

FII BTG Pactual Crédito Imobiliário

BTCI11

09.552.812/0001-14

Relatório Mensal – Setembro 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, setembro marcou a retomada do ciclo de alta de juros nos Estados Unidos. O Fed elevou a taxa em 0,25%, para o intervalo entre 3,75% e 4,00%, diante da atividade resiliente, da inflação persistentemente acima da meta e de condições financeiras ainda frouxas. A economia americana mantém demanda doméstica forte e mercado de trabalho em pleno emprego. A terceira leitura do PIB revisou o crescimento do 2T26 de 1,48% para 2,22% em termos anualizados, sobretudo em razão do investimento. As revisões positivas da renda e da taxa de poupança reforçam os fundamentos para a continuidade da expansão, sustentada pelos investimentos em tecnologia. No mercado de trabalho, agosto registrou recuperação na criação de vagas após a fraqueza de julho, tanto no payroll total quanto no setor privado. A taxa de desemprego permanece próxima de 4,1%, e os pedidos de seguro-desemprego não sinalizam aumento relevante das demissões.

A inflação permanece como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE avançou 0,25% em agosto, após 0,13% em julho, acumulando alta de 3,01% em 12 meses. A pressão voltou a se concentrar em serviços, com o supercore acelerando para 0,36% no mês, e segue disseminada entre os componentes. Soma-se a isso o choque de energia, especialmente no diesel, que eleva o risco de repasses ao longo das cadeias de produção e contribui para a abertura das curvas de juros globais. Nosso cenário-base contempla novas altas de 0,25% em dezembro e em março, levando a taxa terminal a 4,4%. Caso a inflação de setembro repita a dinâmica de agosto, o ciclo pode ser mais acelerado.

No cenário doméstico, a atividade segue em acomodação. Após crescimento de 0,5% no segundo trimestre, projetamos avanço de apenas 0,2% do PIB no terceiro, refletindo a perda de fôlego da indústria, do comércio e dos serviços. Mantemos a projeção de crescimento de 1,8% em 2026 e 1,1% em 2027, em um contexto de juros ainda elevados, menor impulso fiscal e crédito mais restritivo. Os riscos seguem inclinados para baixo, dados o elevado endividamento das famílias, o maior comprometimento de renda e a inadimplência em níveis historicamente altos. Em contrapartida, a perspectiva para a inflação tornou-se menos favorável. Revisamos o IPCA de 2026 de 5,2% para 5,3%, em função da pior dinâmica dos combustíveis no curto prazo. Para 2027, a projeção passou de 4,4% para 4,8%, incorporando um reajuste de 15% da gasolina no primeiro trimestre e o efeito do aumento do Bolsa Família sobre a demanda. Com isso, a desaceleração da economia tende a contribuir menos para a desinflação.

No campo fiscal, o governo anunciou reajuste do Bolsa Família, fim das bets, Desenrola 3.0 e subsídios aos combustíveis, com impacto estimado de R\$22 bilhões em 2026 e R\$56 bilhões em 2027. As medidas são compatíveis com o limite de gastos e com as metas fiscais, mas aumentam a rigidez do orçamento e ampliam o impulso fiscal de 2027. Projetamos déficit primário de 0,6% do PIB neste ano e de 0,2% no próximo, com a dívida bruta avançando para 83,3% e 87,6% do PIB, respectivamente. Nesse contexto, a alta da energia e dos juros longos globais torna o ambiente mais desafiador para economias emergentes com fragilidade fiscal. Ao mesmo tempo, choques como o El Niño, a possível mudança na escala 6x1 e a nova alta do petróleo podem pressionar as expectativas de inflação de longo prazo. A desalavancagem das famílias permanece como risco para a atividade em 2027, mas não justifica uma resposta antecipada do Copom. Dessa forma, esperamos a manutenção da Selic em 13,75% na próxima reunião e até o fim de 2026, com redução para 12,50% ao fim de 2027. Um resultado eleitoral acompanhado de valorização do real e de expectativas de inflação próximas dos patamares atuais ampliaria a possibilidade de novos cortes. Ainda assim, a indefinição sobre a política fiscal do próximo governo exige cautela.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 900,7 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 9,05

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

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 1.01 bilhão

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,13

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL²
12,6% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL²
R\$ 0,101 por cota

COTISTAS¹
214.211

ADTV²
R\$ 2.868,6 mil

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³
0,95% a.a.

