FII BTG Pactual Crédito Imobiliário CDI

BTDI11

60.027.987/0001-60

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 CDI+. O foco do mandato é alocar em ativos com qualidade de crédito nos segmentos residencial, logístico, corporativo e shopping.

Cenário Macro

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.

Principais Indicadores

VALOR PATRIMONIAL[1]
R$ 1.027,0 milhões

COTA PATRIMONIAL[1]
R$ 10,03

DIVIDEND YIELD EMISSÃO[2]
14,50% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL[2]
R$ 0,1135 por cota

COTISTAS[1]
13.563

TAXA GLOBAL[3]
1,10% a.a.

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
CETIP

Notas: (1) Data base 30/09/2026. (2) Para os cotistas da 1ª e 2ª emissão. (3)Taxa Global (Taxa Global = Taxa de Administração + Taxa de Gestão + Escrituração) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.

Cenário Macro (Continuação)

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.

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%.

Comentário do Gestor

Caros investidores,

O BTDI11 concluiu com êxito a captação da sua 3ª Emissão de Cotas, com a integralização de aproximadamente R$ 440 milhões em 30/09/26. Agradecemos a confiança depositada na gestão e iniciaremos o processo de alocação dos recursos, com objetivo de entregar o retorno-alvo no menor prazo possível.

Por ser um fundo cetipado, o BTDI11 não está sujeito à volatilidade de cotas observada nos fundos listados após o resultado eleitoral, que, depois de um forte rali entre os dois turnos, levou a uma reprecificação relevante dos fundos. O efeito do novo cenário no Fundo não se manifesta em variação de preço de mercado, mas na avaliação dos fundamentos de crédito das operações e dos setores aos quais estamos expostos.

É sob essa ótica que acompanhamos o período. Nossa leitura é de que a abertura da curva, por si, não deteriora o crédito das operações em carteira, mas eleva o custo de capital dos devedores, reduz a janela de refinanciamento e exige, portanto, maior seletividade na alocação e maior rigor no monitoramento de garantias, fundos de reserva e covenants. Estamos no período pós-eleitoral com postura deliberadamente cautelosa em crédito.

O segmento residencial, que representa 61% 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 17% 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 e, no crédito, reduzem a margem de conforto entre a receita de locação e o serviço da dívida nas operações.

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, com reflexo potencial sobre inadimplência de lojistas e capacidade de repasse de aluguéis. Nesse contexto, shoppings dominantes, com baixo nível de vacância, mix diversificado e maior exposição a alimentação, serviços e entretenimento tendem a permanecer mais resilientes.

Comentário do Gestor (Continuação)

Durante o período, realizamos a aquisição dos CRI Laranjeiras, CRI Emiliano, CRI MRV FB, CRI Trisul e CRI Cruzeiro do Sul.

Aquisições & Alienações				
Operação	**Ativo**	**Quantidade**	**SALDO MTM (R$ milhões)**	**Taxa de Aquisição/Venda**
Compra	Laranjeiras	3.370	3,5	CDI + 5,00%
Compra	Emiliano	19.756	20,5	CDI + 1,50%
Compra	MRV FB	12.063	11,9	CDI + 2,50%
Compra	Trisul	5.885	6,0	CDI + 2,10%
Compra	Cruzeiro do Sul	39.168	35,6	CDI + 1,00%

CRI Laranjeiras (24G1458428)

O CRI: Financiamento à produção de um empreendimento residencial de médio padrão no Rio de Janeiro/RJ, composto por 1 torre e 64 apartamentos. A obra apresenta 75% de avanço físico, com conclusão prevista para início de 2027, e tem a Pilar como incorporadora responsável.

