FII BTG Pactual Crédito para Incorporação

BTIR11

43.008.233/0001-43

Relatório Mensal - Setembro 2026



Informações Gerais

Objetivo

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

Cenário Macro

No 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.

Principais Indicadores

VALOR PATRIMONIAL[1]
R$ 1,015 bilhão

COTA PATRIMONIAL[1]
R$ 10,35

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL[1]
12,0% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL[2]
R$ 0,095 por cota

COTISTAS[1]
19.359

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO[3]
1,20% a.a.

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

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
CETIP

Notas: (1) Fechamento 31/08/2026 (2) Referente a competência 08/2026. (3) Taxa Global sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.

Comentários do Gestor

Cenário Macro (Continuação)

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.

Comentários do Gestor

Caros investidores,

A decisão do Copom de reduzir a Selic de 14,25% para 14,00% em agosto e, posteriormente, para 13,75% em setembro reforça a continuidade do ciclo gradual de flexibilização monetária. Embora o custo de capital permaneça elevado, a expectativa de novas reduções de juros tende a favorecer a atividade imobiliária e ampliar o conjunto de oportunidades de originação e investimento no setor.

O segmento residencial, principal exposição do fundo, manteve fundamentos positivos ao longo do período. O mercado residencial de São Paulo continua apresentando liquidez e níveis saudáveis de absorção, sustentado por restrições de oferta em regiões consolidadas e demanda estrutural por moradia. Adicionalmente, a perspectiva de redução gradual das taxas de financiamento imobiliário pode contribuir positivamente para a continuidade desse cenário.

Durante o período, realizamos a alienação do CRI You Corporativo ao par, concluindo a estratégia de redução da exposição ao risco corporativo You,inc. Com isso, o Fundo passou a não possuir exposição ao crédito corporativo da companhia. O portfólio segue exposto a determinados projetos originalmente concebidos pela incorporadora, mas que atualmente possuem dinâmica operacional própria e estrutura de garantias segregadas, conforme detalhado ao longo deste relatório.

Adquirimos também cotas do MXRF11, financiadas, em parte, pela reciclagem de capital proveniente da venda dos CRIs Log CP e Cury, operações que foram negociadas a spreads inferiores aos observados no momento de sua aquisição e que, consequentemente, geraram ganhos para o Fundo.

Em nossa avaliação, a compressão de spreads do portfólio do MXRF11, já havia capturado parcela relevante do retorno esperado, tornando mais eficiente a realocação dos recursos em uma carteira diversificada de crédito imobiliário de qualidade, com níveis de remuneração implícita atrativos. Nesse contexto, a taxa média de marcação a mercado do portfólio do MXRF11 é de IPCA+10,21% a.a., e encontra-se acima da taxa média de aquisição dos ativos que compõem a carteira, de IPCA+8,70% a.a., refletindo um spread adicional de aproximadamente 148 bps incorporado ao preço da cota.

A estratégia permitiu simultaneamente cristalizar ganhos de capital, ampliar a diversificação do portfólio e manter elevada flexibilidade de gestão, uma vez que a liquidez das cotas negociadas em bolsa supera a observada na maior parte das operações de crédito estruturado. Assim, entendemos que a posição representa uma alocação oportunística e não estratégica para o Fundo, mas que oferece uma alternativa eficiente de exposição ao crédito imobiliário sem aumento relevante da complexidade ou do risco da carteira.

Comentários do Gestor (continuação)

Também participamos da oferta do URPR11 após análise detalhada da carteira do fundo, do valor patrimonial implícito de seus ativos e do potencial de geração de valor decorrente da utilização dos recursos captados. Em nossa avaliação, o preço de emissão ofereceu um ponto de entrada atrativo quando comparado ao valor econômico dos ativos investidos, resultando em uma relação risco-retorno favorável para o Fundo. Adicionalmente, conforme divulgado pela gestora do URPR11, parte dos recursos da emissão será destinada à continuidade e conclusão de projetos de projetos imobiliários em desenvolvimento, contribuindo para ampliar a visibilidade sobre a destrava de valor dos ativos da carteira. Entendemos que a combinação entre a assimetria de preço observada na oferta e os potenciais catalisadores operacionais associados à alocação dos novos recursos cria uma oportunidade de retorno superior à atualmente observada em grande parte das operações de crédito disponíveis no mercado.

