

FII BTG Pactual Crédito Imobiliário

BTCI11

09.552.812/0001-14

Relatório Mensal - Outubro 2025

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 Brasil, o mês foi marcado por alívio nos preços e sinais adicionais de desaceleração da atividade econômica. O mercado de trabalho segue robusto, embora com alguma perda de fôlego na margem. O IPCA-15 de outubro apontou desaceleração tanto nos núcleos de bens industriais quanto de serviços, reforçando a tendência de moderação inflacionária observada desde agosto e consolidando a melhora gradual nas expectativas de inflação. A taxa de desemprego medida pela PNAD Continua ficou em 5,6% no trimestre encerrado em agosto, permanecendo em patamar historicamente baixo. Apesar disso, o ritmo de criação líquida de vagas mostra sinais de arrefecimento, indicando que o auge do ciclo de emprego pode ter ficado para trás.

Em setembro, o Copom manteve a taxa Selic em 15,00% ao ano e reforçou o compromisso de estabilidade por um período prolongado, preservando a projeção de inflação no horizonte relevante (1T27) em 3,4%. A decisão foi interpretada como mais conservadora (“hawkish”), uma vez que o mercado esperava alguma redução na projeção após as leituras mais benignas de inflação e câmbio. O Banco Central reiterou que o hiato do produto ainda se encontra relativamente fechado e que as expectativas de inflação seguem acima da meta, justificando uma postura de maior cautela.

Na próxima reunião do Copom, em 5 de novembro, a expectativa é de manutenção da Selic em 15,00% ao ano. O foco do mercado estará voltado à nova projeção de inflação: uma redução para perto de 3,2% indicaria maior confiança na convergência inflacionária, enquanto a manutenção em 3,4% reforçaria a mensagem de paciência e prudência monetária.

Nos Estados Unidos, o mês foi dominado pela incerteza em torno da possibilidade de um shutdown federal e pelo consequente apagão estatístico, que reduziu a visibilidade sobre os principais indicadores de atividade, emprego e inflação. Esse cenário elevou a incerteza de curto prazo e reforçou o papel da avaliação de riscos nas decisões de política monetária.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 927,54 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 9,32

DIVIDEND YIELD MERCADO¹
13,66% a.a.

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 997,36 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,02

DIVIDEND YIELD PATRIMONIAL¹
12,65% a.a.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL²
R\$ 0,10 por cota

COTISTAS¹
192.093

ADTV²
R\$ 1.782,15 mil

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO³
0,95% a.a.

Caros investidores,

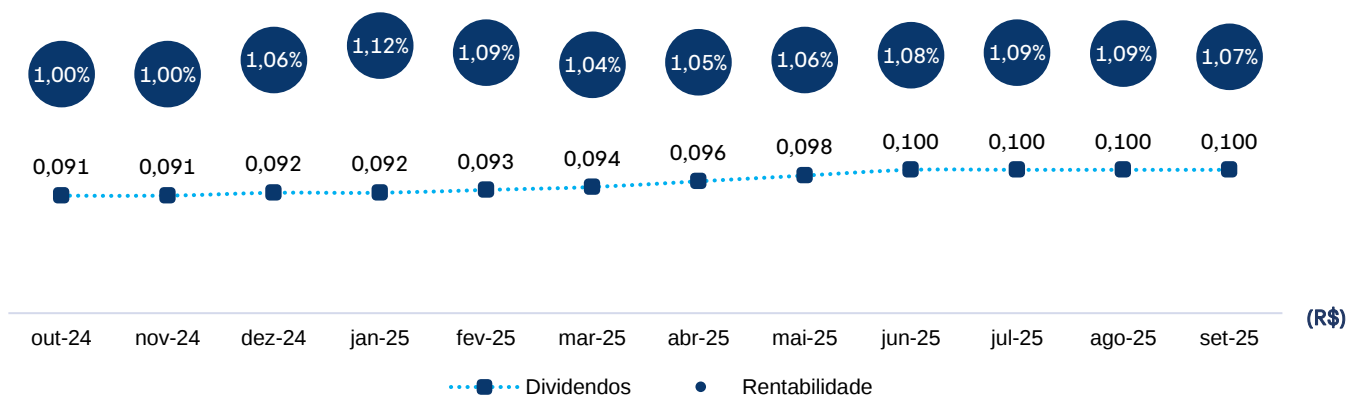
Em setembro, o IFIX registrou alta de 3,25%, refletindo a continuidade do otimismo dos investidores diante do cenário de inflação controlada e da trajetória de queda dos juros futuros. No acumulado do ano, o índice acumula valorização de 15,18%.

