

FII BTG Pactual Crédito Imobiliário

BTCI11

Relatório Mensal

Agosto 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.

Cenário Macro

No Brasil, o ambiente político ganhou um novo vetor externo com a aplicação da Lei Magnitsky por parte dos EUA contra o ministro Alexandre de Moraes, intensificando o contencioso bilateral e elevando a incerteza institucional. Na atividade, os sinais apontaram desaceleração na margem. O IBC-Br recuou 0,1% m/m em junho, embora tenha fechado o 2º tri com +0,3% t/t. Os dados setoriais do IBGE mostraram indústria praticamente estável (+0,1% m/m) e serviços em alta moderada (+0,3% m/m) em junho, compatíveis com um crescimento mais contido na entrada do 3º tri. Em paralelo, os índices de confiança vieram mais fracos em agosto: a indústria registrou a maior queda desde a pandemia (-4,4 pts, para 90,4), serviços caíram pelo 3º mês (-2,6 pts, para 87,1), comércio recuou novamente (-4,0 pts, para 83,1), e o consumidor também cedeu (-0,5 pt, para 86,2), sinalizando piora difusa nas expectativas. Em síntese, esses fatores combinaram choque político-institucional (Magnitsky) com perda de tração cíclica (atividade suave na margem e confiança em queda). Esse arranjo reforça a leitura de cautela à frente, com política monetária ainda restritiva por período prolongado, enquanto se avaliam os efeitos do aperto acumulado e do novo quadro de incerteza externa e doméstica.

Nos Estados Unidos o CPI de julho avançou 0,2% no mês (núcleo em 0,3%), com variações em 12 meses de 2,7% no cheio e 3,1% no núcleo. Ainda seguimos vendo algumas categorias dentro do núcleo de bens começando a acelerar em resposta ao tarifaço americano, mesmo que mais lentamente que o esperado anteriormente. Na atividade, os sinais foram mistos porém resilientes: vendas no varejo de julho cresceram 0,5% no conceito controle e o PIB do 2º tri foi estimado em 3,0% anualizado, revertendo parte da fraqueza do início do ano.

O ponto alto do mês foi o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole. O chair reconheceu que o balanço de riscos está mudando, com maior atenção ao enfraquecimento do mercado de trabalho após as revisões no payroll, e reiterou que a política está “modestamente restritiva”. Sem anunciar um caminho predefinido, sinalizou abertura para ajustes caso os dados sigam confirmando perda de fôlego. A reação dos mercados foi imediata e típica de afrouxamento iminente: fechamento da curva de juros, alta das bolsas e maior precificação de corte já na reunião de setembro, ainda condicionada aos próximos relatórios de emprego e inflação.

Principais Indicadores

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹
R\$ 999 milhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,04

DY PATRIMONIAL¹
12,6%

VALOR DE MERCADO¹
R\$ 911,6 milhões

COTA MERCADO¹
R\$ 9,16

DY MERCADO (a.a.)¹
13,9%

DISTRIBUIÇÃO MENSAL
R\$ 0,100 por cota

ADTV¹
R\$ 1.715 mil

COTISTAS¹
191.444

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO²
0,95% a.a.

Notas:

(1) Data base 07/2025. (2) Sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo.

Caros investidores,

Em julho, o IFIX registrou queda de -1,36%¹, movimento negativo que não era observado desde janeiro. Tal desempenho refletiu, principalmente, a maior aversão ao risco desencadeada pelo aumento das tarifas americanas. No acumulado do ano, contudo, o índice ainda registra valorização de 10,27%.

Para os próximos meses, seguiremos acompanhando os desdobramentos da atual disputa comercial e seus potenciais efeitos sobre o cenário macroeconômico, em especial nos indicadores de inflação e juros.

A inflação ainda pressionada e a manutenção de taxas de juros elevadas continuam a beneficiar os FIs de crédito, que, assim como o BTCL11, seguem se destacando como fortes geradores de renda por meio da distribuição de rendimentos.

Em relação ao BTCL11, ao final de julho, 82,5% do patrimônio líquido encontrava-se alocado em 47 operações. No período, foi concluída a aquisição de posições nos CRIs Souza Cruz I e II, os quais representam aproximadamente 3,1% do patrimônio líquido do Fundo, equivalentes a cerca de R\$ 31,2 milhões. Esses ativos são considerados estratégicos dentro da alocação do portfólio, e estão classificados no segmento logístico.

No mesmo período, ocorreram amortizações nos CRIs Nortis e Conx, resultando em uma entrada de aproximadamente R\$19,2 milhões no caixa do Fundo. Além disso, realizamos a venda de R\$31,1 milhões referentes aos CRIs Shoppings e Emergent Cold.