Ao final do mês, 94,6% do patrimônio líquido encontrava-se alocado em 30 operações.

Aquisições & Alienações				
Operação	**Ativo**	**Quantidade**	**SALDO MTM (R$ milhões)**	**Taxa de Aquisição/Venda**
Venda	You Corporativo – SI	5.000	6,3	CDI + 4,00%
Venda	You Corporativo – SII	16.500	20,8	CDI + 4,50%
Venda	BTLC	30.928	31,3	CDI + 2,20%

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.

Notas: (1) considerando a alocação em 2 ativos táticos.

Comentários do Gestor (continuação)

#	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%**

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 BTIR11 para conclusão das obras é de aproximadamente R$130 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 BTIR11 possui exposição na ordem de 9,4% 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 9,0% do Patrimonio 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.

Comentários do Gestor (continuação)

CRIs Projetos Patriani (23D1695281, 24D3055861, 23D1695285, 24D3055858, 24D3055859, 24D3055862, 24D3055854, 24D3055834, 24D3055807, 24D3055855, 24D3055829, 24D3055831, 24D3055772, 24D3055754)

Histórico: Os CRIs Patriani foram estruturados para financiar a aquisição de terrenos e o desenvolvimento de empreendimentos residenciais no estado de São Paulo. Desde o início do investimento, a análise esteve fundamentada, principalmente na qualidade dos projetos, na sua capacidade de geração de caixa e nas garantias constituídas em favor da operação, e não exclusivamente no crédito corporativo da incorporadora.

À medida que surgiram sinais de deterioração da situação financeira da Patriani, a gestão atuou de forma proativa para reduzir a exposição operacional dos projetos à incorporadora, implementando uma série de medidas voltadas à preservação do valor dos ativos e à proteção dos interesses do Fundo. Entre as principais iniciativas, destacam-se a substituição da Patriani na condução operacional dos empreendimentos, a contratação de novas construtoras para assegurar a continuidade e das obras e o fortalecimento da estrutura de governança e controle dos projetos.

Adicionalmente, foram implementados mecanismos reforçados de acompanhamento, com a participação de gerenciadoras independentes, servicers especializados e equipes dedicadas ao monitoramento da evolução física das obras, do desempenho comercial, da movimentação financeira das SPEs e da utilização dos recursos desembolsados. A Gestora também passou a atuar de forma próxima na condução e supervisão dos projetos, contribuindo para ampliar a transparência, os controles e a capacidade de execução dos empreendimentos.

Atualmente, os desembolsos das operações ocorrem de forma controlada e estão condicionados ao cumprimento de marcos físicos e financeiros previamente estabelecidos. Essa dinâmica busca assegurar a adequada alocação dos recursos, viabilizar a conclusão dos empreendimentos e maximizar a recuperação do capital investido. Paralelamente, são monitorados de forma contínua os cronogramas, os orçamentos, a evolução de vendas, a geração de caixa e as necessidades de capital para conclusão das obras.