No âmbito setorial, o crédito imobiliário para o segmento residencial ganhou novo fôlego com a perspectiva de reformulação do modelo de financiamento habitacional no Brasil.¹ Mesmo em cenário macro desafiador, fatores como renda em crescimento, baixa taxa de desemprego e confiança do consumidor ajudaram a sustentar as operações de crédito residencial². Seguimos acompanhando de perto as mudanças regulatórias e econômicas no setor.

Quanto ao BTCL11, ao final de setembro, 80,8% do patrimônio líquido estava alocado em 48 operações de CRI. Durante o mês, realizamos alocações de carregos pontuais em ativos táticos, contribuindo positivamente para a rentabilidade da posição de caixa enquanto avançamos na seleção de novos ativos estratégicos. Destacamos que todos os investimentos táticos passam por avaliação prévia da equipe de risco, com controle de exposição por instituição, visando preservar a segurança e robustez do portfólio. Trabalhamos continuamente na originação e análise de novas oportunidades de investimento, visando à realocação eficiente dos recursos em caixa.

BTG Pactual Gestora

Rentabilidade e Distribuição por Cota



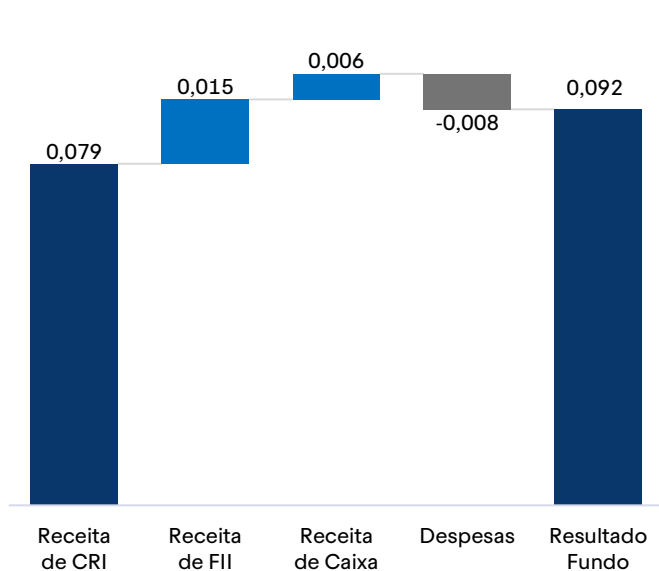
A distribuição do dividendo do BTC11 referente à competência de agosto ocorreu no dia 14/10/2025, no valor de R\$ 0,1/cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,07%¹.

No mesmo período, o IPCA das operações (descasamento médio do índice de 2 meses) variou 0,26%. No acumulado de 12 meses, já distribuímos R\$1,147/cota, equivalente a 12,3%¹ a.a..