Comentários do Gestor

Caros investidores,

O mercado de fundos imobiliários atravessou um período de maior volatilidade nos últimos meses, refletindo principalmente a permanência de juros reais elevados, a maior seletividade dos investidores em relação ao risco de crédito e a abertura de spreads observada em parte dos FIIs de papel. Após encerrar julho com leve queda de -0,32%, o IFIX recuou -1,46% em agosto de 2026, levando o acumulado do ano a um retorno total levemente negativo de -0,33%. Em setembro, o índice segue pressionado, ainda refletindo esse cenário mais desafiador para a classe.

A decisão do Copom de reduzir a Selic de 14,25% para 14,00% em agosto e, posteriormente, para 13,75% em setembro sinaliza a continuidade do ciclo gradual de flexibilização monetária. Embora o patamar de juros permaneça elevado, a perspectiva de redução adicional ao longo do tempo tende a ser favorável para os FIIs.

Os fundos de crédito imobiliário, passaram a negociar com descontos relevantes em relação ao valor patrimonial diante de eventos de crédito observados nos últimos anos. Reforçamos, contudo, que o BTCL11 mantém uma carteira saudável e diversificada, com o desempenho dos ativos em linha com a estratégia do Fundo e capacidade de sustentar um nível de dividendos compatível com sua proposta de investimento. Em setembro, o BTCL11 distribuiu R\$ 0,101 por cota. Apesar da volatilidade das cotas, a geração recorrente de rendimentos segue sendo um dos principais diferenciais do Fundo.

O segmento residencial, que representa 36,5% do patrimônio líquido do Fundo, manteve o cenário favorável observado nos últimos meses. O mercado residencial de São Paulo segue como o principal destaque nacional, sustentado por fundamentos sólidos, como elevada liquidez, crescimento populacional em regiões consolidadas e restrição de oferta em bairros de maior demanda. Embora o custo do crédito ainda represente um fator de atenção para parte dos compradores, o início do ciclo de redução da Selic reforça uma perspectiva gradualmente positiva para o setor.

No segmento logístico, os fundamentos continuam sólidos, sustentados pelos baixos níveis de vacância observados nos principais mercados e pela demanda resiliente por ativos de qualidade localizados em regiões estratégicas.

Já no segmento de shopping centers, seguimos originando e estruturando novas operações para inclusão no portfólio, com foco em ativos resilientes, com fluxo recorrente de consumidores, relevância regional e qualidade dos empreendimentos.

Durante o período, realizamos a alienação do CRI You Corporativo ao par, como parte da estratégia de redução da exposição ao risco de crédito You,inc, que passou a ser nula após a conclusão da operação. O Fundo segue exposto a projetos originalmente concebidos pela You,inc, mas que hoje operam de maneira independente, conforme será elaborado em detalhe neste relatório.

O Fundo também participou do follow-on do FII URPR11 após análise detalhada de sua carteira de ativos, da relação entre o valor patrimonial implícito dos investimentos e o preço de emissão das cotas, e do potencial de destravas de valor no médio e longo prazos com o emprego dos recursos captados. A avaliação da Gestora indicou que a assimetria entre o preço da oferta e o valor econômico dos ativos investidos proporcionaria um potencial atrativo de retorno, com uma TIR estimada de ~20% a.a. no cenário-base.

Adicionalmente, de acordo com as informações públicas prestadas pela gestora do FII URPR11 parte dos recursos livres captados na emissão seria destinada à conclusão de empreendimentos em andamento, contribuindo para ampliar a visibilidade sobre a destrava de valor dos CRIs e demais ativos detidos. Assim, além da assimetria de preços da oferta, que permitiu a capitalização do FII URPR, o novo caixa do FII permitiria uma importante injeção de capital que deve beneficiar, no médio prazo, todos investidores do Fundo.

