

FII BTG Pactual Crédito Imobiliário

BTCI11

09.552.812/0001-14

Relatório Mensal – Julho 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

Nos Estados Unidos, os dados do segundo trimestre reforçaram a leitura de uma economia ainda resiliente, apesar da desaceleração do PIB agregado. A atividade cresceu 1,5% t/t saar, ante 2,1% no primeiro trimestre, mas a composição foi significativamente mais forte do que o headline sugere. As vendas finais ao setor privado doméstico avançaram 3,9%, impulsionadas pela aceleração do consumo das famílias e pela continuidade do forte ciclo de investimentos, especialmente em inteligência artificial. O consumo cresceu 3,2% t/t saar, após apenas 0,5% no trimestre anterior, enquanto os investimentos relacionados à IA contribuíram com cerca de 0,7 p.p. para o crescimento do PIB.

O mercado de trabalho segue consistente com esse cenário. Embora a criação de vagas tenha desacelerado para 57 mil em junho, a média móvel de três meses permaneceu em 111 mil postos, ainda acima do ritmo observado ao longo de 2025. Além disso, um mercado de trabalho gerando entre 50 mil e 70 mil vagas por mês passou a ser compatível com o crescimento da força de trabalho, refletindo a desaceleração da imigração. Em outras palavras, a moderação recente não deve ser interpretada como um sinal de enfraquecimento relevante do mercado de trabalho, mas como uma normalização para um ritmo mais sustentável.

A inflação de junho trouxe algum alívio, mas ainda está longe de caracterizar uma retomada consistente do processo de desinflação. O índice cheio do PCE recuou 0,11% m/m, enquanto o núcleo avançou apenas 0,13%, abaixo das expectativas. A surpresa baixista foi concentrada nos serviços, ao passo que os preços de bens continuaram refletindo pressões associadas às tarifas. Em doze meses, o núcleo do PCE permaneceu em 3,3%, enquanto sua média trimestral anualizada segue próxima de 3,4%. Embora a queda recente dos preços do petróleo deva favorecer a inflação cheia nos próximos meses, seu efeito sobre a inflação subjacente tende a ser limitado. Além disso, parte da surpresa benigna de junho parece refletir fatores temporários, o que reforça nossa expectativa de alguma recomposição das leituras mensais ao longo de julho e agosto.

Nesse contexto, o FOMC manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50% a 3,75% em julho, com três dissensos favoráveis a uma alta de 25 pb. O comunicado permaneceu inalterado e as observações iniciais de Kevin Warsh preservaram o tom hawkish da reunião anterior, reiterando a preocupação com a inflação. A coletiva, porém, foi relativamente mais dovish. Ao justificar a manutenção dos juros, Warsh recorreu repetidamente ao aperto das condições financeiras observado desde a reunião anterior.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 907,6 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 9,12

DIVIDEND YIELD MERCADO^{2 3}
14,7% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 1.00 bilhão

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,10

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL²
13,2% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL²
R\$ 0,105 por cota

COTISTAS¹
211.601

ADTV²
R\$ 5.043,7 mil

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³
0,95% a.a.

Cenário Macro (Continuação)

Seguimos projetando uma alta de 25 pb na reunião de setembro. Até lá, o Comitê terá à disposição duas novas leituras de inflação e emprego, além das primeiras conclusões das forças-tarefa anunciadas em junho. Caso o núcleo do PCE volte a registrar altas mensais em torno de 0,25% nos próximos dois meses, acreditamos que o Fed iniciará a reversão dos cortes preventivos implementados em 2025. Nosso cenário-base contempla altas em setembro e dezembro deste ano, seguidas por um último ajuste em março de 2027. Um aperto mais intenso das condições financeiras permanece como o principal risco para um ciclo mais gradual ou menos intenso de alta dos juros.