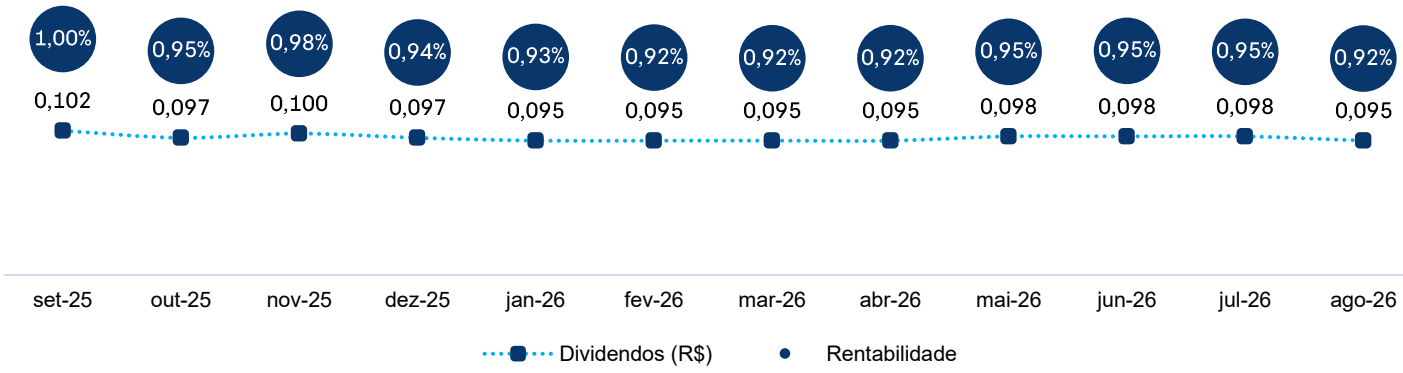
Importante destacar que as obrigações originalmente assumidas pela Patriani permanecem vigentes, incluindo a responsabilidade perante as SPEs e os credores. Dessa forma, embora a prioridade atual esteja concentrada na conclusão dos empreendimentos e na preservação de seu valor econômico, permanecem integralmente resguardados os direitos relacionados à cobrança de eventuais valores devidos pela incorporadora.

Nesse contexto, entendemos que o principal vetor de recuperação dessas operações está associado ao desempenho dos próprios empreendimentos, à evolução das obras, à comercialização das unidades e à materialização das garantias estruturadas em benefício dos CRIs e não ao desempenho operacional e financeiro da Patriani. A gestão seguirá acompanhando de forma próxima os indicadores operacionais e financeiros dos projetos, buscando assegurar sua adequada execução e a preservação de valor para os cotistas do Fundo.

A expectativa de exposição adicional do BTIR11 para conclusão das obras é de aproximadamente R$85 milhões.

Rentabilidade

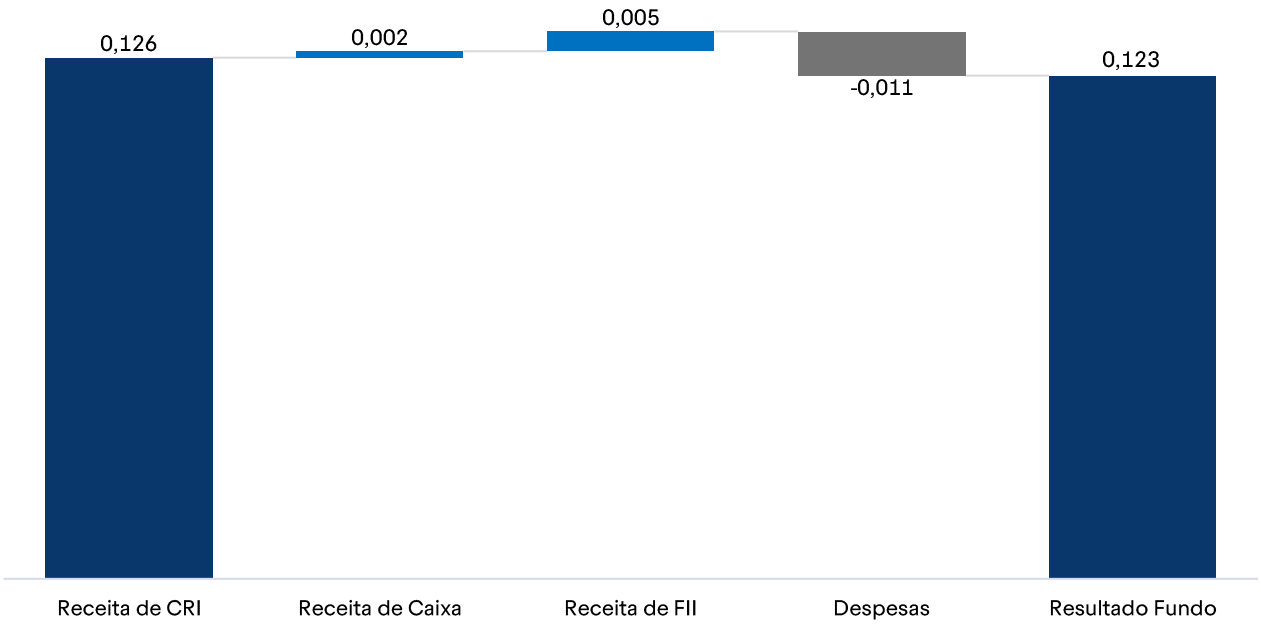
Rentabilidade e Distribuição por Cota [1]