CRI Emiliano (26F4336406)

O CRI: financiamento para aquisição do Hotel Emiliano, no Rio de Janeiro/RJ, pelo TRXF11, com LTV inicial de 50,4%. Como garantia, a operação conta com alienação fiduciária de 100% do empreendimento e cessão fiduciária do upside do NOI, líquido da taxa de performance, integralmente destinado à amortização extraordinária do CRI. O prazo total é de 12 anos, com pagamentos mensais, e a estrutura prevê uma put option exercível a partir do 36° mês, facultando aos credores deliberar pela recompra total da operação pelo. O Hotel Emiliano é referência de hotelaria de luxo no Brasil, reconhecido pelo pioneirismo no conceito de hotel boutique de alto padrão.

CRI MRV FB (26C3050294)

O CRI: operação lastreada em carteira de contratos de compra e venda cedidos pela MRV ou por empresas por ela controladas. A estrutura prevê obrigação de recompra pela MRV nos casos de contratos inadimplentes há mais de 120 dias e de qualquer distratos. Caso a MRV não cumpra a obrigação de recompra em até 60 dias após o prazo estabelecido, torna-se obrigatória a alienação fiduciária das unidades em favor do CRI. A operação tem duration estimada de 1 ano, com pagamentos mensais. A carteira decorre de um plano de financiamento direto com a MRV, oferecido nos produtos premium da marca, linhas Class e Sensia. Nessa modalidade, o cliente pode parcelar parte do saldo devedor durante o período de obras do empreendimento (usualmente entre 20% e 40% do valor total), concentrando o valor remanescente em uma parcela final, a ser quitada após a averbação do habite-se, com recursos próprios ou mediante financiamento bancário. Vale destacar que a entrega das chaves ocorre somente após a quitação integral do saldo devedor junto à MRV, o que constitui elemento relevante de mitigação de risco da carteira.

Comentário do Gestor (Continuação)

CRI Trisul (25G3335082)

O CRI: Financiamento à incorporadora Trisul. Aquisição do CRI no secundário com deságio. A operação foi emitida a CDI + 1,35% e adquirimos a CDI + 2,10%. Periodicidade de pagamento de juros mensal, com amortização semestral a partir de jul/27. A Trisul atua de forma diversificada nos segmentos econômicos (MCMV), médio padrão e alto padrão na cidade de São Paulo, com portfólio equilibrado entre diferentes faixas de renda. Em 2025 a Trisul acelerou significativamente os lançamentos do segmento econômico/MCMV, com aproximadamente R$718mm de VGV lançado nesse segmento.

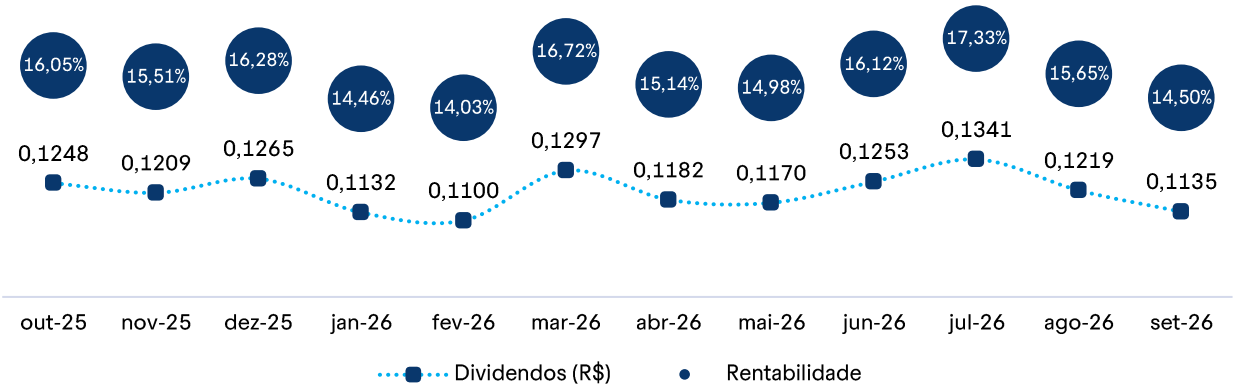
CRI Cruzeiro do Sul (26C2283913)