No cenário doméstico, as condições para a política monetária ficaram um pouco mais confortáveis em julho, com surpresas baixistas na inflação e sinais de acomodação da atividade. No início do mês, revisamos nosso cenário para incorporar dois cortes adicionais de 25 pontos-base nas próximas reuniões, levando a Selic a 13,75% ao fim de 2026. A mudança refletiu principalmente a função de reação mais dovish revelada pelo Copom, a comunicação aberta à continuidade do ciclo e as projeções mais benignas apresentadas pelo Banco Central, além do distensionamento, naquele momento, do conflito no Oriente Médio. Desde então, as tensões no Oriente Médio voltaram a se intensificar, mantendo elevados os riscos associados ao petróleo. Em contrapartida, os dados domésticos correntes trouxeram algum alívio. O IPCA-15 de julho registrou a segunda surpresa baixista relevante consecutiva, com resultado melhor não apenas em itens voláteis, como alimentação no domicílio e passagens aéreas, mas também nas medidas subjacentes. A média móvel trimestral anualizada dos serviços subjacentes e da média dos cinco núcleos recuou para 4,5%, enquanto os indicadores de bens industriais também perderam força. A queda dos combustíveis e a sazonalidade favorável dos alimentos devem manter a inflação corrente mais benigna no curto prazo. Projetamos IPCA de 5,0% em 2026 e 4,4% em 2027.

A atividade econômica também começou a apresentar sinais mais consistentes de acomodação. Projetamos crescimento de 0,5% t/t no 2T26 e mantemos nossa estimativa de expansão de 2,0% em 2026, mas os indicadores mais recentes apontam desaceleração na entrada do terceiro trimestre. As sondagens da indústria e dos serviços recuaram em julho, sobretudo pela piora das expectativas e da percepção sobre a demanda. O crédito mostrou alguma resiliência em junho, mas continua sendo contratado a taxas elevadas, com spreads crescentes, inadimplência em patamar alto e comprometimento de renda das famílias em máximas históricas.

O mercado de trabalho permanece apertado, mas também passou a mostrar sinais de acomodação. A taxa de desemprego com ajuste sazonal subiu de 5,4% para 5,5% em junho, refletindo estabilidade da ocupação pelo terceiro mês consecutivo e aumento marginal da força de trabalho. A desaceleração foi mais evidente na renda: o crescimento interanual da renda real habitual caiu de 4,0% para 2,8%, enquanto o avanço da massa de rendimentos recuou de 4,8% para 3,6%. O Caged continuou indicando criação robusta de vagas, mas com perda de força na média móvel e arrefecimento dos salários de admissão e desligamento. Projetamos que o desemprego ajustado sazonalmente suba gradualmente para 5,8% ao fim do ano.

O cenário ainda combina inflação acima da meta, expectativas desancoradas, hiato positivo e riscos relevantes associados ao El Niño, ao ambiente eleitoral e ao conflito no Oriente Médio. Ainda assim, a melhora da inflação corrente e os sinais de desaceleração da atividade reduziram marginalmente o grau de desconforto para a política monetária. Mantemos, portanto, a projeção de mais dois cortes de 25 pontos-base, levando a Selic a 13,75% ao fim de 2026.

Comentários do Gestor

Caros investidores,

Após um início de ano marcado pela expectativa de um ciclo mais intenso de redução da taxa de juros, o mercado passou a reavaliar as perspectivas para a política monetária ao longo dos últimos meses. Nesse contexto, o IFIX encerrou junho com desvalorização de -1,21%. Ainda assim, o índice acumula alta de 1,46% em 2026.

Comentários do Gestor (Continuação)

Os fundos de crédito imobiliário, por sua vez, seguem se destacando pela capacidade de gerar distribuições atrativas associadas à qualidade de seus ativos. Em julho, o BTIC11 manteve sua capacidade de geração de renda, sustentado por uma carteira diversificada, pulverizada e majoritariamente indexada à inflação, característica que contribui para a preservação do retorno real dos investimento no longo prazo.

Diante de um cenário ainda desafiador para o crédito, seguimos focados na alocação de operações com elevada qualidade de crédito, estruturas robustas de garantias e retornos atrativos ajustados ao risco. O patamar atual das taxas de mercado continua proporcionando oportunidades atrativas de investimento para carteiras com liquidez disponível.

No segmento residencial, que representa 35,5% do patrimônio líquido do Fundo, embora os custos de construção permaneçam elevados, a demanda estrutural por moradia e a manutenção do bom desempenho do programa MCMV, seguem sustentando a atividade do setor, principalmente para incorporadoras com forte atuação no segmento econômico e boa capacidade de execução.