Também efetuamos alocações 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. Abaixo, detalhamos as transações do período:

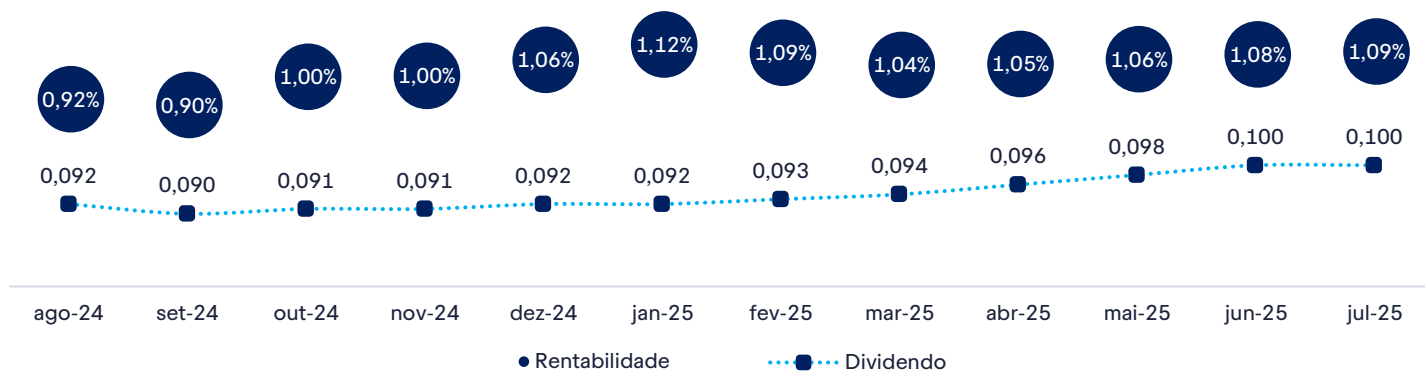
CRI Souza Cruz – Posição adquirida no mercado secundário, com deságio, a uma taxa de IPCA + 9,73% ao ano. A operação é lastreada em contrato de locação atípico de um galpão logístico/industrial, cuja locatária é a empresa Souza Cruz (atualmente BAT). Como garantia, conta-se com a alienação fiduciária do galpão, localizado em Cachoeirinha – RS, resultando em um LTV (Loan to Value) de aproximadamente 22%.

CRI Shoppings – Posição alienada no secundário ao par.

CRI Emergent Cold – Posição alienada no secundário ao par.

Operação	Ativo	Quantidade	Saldo MTM (R\$ milhões)	Taxa de negociação
Aquisição	CRI Souza Cruz I	4.892	15,6	IPCA + 9,73%
Aquisição	CRI Souza Cruz II	4.892	15,6	IPCA + 9,73%
Venda	Shoppings	23.000	14,1	CDI + 1,50%
Venda	Emergent Cold LatAm 2	22.303	16,5	CDI + 3,25%

Rentabilidade e Distribuição (R\$/cota)