A distribuição de rendimentos referente à competência de agosto foi realizada em 11/09/2026, no valor de R$ 0,095 por cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 0,92%.

O Fundo encerrou o mês com um patrimônio líquido de R$ 1,01 bilhão e com cota patrimonial em R$ 10,35.

Composição do Resultado por Cota (R$)



Notas: (1) A rentabilidade e a distribuição de dividendos apresentadas no gráfico correspondem aos cotistas que participaram desde a primeira emissão do fundo.

Demonstração de Resultado

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	9.066	0,092	12.025	0,123	12.390	0,126	101.713	1,037
Receita de FII	855	0,009	710	0,007	475	0,005	10.715	0,109
Receita com Caixa	398	0,004	334	0,003	154	0,002	14.232	0,145
Total Receitas	**10.318**	**0,105**	**13.069**	**0,133**	**13.019**	**0,133**	**126.660**	**1,292**
Despesas do Fundo	**-1.106**	**-0,011**	**-1.055**	**-0,011**	**-1.052**	**-0,011**	**-12.780**	**-0,130**
Lucro Líquido	**9.213**	**0,094**	**12.015**	**0,123**	**11.967**	**0,122**	**113.879**	**1,162**
Distribuição de Dividendos	**9.608**	**0,098**	**9.608**	**0,098**	**9.314**	**0,095**	**114.218**	**1,165**
Resultado acumulado[1]	**522**	**0,005**	**3.324**	**0,034**	**5.582**	**0,057**	**-338**	**-0,003**
IPCA (M-2)	0,67%		0,58%		0,16%		4,64%	
Distribuição em IPCA+	3,40%		4,46%		9,47%		6,70%	

Rentabilidade

Rentabilidade Equivalente

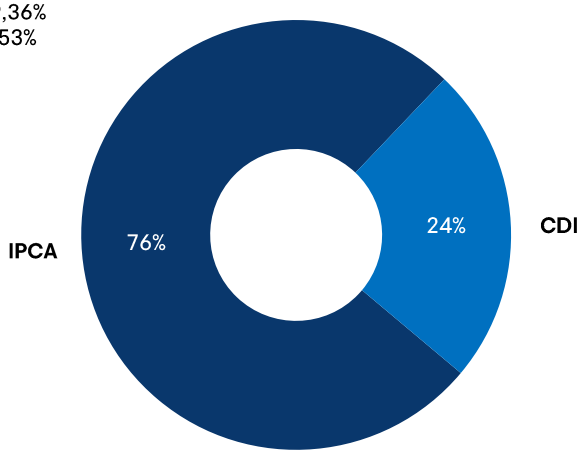
Rentabilidade Equivalente			
Cota Patrimonial	Yield[1] (a.a.)	Carteira[2] (IPCA+)	Carteira[3]a (CDI+)
11,4	10,4%	9,0%	1,6%
11,3	10,5%	9,1%	1,6%
11,2	10,6%	9,2%	1,6%
11,1	10,7%	9,2%	1,6%
11,0	10,8%	9,3%	1,6%
10,9	10,9%	9,4%	1,6%
10,8	11,0%	9,5%	1,6%
10,7	11,1%	9,6%	1,7%
10,6	11,2%	9,7%	1,7%
10,5	11,4%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

