



FII BTG Pactual Crédito Imobiliário – BTCI11

Relatório Mensal

Julho 2025



OBJETIVO

O Fundo tem por objeto proporcionar rendimento e valorização das suas cotas no longo prazo por meio de investimentos em operações de crédito, com perfil de risco controlado e lastro imobiliário em diferentes setores econômicos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 1.010,4 milhões

COTA PATRIMONIAL ¹

R\$ 10,15

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 917,6 milhões

COTA MERCADO ¹

R\$ 9,22

ADTV ¹

R\$ 1.911,4 mil

DY PATRIMONIAL (a.a.)¹

12,5%

DY MERCADO (a.a.)¹

13,8%

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,100 / cota

COTISTAS

192.183

TAXA ADM

0,95% a.a.

CENÁRIO MACRO

No segundo trimestre de 2025, a economia brasileira apresentou sinais mistos, com inflação ainda acima da meta, desaceleração na indústria, mas resiliência em serviços e no mercado de trabalho. O IPCA de junho avançou 0,24%, enquanto a prévia de julho (IPCA-15) veio em 0,33%, acumulando alta de 5,3% em 12 meses — acima do teto da meta de 4,5%. A produção industrial registrou queda de 0,5% em maio, segundo recuo consecutivo, ao passo que o setor de serviços cresceu 0,1% no mês e acumulou expansão de 3,0% em 12 meses. Já o comércio varejista oscilou negativamente (-0,2%), refletindo perda de fôlego no consumo, embora ainda com alta anual de 2,1%.

Apesar da desaceleração em alguns setores, o mercado de trabalho se manteve aquecido. A taxa de desemprego caiu para 6,2% no trimestre encerrado em maio, o menor nível histórico para o período. O CAGED mostrou criação de cerca de 149 mil vagas formais em maio, ultrapassando 1 milhão de postos acumulados em 2025. O bom desempenho do emprego contribui para sustentar o consumo das famílias e indica uma economia que, embora sujeita a juros elevados, ainda opera próxima do pleno emprego, com aumento da massa salarial e queda da informalidade.

Diante desse cenário, o Copom manteve a taxa Selic em 15% ao ano. O comitê manteve o discurso de considerar a manutenção do juros constante por período “bastante prolongado” com o intuito de segurar um possível afrouxamento das condições financeiras na economia. O mercado continua esperando o início do ciclo de cortes para o primeiro trimestre de 2026.

Nos Estados Unidos o mercado de trabalho continuou dando sinais de uma desaceleração ordenada: o relatório de emprego payroll registrou criação de 147 mil vagas, em linha com as projeções e ligeiramente acima das 144 mil do mês anterior. O número foi acima do esperado pelo mercado, que ficava na casa dos 110 mil. Também tivemos um dado de PIB resiliente, com a variação trimestral anualizada em 3% (vs 2,4% esperados pelo consenso de mercado), devolvendo a contração do mês passado causada pela reação antecipada à implantação de tarifas, evidente na dinâmica das importações. Em termos de política monetária, o Federal Reserve manteve os juros inalterados, com Jerome Powell reforçando que a política monetária segue “modestamente restritiva” diante de uma inflação ainda acima da meta de 2%, mesmo quando descontados os efeitos tarifários.

O comunicado e a coletiva indicam uma postura paciente e cautelosa: embora reconheça que os efeitos inflacionários das tarifas possam ser pontuais, o Comitê está atento à possibilidade de impactos mais persistentes, destacando a importância de evitar que aumentos temporários de preços se transformem em pressões inflacionárias duradouras.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Em junho, o IFIX registrou valorização de 0,63%, acumulando alta de 11,79% no ano. A expressiva valorização acumulada no ano, representa o melhor desempenho semestral do índice desde 2019 e reflete, principalmente, a compreensão do mercado de que o teto da taxa Selic foi atingido. A Selic foi elevada em 25 bps, atingindo 15% ao ano - maior nível desde 2006.

Mesmo com o desempenho positivo, o IFIX, apresentou elevada volatilidade, influenciada por fatores tanto domésticos quanto externos. No cenário internacional, destacam-se a persistência dos conflitos no Oriente Médio, o aumento da volatilidade geopolítica global e o agravamento das tensões fiscais, especialmente entre Estados Unidos e Brasil.

Até o momento, não foram identificados impactos negativos na carteira do Fundo em decorrência dessas tensões. A alocação do fundo se mantém criteriosa e estratégica. Seguimos avançando com estruturação de projetos, com perspectiva de novas alocações ao longo dos próximos três meses

A distribuição de rendimentos do BTCl11 referente à competência de junho foi realizada em 14/07/2025, no valor de R\$0,1000 por cota, o que corresponde a uma rentabilidade mensal de 1,08%. No acumulado de 2025, os rendimentos distribuídos totalizam R\$0,573 por cota, refletindo um dividend yield médio anualizado de 12,8%. Em junho, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$1,91 milhão, e encerramos o mês com 192.183 investidores.

