,097	128.311	1,289
Despesas do Fundo	-847	-0,009	-855	-0,009	-1.022	-0,010	-10.629,11	-0,107
Lucro Líquido	8.989	0,090	8.214	0,083	8.636	0,087	117.682	1,182
Distribuição de Dividendos	9.255	0,093	9.255	0,093	9.255	0,093	115.544	1,161
Resultado acumulado¹	13.919	0,140	13.143	0,132	13.565	0,136	2.138	0,021
IPCA (M-2)	0,18%		0,33%		0,33%		4,44%	
Distribuição em IPCA+ ²	10,19%		8,27%		8,45%		7,83%	

Rentabilidade Equivalente

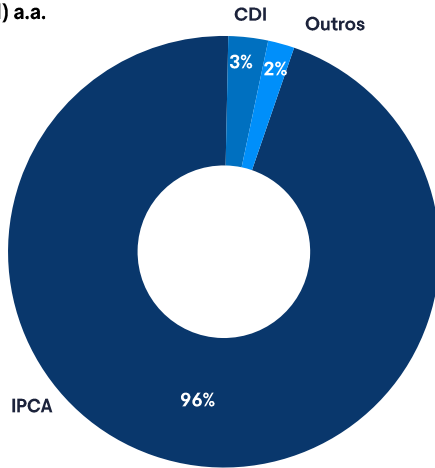
Rentabilidade Equivalente			
Preço Mercado	Yield (a.a.)	Carteira (IPCA+)	Carteira (CDI+)
10,30	11,39%	8,75%	1,68%
10,20	11,51%	8,83%	1,70%
10,10	11,63%	8,92%	1,72%
10,00	11,75%	9,01%	1,73%
9,90	11,87%	9,10%	1,75%
9,80	12,00%	9,19%	1,77%
9,70	12,13%	9,29%	1,79%
9,60	12,26%	9,39%	1,81%
9,50	12,40%	9,48%	1,83%
9,40	12,54%	9,59%	1,84%
9,30	12,68%	9,69%	1,86%
9,20	12,83%	9,79%	1,88%
9,10	12,98%	9,90%	1,91%
9,00	13,13%	10,01%	1,93%
8,90	13,29%	10,12%	1,95%
8,80	13,45%	10,24%	1,97%
8,70	13,61%	10,36%	1,99%
8,60	13,78%	10,48%	2,02%
8,50	13,95%	10,60%	2,04%
8,40	14,13%	10,73%	2,06%
8,30	14,31%	10,86%	2,09%
8,20	14,49%	10,99%	2,11%
8,10	14,68%	11,12%	2,14%

Notas: (1) Fundo teve início em Mai/2008. (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.

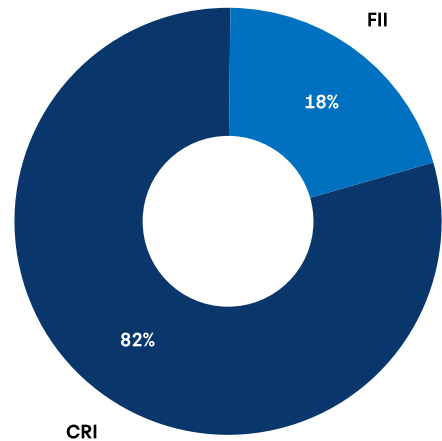
Indexador

SPREAD Médio (MTM) a.a.