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

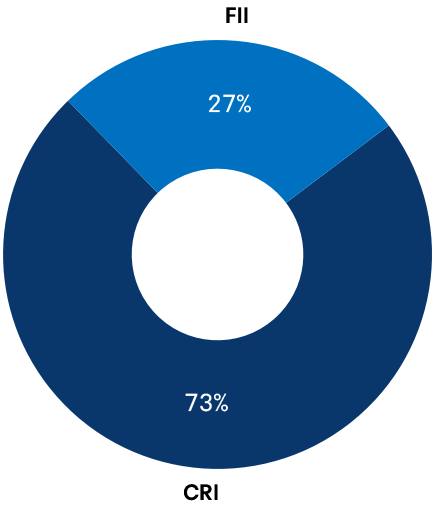
Portfólio

Indexador

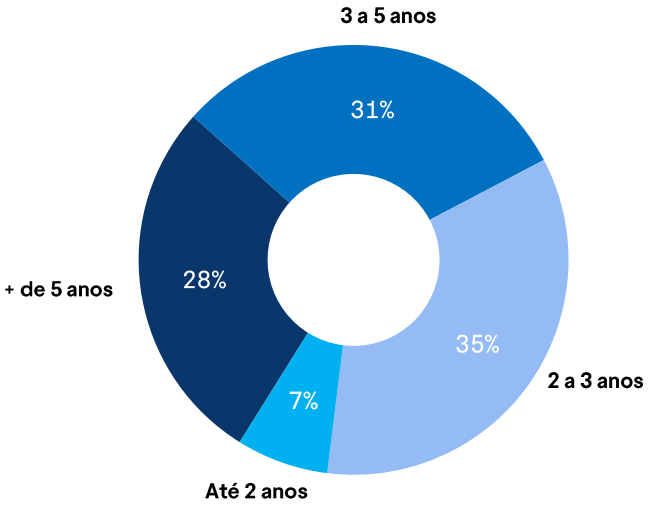
SPREAD Médio (MTM) a.a.
IPCA + 9,36%
CDI + 3,53%



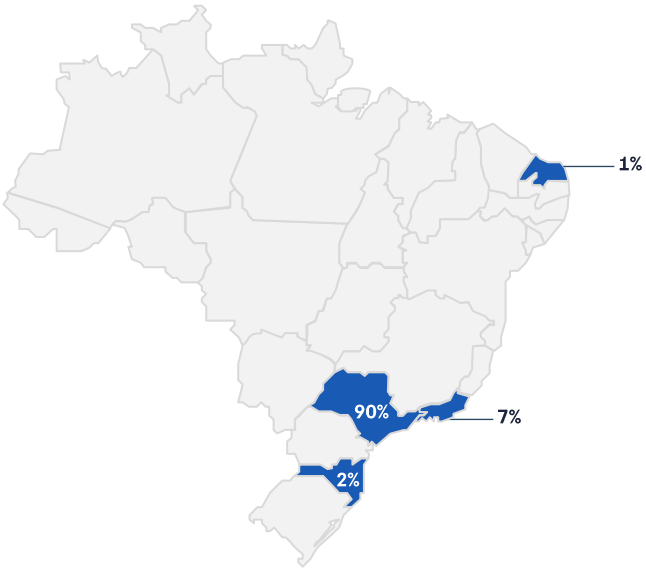
Alocação



Duration



Localização



Segmento Imobiliário



Portfólio

Lista de Ativos

(Planilha de Fundamentos)