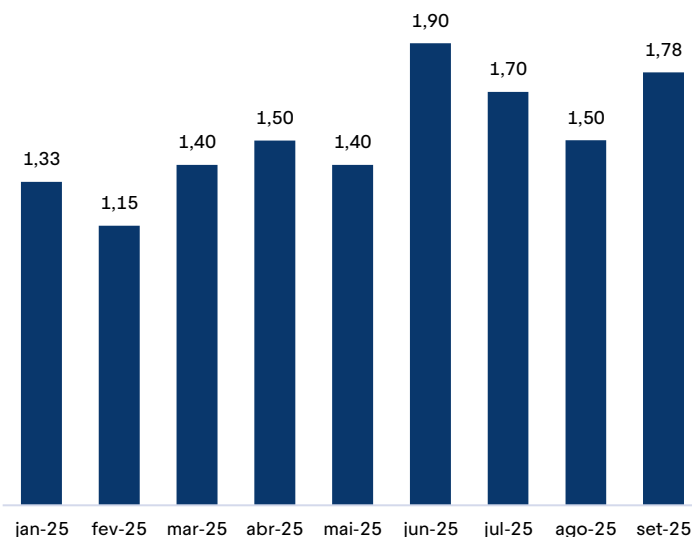
No mês de setembro, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo foi de aproximadamente R\$ 1.782 mil, e fechamos o mês com 192.093 investidores.

Composição do Resultado por Cota

ADTV



(R\$)



(R\$MM)

Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Julho		Agosto		Setembro		2025	
		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota
Receita de CRI	14.371	0,14	13.084	0,13	7.901	0,08	86.755	0,87
Receita de FII	1.706	0,02	1.578	0,02	1.493	0,01	15.797	0,16
Receita com Caixa	715	0,01	197	0,00	595	0,01	3.929	0,04
Total Receitas	16.791	0,17	14.860	0,15	9.989	0,10	106.483	1,07
Despesas do Fundo	-827	-0,01	-832	-0,01	-824	-0,01	-7.390	-0,07
Lucro Líquido	15.964	0,16	14.027	0,14	9.165	0,09	99.092	1,00
Distribuição de Dividendos	9.952	0,10	9.952	0,10	9.952	0,10	86.882	0,87
Resultado acumulado¹	17.123	0,17	21.198	0,21	20.412	0,21	12.210	0,12
IPCA (M-2)	0,26%		0,24%		0,26%		4,20%	
Distribuição em IPCA+	10,42%		10,61%		10,18%		6,66%	

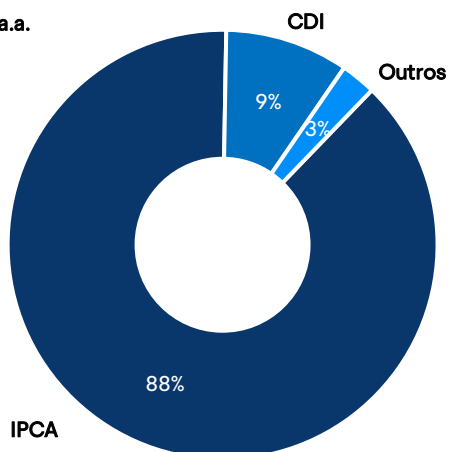
Rentabilidade Equivalente

Cota	Yield ²	Portfólio ³	Carteira ⁴
Mercado	(a.a.)	(IPCA+)	(CDI+)
10,42	12,14%	9,60%	0,61%
10,32	12,27%	9,69%	0,62%
10,22	12,39%	9,79%	0,62%
10,12	12,52%	9,89%	0,63%
10,02	12,66%	9,98%	0,63%
9,92	12,79%	10,08%	0,64%
9,82	12,93%	10,19%	0,65%
9,72	13,07%	10,29%	0,65%
9,62	13,21%	10,40%	0,66%
9,52	13,36%	10,51%	0,67%
9,42	13,51%	10,62%	0,67%
9,32	13,66%	10,73%	0,68%
9,22	13,82%	10,85%	0,69%
9,12	13,98%	10,97%	0,70%
9,02	14,15%	11,09%	0,70%
8,92	14,31%	11,22%	0,71%
8,82	14,49%	11,34%	0,72%
8,72	14,66%	11,47%	0,73%
8,62	14,84%	11,61%	0,74%
8,52	15,03%	11,74%	0,75%
8,42	15,22%	11,88%	0,75%
8,32	15,42%	12,02%	0,76%
8,22	15,62%	12,17%	0,77%