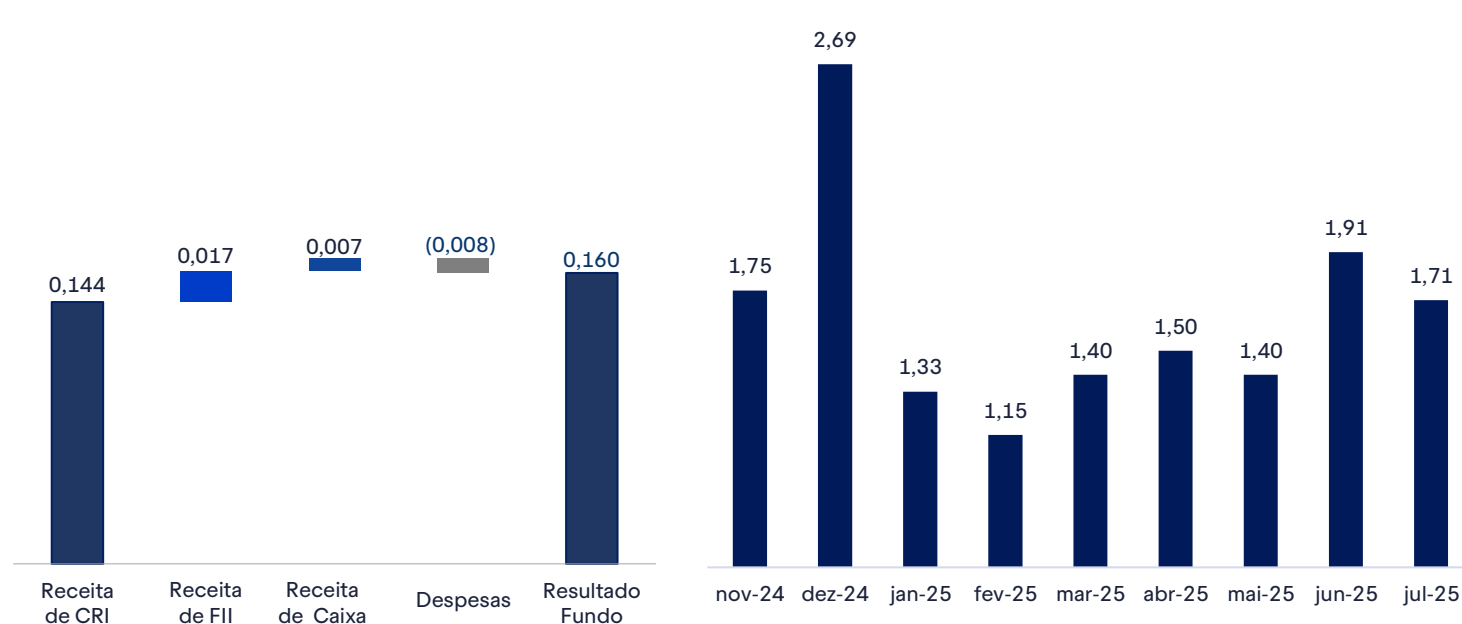


A distribuição de rendimentos referente à competência de julho foi realizada em 14/08/2025, no valor de R\$ 0,100 por cota, o que representa uma rentabilidade mensal de 1,09%¹.

O Fundo encerrou o mês com um patrimônio líquido de R\$ R\$ 999 milhões e valor de mercado de R\$ 911,6 milhões. A cota patrimonial foi de R\$ 10,04, enquanto a cota de mercado fechou em R\$ 9,16.

Composição do Resultado² (R\$/cota)

ADTV (R\$mm)



Demonstração de Resultado

Resultado (R\$ mil)	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Jul/25	12M	Desde Início ¹
Receita de CRI	9.432	8.648	7.514	14.371	108.033	169.452
Receita de FII	1.471	2.398	1.971	1.706	18.151	24.385
Receita com Caixa	309	399	734	739	7.868	14.394
Total Receitas	11.211	11.445	10.218	16.815	134.051	208.231
Despesas do Fundo	(856)	(872)	(896)	(851)	(10.093)	(16.750)
Lucro Líquido	10.355	10.574	9.322	15.964	123.958	191.481
Lucro Líquido por cota (R\$)	0,104	0,106	0,094	0,160	1,246	1,924
Distribuição (R\$)	9.554	9.753	9.952	9.952	112.359	176.949
Resultado Não Distr. Acumul. (R\$)	10.921	11.742	11.111	17.123	11.599	14.532
Distribuição / cota² (R\$)	0,096	0,098	0,100	0,100	1,129	1,778
Distribuição em %CDI	116,5%	109,8%	116,3%	100,6%	115,5%	117,1%
Resultado não distribuído acumulado	0,110	0,118	0,112	0,172	0,116	0,146

Rentabilidade Equivalente

Cota Mercado	Yield ³ (a.a.)	Portfólio ⁴ (IPCA+)	Carteira ⁵ (CDI+)
10,26	12,3%	9,7%	1,0%
10,16	12,5%	9,8%	1,0%
10,06	12,6%	9,9%	1,0%
9,96	12,7%	10,0%	1,0%
9,86	12,9%	10,1%	1,0%
9,76	13,0%	10,2%	1,0%
9,66	13,2%	10,3%	1,0%
9,56	13,3%	10,4%	1,0%
9,46	13,4%	10,5%	1,0%
9,36	13,6%	10,6%	1,1%
9,26	13,8%	10,7%	1,1%
9,16	13,9%	10,8%	1,1%
9,06	14,1%	11,0%	1,1%
8,96	14,2%	11,1%	1,1%
8,86	14,4%	11,2%	1,1%
8,76	14,6%	11,3%	1,1%
8,66	14,8%	11,5%	1,1%
8,56	15,0%	11,6%	1,1%
8,46	15,1%	11,7%	1,2%
8,36	15,3%	11,9%	1,2%
8,26	15,5%	12,0%	1,2%
8,16	15,7%	12,2%	1,2%
8,06	15,9%	12,3%	1,2%

Notas: (1) Primeiro mês após junção dos fundos FEXC11 e BTRC11, formando BTCL11; (2) Cota no fechamento de cada período; (3) Dividendo pago no mês anualizado e dividido pela cota a mercado; (4) Retorno total considerando a taxa de marcação em IPCA+, considerando a projeção de IPCA divulgada pelo Boletim Focus; (5) Retorno total a taxa de marcação em CDI+, considerando a projeção de Selic divulgada pelo Boletim Focus.

