FII BTG Pactual Crédito Imobiliário

BTCI11

09.552.812/0001-14

Relatório Mensal – Outubro 2026

btg pactual asset management

Informações Gerais

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, a atividade segue resiliente e a inflação persistente, agora com condições financeiras mais apertadas. O petróleo acima de US$ 100 por barril e a perspectiva de juros altos por mais tempo têm pressionado as taxas longas, em um ambiente de fortes investimentos em inteligência artificial e de preocupação com o endividamento público. Nos Estados Unidos, o PIB do 3T26 cresceu 3,4% em termos anualizados, acima do esperado (3,2%), puxado pelo consumo (3,8%) e pela demanda privada doméstica, que acelerou para 5%, o maior ritmo desde 2021. A revisão positiva da renda e da poupança reforça a continuidade da expansão, e a expectativa é de alguma moderação no quarto trimestre, para cerca de 2,5%. O mercado de trabalho segue próximo do pleno emprego, com o setor privado criando cerca de 50 mil vagas por mês, com melhora na indústria e na construção, e desemprego perto de 4,1%, sem sinais de aumento relevante das demissões.

A inflação continua como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE subiu 0,32% em setembro, após 0,26% em agosto, mantendo a alta em 12 meses em 3,1%. A pressão segue concentrada em serviços, com o supercore avançando 0,37% no mês, e o risco de repasse dos custos de energia e transporte indica que a volta à meta de 2% ainda exige juros mais altos. Em outubro, o Fed manteve a taxa entre 3,75% e 4,00%, com dois membros votando por nova alta. O Comitê reconheceu a atividade mais forte, sinalizando preferência por um ajuste gradual. O cenário-base segue contemplando altas de 0,25% em dezembro e em março de 2027, levando a taxa para o intervalo entre 4,25% e 4,50%.

No cenário doméstico, a desaceleração da atividade se intensificou, mas a piora da inflação e o aumento do prêmio de risco reduziram o espaço para cortes de juros. Diante de resultados fracos na indústria, no comércio e nos serviços, a projeção para o PIB do terceiro trimestre passou de alta de 0,2% para contração de 0,1%, e o crescimento esperado foi revisado de 1,8% para 1,7% em 2026 e de 1,1% para 0,6% em 2027. O crédito segue como principal preocupação, com famílias endividadas, renda comprometida e inadimplência em máximas históricas, o que tende a limitar o consumo. Ao mesmo tempo, a inflação subjacente voltou a piorar: a média dos núcleos acelerou de 4,2% para 4,6% e os serviços subjacentes, de 5,2% para 6,4%, refletindo um mercado de trabalho ainda apertado. A projeção do IPCA foi revisada de 5,3% para 5,4% em 2026 e de 4,8% para 5,9% em 2027, incorporando a reoneração da gasolina, novos reajustes dos combustíveis, o fim da escala 6x1 e a piora do câmbio. A desaceleração da demanda deve ajudar, mas não será suficiente para compensar as pressões de custos.

No campo fiscal, as medidas do período eleitoral aumentaram a rigidez do orçamento e reduziram a margem para absorver novos choques. O cumprimento das regras fiscais em 2027 ainda é esperado, apoiado pela realocação de despesas e pelas receitas da reforma tributária, mas depende da arrecadação e é vulnerável a uma desaceleração mais forte. As projeções de déficit primário seguem em 0,6% do PIB em 2026 e 0,2% em 2027, mas juros mais altos e crescimento menor elevaram a projeção da dívida bruta para 88,0% do PIB em 2027, após 83,3% neste ano. Uma reação fiscal à desaceleração que amplie as dúvidas sobre a dívida pode elevar o prêmio de risco, depreciar o câmbio e pressionar as expectativas de inflação, o que torna centrais os primeiros sinais da nova equipe econômica. Nesse contexto, a expectativa é de manutenção da Selic em 13,75% até o fim de 2027, ante a projeção anterior de corte para 12,50% no próximo ano, já que a piora da inflação exige juros restritivos por mais tempo e a incerteza sobre a política econômica recomenda cautela.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO[1]
R$ 858,9 milhões

COTA MERCADO[1]
R$ 8,63

DIVIDEND YIELD MERCADO[2] [3]
14,0% a.a.