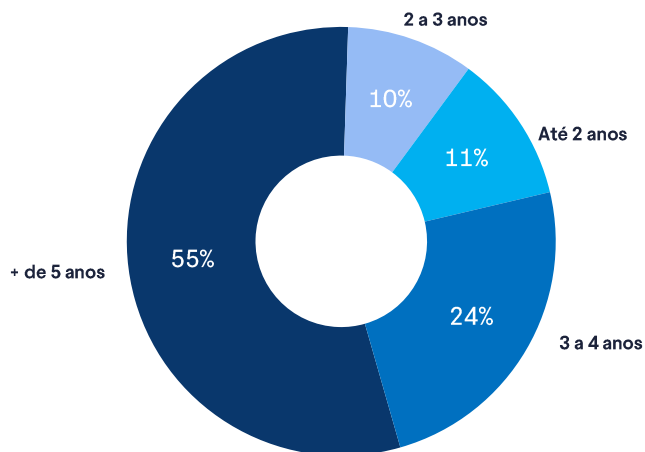
IPCA + 9,34%
CDI + 15,17%



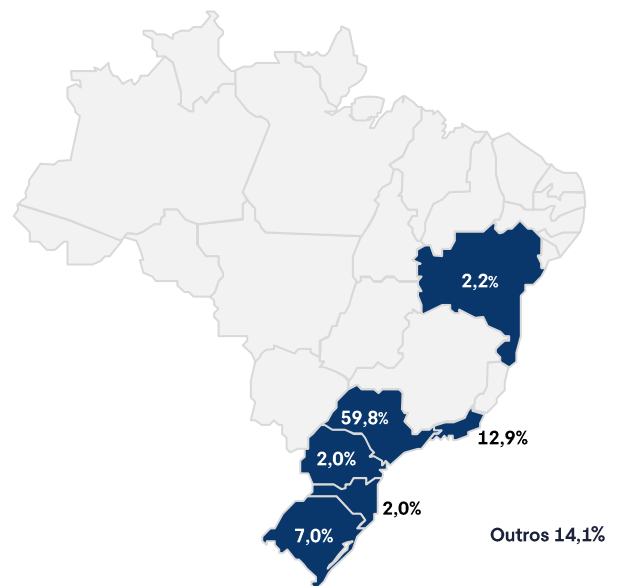
Alocação



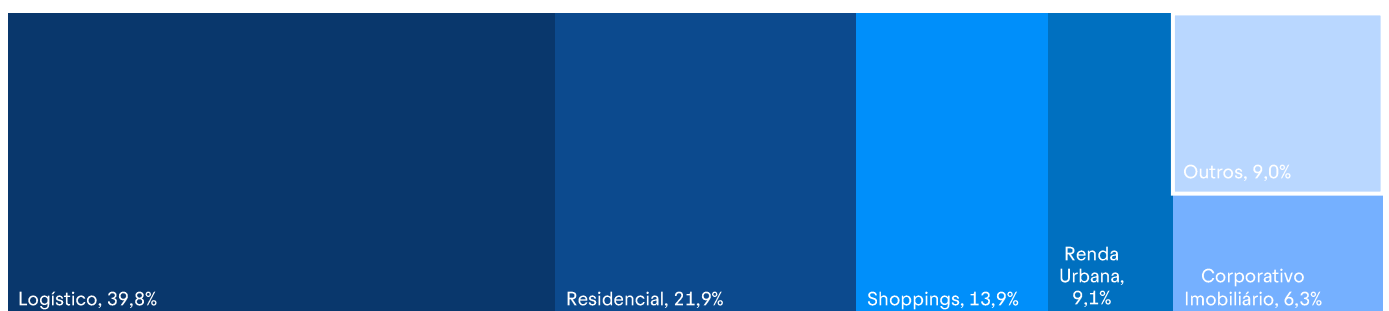
Duration



Localização



Segmento Imobiliário



Lista de Ativos

(Planilha de Fundamentos)

[Download](#)