Vale destacar que realizamos a venda dos CRI táticos Multirenda II, enquanto os CRI Nortis passaram por uma amortização antecipada de aproximadamente 43%, a partir de recursos decorrentes da distribuição de lucros pagos pelas SPes Garantias.

PORTFÓLIO¹

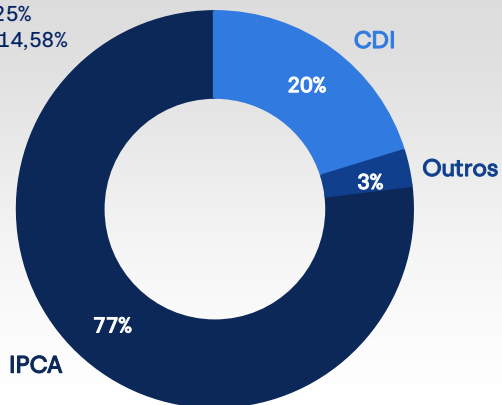
INDEXADOR

SPREAD Médio (MTM) a.a.

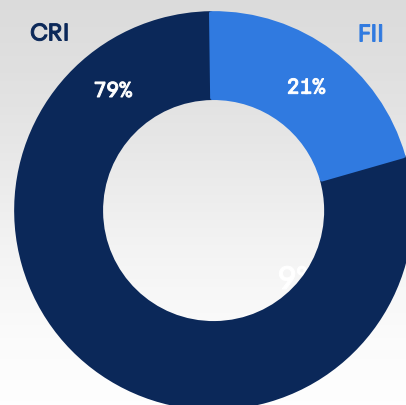
IPCA + 10,14%

CDI + 3,25%

IGP-M + 14,58%

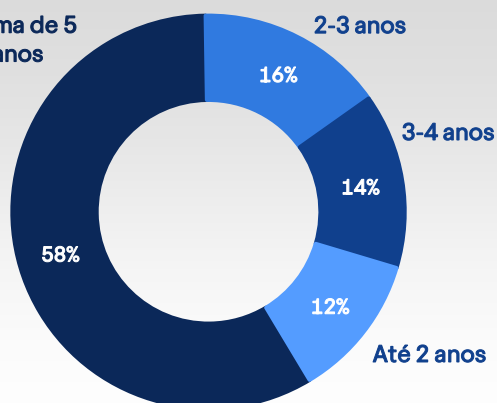


ALOCÇÃO

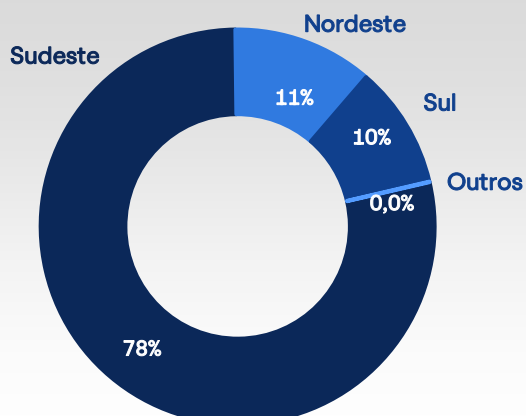


DURATION

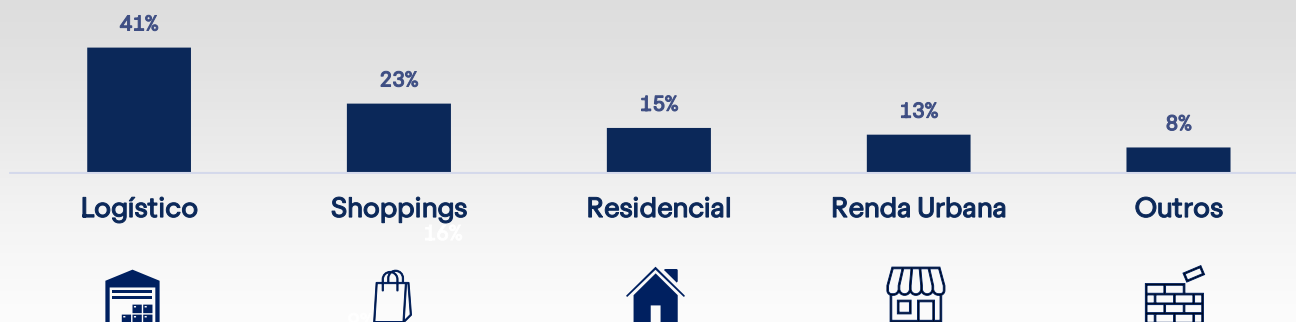
Acima de 5 anos



LOCALIZAÇÃO



SEGMENTO IMOBILIÁRIO



PORTFÓLIO

[Download](#)