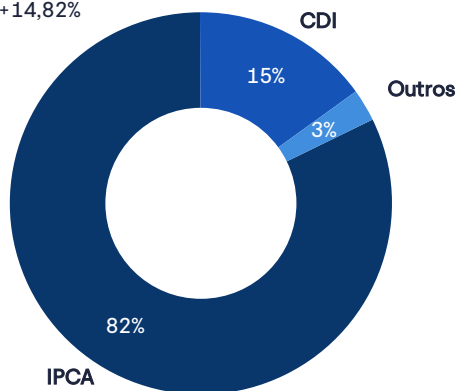
Indexador

Spread Médio a.a.

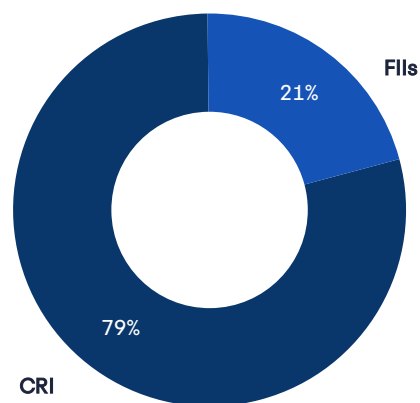
IPCA + 10,29%

CDI + 3,56%

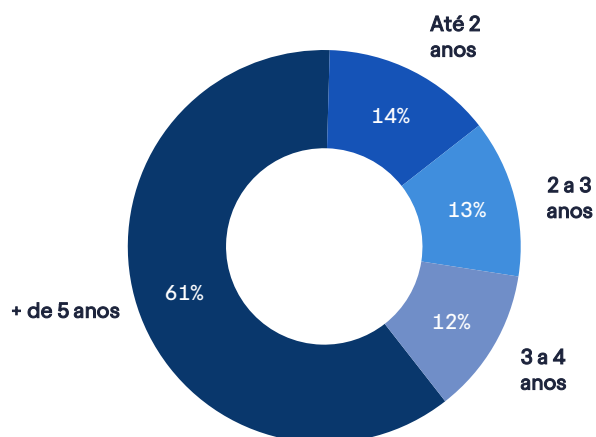
IGP-M + 14,82%



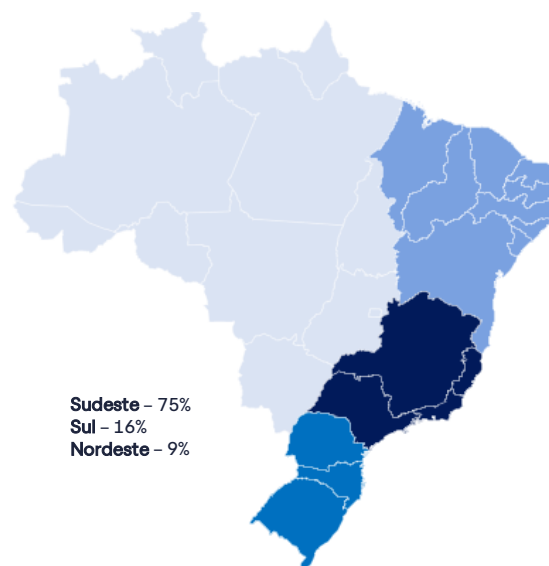
Alocação



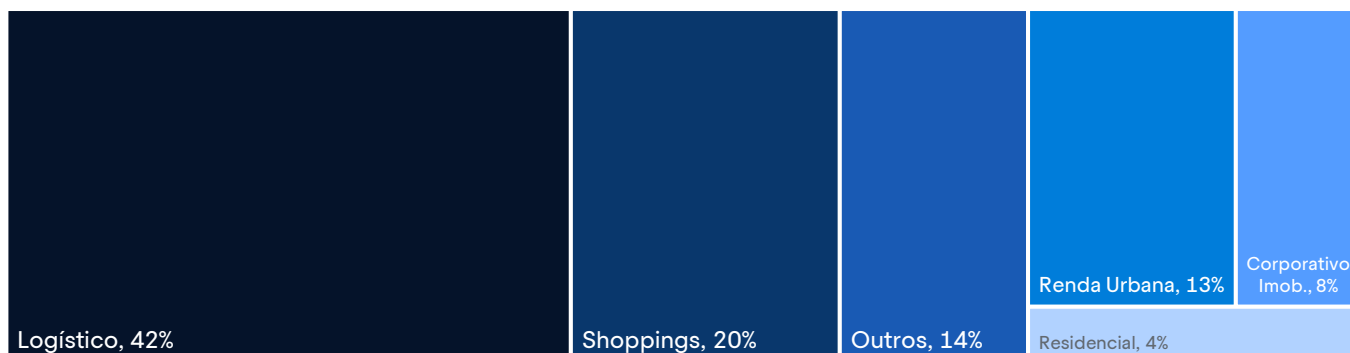
Duration



Localização



Segmento Imobiliário



Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
1	Casa Shopping	22L1125928	IPCA	9,35%	12,24%	4,2	RJ	59,5	6,0%
2	Airplane - S1	23H2516001	IPCA	8,00%	8,39%	8,2	SP	47,8	4,8%
3	Airplane - S2	23H2516002	IPCA	8,00%	8,39%	8,2	SP	44,8	4,5%
4	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,30%	11,15%	5,4	PR-SC-RS	43,8	4,4%
5	CD RP	21G0479767	IPCA	5,92%	9,45%	2,8	SP	36,8	3,7%
6	JCC	19I0737680	CDI	1,30%	1,30%	5	CE	33,4	3,3%
7	GPA II	20L0687133	IPCA	5,60%	8,28%	4,6	SP	29	2,9%
8	Conx	21G0688208	IPCA	6,35%	14,55%	2	SP	24,4	2,4%
9	HBR	19G0228153	IPCA	6,00%	9,24%	5,7	SP	21,7	2,2%
10	Socicam	21G0707741	IPCA	10,00%	11,94%	3	SP	18,8	1,9%
11	JSL – S1	20A0977906	IPCA	6,00%	9,18%	6	SP-RJ-RS	18,3	1,8%
12	JSL – S2	20A0978038	IPCA	6,00%	9,19%	6	SP-RJ-RS	18,3	1,8%
13	Airport Town	21H0976574	IPCA	6,50%	8,34%	9,1	SP	18,2	1,8%
14	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	6,00%	9,79%	1	RS	15,6	1,6%