Nesse contexto, o presente investimento combinou um ponto de entrada atrativo com potenciais catalisadores de geração de valor no médio prazo, o que resulta em um investimento com retorno esperado significativamente maior do que o atualmente encontrado nos CRIs emitidos a mercado.

Ao final do mês, 96,4% do patrimônio líquido encontrava-se alocado em 33 operações.

Aquisições & Alienações				
Operação	Ativo	Quantidade	SALDO MTM (R\$ milhões)	Taxa de Aquisição/Venda
Venda	You Corp. – S1	4.000	4,9	CDI + 4,00%
Compra	URPR11	1.123.773	24,84	-

Comentários do Gestor (Continuação)

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.

Projetos Imobiliários em Andamento

CRI Portfólio Imobiliário Diversificado (25H5079794)

O CRI: Este CRI diz respeito ao financiamento à construção de um portfólio imobiliário inteiramente composto por empreendimentos em São Paulo/SP e originalmente concebido pela incorporadora You Inc.. Ao longo do desenvolvimento da operação, foram implementadas medidas destinadas a reduzir e, ultimamente, neutralizar a exposição dos empreendimentos aos riscos operacionais e financeiros da incorporadora. O investimento do CRI está vinculado a algumas SPEs que contam, dentre outros, com patrimônio de afetação próprio, contas-corrente separadas, mecanismos de controle independentes e garantias diretamente associadas aos empreendimentos financiados. Sendo assim, o fluxo de remuneração do CRI decorre da performance dos projetos financiados: evolução de obras, conclusão dos empreendimentos e ritmo de comercialização dos projetos – restando descorrelacionado, portanto, da capacidade financeira da holding You Inc. Esses empreendimentos encontram-se reunidos no âmbito do CRI 25H5079794. A consolidação dos projetos em uma única emissão teve como objetivo otimizar a estrutura de securitização, gerando ganhos de eficiência em benefício dos cotistas.

Racional de Investimento: A aquisição do CRI foi fundamentada com base na análise mercadológica dos empreendimentos, estrutura de suas garantias e sua capacidade de geração de valor ao longo do ciclo de desenvolvimento. Desde sua originação, a tese levou em consideração o desempenho esperado dos projetos financiados, e não a expectativa de suporte corporativo da incorporadora.

Riscos: Como em quaisquer operações similares, os principais riscos econômicos da presente operação derivam de eventuais frustrações das expectativas de execução dos empreendimentos, compreendendo fatores como: a evolução das obras, os custos de construção, a velocidade e o valor de vendas, a geração dos recebíveis e o cumprimento dos cronogramas previstos.

Prazo: O cronograma atual prevê a ocorrência das primeiras entregas a partir de meados de 2027, quando se espera o início do processo de amortização da operação e a consequente redução gradual da exposição do Fundo no CRI. Consideramos o CRI como uma exposição de médio prazo, uma vez que a conclusão integral dos projetos é prevista para o final de 2028.

Indicadores: Seguem abaixo os principais indicadores físicos e comerciais dos empreendimentos financiados pelo CRI.

#	Empreendimento	Construtora	% Obras	% Vendas
1	QG Faria Lima	Kallas	78%	100%
2	Yep Estação Pinheiros	Kallas	79%	87%
3	QG Vila Olímpia	Porto Ferraz	62%	97%
4	QG Ferreira de Araújo	Porto Ferraz	38%	74%
5	Park Mariana	Porto Ferraz	80%	85%
6	QG Higienópolis	Conx	41%	38%
7	QG Vila Nova Conceição	Conx	59%	98%
8	AP Paulista	Construcompany	46%	100%
9	Quartier Capote	Rocontec	52%	81%
10	Vista Madalena	Even	54%	62%
11	Saibro	Porto Ferraz	10%	79%
12	Medelin	Porto Ferraz	10%	69%

Comentários do Gestor (Continuação)