	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo Curva (R\$mm)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	Casa Shopping	22L1125928	IPCA	9,4%	11,9%	3,9	RJ	59,7	56,1	5,6%
2	MRV Flex	25F1669254	IPCA	9,6%	10,3%	2,9	Pulverizado	53,3	52,6	5,2%
3	CRI XPLG	25K3753716	IPCA	8,8%	9,1%	10,0	SP	49,8	48,6	4,8%
4	Direcional	25L0014618	IPCA	8,2%	9,4%	4,9	Pulverizado	50,1	48,3	4,8%
5	Airplane - S1	23H2516001	IPCA	8,0%	8,4%	8,0	SP	48,3	47,4	4,7%
6	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,3%	10,9%	4,8	PR-SC-RS	46,7	44,5	4,4%
7	Airplane - S2	23H2516002	IPCA	8,0%	8,4%	8,0	SP	45,2	44,4	4,4%
8	JHSF Cidade Jardim	26C5379732	IPCA	9,3%	1,2%	9,5	SP	35,5	35,5	3,5%
9	CD RP	21G0479767	IPCA	5,9%	9,0%	3,6	SP	37,2	34,6	3,4%
10	Diálogo	25G5835158	IPCA	9,0%	8,6%	3,0	SP	34,2	34,5	3,4%
11	GPA II	20L0687133	IPCA	5,6%	8,2%	4,3	SP	31,6	28,1	2,8%
12	Conx	21G0688208	IPCA	6,4%	13,3%	1,1	SP	27,4	26,1	2,6%
13	JSL – S1	20A0977906	IPCA	6,0%	9,0%	5,6	SP, RJ e RS	24,1	21,6	2,2%
14	Diálogo II	26C4633292	IPCA	8,9%	8,6%	5,2	SP	20,3	20,5	2,0%
15	JSL – S2	20A0978038	IPCA	6,0%	9,0%	5,6	SP, RJ e RS	20,0	17,9	1,8%
16	Socicam	21G0707741	IPCA	10,0%	11,2%	2,6	SP	17,4	17,1	1,7%
17	Airport Town	21H0976574	IPCA	6,5%	9,0%	8,7	SP	19,6	17,0	1,7%
18	HBR	19G0228153	IPCA	6,0%	8,2%	5,4	SP	17,9	16,6	1,7%
19	Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,5%	18,7%	1,7	RJ	18,8	15,0	1,5%
20	SuperFrio	21E0407330	IPCA	8,6%	9,5%	3,2	SP-BA	14,3	14,1	1,4%
21	GPA I	20H0695880	IPCA	5,0%	11,0%	4,0	SP	15,1	12,0	1,2%
22	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	6,0%	8,1%	0,7	RS	11,4	11,4	1,1%
23	Souza Cruz - S1	17I0142307	IPCA	6,0%	8,1%	0,7	RS	11,4	11,4	1,1%
24	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,2%	12,6%	3,3	SP	12,7	11,3	1,1%
25	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,2%	12,6%	3,3	SP	12,7	11,3	1,1%
26	Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,3%	14,6%	1,1	RJ	10,6	10,0	1,0%
27	Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,2%	12,6%	4,6	BA	10,8	9,2	0,9%
28	You Corp. - S1	22D0847833	CDI	4,0%	4,0%	1,1	SP	4,7	4,7	0,5%
29	BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,0%	10,1%	0,4	SP	2,6	2,7	0,3%
30	Portfólio Imob. Div.	25H5079794	IPCA	11,5%	11,1%	3,9	SP	2,6	2,6	0,3%
31	Residencial BS		Planilha de fundamentos					3,3	1,2	0,1%
Total								769,5	728,5	72,5%

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	CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,7%	8,3%	5,6	SP	38,31	37,49	3,7%
2	Gen. Shoppings	20G0800227	IPCA	5,0%	8,3%	5,0	SP	38,93	34,94	3,5%
3	Bem Brasil	21I0605705	IPCA	5,4%	9,0%	2,6	MG	14,76	13,9	1,4%
4	República do Líbano	24L2170982	IPCA	10,8%	11,1%	5,4	SP	4,28	4,2	0,4%
5	Helbor 2	22H1104501	CDI	2,3%	2,7%	1,1	SP	1,47	1,5	0,1%
Total								97,7	92,0	9,2%
Total CRIs (Estruturais + Táticos)								863,9	820,5	81,7%

Nº	Código Flls	Dividendo(R\$/cota)	DY (a.a.)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	BTYU11	0,09	13,2%	69,3	6,9%
2	KNIP11	0,65	8,9%	26,9	2,7%
3	XPCI11	0,85	12,6%	20,5	2,0%
4	VGIP11	0,74	11,6%	10,9	1,1%
5	HREC11	0,08	11,8%	10,3	1,0%
6	BTHF11	0,10	13,9%	7,1	0,7%
7	MCCI11	1,00	13,6%	5,3	0,5%
8	VGHF11	0,07	12,6%	4,0	0,4%
9	SHOP11	-	-	1,6	0,2%
Total FII				155,8	15,5%

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Bruta	R\$ MM	%PL
YIELD DI FI REF	% CDI	85,0%	24,6	2,44%
Total Ativos			1004,3	100,0%

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 >= 1,x.	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.	-

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%
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%

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

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), Itajaí (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 FII. 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 de 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 refrigerada 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%

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 m ² 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 SPEs 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
Socicam	SP	A Socicam é uma empresa que presta serviços em espaços públicos, ocupando uma posição de liderança na gestão de terminais rodoviários e urbanos. Ao todo, presta serviços em mais de 150 empreendimentos através de contratos de concessão.	15/07/2027	Cessão fiduciária de recebíveis locatícios e de estacionamento, fundo de reservas e aval da holding	-
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%

Abril de 2026:

08/04/2026 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

14/04/2026 – 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.