LISTA DE ATIVOS (Planilha de Fundamentos)

CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
Casa Shopping	22L1125928	IPCA	9,4%	11,8%	4,3	RJ	60,6	6,0%
Airplane - S1	23H2516001	IPCA	8,0%	8,0%	8,4	SP	48,6	4,8%
Airplane - S2	23H2516002	IPCA	8,0%	8,0%	8,4	SP	45,5	4,5%
Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,3%	10,7%	5,5	PR-SC-RS	44,4	4,4%
Conx	21G0688208	IPCA	6,4%	14,4%	1,4	SP	37,6	3,7%
CD RP	21G0479767	IPCA	5,9%	9,1%	2,8	SP	37,4	3,7%
JCC	19I0737680	CDI	1,3%	1,3%	5,1	CE	33,6	3,3%
GPA II	20L0687133	IPCA	5,6%	7,9%	4,7	SP	29,5	2,9%
Shoppings	19H0000001	CDI	1,5%	1,6%	3,7	SP-MG-RJ-PR	28,3	2,8%
HBR	19G0228153	IPCA	6,0%	8,8%	5,8	SP	22,1	2,2%
Socicam	21G0707741	IPCA	10,0%	11,6%	3,1	SP	19,1	1,9%
JSL – S1	20A0977906	IPCA	6,0%	8,8%	6,1	SP, RJ e RS	18,7	1,8%
Airport Town	21H0976574	IPCA	6,5%	8,0%	9,3	SP	18,6	1,8%
Emergent Cold	22L1357824	CDI	3,3%	3,3%	2,6	PE	16,8	1,7%
Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,5%	10,8%	2,4	RJ	15,2	1,5%
SuperFrio	21E0407330	IPCA	8,6%	9,7%	3,9	SP-BA	14,4	1,4%
M. Alves e Turiassu - Sr	19I0739560	CDI	2,0%	3,0%	2,7	SP	13,9	1,4%
GPA I	20H0695880	IPCA	5,0%	9,7%	4,4	SP	13,0	1,3%
Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,3%	15,7%	1,4	RJ	12,7	1,3%
Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,2%	12,4%	3,5	SP	11,8	1,2%
Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,2%	12,6%	3,5	SP	11,8	1,2%
Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,2%	12,6%	5,0	BA	9,8	1,0%
Nortis	21J0842804	IPCA	7,1%	11,5%	1,6	SP	7,4	0,7%
M. Alves e Turiassu - Mz	19I0739706	CDI	3,0%	3,2%	2,7	SP	5,5	0,5%
BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,0%	11,8%	0,8	SP	5,0	0,5%
You Corp. - S1	22D0847833	CDI	4,0%	4,0%	0,6	SP	4,1	0,4%
RNI	19B0177968	CDI	1,7%	2,0%	2,6	SP-BA	2,4	0,2%
Avenue	18C0043043	IGPM	7,0%	11,4%	1,9	SP	2,2	0,2%
Residencial BS	Planilha de fundamentos						1,7	0,2%
Total							591,7	58,6%

CRIs T�ticos	Código B3	�ndice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
Uberlandia Refrescos	24L1853110	IPCA	7,8%	7,9%	4,5	MG	82,2	8,1%
CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,7%	9,3%	5,9	SP	37,2	3,7%
JCC Mz	19I0737681	CDI	1,4%	1,5%	5,9	CE	20,2	2,0%
Bem Brasil	21I0605705	IPCA	5,4%	9,4%	2,9	MG	16,7	1,6%
São Benedito	21C0663319	CDI	4,0%	4,2%	5,8	MT	10,0	1,0%
HBR Realty	24C1998433	CDI	2,0%	2,8%	3,6	SP	7,0	0,7%
Helbor 2	22H1104501	CDI	2,3%	3,2%	1,5	SP	3,3	0,3%
GPA III	20F0689770	IPCA	5,8%	10,1%	6,1	SP	0,3	0,0%
Total							176,9	17,5%
Total CRI							768,6	76,1%

PORTFÓLIO

LISTA DE ATIVOS

Código	Preço de fechamento (R\$/cota)	Dividendo (R\$/cota)	DY (a.a.)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
BTYU11	10,1	0,13	16,4%	69,1	6,8%
KNIP11	91,0	1,04	14,6%	26,7	2,6%
XPCI11	81,3	0,95	15,0%	19,6	1,9%
VGIP11	81,9	1,98	33,2%	11,1	1,1%
HREC11	8,4	0,09	13,7%	10,1	1,0%
BTHF11	8,8	0,09	13,3%	7,6	0,8%
MCCI11	89,3	0,90	12,8%	5,1	0,5%
VGHF11	7,8	0,09	14,8%	4,4	0,4%
SHOP11	29,0	-	-	1,5	0,1%
Total FII				155,1	15,3%