Estrutura: Como se sabe, nos casos de CRI para financiamento à construção é esperado um aumento paulatino da exposição financeira do investidor no papel ao longo do tempo, em decorrência da dinâmica inerente ao calendário da produção imobiliária, cujos desembolsos ocorrem gradualmente conforme a evolução das obras. A estrutura de chamadas de capital foi concebida para promover uma alocação mais eficiente dos recursos ao longo da execução dos empreendimentos. Uma integralização total dos recursos já na originação do CRI resultaria em um volume expressivo de caixa sem utilização imediata, cuja rentabilização deveria ocorrer a taxas compatíveis com a remuneração do ativo, o que, em muitos casos, tornaria a estrutura excessivamente onerosa e economicamente inviável. Nesse contexto, a evolução da exposição do fundo não representa um aumento do risco originalmente assumido, mas sim a materialização do cronograma financeiro previsto para os projetos, em linha com a prática usual desse tipo de financiamento. Da mesma forma, a suspensão ou o alongamento indevido dos desembolsos previstos poderia gerar ineficiências financeiras, elevar o custo da operação e, em situações extremas, comprometer seu equilíbrio econômico-financeiro e a adequada remuneração do capital investido.

A expectativa de exposição adicional do BTCL11 para conclusão das obras é de aproximadamente R\$50 milhões.

Repactuação: Ao longo do acompanhamento da operação, foram implementados ajustes econômicos e estruturais aprovados nas instâncias competentes, com o objetivo de manter o alinhamento da estrutura financeira à evolução dos empreendimentos e preservar a geração de valor dos ativos financiados.

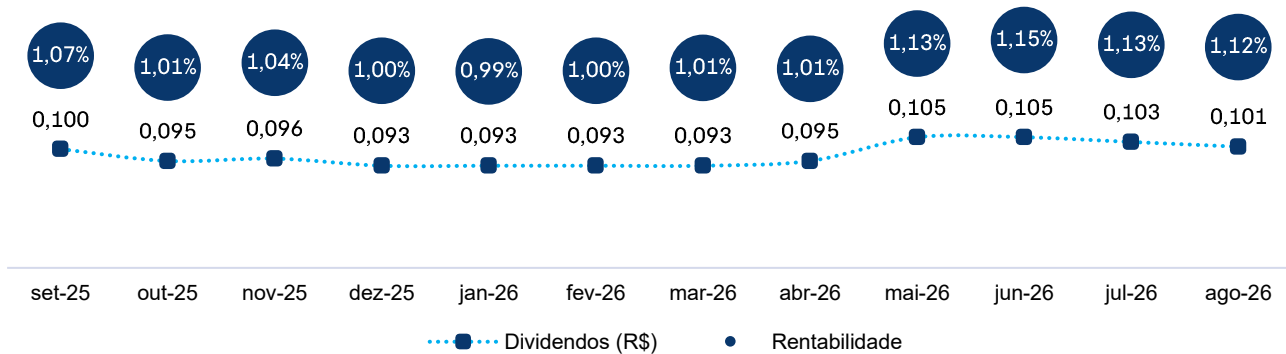
Houve ajuste na taxa do CRI para nível compatível com a capacidade de pagamento dos projetos, condição necessária para que o CRI efetivamente recupere e remunere o capital investido.

Estratégia do CRI: O Fundo não possui exposição direta ao risco do crédito corporativo da incorporadora You Inc., tampouco detém exposição ao empreendimento Authentique, alvo de matérias recentes na imprensa.

O BTCL11 possui exposição na ordem de 6,8% de seu Patrimônio ao FII BTYU11, cujo portfólio é composto por empreendimentos originalmente desenvolvidos pela incorporadora, mas que atualmente contam com estruturas de governança, acompanhamento e execução independentes da incorporadora. Os projetos são integralmente localizados na cidade de São Paulo/SP, em regiões consolidadas, e seguem seu curso de obras e comercialização sem paralizações. O CRI Portfólio Imob. Div., que representa 9,9% do Patrimônio do Fundo e, conforme descrito acima, está dissociado da incorporadora, possui sua tese de crédito fundamentada no desempenho dos empreendimentos financiados e às respectivas estruturas de garantia da operação.