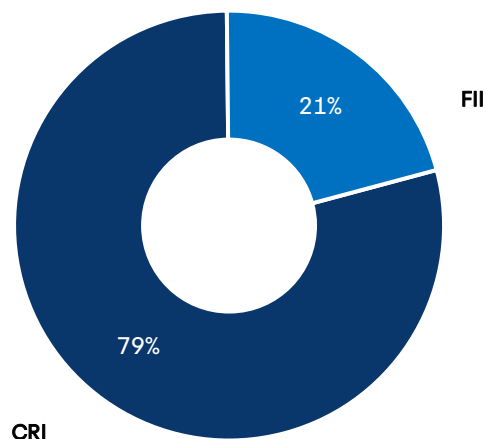
Notas: (1) Fundo teve início em Jul/23. (2) Dividendo pago no mês anualizado e dividido pela cota a mercado. (3) Retorno total considerando a taxa de marcação em IPCA+, considerando a projeção de IPCA divulgada pelo Boletim Focus. (4) Retorno total a taxa de marcação em CDI+, considerando a projeção de Selic divulgada pelo Boletim Focus.

Indexador

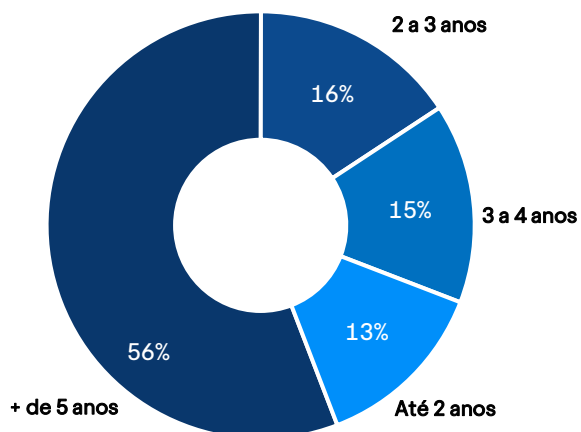
Spread Médio a.a.
IPCA + 10,09%
CDI + 6,16%