15	Souza Cruz - S1	17I0142307	IPCA	6,00%	9,77%	1	RS	15,6	1,6%
16	Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,50%	11,07%	2,3	RJ	15,2	1,5%
17	SuperFrio	21E0407330	IPCA	8,55%	10,03%	3,8	SP-BA	14,3	1,4%
18	Shoppings	19H0000001	CDI	1,50%	1,60%	3,6	SP-MG-RJ-PR	13,9	1,4%
19	M. Alves e Turiassu - Sr	19I0739560	CDI	2,00%	3,00%	2,7	SP	13,7	1,4%
20	GPA I	20H0695880	IPCA	5,00%	10,07%	4,3	SP	12,8	1,3%
21	Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,30%	15,97%	1,4	RJ	12,3	1,2%
22	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	12,84%	3,5	SP	11,6	1,2%
23	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	12,88%	3,5	SP	11,6	1,2%
24	Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	13,04%	4,9	BA	9,7	1,0%
25	M. Alves e Turiassu - Mz	19I0739706	CDI	3,00%	3,24%	2,7	SP	5,4	0,5%
26	BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,00%	11,95%	0,7	SP	4,7	0,5%
27	You Corp. - S1	22D0847833	CDI	4,00%	4,00%	1,7	SP	4,1	0,4%
28	RNI	19B0177968	CDI	1,70%	2,00%	2,4	SP-BA	2,4	0,2%
29	Avenue	18C0043043	IGPM	7,00%	11,64%	1,8	SP	2,1	0,2%
30	Nortis	21J0842804	IPCA	7,15%	11,69%	1,5	SP	1,8	0,2%
31	Residencial BS		Planilha de fundamentos					1,6	0,2%
Total								583,3	58,4%

Lista de Ativos (CRIs Táticos)

(Planilha de Fundamentos)

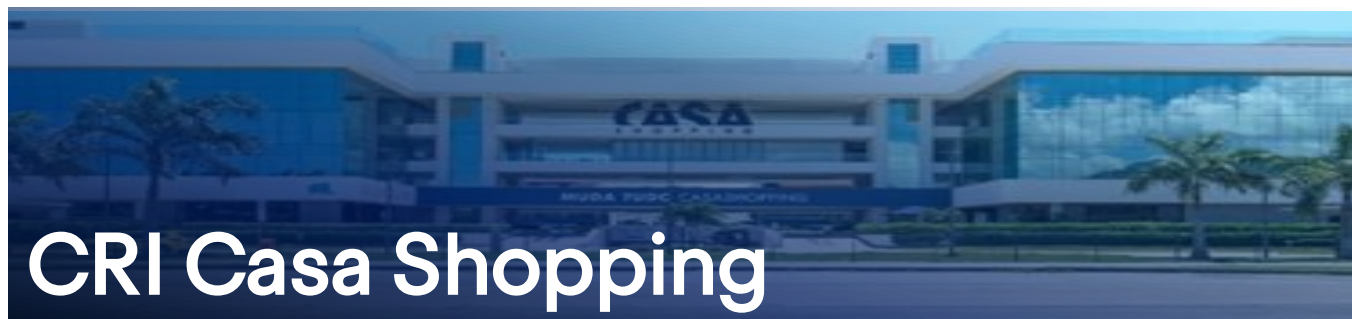
[Download](#)