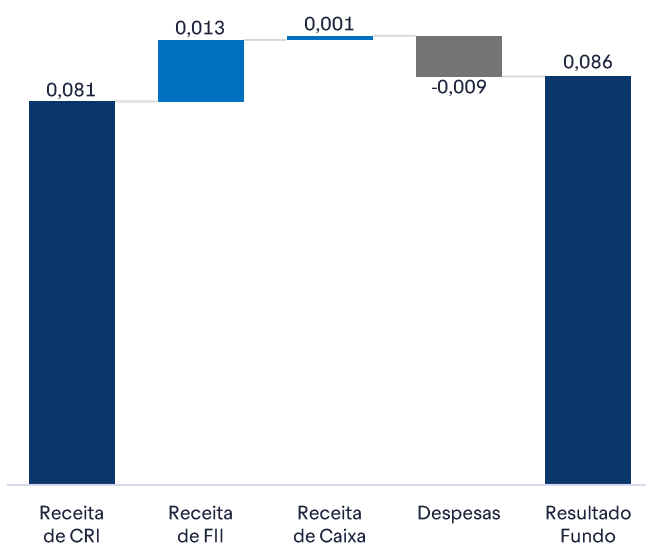
Nosso objetivo é assegurar que os cotistas tenham acesso às informações necessárias para compreender os riscos assumidos pelo Fundo e os fundamentos das decisões adotadas pela gestão. Permaneceremos acompanhando a evolução da operação e atuando de forma diligente na preservação dos interesses dos cotistas.

Rentabilidade e Distribuição por Cota

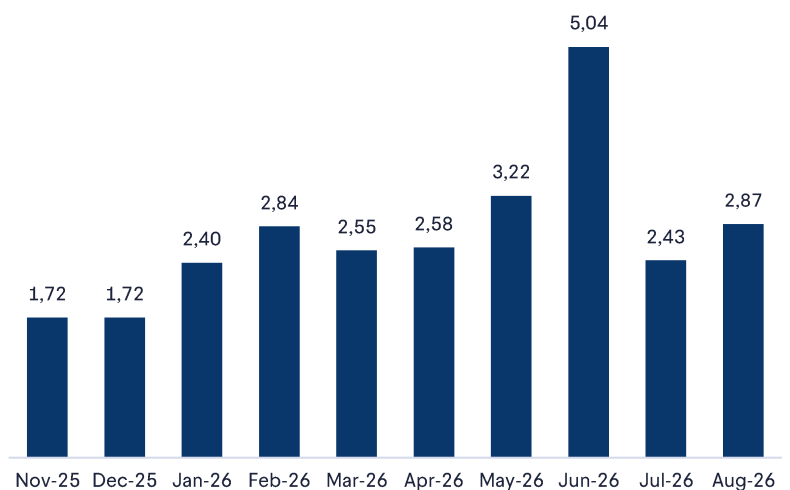


A distribuição de rendimentos referente à competência de agosto foi realizada em 15/09/2026, no valor de R\$ 0,101 por cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,12%¹. O Fundo encerrou o mês com um patrimônio líquido de R\$ 1,01 bilhão e valor de mercado de R\$ 900,7 milhões. A cota patrimonial foi de R\$ 10,13, enquanto a cota de mercado fechou em R\$ 9,05.

Composição do Resultado por Cota (R\$)



ADTV (R\$mm)



Demonstração de Resultado

	Junho		Julho		Agosto		12 meses	
	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota	R\$ Mil	R\$/cota
Receita de CRI	8.335	0,084	10.877	0,109	8.036	0,081	99.419	0,999
Receita de FII	1.636	0,016	1.513	0,015	1.287	0,013	17.684	0,178
Receita com Caixa	231	0,002	173	0,002	83	0,001	4.252	0,043
Total Receitas	10.202	0,103	12.564	0,126	9.406	0,095	121.355	1,219
Despesas do Fundo	-847	-0,009	-860	-0,009	-953	-0,010	-10.898	-0,110
Lucro Líquido	9.356	0,094	11.704	0,118	8.453	0,085	110.457	1,110
Distribuição de Dividendos	10.450	0,105	10.251	0,103	10.052	0,101	117.037	1,176
Resultado acumulado¹	14.683	0,148	16.110	0,162	14.618	0,147	-6.580	-0,066
IPCA (M-2)	0,67%		0,58%		0,16%		4,44%	
Distribuição em IPCA+ ²	5,89%		6,72%		12,08%		8,19%	