No segmento logístico, os fundamentos permanecem bastante positivos. A combinação entre demanda resiliente e oferta restrita de ativos de qualidade segue contribuindo para elevados níveis de ocupação e crescimento dos aluguéis em diversas regiões do país. As principais consultorias do setor apontam vacância nacional entre 5,5% e 7,7%, patamares historicamente baixos e que reforçam a solidez do segmento.

Já no segmento de shopping centers, observamos um desempenho operacional consistente ao longo de junho e julho, mesmo em um ambiente de juros elevados e consumo mais seletivo. Os principais grupos do setor, como Iguatemi, Multiplan, Allos e JHSF continuam apresentando resultados superiores, apoiados por portfólios de alta qualidade, ativos dominantes em suas regiões e maior exposição ao público de renda elevada. O segmento de luxo segue particularmente resiliente, beneficiado pela expansão das marcas internacionais e pela manutenção do consumo de alta renda no Brasil.

Durante o mês, realizamos a aquisição do CRI Cury, operação estruturada internamente. Os recursos foram destinados à aquisição de um terreno na Mooca, em São Paulo, para o desenvolvimento de um empreendimento enquadrado no programa MCMV. A operação reforça nossa estratégia de investimento em companhias líderes em seus segmentos de atuação, com histórico comprovado de execução e sólidos indicadores de crédito.

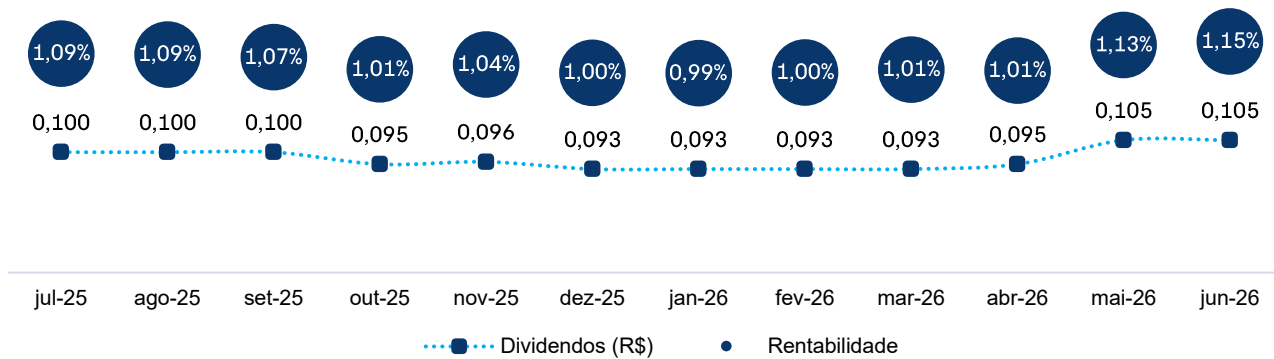
Ao final do mês, 97,5% do patrimônio líquido encontrava-se alocado em 31 operações, todas adimplentes. No período, realizamos a aquisição, em mercado primário, do CRI Cury, à taxa de IPCA + 8,64% ao ano.

Aquisições & Alienações				
Operação	Ativo	Quantidade	SALDO MTM (R\$ milhões)	Taxa de Aquisição/Venda
Compra	Cury	60.000	59,4	IPCA + 8,64%

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.