VALOR PATRIMONIAL[1]
R$ 1,02 bilhão

COTA PATRIMONIAL[1]
R$ 10,22

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL[2]
11,7% a.a.

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

COTISTAS[1]
214.761

ADTV[2]
R$ 3.604,5 mil

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO[3]
0,95% a.a.

Notas: (1) Data Base: 30/09/2026; (2) 09/2026; (3) Sobre o valor de mercado.

Comentários do Gestor

Caros investidores,

Após um forte rali entre os dois turnos, os FIIs passaram por uma reprecificação relevante com o resultado eleitoral, refletindo principalmente a abertura da curva de juros e o aumento da percepção de risco fiscal. Embora o movimento tenha sido disseminado entre os diferentes segmentos, a leitura predominante é de que a correção das cotas decorre sobretudo do aumento das taxas de desconto, e não de uma deterioração equivalente dos fundamentos dos ativos imobiliários. Em outras palavras, trata-se de um movimento de preço, não de qualidade de crédito ou de operação dos ativos.

O segmento residencial, que representa 36% do patrimônio líquido do Fundo, passou a conviver com maior incerteza no pós-eleição, principalmente pela abertura da curva de juros. Embora os fundamentos de demanda permaneçam relativamente resilientes, a manutenção de juros elevados tende a tornar o mercado mais seletivo, especialmente no médio e alto padrão, podendo reduzir a velocidade de vendas e aumentar a necessidade de descontos. O segmento de baixa renda, que representa 13,1% do total de exposição ao segmento residencial do Fundo, permanece mais protegido pela disponibilidade de funding e pelos programas habitacionais.

No segmento logístico, os fundamentos continuam sólidos, sustentados pelos baixos níveis de vacância, com destaque para a demanda de e-commerce e operadores logísticos. O principal risco pós-eleição está menos na demanda por galpões e mais na permanência de juros reais elevados, que travam uma reprecificação mais relevante dos ativos.

O setor de shopping centers entra no período pós-eleitoral com fundamentos operacionais relativamente resilientes, embora inserido em um ambiente ainda desafiador para o consumo. O principal vetor para 2027 deverá ser a evolução da renda, do crédito e, sobretudo, dos juros. Uma eventual melhora das expectativas fiscais e redução das taxas de juros poderia beneficiar o varejo discricionário, aumentando vendas e fortalecendo a capacidade financeira dos lojistas. Por outro lado, a manutenção de juros elevados tende a prolongar um cenário de crescimento mais moderado do consumo. Nesse contexto, shoppings dominantes, com baixo nível de vacância, mix diversificado e maior exposição a alimentação, serviços e entretenimento tendem a permanecer mais resilientes. Vale ressaltar que as posições de shoppings que possuímos no portfólio são shoppings dominantes e maduros, mais bem posicionados e, portanto, menos impactados pelos riscos apontados.

Em linha com essa leitura setorial, as operações atualmente em estruturação concentram-se principalmente nos segmentos residencial, logístico, shopping centers de padrão AAA, nos quais seguimos identificando oportunidades com fundamentos sólidos e relação risco-retorno atrativa.

Dentro da rotina de monitoramento, vale destacar a atualização do investimento no FII BTYU11:

Conforme detalhado em nossos relatórios anteriores, o BTCI11 mantém aproximadamente 6,8% de seu patrimônio líquido ao FII BTYU11, veículo dedicado a investimentos de equity em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo/SP. Os projetos foram originalmente concebidos pela incorporadora You Inc. e atualmente contam com estruturas independentes de governança, acompanhamento e execução.

Neste mês, o BTYU11 concluiu uma nova análise econômico-financeira de seus investimentos, considerando a situação de liquidez da incorporadora, a evolução física e comercial dos empreendimentos, além da atualização dos custos necessários à conclusão das obras e suas projeções de vendas e recebíveis.

A partir dessa análise, foi realizada uma revisão do valor patrimonial do BTYU11. Em razão da exposição do BTCI11 ao veículo, o Fundo reconheceu, no mesmo período, impacto de -2,08% sobre seu patrimônio líquido.

Comentários do Gestor (Continuação)

Consideramos importante esclarecer a origem e o alcance desse ajuste.