Renda Fixa	Índice	Rentabilidade bruta	R\$ mm	% PL
Yield DI FI	% CDI	100,2%	58,9	5,8%
Compromissadas	% CDI	90%	25,3	2,5%
Total			84,2	8,3%

Total Patrimônio Líquido	1.010,4	100%
Alocação em Ativos Alvo (%PL)	76,1%	
Alocação Ativos Alvo IPCA + (%PL)	58,6%	
Alocação Ativos Alvo CDI+ (%PL)	15,9%	
Alocação Ativos Alvo Outros Indexadores (%PL)	1,6%	
Alocação Caixa (%PL)	8,3%	
Alocação FIIs (% PL)	15,3%	
Duration da Carteira (anos)	4,7	
Cota PL (R\$)	10,15	
Último DY Anualizado (Cota patrimonial)	12,5%	
Último DY Anualizado (Cota mercado)	13,8%	

RENTABILIDADE

RENTABILIDADE EQUIVALENTE

Preço (B3)	(1) Yield (a.a)	(2) Portfólio (IPCA+)	(3) Portfólio (CDI+)
10,32	12,3%	9,3%	0,8%
10,22	12,4%	9,4%	0,8%
10,12	12,5%	9,4%	0,8%
10,02	12,7%	9,5%	0,8%
9,92	12,8%	9,6%	0,8%
9,82	12,9%	9,7%	0,8%
9,72	13,1%	9,8%	0,8%
9,62	13,2%	9,9%	0,8%
9,52	13,4%	10,0%	0,8%
9,42	13,5%	10,1%	0,8%
9,32	13,7%	10,3%	0,9%
9,22	13,8%	10,4%	0,9%
9,12	14,0%	10,5%	0,9%
9,02	14,1%	10,6%	0,9%
8,92	14,3%	10,7%	0,9%
8,82	14,5%	10,8%	0,9%
8,72	14,7%	11,0%	0,9%
8,62	14,8%	11,1%	0,9%
8,52	15,0%	11,2%	0,9%
8,42	15,2%	11,3%	0,9%
8,32	15,4%	11,5%	1,0%
8,22	15,6%	11,6%	1,0%
8,12	15,8%	11,8%	1,0%

RENTABILIDADE

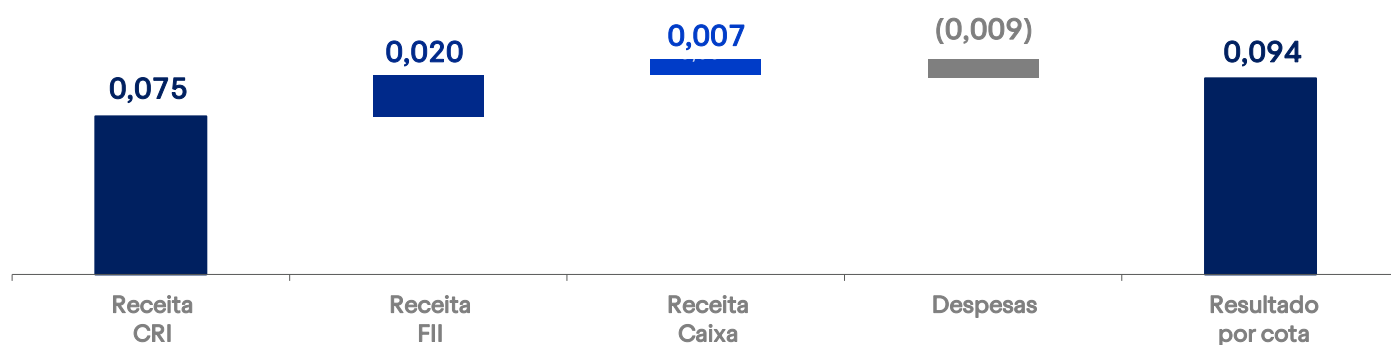
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Resultado (R\$ mil)	Mar/25	Abr/25	Mai/25	Jun/25	2025	12M
Receita de CRI	8.997	9.432	8.648	7.514	51.399	102.302
Receita de FII	1.707	1.471	2.398	1.971	11.022	17.271
Receita com Caixa	(280)*	309	399	734	2.423	8.050
Total Receitas	10.424	11.211	11.445	10.218	64.843	127.623
Despesas do Fundo	(744)	(856)	(872)	(896)	(4.907)	(10.155)
Lucro Líquido	9.680	10.355	10.574	9.322	59.936	117.468
Lucro Líquido por cota (R\$)	0,097	0,104	0,106	0,094	0,602	1,180

Distribuição / cota (R\$)	0,094	0,096	0,098	0,100	0,573	1,123
Distribuição em %CDI ¹	127,2%	116,5%	109,8%	116,3%	113,9%	118,0%
Resultado não distribuído acumulado	0,102	0,110	0,118	0,112	0,029	0,057