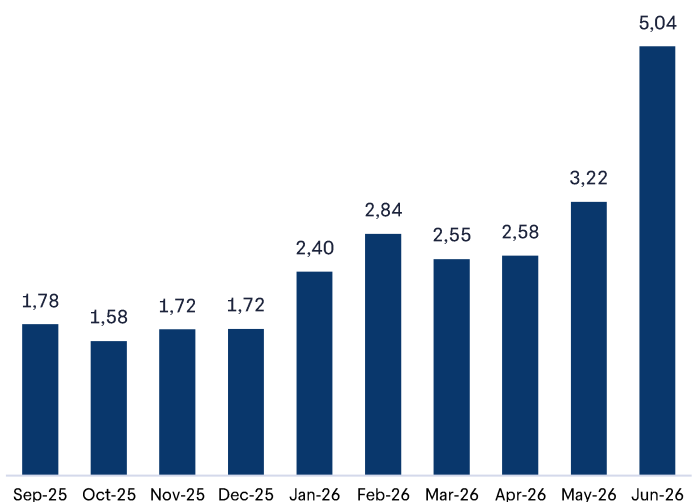
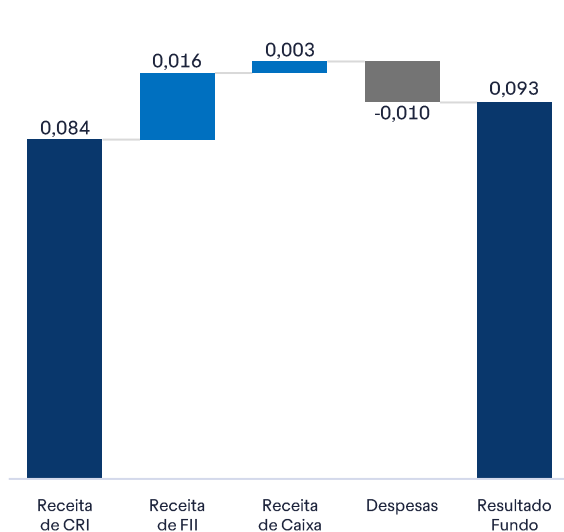
Rentabilidade e Distribuição por Cota



A distribuição de rendimentos referente à competência de junho foi realizada em 14/07/2026, no valor de R\$ 0,105 por cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,15%¹. O Fundo encerrou o mês com um patrimônio líquido de R\$ 1,00 bilhão e valor de mercado de R\$ 907,6 milhões. A cota patrimonial foi de R\$ 10,10, enquanto a cota de mercado fechou em R\$ 9,12.

Composição do Resultado por Cota (R\$)

ADTV (R\$mm)



Demonstração de Resultado

	Abril		Maio		Junho		12 meses	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receita de CRI	9.386	0,094	12.083	0,121	8.335	0,084	107.961	1,085
Receita de FII	1.626	0,016	1.590	0,016	1.636	0,016	18.167	0,183
Receita com Caixa	275	0,003	389	0,004	278	0,003	4.907	0,049
Total Receitas	11.287	0,113	14.063	0,141	10.249	0,103	131.036	1,317
Despesas do Fundo	-845	-0,008	-976	-0,010	-1.000	-0,010	-10.826	-0,109
Lucro Líquido	10.443	0,105	13.087	0,131	9.249	0,093	120.210	1,208
Distribuição de Dividendos	9.455	0,095	10.450	0,105	10.450	0,105	116.639	1,172
Resultado acumulado¹	13.246	0,133	15.883	0,160	14.683	0,148	3.571	0,036
IPCA (M-2)	0,70%		0,88%		0,67%		4,44%	
Distribuição em IPCA+ ²	3,71%		3,06%		5,89%		8,05%	

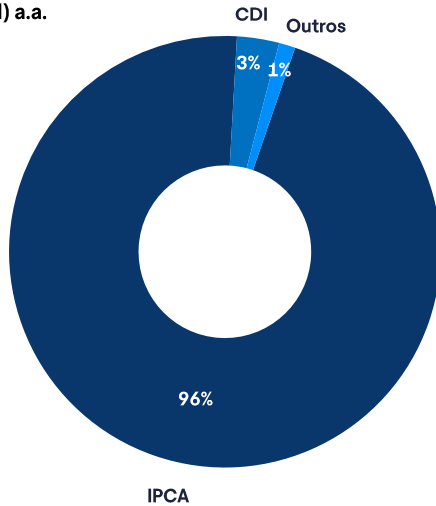
Rentabilidade Equivalente

Rentabilidade Equivalente			
Preço	Yield ¹	Carteira ²	Carteira ³
Mercado	(a.a.)	(IPCA+)	(CDI+)
10,22	13,05%	9,68%	1,98%
10,12	13,19%	9,78%	2,00%
10,02	13,33%	9,88%	2,02%
9,92	13,47%	9,98%	2,04%
9,82	13,61%	10,08%	2,06%
9,72	13,76%	10,18%	2,08%
9,62	13,91%	10,29%	2,10%
9,52	14,07%	10,40%	2,12%
9,42	14,23%	10,51%	2,15%
9,32	14,39%	10,62%	2,17%
9,22	14,56%	10,73%	2,19%
9,12	14,73%	10,85%	2,22%
9,02	14,90%	10,97%	2,24%
8,92	15,08%	11,10%	2,27%
8,82	15,26%	11,22%	2,29%
8,72	15,45%	11,35%	2,32%
8,62	15,64%	11,48%	2,35%
8,52	15,83%	11,62%	2,37%
8,42	16,03%	11,75%	2,40%
8,32	16,24%	11,90%	2,43%
8,22	16,45%	12,04%	2,46%
8,12	16,67%	12,19%	2,49%
8,02	16,89%	12,34%	2,52%