O impacto decorre exclusivamente da participação do BTCI11 no BTYU11. O CRI Portfólio Imobiliário Diversificado (25H5079794), que representa 9,9% do patrimônio do Fundo, não sofreu remarcação em decorrência dessa reavaliação. Conforme detalhado anteriormente, trata-se de um financiamento à produção cuja remuneração é preferencial. Dessa forma, o CRI permanece descorrelacionado da capacidade financeira da You Inc. O Fundo também não possui exposição ao risco de crédito corporativo da incorporadora, após a alienação ao par do CRI You Corporativo.

As obras seguem em andamento. A revisão patrimonial do BTYU11 incorporou os efeitos do não cumprimento, pela incorporadora, de determinadas obrigações necessárias à continuidade regular das obras. Diante desse cenário, os recursos necessários à conclusão dos empreendimentos foram integralmente equacionados por meio de financiamentos adicionais contratados pelas SPEs, de modo que a continuidade dos projetos não depende de novos aportes da incorporadora nem de sua capacidade financeira. Também foram reforçados os mecanismos destinados a reduzir a dependência operacional da incorporadora, incluindo o acompanhamento das SPEs, das contas vinculadas e das garantias, com suporte de gerenciadora de obras e consultorias independentes. O ajuste reflete, portanto, a atualização das premissas econômicas dos projetos, considerando a posição subordinada do BTYU11.

O ajuste não representa perda definitiva. Trata-se de uma revisão de valor patrimonial com base nas premissas atualmente disponíveis, sujeita a variações ao longo da execução dos projetos, inclusive à possibilidade de recuperação de valor. Por sua natureza de equity em incorporação, o BTYU11 apresenta maior sensibilidade a custos, prazos e desempenho comercial do que as operações de dívida que compõem a maior parte da carteira do BTCI11. O ajuste reflete, assim, uma postura conservadora diante do aumento das incertezas relacionadas a essas variáveis.

O valor efetivamente recuperado dependerá da conclusão das obras, do ritmo e dos preços de venda das unidades e dos custos incorridos ao longo da execução dos projetos. De acordo com o cronograma atualmente projetado, as primeiras entregas são esperadas a partir de meados de 2027, com a conclusão das últimas obras prevista para o final de 2028.

O BTCI11 mantém uma carteira diversificada, composta por mais de 45 ativos, com o desempenho dos demais ativos em linha com a estratégia do Fundo. Nesse contexto, permanece preservada a capacidade de sustentar um nível de dividendos compatível com sua proposta de investimento.

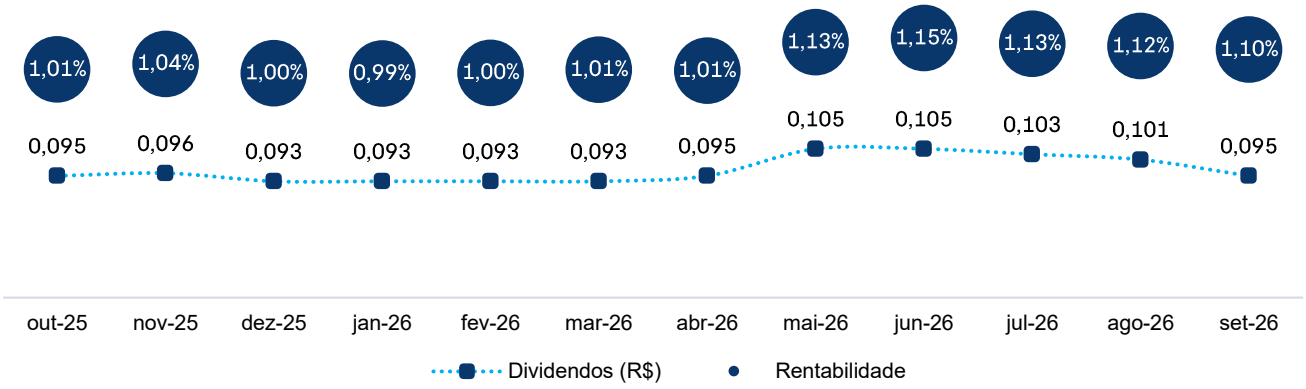
A gestão seguirá acompanhando individualmente a evolução dos empreendimentos e atuando de forma diligente na preservação dos interesses dos cotistas. Eventuais alterações materiais nas premissas que possam resultar em novas revisões de valor serão comunicadas tempestivamente.