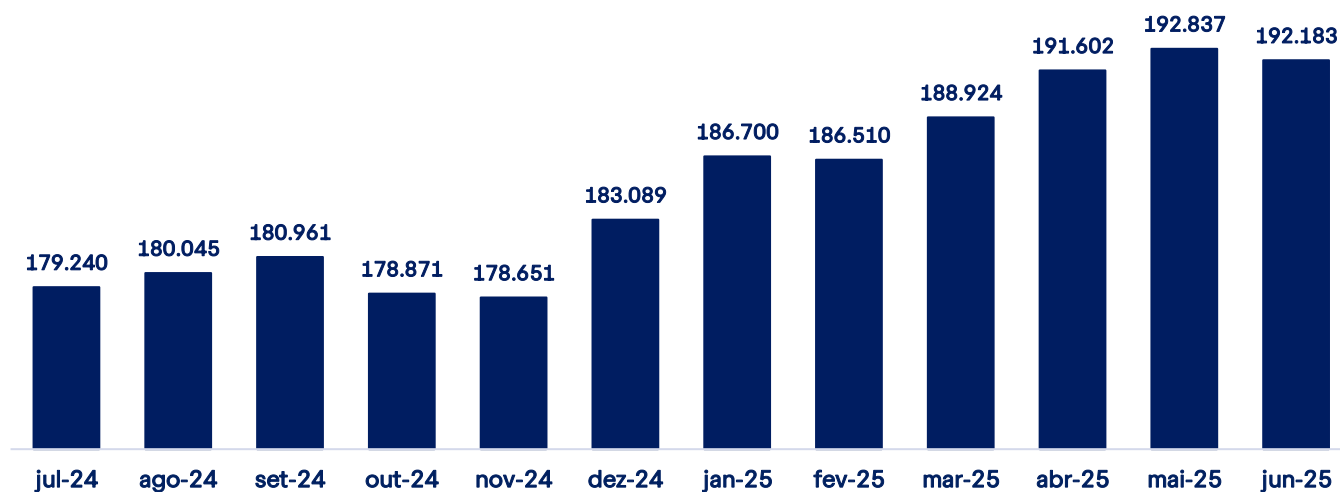
(1) Cota no fechamento de cada período

BREAKDOWN DO RESULTADO (R\$/ cota)

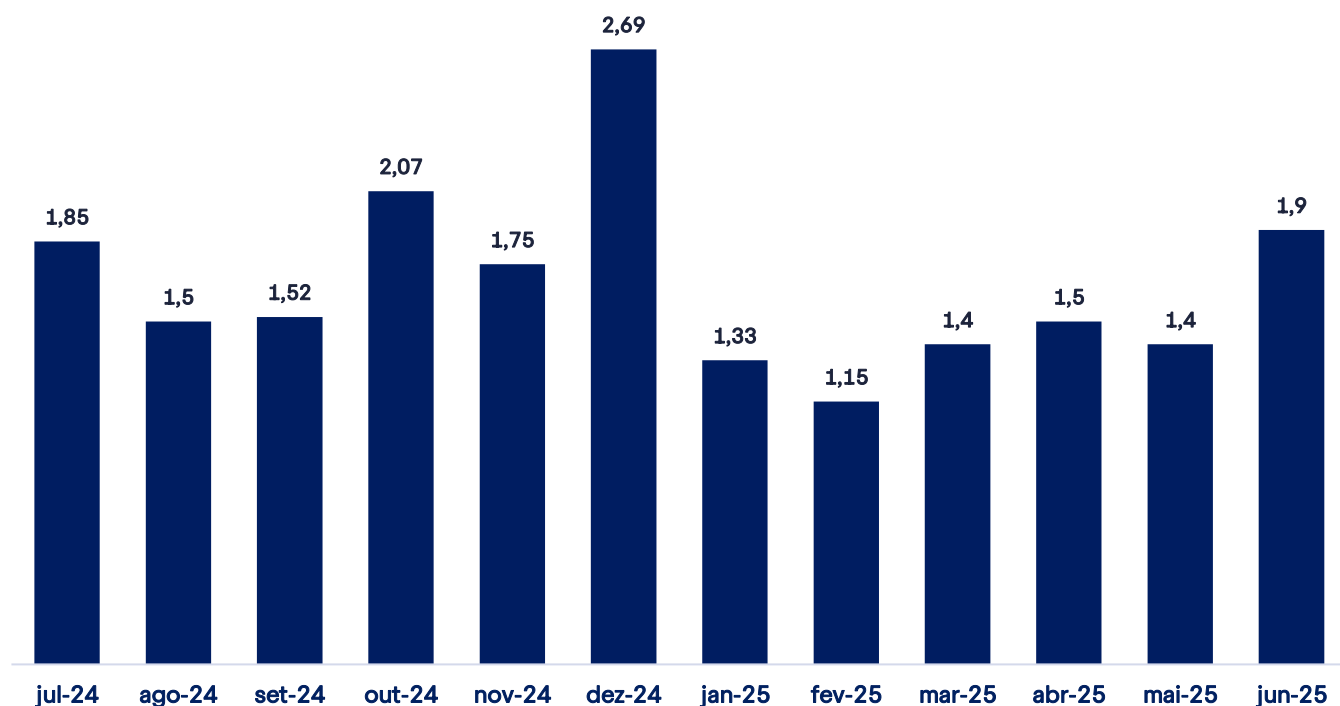


INDICADORES

COTISTAS



ADTV (R\$mm)



PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Rio de Janeiro - RJ

Localização



17/12/2032

Vencimento



IPCA + 9,4% a.a.