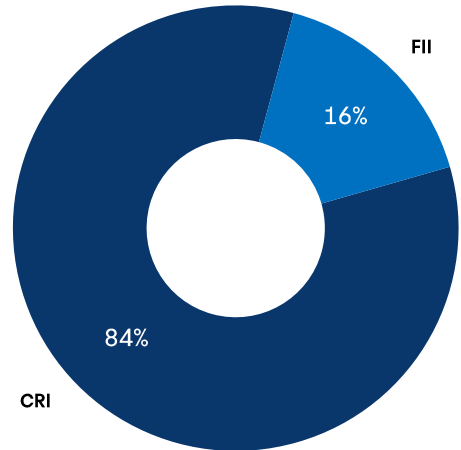
Indexador

SPREAD Médio (MTM) a.a.

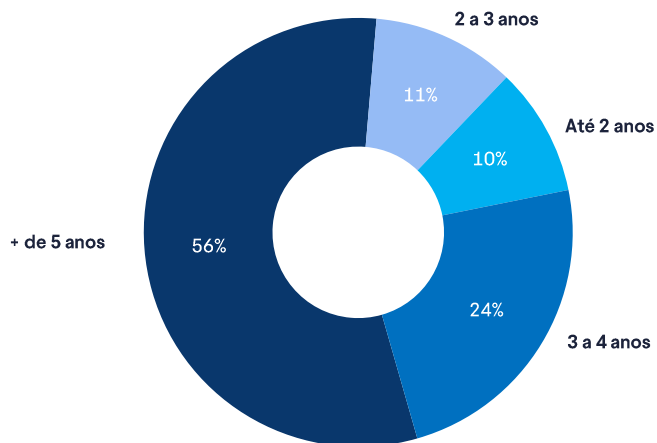
IPCA + 10,38%



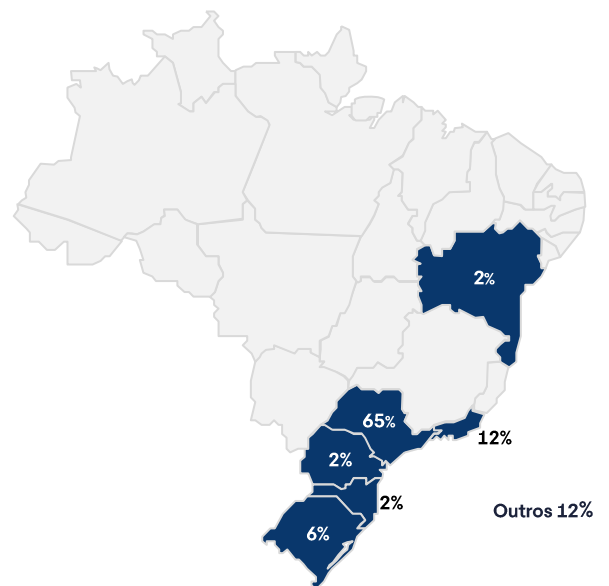
Alocação



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	Portfólio Imob. Div.	25H5079794	IPCA	11,50%	11,93%	3,6	SP	82,2	81,4	8,1%
2	Cury	26E4773356	IPCA	8,64%	8,33%	6,0	SP	59,4	59,4	5,9%
3	Casa Shopping	22L1125928	IPCA	9,35%	12,69%	3,8	RJ	58,8	54,3	5,4%
4	Direcional	25L0014618	IPCA	8,22%	10,19%	4,6	SP	50,0	47,2	4,7%
5	CRI XPLG	25K3753716	IPCA	8,76%	9,65%	9,8	Pulverizado	49,3	46,6	4,6%
6	Airplane - S1	23H2516001	IPCA	8,00%	8,96%	7,8	SP	48,5	46,2	4,6%
7	MRV Flex	25F1669254	IPCA	9,57%	11,17%	3,0	Pulverizado	45,9	44,5	4,4%
8	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,30%	11,72%	4,6	SP	46,5	43,3	4,3%
9	Airplane - S2	23H2516002	IPCA	8,00%	8,96%	7,8	PR-SC-RS	45,4	43,3	4,3%
10	CD RP	21G0479767	IPCA	5,92%	9,81%	3,4	SP	36,5	33,5	3,3%
11	Diálogo	25G5835158	IPCA	9,03%	9,48%	2,8	SP	33,3	33,0	3,3%
12	JHSF Cidade Jardim	26C5379732	IPCA	9,26%	9,91%	6,8	SP	31,2	30,3	3,0%
13	GPA II	20L0687133	IPCA	5,60%	8,24%	4,3	SP	31,5	27,4	2,7%
14	Conx	21G0688208	IPCA	6,35%	14,30%	0,7	SP, RJ e RS	27,9	26,9	2,7%
15	JSL – S1	20A0977906	IPCA	6,00%	9,77%	5,5	SP	23,5	21,0	2,1%
16	Diálogo II	26C4633292	IPCA	8,90%	9,40%	5,0	SP, RJ e RS	20,2	19,8	2,0%
17	Airport Town	21H0976574	IPCA	6,50%	7,86%	8,8	SP	19,5	18,1	1,8%
18	HBR	19G0228153	IPCA	6,00%	8,90%	5,3	SP	17,7	16,1	1,6%
19	Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,50%	21,79%	1,4	RJ	18,6	14,9	1,5%
20	SuperFrio	21E0407330	IPCA	8,55%	10,33%	3,1	SP-BA	13,9	13,4	1,3%
21	GPA I	20H0695880	IPCA	5,00%	10,96%	3,9	SP	14,7	11,5	1,1%
22	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	13,36%	3,1	RS	12,5	11,1	1,1%
23	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	13,41%	3,1	RS	12,5	11,1	1,1%