Por fim, na gestão dos recursos em caixa, 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. Seguimos atuando na originação e análise de novas oportunidades, buscando a realocação eficiente desses recursos à medida que identificamos investimentos aderentes à estratégia do Fundo.

BTG Pactual Gestora

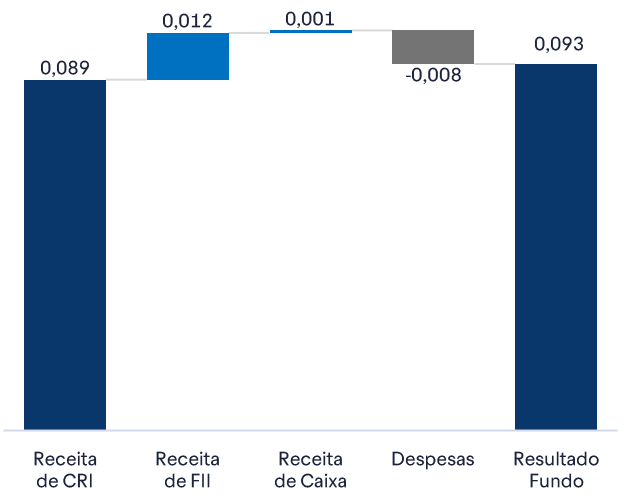
Rentabilidade

Rentabilidade e Distribuição por Cota

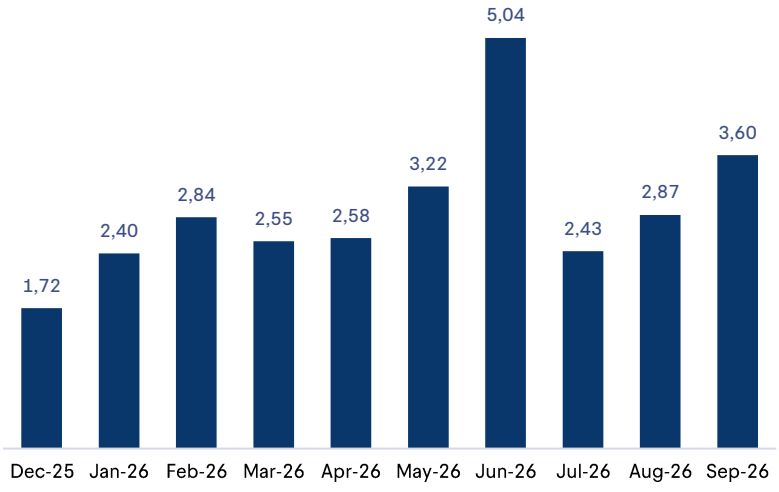


A distribuição de rendimentos referente à competência de setembro foi realizada em 15/10/2026, no valor de R$ 0,095 por cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,10%[1]. O Fundo encerrou o mês com um patrimônio líquido de R$ 1,02 bilhão e valor de mercado de R$ 858,9 milhões. A cota patrimonial foi de R$ 10,22, enquanto a cota de mercado fechou em R$ 8,63.

Composição do Resultado por Cota (R$)



ADTV (R$mm)



Notas: (1) Sobre o valor de mercado.

Rentabilidade

Demonstração de Resultado

	Julho		Agosto		Setembro		12 meses	
	R$ Mil	R$/cota	R$ Mil	R$/cota	R$ Mil	R$/cota	R$ Mil	R$/cota
Receita de CRI	10.877	0,109	8.036	0,081	8.846	0,089	100.365	1,008
Receita de FII	1.513	0,015	1.287	0,013	1.174	0,012	17.366	0,174
Receita com Caixa	173	0,002	83	0,001	65	0,001	3.722	0,037
Total Receitas	**12.564**	**0,126**	**9.406**	**0,095**	**10.086**	**0,101**	**121.452**	**1,220**
Despesas do Fundo	**-859**	**-0,009**	**-846**	**-0,009**	**-845**	**-0,008**	**-10.920**	**-0,110**
Lucro Líquido	**11.705**	**0,118**	**8.560**	**0,086**	**9.240**	**0,093**	**110.532**	**1,111**
Distribuição de Dividendos	**10.251**	**0,103**	**10.052**	**0,101**	**9.455**	**0,095**	**116.539**	**1,171**
Resultado acumulado[1]	**16.110**	**0,162**	**14.618**	**0,147**	**14.404**	**0,145**	**-6.007**	**-0,060**
IPCA (M-2)	0,58%		0,16%		0,07%		4,44%	
Distribuição em IPCA+ [2]	6,72%		12,08%		13,09%		8,74%	