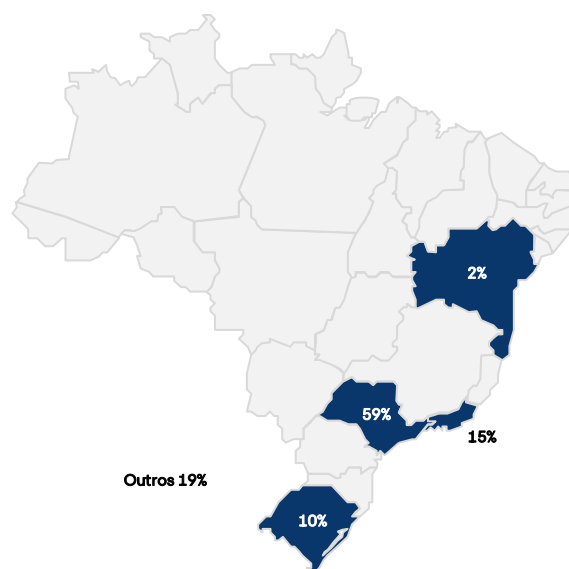
Alocação



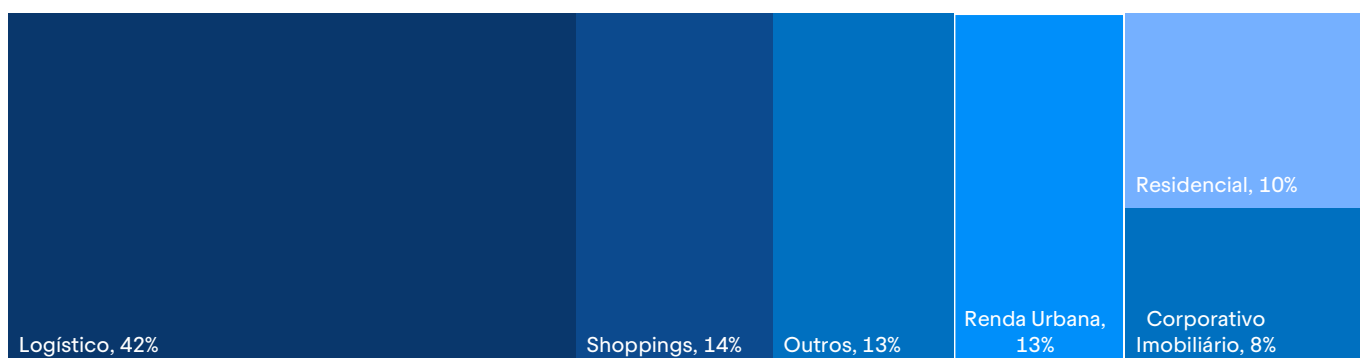
Duration



Localização



Segmento Imobiliário



(Planilha de Fundamentos)

#	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	Casa Shopping	22L1125928	IPCA	9,35%	12,16%	4,15	RJ	58,61	5,88%
2	Airplane - S1	23H2516001	IPCA	8,00%	8,40%	8,15	SP	47,66	4,78%
3	Airplane - S2	23H2516002	IPCA	8,00%	8,40%	8,15	SP	44,63	4,47%
4	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,30%	11,09%	5,26	PR-SC-RS	44,06	4,42%
5	Diálogo	25G5835158	IPCA	9,03%	9,18%	3,31	SP	36,76	3,69%
6	CD RP	21G0479767	IPCA	5,92%	9,36%	2,71	SP	36,21	3,63%
7	GPA II	20L0687133	IPCA	5,60%	8,26%	4,52	SP	28,83	2,89%
8	Conx	21G0688208	IPCA	6,35%	14,30%	1,75	SP	24,84	2,49%
9	HBR	19G0228153	IPCA	6,00%	8,13%	5,73	SP	22,29	2,23%
10	Socicam	21G0707741	IPCA	10,00%	11,78%	2,94	SP	18,39	1,84%
11	JSL – S1	20A0977906	IPCA	6,00%	9,16%	5,91	SP, RJ e RS	18,25	1,83%
12	JSL – S2	20A0978038	IPCA	6,00%	9,16%	5,91	SP, RJ e RS	18,25	1,83%
13	Airport Town	21H0976574	IPCA	6,50%	8,36%	9,04	SP	18,06	1,81%
14	Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,50%	15,31%	2,12	RJ	15,14	1,52%
15	Souza Cruz - S2	17I0142307	IPCA	6,00%	9,45%	0,96	RS	14,59	1,46%
16	Souza Cruz - S1	17I0142635	IPCA	6,00%	9,43%	0,96	RS	14,59	1,46%
17	SuperFrio	21E0407330	IPCA	8,55%	9,93%	3,63	SP-BA	14,36	1,44%
18	Shoppings	19H0000001	CDI	1,50%	1,60%	3,59	SP-MG-RJ- PR	13,66	1,37%
19	M. Alves e Turiassu - Sr	19I0739560	CDI	2,00%	3,00%	2,60	SP	13,29	1,33%
20	GPA I	20H0695880	IPCA	5,00%	10,05%	4,23	SP	12,76	1,28%
21	Rede Duque - S1	19I0200836	IPCA	8,20%	12,79%	3,42	SP	11,60	1,16%
22	Bossa Nova	21I0855623	IGPM	8,30%	15,71%	1,34	RJ	11,54	1,16%
23	Rede Duque - S2	21I0855537	IPCA	8,20%	12,83%	3,41	SP	11,51	1,15%
24	Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	12,99%	4,81	BA	9,15	0,92%
25	M. Alves e Turiassu - Mz	19I0739706	CDI	3,00%	3,24%	2,59	SP	5,27	0,53%
26	You Corp. - S1	20K0115319	CDI	4,00%	4,00%	1,54	SP	4,25	0,43%
27	BB Mapfre II	22D0847833	IPCA	5,00%	11,55%	0,65	SP	4,24	0,42%
28	RNI	19B0177968	CDI	1,70%	2,00%	2,28	SP-BA	2,34	0,23%
29	Avenue	18C0043043	IGPM	7,00%	19,45%	0,90	SP	1,86	0,19%
30	Residencial BS			Planilha de fundamentos				1,58	0,16%
Total								578,56	58,01%