Taxa de Aquisição



Shoppings

Setor

Casa Shopping

Código: 22L1125928

Emissão: Opea – 84  emissão / 2  série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de shopping center e cessão fiduciária de alug is

Comentário da operação: Operação lastreada na aquisição de participação no Casa Shopping. O empreendimento está localizado na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro/RJ) e   precursor no segmento de decoração. Atualmente conta com 70 mil m² de ABL e 1.000 vagas de estacionamento



Guarulhos - SP

Localização



19/08/2041

Vencimento



IPCA + 8,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Logística

Setor

Airplane – Serie 1 e 2

Código: 23H2516001 - 23H2516002

Emissão: True – 206  emissão / 1  e 2  séries

Lastro: Nota Comercial

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva, fundo de liquidez e fundo de obras

Comentário da operação: 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

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



PR, SC e RS

Localização



22/03/2034

Vencimento



IPCA + 9,3% a.a.

Taxa de Aquisição



Logística

Setor

Emergent Cold LatAm

Código: 22F0930128

Emissão: Vert – 1  emissão / 67  série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding

Comentário da operação: 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).



Cabo de Sto. Agostinho -PE

Localização



19/12/2029

Vencimento



CDI + 3,2% a.a.

Taxa de Aquisição



Logística

Setor

Emergent Cold LatAm 2

Código: 22L1357824

Emissão: Vert – 90  emissão / 1  série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding

Comentário da operação: 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)

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



SP, MG, RJ e PR

Localização



20/08/2031

Vencimento



CDI + 1,5% a.a.

Taxa de Aquisição



Shoppings

Setor

BTG Shoppings

Código: 19H0000001

Emissão: Vert – 8ª emissão / 1ª série

Lastro: CCV

Garantia: Alienação fiduciária de shoppings e cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis

Comentário da operação: 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 40%



Grande São Paulo

Localização



26/07/2034

Vencimento



IPCA + 6,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Renda Urbana

Setor

HBR

Código: 19G0228153

Emissão: Habitasec – 1ª emissão / 148ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária dos imóveis e ações das SPEs detentoras dos imóveis objeto, cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva

Comentário da operação: 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

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Fortaleza - CE

Localização



23/09/2036

Vencimento



CDI + 1,3% a.a.

Taxa de Aquisição



Shoppings

Setor

Jereissati Centros Comerciais

Código: 19I0737680

Emissão: Habitasec – 1ª emissão / 163ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de shopping, cessão fiduciária de recebíveis de locação e de estacionamento, penhor de ações, fundo de reservas e aval da holding

Comentário da operação: 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

CONX



São Paulo - SP

Localização



15/07/2027

Vencimento



IPCA + 6,4% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

Conx

Código: 21G0688208

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 241ª série

Lastro: CCB

Garantia: Alienação fiduciária de terrenos, fundo de reserva e aval dos sócios

Comentário da operação: 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

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Ribeirão Preto - SP

Localização



20/07/2031

Vencimento



IPCA + 5,9% a.a.

Taxa de Aquisição



Logística

Setor

Centro de Distribuição BTLG

Código: 21G0479767

Emissão: Vert – 50ª emissão / 2ª série

Lastro: CCV

Garantia: Alienação fiduciária de galpão logístico e cessão fiduciária de aluguéis

Comentário da operação: Operação lastreada na aquisição do Galpão Logístico de Ribeirão Preto pelo BTLG11, um dos cinco maiores fundos imobiliários de logística da bolsa brasileira e vencedor do Prêmio Master Imobiliário pelo case de turnaround FII. A operação conta com a cessão fiduciária de aluguéis relacionados aos galpões localizados em Itapeverica da Serra e Hortolândia, além da alienação fiduciária de galpão em Hortolândia/SP para a série. O fundo apresenta aproximadamente 3% de alavancagem em relação ao PL.