Notas: (1) Fundo teve inicio em Mai/2008. (2) Retorno anualizado

Rentabilidade

Rentabilidade Equivalente

Rentabilidade Equivalente			
Preço Mercado	Yield[1] (a.a.)	Carteira[2] (IPCA+)	Carteira[3] (CDI+)
9,73	12,37%	8,81%	1,87%
9,63	12,50%	8,90%	1,89%
9,53	12,64%	9,00%	1,91%
9,43	12,78%	9,09%	1,93%
9,33	12,93%	9,19%	1,95%
9,23	13,07%	9,29%	1,97%
9,13	13,23%	9,39%	2,00%
9,03	13,38%	9,50%	2,02%
8,93	13,54%	9,60%	2,04%
8,83	13,70%	9,71%	2,06%
8,73	13,87%	9,82%	2,09%
8,63	**14,04%**	**9,94%**	**2,11%**
8,53	14,21%	10,05%	2,14%
8,43	14,39%	10,17%	2,16%
8,33	14,58%	10,29%	2,19%
8,23	14,77%	10,42%	2,21%
8,13	14,96%	10,55%	2,24%
8,03	15,16%	10,68%	2,27%
7,93	15,36%	10,81%	2,30%
7,83	15,57%	10,95%	2,33%
7,73	15,79%	11,09%	2,36%
7,63	16,01%	11,24%	2,39%
7,53	16,24%	11,39%	2,42%

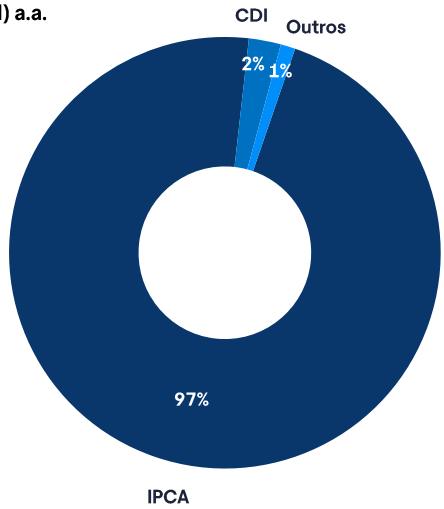
Notas: (1) Dividendo pago no mês anualizado e dividido pela cota a patrimonial. (2) Retorno total considerando a taxa de marcação em IPCA+, considerando a projeção de IPCA divulgada pelo Boletim Focus. (3) Retorno total a taxa de marcação em CDI+, considerando a projeção de Selic divulgada pelo Boletim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

Portfólio

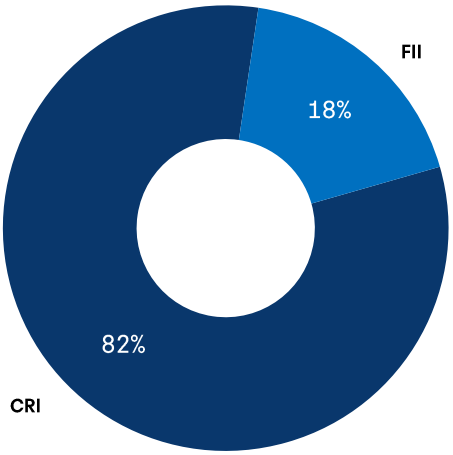
Indexador

SPREAD Médio (MTM) a.a.