O CRI: operação adquirida no mercado secundário, lastreada em contrato de sale and leaseback com a Cruzeiro do Sul Educacional e em contratos típicos com a Caixa Econômica Federal e a Cobasi, com pagamento mensal de juros e amortização. A estrutura conta com alienação fiduciária do campus da Cruzeiro do Sul em Guarulhos/SP, avaliado em R$165 milhões, o que resulta em um LTV inicial de 23,3%. Conta ainda com cessão fiduciária da parcela remanescente da locação não cedida como lastro, destinada à amortização extraordinária sempre que as parcelas ordinárias de juros e amortização forem inferiores ao valor integral do aluguel. A partir do 36º mês, a operação prevê put opition, facultando aos credores deliberar pela recompra total pelo TRXF11. A Cruzeiro do Sul Educacional apresenta perfil de crédito adequado ao risco da operação, reforçado pelo baixo LTV.

Seguimos monitorando ativamente cada operação da carteira, que permanece saudável e sem nenhum crédito inadimplente. Trabalhamos continuamente na originação e na análise de novas oportunidades, visando a realocação eficiente dos recursos em caixa, sempre com seletividade e disciplina na avaliação de risco de crédito.

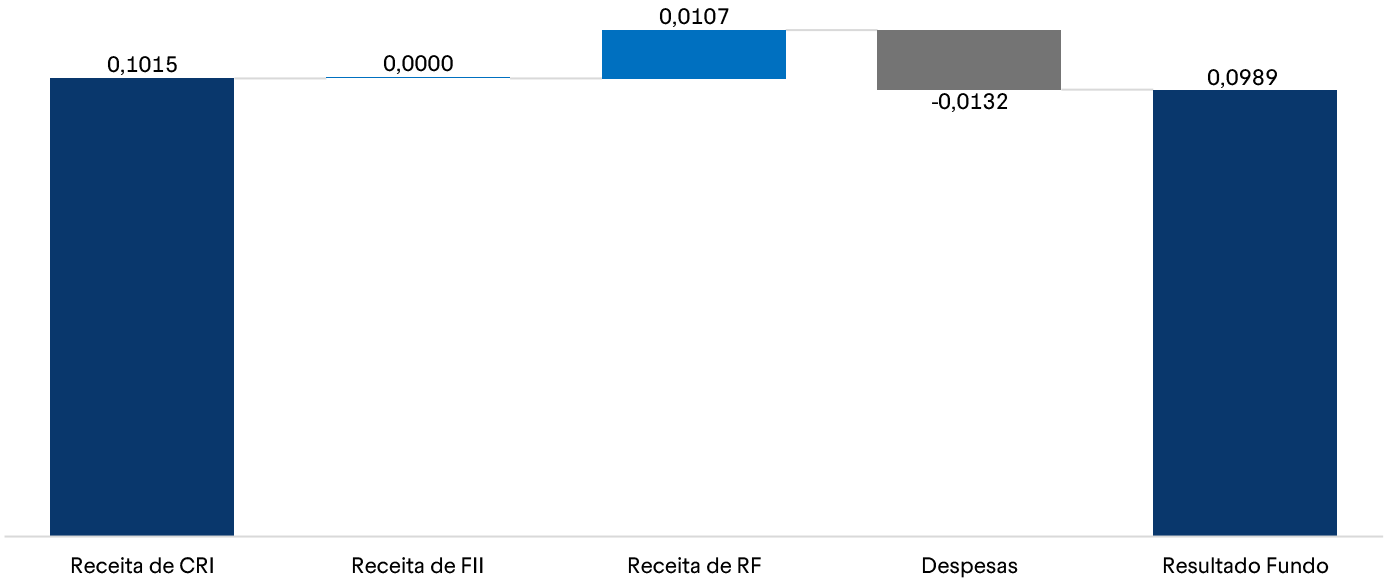
Rentabilidade

Rentabilidade e Distribuição por Cota



A distribuição do dividendo do BTDI11 referente à competência de setembro ocorreu no dia 09/10/2026. O valor da distribuição tanto da primeira quanto da segunda emissão foi de R$ 0,1135/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,14% (equivalente a 14,50%[1] ao ano). No acumulado desde o encerramento da primeira emissão de cotas em abril de 2025, já distribuímos R$ 2,0405/cota para o investidor da primeira emissão e R$ 1,4295/cota para o investidor da segunda emissão. Em setembro, fechamos o mês com 13.563 investidores

Composição do Resultado por Cota



Notas: (1) Sobre Cota de Emissão.