São Paulo - SP

Localização



15/07/2027

Vencimento



IPCA + 10,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Outros

Setor

Socicam

Código: 21G0707741

Emissão: REIT – 2ª emissão / 22ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Cessão fiduciária de recebíveis locatícios e de estacionamento, fundo de reservas e aval da holding

Comentário da operação: A Socicam é uma empresa que presta serviços em espaços públicos, ocupando uma posição de liderança na gestão de terminais rodoviários e urbanos. Ao todo, presta serviços em mais de 150 empreendimentos através de contratos de concessão

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



SP, RJ e RS

Localização



25/01/2035

Vencimento



IPCA + 6,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Logística

Setor

JSL – Séries 1 e 2

Código: 20A0977906

Emissão: Opea – 1ª emissão / 261ª série

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, fundo de reserva, fiança da holding e dos sócios

Comentário da operação: 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



Grande São Paulo e
Guaruja - SP

Localização



19/09/2033

Vencimento



IPCA + 8,2% a.a.

Taxa de Aquisição



Outros

Setor

Rede Duque – Série 1 e 2

Código: 21I0855537 - 21I0855623

Emissão: True – 1ª emissão / 443ª e 444ª série

Lastro: Contratos de locação

Garantia: Alienação fiduciária de terrenos e postos de gasolina, fundo de reserva e fiança (holding e sócios)

Comentário da operação: 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

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Bossa Nova Mall



Localização

Rio de Janeiro - RJ



Vencimento

20/07/2028



Taxa de Aquisição

IGP-M + 8,3% a.a.



Setor

Shoppings

Código: 1910200836

Emissão: Opea – 1ª emissão / 216ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva

Comentário da operação: 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)

NORTIS 



Localização

SP e BA



Vencimento

19/09/2033



Taxa de Aquisição

IPCA + 7,15% a.a.



Setor

Residencial

Nortis

Código: 21J0842804

Emissão: True – 1ª emissão / 457ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de cotas de SPEs desenvolvedoras, cessão fiduciária de dividendos das SPEs e fiança dos sócios

Comentário da operação: A devedora da operação é a Nortis, incorporadora fundada em 2016 por Carlos Terepins (fundador da Even). Com o foco em médio-alto padrão, na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Localização Estado de São Paulo

Vencimento 10/08/2035

Taxa de Aquisição IPCA + 5,0% a.a.

Sector Renda urbana

GPA 1

Código: 20H0695880

Emissão: Bari – 1ª emissão / 85ª série

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva

Comentário da operação: 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



Localização Estado de São Paulo

Vencimento 26/12/2035

Taxa de Aquisição IPCA + 5,6% a.a.

Sector Renda urbana

GPA 2

Código: 20L0687133

Emissão: True – 1ª emissão / 346ª série

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva

Comentário da operação: 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

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Guarulhos - SP

Localização



27/08/2041

Vencimento



IPCA + 6,5% a.a.

Taxa de Aquisição



Logística

Setor

Airport Town

Código: 21H0976574

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 338ª série

Lastro: CCB

Garantia: Alienação fiduciária de galpão logístico, cessão fiduciária de aluguéis, fundo de reserva

Comentário da operação: 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



P. Prudente – SP e
F. de Santana- BA

Localização



15/02/2029

Vencimento



CDI + 1,7% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

RNI

Código: 19B0177968

Emissão: Virgo – 1ª emissão / 31ª série

Lastro: CCB

Garantia: Cessão fiduciária de CCV e aval da holding

Comentário da operação: 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

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Carlos - SP

Localização



25/12/2026

Vencimento



CDI + 3,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Outros

Setor

BB Mapfre

Código: 20K0115319

Emissão: Gaia – 4ª emissão / 166ª série

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de imóvel comercial, fundo de reserva e fiança do cedente

Comentário da operação: 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



Camaçari - BA

Localização



19/07/2033

Vencimento



IPCA + 7,2% a.a.

Taxa de Aquisição



Renda urbana

Setor

Le Biscuit

Código: 21H0012919

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 283ª série

Lastro: CCB

Garantia: Alienação fiduciária de galpão logístico, cessão fiduciária de recebíveis de cartão de crédito e fundo de reserva

Comentário da operação: A Le Biscuit é uma varejista com mais de 60 anos e que possui atuação nacional através de 143 lojas diversificadas em 14 estados das regiões nordeste, norte e sudeste. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão nacional da operação e capital de giro

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Rio de Janeiro - RJ

Localização



15/12/2026

Vencimento



CDI + 5,5% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

Carvalho Hosken

Código: 19K1124486

Emissão: Ourinvest – 1ª emissão / 25ª série

Lastro: CCB

Garantia: Alienação fiduciária de terrenos, fundo de reserva e de despesas

Comentário da operação: 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



SP e BA

Localização



13/05/2031

Vencimento



IPCA + 8,5% a.a.