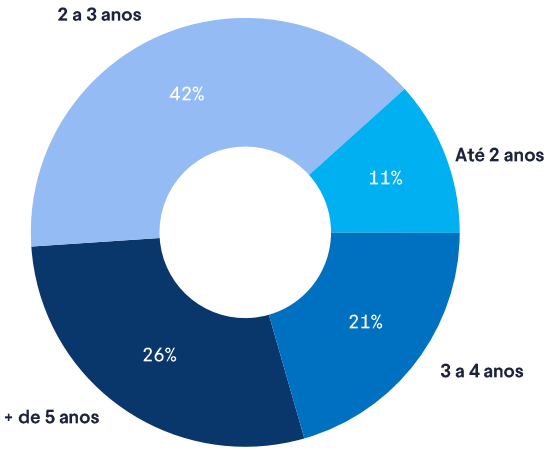
IPCA + 9,38%



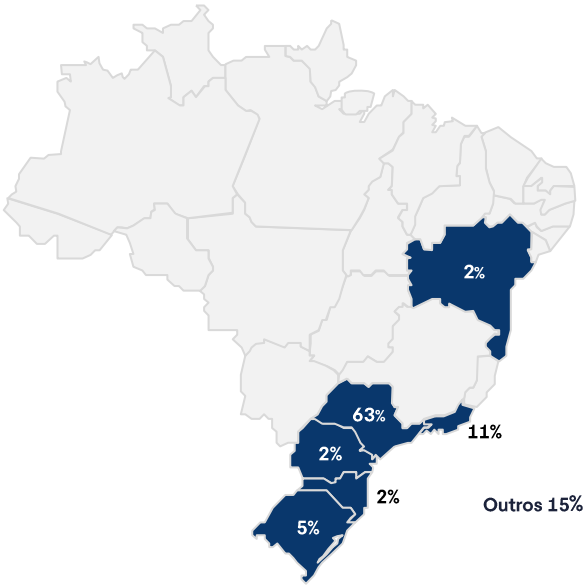
Alocação



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 (anos)	Emissor	UF	Saldo Curva (R$mm)	Saldo MTM (R$mm)	% PL
1	Portfólio Imob. Div.	25H5079794	IPCA	7,00%	10,86%	2,3	Opea	SP	99,5	101,0	9,9%
2	Casa Shopping	22L1125928	IPCA	9,35%	11,56%	2,5	Opea	RJ	56,9	54,0	5,3%
3	Cury	26E4773356	IPCA	8,64%	7,68%	5,8	Opea	SP	45,7	47,5	4,7%
4	Direcional	25L0014618	IPCA	8,22%	9,18%	3,1	Riza Sec	Pulverizado	48,6	47,3	4,6%
5	Airplane - S1	23H2516001	IPCA	8,00%	8,27%	5,4	Opea	SP	47,8	47,2	4,6%
6	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,30%	8,76%	3,2	Vert	PR, SC e RS	45,4	46,2	4,5%
7	Airplane - S2	23H2516002	IPCA	8,00%	8,27%	5,4	Opea	SP	44,7	44,1	4,3%
8	MRV Flex	25F1669254	IPCA	9,57%	9,96%	2,2	Opea	Pulverizado	43,2	39,0	3,8%
9	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	12,33%	2,1	Opea	SP	36,2	33,6	3,3%
10	CD RP	21G0479767	IPCA	5,92%	8,61%	2,2	Vert	SP	35,1	33,1	3,3%
11	Diálogo	25G5835158	IPCA	9,03%	8,14%	1,8	Opea	SP	31,8	32,3	3,2%
12	JHSF Cidade Jardim - S1	26C5379732	IPCA	9,26%	9,14%	4,6	Opea	SP	31,4	31,3	3,1%
13	XPLG	25K3753716	IPCA	8,76%	9,09%	6,7	Opea	Pulverizado	28,8	28,2	2,8%
14	GPA II	20L0687133	IPCA	5,60%	8,24%	2,8	Opea	SP	30,2	26,4	2,6%
15	JSL – S1	20A0977906	IPCA	6,00%	8,86%	3,7	Opea	SP, RJ e RS	23,0	21,6	2,1%
16	Diálogo II	26C4633292	IPCA	8,90%	8,43%	3,3	Opea	SP	19,2	19,4	1,9%
17	HBR	19G0228153	IPCA	6,00%	7,96%	3,5	Habitasec	SP	17,3	16,2	1,6%
18	Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,50%	26,01%	0,7	Ore	RJ	18,4	15,5	1,5%
19	Conx	21G0688208	IPCA	6,35%	11,03%	0,8	Riza Sec	SP	14,0	13,6	1,3%
20	SuperFrio	21E0407330	IPCA	8,55%	9,06%	2,0	Opea	SP e BA	13,2	13,1	1,3%
21	JSL – S2	20A0978038	IPCA	6,00%	8,86%	3,7	Opea	SP, RJ e RS	13,2	12,4	1,2%
22	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	12,37%	2,1	Opea	SP	12,1	11,2	1,1%
23	GPA I	20H0695880	IPCA	5,00%	10,96%	2,6	Bari	SP	15,1	11,0	1,1%
24	Airport Town	21H0976574	IPCA	6,50%	7,24%	6,1	Riza Sec	SP	9,7	9,3	0,9%
25	Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	12,64%	2,9	Riza Sec	BA	11,6	9,2	0,9%
26	Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,30%	12,86%	0,6	Opea	RJ	8,6	8,3	0,8%
27	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	6,00%	5,00%	0,3	Riza Sec	RS	8,1	8,1	0,8%
28	Souza Cruz - S1	17I0142307	IPCA	6,00%	4,99%	0,3	Riza Sec	RS	8,1	8,1	0,8%
29	BTLC	26E4435499	CDI	1,15%	1,00%	1,2	Opea	SP e RN	3,1	3,1	0,3%
30	BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,00%	4,89%	0,1	Opea	SP	0,9	0,9	0,1%
31	Residencial BS	Planilha de Fundamentos					Bsec	-	1,6	0,5	0,0%
	Total								**822,4**	**792,7**	**77,8%**