Download

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	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	90,9	91,2	9,0%
2	Airplane - S2	23H2516002	IPCA	8,00%	8,73%	2,6	Opea	SP	80,7	77,8	7,7%
3	Diálogo II	26C4633292	IPCA	8,90%	8,99%	6,7	Opea	SP	77,4	76,9	7,6%
4	Airplane - S1	23H2516001	IPCA	8,00%	8,73%	3,1	Opea	SP	77,6	74,9	7,4%
5	Oscar Freire	22E1273339	IPCA	9,50%	8,12%	5,8	Canal	SP	48,5	49,1	4,8%
6	Vitra e Mistral - SII	23D1695281	CDI	5,00%	3,75%	5,3	Opea	SP	32,3	32,6	3,2%
7	Canto Rio	21I0566602	IPCA	12,00%	10,11%	3,2	Opea	RJ	27,8	28,2	2,8%
8	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11,48%	8,61%	5,3	Opea	SP	24,6	25,6	2,5%
9	Capote Valente – SII	22K1108730	CDI	4,50%	3,70%	2,1	Opea	SP	24,2	24,4	2,4%
10	Capote Valente - Série I	22K0065025	CDI	4,50%	3,70%	2,3	Opea	SP	24,1	24,3	2,4%
11	Emiliano	26F4336406	CDI	1,50%	1,50%	1,9	Bari	RJ	20,3	20,3	2,0%
12	Vitra e Mistral - SIV	23D1695285	CDI	5,00%	2,60%	4,6	Opea	SP	19,2	19,5	1,9%
13	Sabia - SIV	25L2266911	CDI	6,00%	6,07%	4,1	Riza Sec	SP	15,3	15,7	1,6%
14	Higienópolis – SI	21L0329277	CDI	4,25%	3,38%	3,7	Vert	SP	14,6	14,6	1,4%
15	Passione – SII	24D3055858	IPCA	11,48%	9,69%	3,3	Opea	SP	13,8	14,1	1,4%
16	Reserva Prado - SIII	24D3055854	IPCA	10,16%	9,80%	3,5	Opea	SP	13,1	13,3	1,3%
17	Platina Norte Sul - SIII	24D3055834	IPCA	10,16%	9,80%	0,8	Opea	SP	10,5	11,1	1,1%
18	Platina Norte Sul – SII	24D3055859	IPCA	11,48%	9,69%	0,8	Opea	SP	10,8	11,1	1,1%
19	Hyde - SI	24G2317121	IPCA	8,80%	8,06%	2,0	Canal	SC	10,8	10,9	1,1%
20	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11,48%	8,61%	3,7	Opea	SP	7,6	7,9	0,8%
21	Higienópolis - Série II	21L0329279	CDI	4,25%	3,50%	3,8	Vert	SP	6,4	6,4	0,6%
22	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10,16%	9,70%	3,0	Opea	SP	5,7	5,7	0,6%
23	Soberano Sta. Paula - SIII	24D3055855	IPCA	10,16%	9,80%	3,0	Opea	SP	5,5	5,5	0,5%
24	Passione - SIII	24D3055831	IPCA	10,16%	9,80%	3,0	Opea	SP	3,8	3,8	0,4%
25	Soberano Sta. Paula – SI	24D3055829	IPCA	10,16%	9,70%	6,0	Opea	SP	3,3	3,3	0,3%
26	Platina Norte Sul – SI	24D3055772	IPCA	10,16%	8,63%	0,5	Opea	SP	2,2	2,2	0,2%
27	Sabia - SIII	24H2219162	CDI	4,25%	6,28%	0,5	Riza Sec	SP	2,0	2,1	0,2%
28	Passione – SI	24D3055754	IPCA	10,16%	8,63%	0,9	Opea	SP	0,7	0,7	0,1%
Total									**673,7**	**673,2**	**66,2%**