Rentabilidade

Demonstração de Resultado

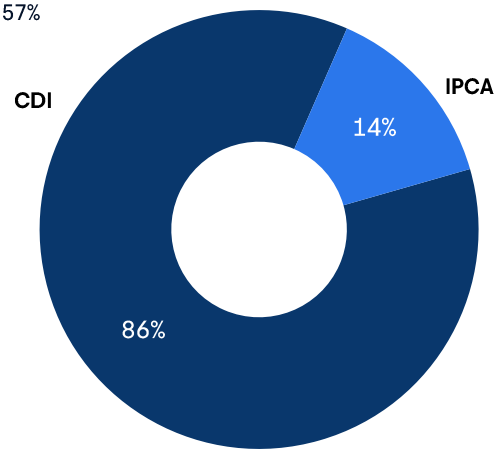
	Julho		Agosto		Setembro		12m	
	R$ Mil	R$/cota	R$ Mil	R$/cota	R$ Mil	R$/cota	R$ Mil	R$/cota
Receita de CRI	8.649	0,1482	5.304	0,0909	5.924	0,1015	70.464	1,2070
Receita de FII	-	-	106	0,0018	-	-	200	0,0034
Receita com Caixa	638	0,0109	532	0,0091	624	0,0107	22.123	0,3961
Total Receitas	**9.287**	**0,1591**	**5.942**	**0,1018**	**6.548**	**0,1122**	**93.787**	**1,6066**
Despesas do Fundo	**-1.003**	**-0,0172**	**-1.015**	**-0,0174**	**-722**	**-0,0132**	**-11.160**	**-0,1912**
Lucro Líquido	**8.284**	**0,1419**	**4.928**	**0,0844**	**5.775**	**0,0989**	**82.627**	**1,4154**
Resultado Fundo								
Distribuição de Dividendos (1° Emissão)	2.076	0,1341	1.887	0,1219	1.757	0,1135	22.529	1,4154
Distribuição de Dividendos (2° Emissão)	5.752	0,1341	5.229	0,1219	4.868	0,1135	61.317	1,0504
Resultado acumulado	2.850	0,0488	662	0,0113	11	0,0002	11	0,0002
DY 1° e 2° Emissão[1] (a.m.)	1,34%		1,22%		1,14%		-	
DY 1° e 2° Emissão[1] (a.a.)	17,33%		15,65%		14,50%		-	
Fator CDI (a.m.)	1,22%		1,09%		1,08%		-	
CDI +[2] (a.a.)	1,50%		1,50%		0,63%		-	