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	Helbor 2	22H1104501	CDI	7,00%	10,86%	0,5	Bari Sec	-	1,7	1,7	0,2%
	Total								**1,7**	**1,7**	**0,2%**
	Total CRIs (Estruturais + Táticos)								**824,2**	**794,4**	**78,0%**

Nº	Código FIIs	Dividendo (R$/cota)	DY (a.a.)	Saldo MTM (R$mm)	% PL
1	BTYU11	5,00	6,1%	69,0	6,8%
2	KNIP11	0,65	9,1%	26,8	2,7%
3	URPR15	-	-	24,8	2,5%
4	XPCI11	0,90	14,5%	19,0	1,9%
5	VGIP11	0,88	15,8%	10,1	1,0%
6	HREC11	0,10	14,7%	9,6	1,0%
7	BTHF11	0,10	14,9%	6,7	0,7%
8	MCCI11	1,00	13,4%	5,4	0,5%
9	VGHF11	0,06	15,2%	3,1	0,3%
10	GRAV11	-	-	1,9	0,2%
	Total FII			**176,5**	**17,5%**

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Líquida	R$ MM	%PL
YIELD DI FI REF	% CDI	85,0%	45,5	4,5%

Total Ativos			**1.017,2**	**100%**

Portfólio

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
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. A remuneração do CRI foi ajustada para IPCA + 7% visando acomodar os fluxos de caixa dos empreendimentos.	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 Fiduciaria 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%
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	-
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%

Portfólio

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), 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 FII. A operação conta com a cessão fiduciária de aluguéis relacionados aos galpões localizados em Itapecerica 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 possuí 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, Jundiai e Natal, cedidos pela LOG Commercial Properties.	21/12/2027	Alienação fiduciária de galpões logísticos.	100%

Portfólio

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 fundo de juros	-

Renda Urbana

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
GPA II	SP	Os recebíveis do GPA (contrato de locação de supermercados) foram antecipados pelo Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11) com o intuito de arrecadar recursos para aquisição de quatro imóveis na grande São Paulo e São José dos Campos.	26/12/2035	Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva	74%
HBR	SP	A Devedora da debênture, lastro da operação, é a HBR Realty, uma empresa do setor imobiliário com atuação nacional e foco em ativos de renda, como centros de conveniência, prédios corporativos e galpões logísticos. Os recursos captados foram destinados à expansão da plataforma de ativos e reforço do capital de giro.	26/07/2034	Alienação fiduciária dos imóveis e ações das SPEs detentoras dos imóveis objeto, cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva	80%
GPA I	SP	Os recebíveis do GPA (contrato de locação de supermercados) foram antecipados pelo TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (TRXF11) com o intuito de arrecadar recursos para aquisição das mesmas 11 lojas no estado de São Paulo.	10/08/2035	Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva	50%
Le Biscuit	BA	A Le Biscuit é uma varejista com mais de 60 anos e que possuí 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%

Portfólio

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%

Publicações

Outubro de 2026:

07/10/2026 – Rendimentos e Amortizações	Acesse
14/10/2026 – Informe Mensal Estruturado	Acesse

Contato:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: BTCI11.

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.