Taxa de Aquisição



Logística

Setor

Superfrio

Código: 21E0407330

Emissão: True – 1ª emissão / 355ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos comerciais e fundo de reserva

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação. A Superfrio é uma empresa que atua no segmento de logística refrigerada e possui mais de 40 unidades distribuídas pelo país

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Paulo - SP

Localização



18/10/2029

Vencimento



CDI + 2,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

M. Alves e Turiassu – Séries Sênior e Mezanino

Código: 19I0739560 - 19I0739560

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 47ª e 48ª séries

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis, fundo de reserva, alienação fiduciária de cotas e fiança

Comentário da operação: 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



São Paulo - SP

Localização



08/03/2028

Vencimento



IGP-M + 7,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Outros

Setor

Avenue

Código: 18C0043043

Emissão: True – 131ª série / 1ª emissão

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de laje corporativa e coobrigação do cedente

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo a antecipação do contrato de locação com a Avenue, contemplando coobrigação do cedente e alienação fiduciária de laje corporativa na Faria Lima. A Avenue é uma corretora que viabiliza o investimento de brasileiros nos Estados Unidos

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs

you,inc



São Paulo - SP

Localização



27/04/2026

Vencimento



CDI + 4,0% a.a.

Taxa de Aquisição



Residencial

Setor

You

Código: 22D0847833

Emissão: Vert – 73ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de ações da holding, alienação fiduciária de cotas e dividendos de SPE desenvolvedora, fundo de reserva e fiança

Comentário da operação: Destinado ao reforço de caixa da companhia para ampliação da operação

BRAZILIAN SECURITIES



Pulverizado

Localização



Tabela de Fundamentos

Vencimento



Tabela de Fundamentos

Taxa de Aquisição



Pulverizado

Setor

Crédito Pulverizado

Código: vide tabela de fundamentos

Emissão: Brazilian Securities

Lastro: Contrato de financiamento imobiliário

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis financiados e fundo de reserva

Comentário da operação: As séries da Brazilian Securities foram emitidas entre 2007 e 2011 e consistem em antecipação de recebíveis (contratos de financiamento imobiliário) de incorporadoras

LISTA DE ATIVOS - ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO

CRI RioPet

Em relação ao CRI Rio Pet (21C0818300), destacamos os últimos eventos:

- Maio de 2023: advogados do CRI protocolaram impugnação de crédito (contra a lista de credores) na RJ.
- Junho de 2023: advogados da devedora protocolaram embargos à execução.
- Agosto de 2023: Advogados do CRI protocolaram manifestação voluntária contestando embargos à execução.
- Outubro de 2023: Proferida decisão nos autos da execução, determinando a penhora dos imóveis que garantem o crédito.
- Novembro de 2023: Advogados da devedora protocolaram resposta à impugnação de crédito do CRI na RJ, e advogados do CRI apresentaram manifestação à resposta.
- Janeiro de 2024: MPRJ se manifesta concordando com impugnação de crédito do CRI na RJ
- Maio de 2025: Rio Pet juntou petição requerendo homologação do plano de RJ

Por fim, a Gestão têm liderado comunicações com a securitizadora, agente fiduciário e demais titulares da operação.

Glossário

- **FII de Papel:** Fundo que investe em ativos financeiros imobiliários, como CRIs e cotas de outros FIIs.
- **CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários):** Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário.
- **Yield:** Retorno percentual do fundo sobre o preço da cota.
- **Dividend Yield (DY):** Percentual do rendimento distribuído em relação ao preço da cota.
- **Indexador:** Índice de referência para os CRIs (ex.: IPCA, CDI, IGP-M).
- **Spread:** Diferença entre a taxa de remuneração do CRI e o seu custo de captação.
- **Duration:** Sensibilidade do preço do título às variações de taxa de juros.
- **Marcação a Mercado:** Precificação dos ativos do fundo com base no valor atual do mercado, podendo gerar volatilidade nas cotas.
- **LTV (Loan-to-Value):** Relação entre o valor do empréstimo e o valor da garantia.
- **Subordinação:** Estrutura que dá prioridade a alguns credores no pagamento dos CRIs.
- **High Grade:** CRI de baixo risco de crédito.
- **High Yield:** CRI de maior risco e retorno.
- **CDI (Certificado de Depósito Interbancário):** Referência de rendimento do mercado de renda fixa.
- **IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo):** Indicador oficial da inflação, usado como indexador de diversos CRIs.
- **IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado):** Índice de inflação utilizado em reajustes de contratos, incluindo aluguéis.
- **Risco de Crédito:** Possibilidade de inadimplência dos pagadores do CRI.
- **Risco de Mercado:** Impacto das taxas de juros e do cenário econômico no preço das cotas.
- **Marcação a Mercado:** Precificação dos ativos do fundo com base no valor atual do mercado.
- **Administrador:** Responsável pela parte legal e operacional do fundo.
- **Gestor:** Define a estratégia de investimentos do fundo.
- **Taxa de Administração/Gestão:** Custos pagos ao administrador e gestor pelo serviço prestado.

Publicações realizadas em julho de 2025:

07/07/2025 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

15/07/2025 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