Notas: (1) Considerando cota da emissão; (2) Considerando o DY sem Gross-up

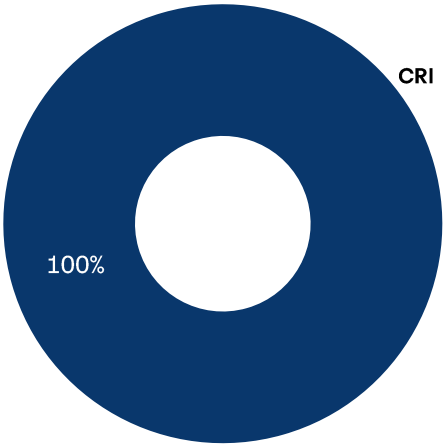
Portfólio

Indexador

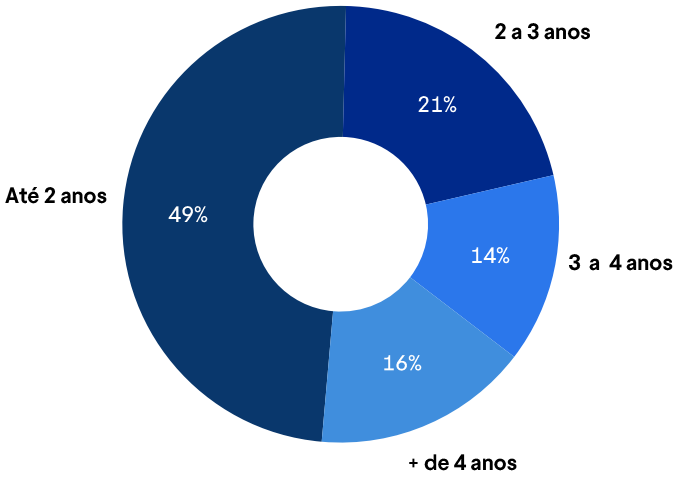
Spread MTM Médio
CDI + 2,26%
IPCA + 8,57%



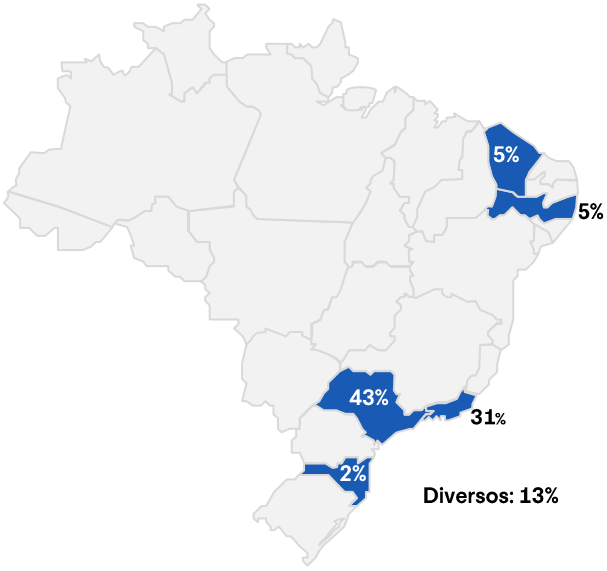
Alocação



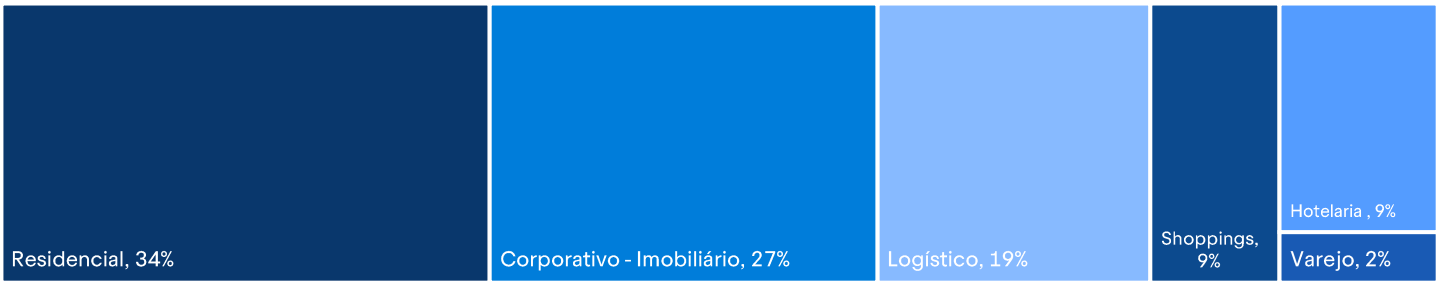
Duration



Localização



Segmento Imobiliário



Portfólio

Lista de Ativos
(Planilha de Fundamentos)