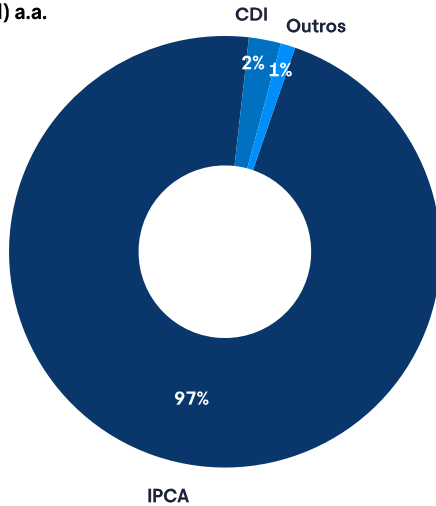
Rentabilidade Equivalente

Rentabilidade Equivalente			
Preço	Yield ¹	Carteira ²	Carteira ³
Mercado	(a.a.)	(IPCA+)	(CDI+)
10,15	12,62%	9,20%	1,52%
10,05	12,75%	9,30%	1,53%
9,95	12,88%	9,39%	1,55%
9,85	13,02%	9,48%	1,56%
9,75	13,16%	9,58%	1,58%
9,65	13,31%	9,68%	1,60%
9,55	13,46%	9,78%	1,61%
9,45	13,61%	9,89%	1,63%
9,35	13,76%	9,99%	1,65%
9,25	13,92%	10,10%	1,66%
9,15	14,08%	10,21%	1,68%
9,05	14,25%	10,32%	1,70%
8,95	14,41%	10,44%	1,72%
8,85	14,59%	10,56%	1,74%
8,75	14,77%	10,68%	1,76%
8,65	14,95%	10,80%	1,78%
8,55	15,13%	10,93%	1,80%
8,45	15,32%	11,06%	1,82%
8,35	15,52%	11,19%	1,84%
8,25	15,72%	11,32%	1,87%
8,15	15,93%	11,46%	1,89%
8,05	16,14%	11,60%	1,91%
7,95	16,36%	11,75%	1,94%

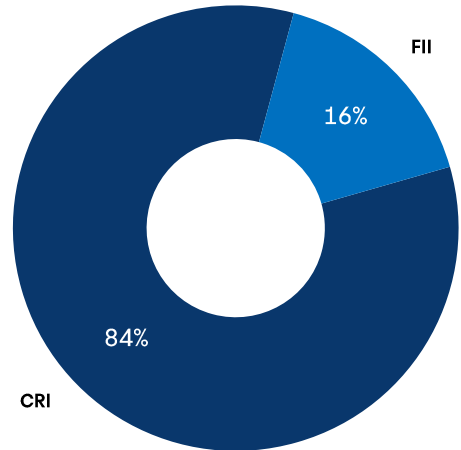
Indexador

SPREAD Médio (MTM) a.a.