Lista de Ativos
(Planilha de Fundamentos)

Download

CRIs Táticos	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
Uberlândia Refrescos	24L1853110	IPCA	7,75%	8,44%	4,34	MG	47,52	4,76%
CRI Brookfield JK IPCA	22L1086426	IPCA	6,50%	9,50%	3,01	SP	37,91	3,80%
CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,65%	9,74%	5,74	SP	36,31	3,64%
Comporte	23I1270600	CDI	3,50%	4,40%	3,06	SP	27,96	2,80%
Gen. Shoppings	20G0800227	IPCA	5,00%	8,57%	5,36	SP	25,38	2,54%
JCC Mz	19I0737681	CDI	1,40%	1,50%	5,84	CE	19,92	2,00%
Bem Brasil	21I0605705	IPCA	5,41%	9,52%	3,23	MG	13,25	1,33%
Mateus	24J2248382	IPCA	6,90%	7,38%	5,95	PA	7,11	0,71%
TRX Leroy	24B1276268	IPCA	7,11%	8,45%	7,99	SP	5,21	0,52%
República do Líbano	24L2170982	IPCA	10,80%	11,18%	5,84	SP	4,20	0,42%
Helbor 2	22H1104501	CDI	2,30%	2,71%	1,35	SP	2,20	0,22%
GPA III	20F0689770	IPCA	5,75%	10,48%	5,90	SP	0,26	0,03%
Total							227,2	22,8%
Total CRIs (Estruturais + Táticos)							805,8	80,8%

Código	Preço de fechamento (R\$/cota)	Dividendo (R\$/cota)	DY (a.a.)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
BTYU11		0,10	12,23%	68,17	6,84%
KNIP11		0,70	10,00%	25,74	2,58%
XPCI11		0,95	14,34%	20,36	2,04%
VGIP11		0,82	12,94%	10,89	1,09%
HREC11		0,09	12,84%	10,10	1,01%
BTHF11		0,09	13,49%	7,51	0,75%
MCCI11		1,00	14,03%	5,14	0,52%
VGHF11		0,09	14,76%	4,41	0,44%
SHOP11		-	-	1,63	0,16%
Total FII				153,95	15,44%

Total Patrimônio Líquido997,36100%

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

[Residencial](#)
[Corporativo - Imobiliário](#)
[Logístico](#)
[Shoppings](#)
[Renda Urbana](#)
[Outros](#)

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Diálogo	SP	A operação é lastreada em uma debênture emitida pela Diálogo Engenharia e Construção S.A.. A Diálogo é uma incorporadora, fundada em 1987, com atuação concentrada na Zona Leste da cidade de São Paulo e possui Rating público AA+, pela Moody's.	22/08/2030	Fiança dos sócios	[-]
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% (Sr) E 6% (Mz)
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

Corporativo Imobiliário

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Conx	SP	A CONX é uma incorporadora com mais de 30 anos. Atua na grande São Paulo, onde já desenvolveu mais de 115 imóveis ao longo de sua história. Os recursos captados na operação foram destinados para aquisição de landbank e capital de giro.	15/07/2027	Alienação fiduciária de terrenos, fundo de reserva e aval dos sócios	73%
Carvalho Hosken	RJ	A Carvalho Hosken é uma incorporadora carioca que atua primordialmente na Barra da Tijuca, região onde estão localizados os terrenos que são garantias da operação. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação na Barra da Tijuca no Rio de Janeiro/RJ.	15/12/2026	Alienação fiduciária de terrenos, fundo de reserva e de despesas	54%
You Corp. - S1	SP	Destinado ao reforço de caixa da companhia para ampliação da operação.	27/04/2026	Alienação fiduciária de ações da holding, alienação fiduciária de cotas e dividendos de SPE desenvolvedora, fundo de reserva e fiança	10%
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	0%