CRIs Táticos	Código B3	Índice	Taxa Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
Uberlandia Refrescos	24L1853110	IPCA	7,75%	8,34%	6,4	MG	81,1	8,10%
Brookfield JK	22L1086426	IPCA	6,50%	9,63%	3,2	SP	37,5	3,80%
CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,65%	9,77%	5,8	SP	36,5	3,70%
Comporte	23I1270600	CDI	3,50%	4,70%	3,1	SP	28,4	2,80%
JCC Mz	19I0737681	CDI	1,40%	1,50%	5,8	CE	20,1	2,00%
Bem Brasil	21I0605705	IPCA	5,41%	9,71%	2,7	MG	16,7	1,70%
São Benedito	21C0663319	CDI	4,00%	4,18%	5,7	MT	10	1,00%
Mateus	24J2248382	IPCA	6,90%	7,37%	8,6	PA	7,1	0,70%
Helbor 2	22H1104501	CDI	2,30%	3,20%	1,4	SP	2,8	0,30%
GPA III	20F0689770	IPCA	5,75%	10,51%	6	SP	0,3	0,00%
Total							240,5	24,1%

Total CRIs (Estruturais + Táticos)	823,9	82,5%
------------------------------------	-------	-------

Código	Preço de fechamento (R\$/cota)	Dividendo (R\$/cota)	DY (a.a.)	Saldo MTM (R\$mm)	% PL
BTYU11	9,8	0,11	14,3%	67,1	6,7%
KNIP11	87,7	0,80	11,5%	25,7	2,6%
XPCI11	81,3	0,96	15,1%	19,6	2,0%
VGIP11	81,9	0,76	11,7%	11,1	1,1%
HREC11	8,4	0,09	13,6%	10,1	1,0%
BTHF11	8,3	0,09	13,8%	7,2	0,7%
MCCI11	85,2	1,00	15,0%	4,8	0,5%
VGHF11	7,7	0,90	15,0%	4,4	0,4%
SHOP11	28,0	-	-	1,4	0,1%
Total FII				151,3	15,1%

Total Patrimônio Líquido	999,0	100%
--------------------------	-------	------



CRI Casa Shopping

Shopping

Taxa de Aquisição

 IPCA + 9,4% a.a.

Vencimento

 17/12/2032

Localização

 RJ

Código do Ativo

 22L1125928

Emissão: Opea – 84ª emissão / 2ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de shopping center e cessão fiduciária de aluguéis

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 é precursor no segmento de decoração. Atualmente conta com 70 mil m² de ABL e 1.000 vagas de estacionamento.



CRI Airplane – Serie 1 e 2

Logístico

Taxa de Aquisição

 IPCA + 8,0% a.a.

Vencimento

 19/08/2041

Localização

 SP

Código do Ativo

 23H2516001
23H2516002

Emissão: True – 206ª emissão / 1ª e 2ª 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.



CRI Emergent Cold LatAm

Logístico

Taxa de Aquisição

IPCA + 9,3% a.a.

Vencimento

22/03/2034

Localização

PR, SC e RS

Código do Ativo

22F0930128

Emissão: Vert – 1ª emissão / 67ª 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).



CRI Souza Cruz – Series 1 e 2

Logístico

Taxa de Aquisição

CDI + 9,5% a.a.

Vencimento

05/09/2027

Localização

RS

Código do Ativo

17I0142307
17I0142635

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 11ª e 12ª série

Lastro: Locação

Garantia: Alienação fiduciária de galpão

Comentário da operação: 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%.



CRI Shoppings

Shopping

Taxa de Aquisição

CDI + 1,5% a.a.

Vencimento

20/08/2031

Localização

SP, MG, RJ e PR

Código do Ativo

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%.



CRI HBR

Renda Urbana

Taxa de Aquisição

IPCA + 6,0% a.a.

Vencimento

26/07/2034

Localização

SP

Código do Ativo

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.



CRI Jereissanti Centro Comercial

Shopping

Taxa de Aquisição

CDI + 1,3% a.a.