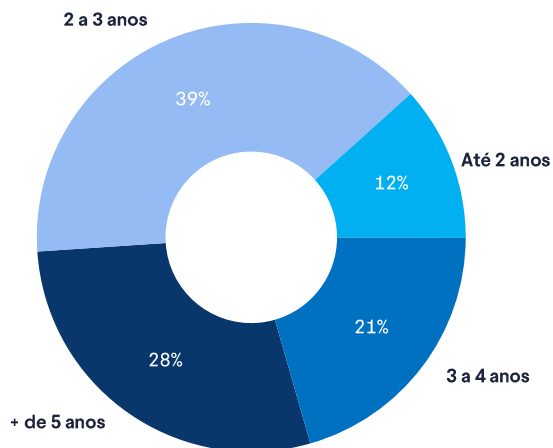
IPCA + 9,79%



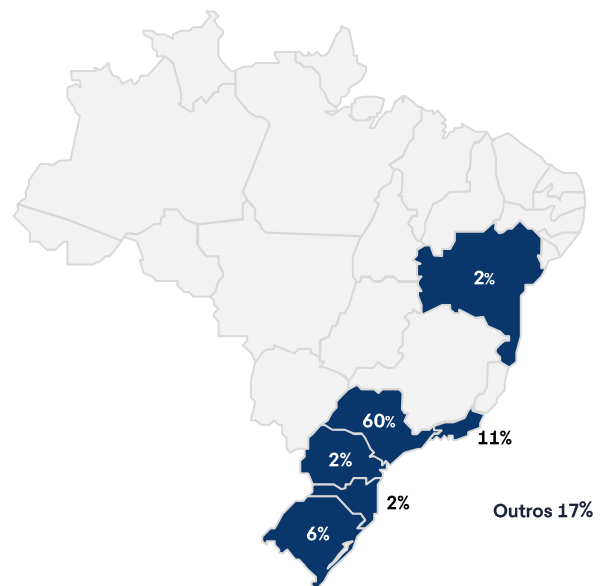
Alocação



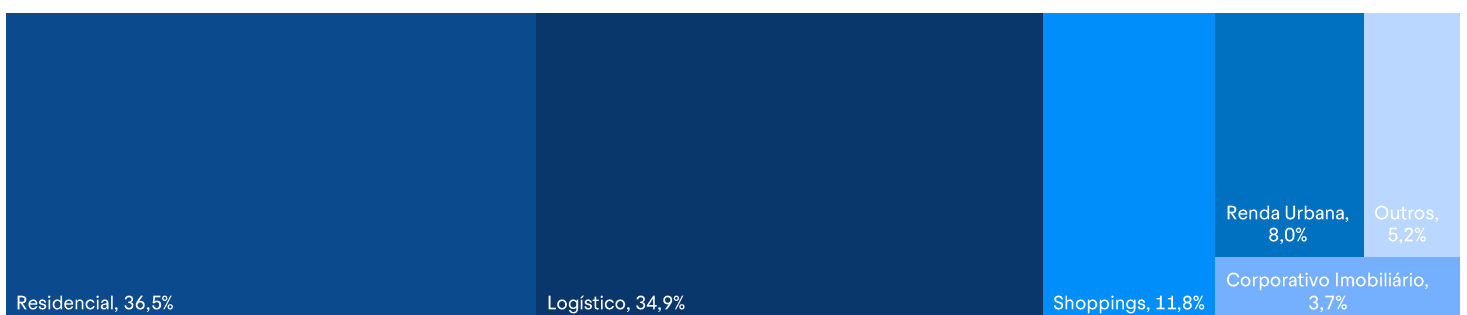
Duration



Localização



Segmento Imobiliário



Lista de Ativos

(Planilha de Fundamentos)

[Download](#)