Download

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo Curva (R$mm)	Saldo MTM (R$mm)	% PL
1	BTLC	26E4435499	CDI	1,15%	1,15%	1,2	Diversos	81,3	81,4	7,9%
2	MRV FB	26C3050294	CDI	2,50%	0,90%	1,3	Diversos	57,0	57,0	5,50%
3	CRI Balassiano	25K3416964	CDI	4,00%	4,00%	2,5	RJ	55,3	55,3	5,40%
4	Emiliano	26F4336406	CDI	1,55%	1,50%	4,8	RJ	51,4	51,4	5,00%
5	Laranjeiras	24G1458428	CDI	5,00%	5,00%	1,5	RJ	48,8	49,5	4,8%
6	TENDA CORP II	25J5363208	IPCA	9,39%	9,00%	3,3	SP	38,6	38,4	3,7%
7	TENDA CORP	25J5351986	CDI	1,58%	1,05%	2,9	SP	38,6	36,5	3,6%
8	JCC	19I0737680	CDI	2,56%	1,30%	3,1	CE	27,2	27,2	2,7%
9	Emergent Cold	22L1357824	CDI	3,25%	3,25%	1,4	PE	25,7	25,7	2,5%
10	Shoppings	19H0000001	CDI	1,50%	1,50%	2,1	Diversos	23,8	23,8	2,3%
11	CRI Cury	26E4773356	IPCA	8,64%	8,64%	4,0	SP	30,3	31,7	3,1%
12	Brookfield CDI	22L1086421	CDI	2,12%	2,15%	1,1	SP	18,3	18,4	1,8%
13	Mitre III	25A1810636	CDI	2,00%	2,00%	1,9	SP-BA	12,1	12,1	1,2%
14	CRI Pacaembu	25L2398303	CDI	106,10%	100,00%	4,0	SP	11,7	11,4	1,1%
15	Hyde – SII	24G2317198	CDI	3,30%	3,30%	1,2	SC	10,4	10,5	1,0%
16	M. Alves e Turiassu - Sr	19I0739560	CDI	2,00%	2,00%	1,4	SP	9,9	9,7	0,9%
17	JHSF Cidade Jardim	26C5379732	IPCA	9,26%	9,26%	4,6	SP	5,2	5,1	0,5%
18	M. Alves e Turiassu - Mz	19I0739706	CDI	3,81%	3,00%	1,4	SP	3,9	3,8	0,4%
19	RNI	19B0177968	CDI	1,70%	1,70%	1,2	SP	1,7	1,7	0,2%
Total								**551,2**	**550,8**	**53,6%**

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade Liq.	R$ MM	% PL
YIELD RF DI	% CDI	~85,0%	311,0	30,4%
Compromissada	% CDI	93,0%	166,1	16,2%
Total Renda Fixa			**166,4**	**46,5%**

Total Ativos			**1.027,0**	**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 | Shoppings | Logístico | Corporativo Imobiliário | Varejo | Hotelaria

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
CRI MRV FB	Diversos	Operação lastreada na carteira pulverizada pré-chaves decorrente da venda das unidades autônomas classificadas como premium do Grupo MRV.	20/03/2029	Alienação fiduciária de imóveis e fundo de reserva.	89%
CRI Balassiano	RJ	Operação estruturada para financiar a exposição de caixa da SPE detentora de um empreendimento residencial de alto padrão da Balassiano, localizado em Ipanema, no Rio de Janeiro. A Balassiano Engenharia é uma incorporadora familiar, fundada em 1979, com atuação no mercado imobiliário carioca.	24/01/2030	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, fundo	81%
Laranjeiras	RJ	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de um empreendimento vertical no bairro de Laranjeiras, Rio de Janeiro.	26/06/2028	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva e seguro de obras	43%
Hyde – SII	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.	24/07/2029	Cessão fiduciária CCVs de cinco empreendimentos, fundo de reserva e fiança da holding	63%
M. Alves e Turiassu - Sr e Mz	SP	O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento VN Melo Alves, localizado no bairro Cerqueira César, e do empreendimento VN Turiassu, localizado no bairro Perdizes, ambos em São Paulo.	18/10/2029	Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, fundo de reserva, alienação fiduciária de cotas e fiança	58%