Portfólio

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	CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,65%	7,24%	1,7	Riza Sec	SP	38,0	38,6	3,8%
2	Helbor 2	22H1104501	CDI	2,30%	2,71%	2,1	Bari	MG	0,4	0,4	0,0%
Total									**38,4**	**39,0**	**3,8%**

Nº	Código FII	Dividendo (R$/cota)	DY a.a.	Saldo MTM (R$mm)	% PL
1	BTYU11	0,05	8,8%	95,8	9,4%
2	URPR15	0,30	17,9%	81,3	8,0%
3	MXRF11	0,10	13,3%	70,8	7,0%
Total				**248,0**	**24,4%**

	Saldo MTM (R$ mm)	% PL
Total CRIs (Estruturais + Táticos)	712,2	70,2%
Total FII	248,0	24,4%
Renda Fixa/Outros	54,5	5,4%
Total Patrimônio Líquido	**1.014,7**	**100,0%**

Portfólio

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

Residencial | Logístico | Hotelaria

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Vitra e Mistral - SII e SIV	SP	CRI lastreado no financiamento obtido para desenvolvimento do empreendimento Vitra.	26/04/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval.	46,3%
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.	-
Oscar Freire	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Oscar Freire, localizado no cruzamento da Rua Oscar Freire e Consolação, bairro dos Jardins em São Paulo.	18/05/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva e fiança.	80,0%
Hyde	SC	O CRI foi emitido pela Embraed, uma incorporadora com quase 40 anos e que atua em imóveis residenciais de alto padrão em Balneário Camboriú. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro.	20/07/2029	Cessão fiduciária CCVs de cinco empreendimentos, fundo de reserva e fiança da holding.	63,0%
Sabiá - Séries III e IV	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Vinci Moema, localizado no bairro de Moema em São Paulo.	29/03/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e fiança (holding e sócios).	77,0%
Higienópolis – SI e SII	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento dos empreendimentos Park Mariana e Vista Madalena, localizados na Vila Mariana e Vila Madalena em São Paulo, respectivamente.	09/11/2026	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas.	63,0%
Soberano Sta. Paula – SI e SIII	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Soberano Santa Paula em São Caetano	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	43,0%
Platina Norte Sul – SI e SIII	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Platina Norte Sul em Campinas.	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	40,0%

Portfólio

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Passione – SI e SIII	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Passione em São Caetano.	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	60,0%
Reserva Prado – SI e SIII	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Reserva Prado em Campinas.	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	41,0%
Capote Valente – SI e SII	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento na rua Capote Valente, localizada no bairro de Pinheiros em São Paulo.	22/11/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, seguro fiança e fiança da holding.	63,0%
Canto Rio	RJ	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Canto Rio, localizado na Praia do Arpoador, Rio de Janeiro.	30/12/2026	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	72,1%
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.	-

Portfólio

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

Residencial	Logístico	Hotelaria

Logístico

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Airplane – SI e SII	SP	A Emergent Cold é a maior companhia de logística refrigerada da América Latina, tendo a Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos) como investidora. Os recursos captados na operação foram destinados para o desenvolvimento de galpões logísticos, em Guarulhos (SP), inaugurados em 2024 espaço.	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)

Hotelaria

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Emiliano	RJ	O Hotel Emiliano – Rio de Janeiro será locado pelo TRXF11, pelo prazo de 20 anos para a Emiliano Administradora. A operação contará com alienação fiduciária do Hotel Emiliano – Rio de Janeiro, perfazendo um LTV inicial de 50%, e cessão fiduciária do upside do NOI líquido da taxa de performance, que será destinado integralmente para amortização extraordinária do CRI.	23/06/2038	Alienação fiduciária do Hotel, Cessão Fiduciária do sobejo do fluxo financeiro do contrato de locação e fundo de reserva	50%

Publicações

Setembro de 2026:

10/09/2026 - Rendimentos e Amortizações	Acesse
14/09/2026 – Informe Mensal Estruturado	Acesse

Informações:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: BTIR11.

Glossário

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, consequentemente, 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.