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration (anos)	Emissor	UF	Saldo Curva (R\$mm)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	Portfólio Imob. Div.	25H5079794	IPCA	11,50%	11,30%	2,4	Opea	SP	99,9	100,3	9,9%
2	Casa Shopping	22L1125928	IPCA	9,35%	12,13%	2,6	Opea	RJ	57,6	53,9	5,4%
3	XPLG	25K3753716	IPCA	8,76%	9,48%	6,7	Opea	Pulverizado	49,6	47,5	4,7%
4	Cury	26E4773356	IPCA	8,64%	8,13%	5,8	Opea	SP	46,4	47,1	4,7%
5	Direcional	25L0014618	IPCA	8,22%	9,75%	3,1	Riza Sec	Pulverizado	49,2	47,0	4,7%
6	Airplane - S1	23H2516001	IPCA	8,00%	8,73%	5,3	Opea	SP	48,0	46,3	4,6%
7	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,30%	9,32%	3,2	Vert	PR, SC e RS	45,9	45,8	4,5%
8	Airplane - S2	23H2516002	IPCA	8,00%	8,73%	5,3	Opea	SP	44,9	43,3	4,3%
9	MRV Flex	25F1669254	IPCA	9,57%	10,48%	2,1	Opea	Pulverizado	43,6	40,8	4,0%
10	CD RP	21G0479767	IPCA	5,92%	9,14%	2,3	Vert	SP	35,7	33,3	3,3%
11	Diálogo	25G5835158	IPCA	9,03%	8,65%	1,9	Opea	SP	32,4	32,6	3,2%
12	JHSF Cidade Jardim - S1	26C5379732	IPCA	9,26%	9,65%	4,6	Opea	SP	31,4	30,8	3,1%
13	GPA II	20L0687133	IPCA	5,60%	8,24%	2,9	Opea	SP	30,4	26,7	2,7%
14	JSL – S1	20A0977906	IPCA	6,00%	9,41%	3,7	Opea	SP, RJ e RS	23,2	21,3	2,1%
15	Diálogo II	26C4633292	IPCA	8,90%	8,99%	3,3	Opea	SP	19,6	19,5	1,9%
16	HBR	19G0228153	IPCA	6,00%	8,52%	3,5	Habitasec	SP	17,5	16,0	1,6%
17	Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,50%	24,16%	0,8	Ore	RJ	18,4	15,5	1,5%
18	Conx	21G0688208	IPCA	6,35%	11,89%	0,8	Riza Sec	SP	14,0	13,4	1,3%
19	SuperFrio	21E0407330	IPCA	8,55%	9,58%	2,0	Opea	SP e BA	13,5	13,2	1,3%
20	JSL – S2	20A0978038	IPCA	6,00%	9,42%	3,7	Opea	SP, RJ e RS	13,3	12,2	1,2%
21	GPA I	20H0695880	IPCA	5,00%	10,96%	2,6	Bari	SP	14,5	11,2	1,1%
22	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	12,91%	2,1	Opea	SP	12,2	11,1	1,1%
23	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	12,95%	2,1	Opea	SP	12,2	11,1	1,1%
24	Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	12,64%	3,0	Riza Sec	BA	11,8	9,2	0,9%
25	Airport Town	21H0976574	IPCA	6,50%	7,66%	6,0	Riza Sec	SP	9,7	9,1	0,9%
26	Souza Cruz - S1	17I0142307	IPCA	6,00%	6,54%	0,3	Riza Sec	RS	8,3	8,7	0,9%
27	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	6,00%	6,55%	0,3	Riza Sec	RS	8,3	8,7	0,9%
28	Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,30%	13,56%	0,6	Opea	RJ	9,1	8,7	0,9%
29	BTLC	26E4435499	CDI	1,15%	1,00%	1,3	Opea	SP e RN	3,1	3,1	0,3%
30	BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,00%	10,66%	0,1	Opea	SP	1,2	1,2	0,1%
31	Residencial BS		Planilha de Fundamentos				Bsec	-	1,7	0,5	0,0%
Total									826,5	789,1	78,1%

Lista de Ativos

(Planilha de Fundamentos)

Download

Nº	CRIs Táticos	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	Emissor	UF	Saldo Curva (R\$mm)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	Tático Iridium	23F0012002	CDI	11,50%	11,30%	1,2	Opea	-	6,8	6,9	0,7%
2	Helbor 2	22H1104501	CDI	11,50%	11,30%	0,6	Bari	-	1,3	1,3	0,1%
Total									8,2	8,2	0,8%
Total CRIs (Estruturais + Táticos)									834,6	797,3	78,9%

Nº	Código Flls	Dividendo (R\$/cota)	DY (a.a.)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	BTYU11	0,05	8,8%	69,0	6,8%
2	KNIP11	0,95	13,2%	26,8	2,7%
3	URPR15	0,30	17,9%	24,8	2,5%
4	XPCI11	0,93	14,4%	19,0	1,9%
5	VGIP11	1,06	17,5%	10,1	1,0%
6	HREC11	0,10	14,6%	9,6	1,0%
7	BTHF11	0,10	14,6%	6,7	0,7%
8	MCCI11	1,00	13,4%	5,4	0,5%
9	VGHF11	0,06	13,0%	3,1	0,3%
10	GRAV11	-	-	1,9	0,2%
Total Fll				176,5	17,5%

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Líquida	R\$ MM	%PL
YIELD DI FI REF	% CDI	85,0%	32,5	3,2%

Total Ativos	1.008,0	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.	80%
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

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 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 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	Pulverizado	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 Riberão 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%

Setembro de 2026:

08/09/2026 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

14/09/2026 – 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.

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.