Portfólio

Residencial | Shoppings | Logístico | Corporativo Imobiliário | Varejo | Hotelaria

Shoppings

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
JCC	CE	A JCC é uma empresa focada na exploração de shoppings. Controlada pela família Jereissati que também é controladora da Iguatemi Empresa de Shopping Center S.A.. Os recursos captados foram destinados para a expansão do Shopping Iguatemi Fortaleza.	21/09/2034	Alienação fiduciária de shopping, cessão fiduciária de recebíveis de locação e de estacionamento, penhor de ações, fundo de reservas e aval da holding	44%
Shoppings	Diversos	A operação é lastreada no compromisso de compra e venda celebrado entre BPML11 e BR Malls. A transação foi destinada para a compra de participação dos shoppings Casa & Gourmet, Ilha Plaza e Contagem. Como garantia a operação possuiu AF dos shoppings Capim Dourado, Ilha Plaza, Contagem e Londrina, que resultam em um LTV equivalente a 26%.	20/08/2031	Alienação fiduciária de shoppings e cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis	26%

Logístico

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Emergent Cold	PE	A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos). Os recursos captados na operação foram destinados para a aquisição de parque logístico localizado em Cabo de Santo Agostinho (PE).	19/12/2029	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding	62%
BTLC	Diversos	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	AF Imóveis	100%

Varejo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
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	-

Portfólio

Residencial | Shoppings | Logístico | Corporativo Imobiliário | Varejo | Hotelaria

Corporativo Imobiliário

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
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	AF Imóveis + CF dos Recebíveis + Coobrigação da Companhia	82%
Tenda Corp I & II	SP	Operação com risco corporativo da Tenda, incorporadora com mais de 50 anos de história, com atuação em 9 estados do Brasil com foco no segmento MCMV.	15/10/2030	-	-
Pacaembu	SP	Operação com risco corporativo da Pacaembu Construtora, incorporadora e construtora com atuação focada no segmento de habitação popular, especializada em programar federais de moradia. A companhia apresenta rating público AAA.br pela Moody's Local Brasil, refletindo o histórico operacional e perfil financeiro da companhia.	28/12/2032	-	-
Brookfield	SP	Operação com risco corporativo da Brookfield, gestora global líder em ativos alternativos. A operação conta com a Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios do Condominio W Torre JK.	24/12/2027	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios	80%
Mitre III	SP	Operação com risco corporativo da Mitre, empresa de capital aberto, listada no Novo Mercado da B3. A Companhia atua no segmento residencial de média-baixa, média, média-alta e altíssima renda, na cidade de São Paulo. A operação foi feita para pré-pagamento de outro CRI, bem como reforço de capital de giro, e possui covenant de (Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de terrenos)/ Patrimônio Líquido ≤ 0,50x.	05/12/2029	-	-
RNI	SP e BA	A RNI integra o Grupo Rodobens, holding que atua no segmento imobiliário e financeiro através da incorporadora, seguradora e Banco Rodobens. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.	15/02/2029	Cessão fiduciária de CCV e aval da holding	-

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 50,4%, e cessão fiduciária do upside do NOI líquido da taxa de performance, que será destinado integralmente para amortização extraordinária do CRI.	23/06/2038	AF do Hotél, CF do sobejo do fluxo financeiro do contrato de locação e fundo de reserva	50,4%

Publicações

Outubro de 2026:

14/10/2026 – Rendimentos e Amortizações	Acesse
14/10/2026 – Informe Mensal Estruturado	Acesse
27/10/2026 – Fato Relevante	Acesse

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.

Alocação Estrutural: Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.

Alocação tática: Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo.

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

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.

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 ou utilizado como base para um contrato. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

Liquidez: Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

LTV (Loan-to↓alue): 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.

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.

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.

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.