Vencimento

23/09/2036

Localização

CE

Código do Ativo

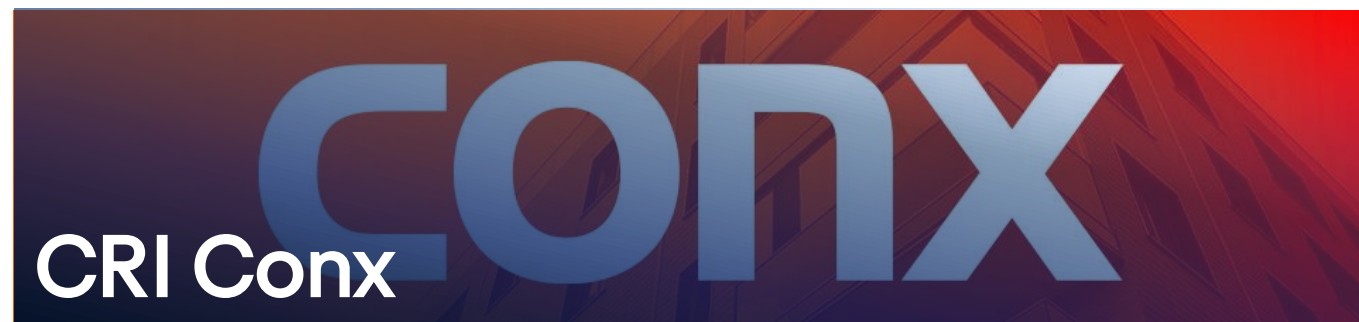
19I0737680

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.



CRI Conx

Residencial

Taxa de Aquisição

IPCA + 6,4% a.a.

Vencimento

15/07/2027

Localização

SP

Código do Ativo

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.



CRI Centro de Distribuição BTLG

Logístico

Taxa de Aquisição

 IPCA + 5,9% a.a.

Vencimento

 20/07/2031

Localização

 SP

Código do Ativo

 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.

CRI Socicam



Outros

Taxa de Aquisição

 IPCA + 10,0% a.a.

Vencimento

 15/07/2027

Localização

 SP

Código do Ativo

 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.



CRI JSL – Série 1 e 2

Logístico

Taxa de Aquisição

 IPCA + 6,0% a.a.

Vencimento

 25/01/2035

Localização

 SP, RJ e RS

Código do Ativo

 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 de giro.

CRI Rede Duque



Outros

Taxa de Aquisição

 IPCA + 8,2% a.a.

Vencimento

 19/09/2033

Localização

 SP

Código do Ativo

 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.



CRI Bossa Nova Mall

Shopping

Taxa de Aquisição

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

Vencimento

 20/07/2028

Localização

 RJ

Código do Ativo

 19I0200836

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).



Residencial

Taxa de Aquisição

 IPCA + 7,15% a.a.

Vencimento

 19/09/2033

Localização

 SP e BA

Código do Ativo

 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.

CRI GPA 1

Renda Urbana

Taxa de Aquisição

IPCA + 5,0% a.a.

Vencimento

10/08/2035

Localização

SP

Código do Ativo

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.

CRI GPA 2

Renda Urbana

Taxa de Aquisição

IPCA + 5,6% a.a.

Vencimento

26/12/2035

Localização

SP

Código do Ativo

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.



CRI Airport Town

Logístico

Taxa de Aquisição

 IPCA + 6,5% a.a.

Vencimento

 27/08/2041

Localização

 SP

Código do Ativo

 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.



CRI RNI

Residencial

Taxa de Aquisição

 CDI + 1,7% a.a.

Vencimento

 15/02/2029

Localização

 SP e BA

Código do Ativo

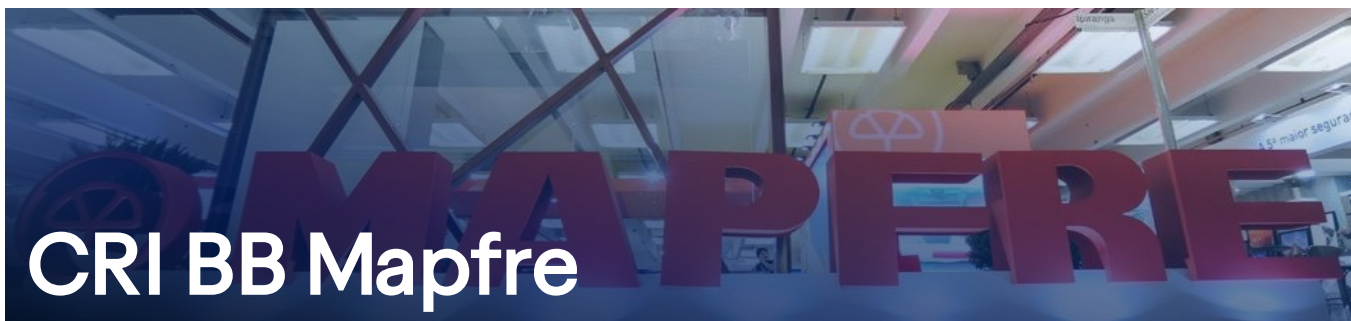
 19B0177968

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.