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 Itapeverica da Serra e Hortolândia, além da alienação fiduciária de galpão em Hortolândia/SP para a série. O fundo apresenta aproximadamente 3% de alavancagem em relação ao PL.	20/07/2031	Alienação fiduciária de galpão logístico e cessão fiduciária de aluguéis	58%
JSL - Séries 1 e 2	SP	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	33% (S1 e S2)
Airport Town	SP	O CRI teve por objetivo financiar a ampliação dos Galpões Logísticos em Guarulhos. A Airport Town é uma empresa brasileira com mais de 30 anos que desenvolve e explora empreendimentos logísticos no estado de São Paulo.	27/08/2041	Alienação fiduciária de galpão logístico, cessão fiduciária de aluguéis, fundo de reserva	56%
SuperFrio	SP e BA	O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação. A Superfrio é uma empresa que atua no segmento de logística refrigerada e possui mais de 40 unidades distribuídas pelo país.	13/05/2031	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos comerciais e fundo de reserva.	56%

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%
Shoppings	SP, MG, RJ e PR	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%.	20/08/2031	Alienação fiduciária de shoppings e cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis.	26%
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).		Alienação fiduciária de cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva	0%

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 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.	19/07/2033	Alienação fiduciária de galpão logístico, cessão fiduciária de recebíveis de cartão de crédito e fundo de reserva	64%

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

[Residencial](#)
[Corporativo - Imobiliário](#)
[Logístico](#)
[Shoppings](#)
[Renda Urbana](#)
[Outros](#)

Outros

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Socicam	SP	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.	15/07/2027	Cessão fiduciária de recebíveis locatícios e de estacionamento, fundo de reservas e aval da holding	0%
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%
Avenue	SP	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.	08/03/2028	Alienação fiduciária de laje corporativa e coobrigação do cedente	19%

Outubro de 2025:

07/10/2025 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

29/10/2025 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Contato:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: [BTCL11](#).

ADTV (Average Daily Trading Volume): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, como financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda. É o principal ativo dos FIIs de papel.

Dividend Yield (DY): representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

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

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

Duration: Mede o prazo médio ponderado dos fluxos de um título e sua sensibilidade às variações de juros. Em FIIs de papel, durations mais longas significam maior exposição à volatilidade das taxas.

FII de Papel: Fundo imobiliário que investe em ativos financeiros do setor imobiliário, principalmente CRIs, mas também cotas de outros FIIs. Diferente dos FIIs de tijolo, que investem em imóveis físicos.

High Grade: Classificação de CRIs de baixo risco de crédito, geralmente atrelados a emissores mais sólidos e garantias de maior qualidade. Costumam oferecer menor retorno, mas maior segurança.

High Yield: Classificação de CRIs de maior risco de crédito, geralmente emitidos por empresas menos consolidadas ou com garantias mais frágeis. Compensam o risco com expectativa de retorno mais elevado.

Indexador: Índice de referência que corrige o valor dos CRIs e define sua remuneração. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

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

LTV (Loan-to- value): Relação entre o valor do empréstimo (CRI) e o valor da garantia atrelada. Quanto menor o LTV, maior a segurança para o investidor em caso de inadimplência.

Marcação a Mercado: Atualização do preço dos ativos do fundo (como CRIs) de acordo com o valor de mercado. Essa prática pode gerar oscilações no preço da cota patrimonial

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

Risco de Mercado: Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

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

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

Spread: Diferença entre a taxa de remuneração paga e o custo de captação do emissor.

Subordinação: Estrutura que define níveis de prioridade nos pagamentos de um CRI. Investidores com cotas subordinadas recebem por último, assumindo mais risco em troca de retorno potencial maior. (deixar apenas nos relatórios de Recebíveis e Head Funds, não colocar nos de Tijolos).

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.