24	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	6,00%	8,87%	0,6	SP	9,6	9,8	1,0%
25	Souza Cruz - S1	17I0142307	IPCA	6,00%	8,86%	0,6	SP	9,6	9,8	1,0%
26	Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,30%	15,34%	1,0	RJ	9,8	9,2	0,9%
27	Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	12,64%	4,4	BA	11,6	9,2	0,9%
28	BTLC	26E4435499	CDI	1,15%	1,00%	2,1	SP-RN	6,0	6,0	0,6%
29	You Corp. - S1	22D0847833	CDI	4,00%	4,00%	1,0	SP	4,9	4,9	0,5%
30	BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,00%	11,38%	0,3	SP	1,7	1,8	0,2%
31	Residencial BS		Planilha de fundamentos					2,2	0,6	0,0%
Total								859,2	816,6	80,2%

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	Gen. Shoppings	20G0800227	IPCA	11,50%	11,93%	4,8	-	13,3	12,0	1,2%
2	Tático Iridium	23F0012002	CDI	11,50%	11,93%	2,0	-	6,7	6,7	0,7%
3	Helbor 2	22H1104501	CDI	11,50%	11,93%	0,9	-	1,3	1,3	0,1%
Total								21,3	20,1	2,0%
Total CRIs (Estruturais + Táticos)								876,4	825,7	82,0%

Nº	Código FIIs	Dividendo (R\$/cota)	DY (a.a.)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	BTYU11	0,09	15,0%	70,1	7,0%
2	KNIP11	1,25	17,4%	27,1	2,7%
3	XPCI11	0,93	13,9%	20,4	2,0%
4	VGIP11	1,05	16,8%	11,0	1,1%
5	HREC11	0,10	14,3%	10,5	1,0%
6	BTHF11	0,10	13,8%	6,8	0,7%
7	MCCI11	1,00	13,3%	5,3	0,5%
8	VGHF11	0,07	14,3%	3,4	0,3%
9	SHOP11	-	-	2,1	0,2%
Total FII				156,7	15,6%

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Líquida	R\$ MM	%PL
YIELD DI FI REF	% CDI	85,0%	19,0	1,9%
Total Ativos			1.004,9	100%

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

Residencial

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 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 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%

Julho de 2026:

07/07/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

13/07/2026 – 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.