CRI BB Mapfre

Outros

Taxa de Aquisição

CDI + 3,0% a.a.

Vencimento

25/12/2026

Localização

SP

Código do Ativo

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.



CRI Le Biscuit

Renda Urbana

Taxa de Aquisição

IPCA + 7,2% a.a.

Vencimento

19/07/2033

Localização

BA

Código do Ativo

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.



Residencial

Taxa de Aquisição

 CDI + 5,5% a.a.

Vencimento

 15/12/2026

Localização

 RJ

Código do Ativo

 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.



Logístico

Taxa de Aquisição

 IPCA + 8,5% a.a.

Vencimento

 13/05/2031

Localização

 SP e BA

Código do Ativo

 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.

CRI M. Alves e Turiassu

Residencial

Taxa de Aquisição

CDI + 2,0% a.a.

Vencimento

18/10/2029

Localização

SP

Código do Ativo

19I0739560
19I0739706

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.

CRI Avenue

Outros

Taxa de Aquisição

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

Vencimento

08/03/2028

Localização

SP

Código do Ativo

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.

you, inc

CRI YOU

Residencial

Taxa de Aquisição

 CDI + 4,0% a.a.

Vencimento

 27/04/2026

Localização

 SP

Código do Ativo

 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

CRÉDITO PULVERIZADO

Pulverizado

Taxa de Aquisição

 Planilha de Fundamentos

Vencimento

 Planilha de Fundamentos

Localização

 Planilha de Fundamentos

Código do Ativo

 Planilha 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.

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.

Agosto de 2025:

07/08/2025 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

14/08/2025 – Informe Trimestral Estruturado

Acesse

15/08/2025 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Contato:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: [BTCI11](#).

ADTV (Average Daily Trading Volume): Volume médio diário de negociação das cotas na bolsa, indicando a facilidade de compra ou venda sem alterar o preço de mercado.

Administrador: Instituição responsável pela parte legal, regulatória e operacional do fundo, garantindo conformidade com as normas da CVM e a comunicação oficial com cotistas.

CDI (Certificado de Depósito Interbancário): Taxa de juros usada como referência em investimentos de renda fixa. Serve como indexador em muitos CRIs e FIs de papel.

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

Dividend Yield (DY): Percentual do rendimento distribuído pelo fundo em relação ao preço da cota. Indicador-chave para avaliar a renda periódica.

Duration: Mede a sensibilidade do preço de um título às variações da taxa de juros. Durations maiores significam maior exposição à volatilidade.

FI de Papel: Fundo que investe em ativos financeiros imobiliários, principalmente CRIs, ao contrário dos FIs de tijolo, que investem diretamente em imóveis.

Gestor: Profissional ou instituição responsável por definir a estratégia do fundo e selecionar os ativos para compra, venda ou manutenção.

High Grade: CRIs com baixo risco de crédito, geralmente emitidos por empresas sólidas e com boas garantias. Oferecem menor retorno, mas mais segurança.

High Yield: CRIs com maior risco de crédito, normalmente emitidos por empresas menores ou com garantias mais frágeis, compensando com potencial de retorno mais alto.

Indexador: Índice usado para corrigir o valor e definir a remuneração dos CRIs. Exemplos: CDI, IPCA e IGP-M.

IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo): Índice oficial de inflação no Brasil, utilizado como indexador em diversos CRIs e FIs de papel.

Liquidez: Facilidade de converter cotas do fundo em dinheiro rapidamente e sem perdas significativas de valor.

LTV (Loan-to-Value): Relação entre o valor do empréstimo e o valor da garantia atrelada. Quanto menor o LTV, maior a segurança do investidor.

Marcação a Mercado: Atualização dos preços dos ativos do fundo com base no valor de mercado. Pode gerar oscilações no preço das cotas.

Risco de Crédito: Probabilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs, o que pode afetar a geração de caixa do fundo.

Risco de Mercado: Impacto de mudanças na taxa de juros e no cenário econômico sobre o preço das cotas e a atratividade dos ativos.

Spread: Diferença entre a taxa paga pelo CRI e o custo de captação do emissor. Spreads maiores indicam mais risco, mas também maior potencial de retorno.

Subordinação: Estrutura que define a ordem de prioridade nos pagamentos de um CRI. Investidores subordinados recebem por último e assumem mais risco em troca de maior retorno.

Taxa de Administração/Gestão: Custos cobrados pelo administrador e gestor para operar, gerir a carteira e prestar serviços ao fundo.

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.

