

Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Crédito Imobiliário BTCR11

CNPJ: 29.787.928/0001-40



BTG Pactual Gestora de Recursos
Julho 2021



A proposta do fundo



Objetivo

- O fundo teve início em março de 2018 com o objetivo de investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) com perfil de risco High Grade.
- As operações High Grade são aquelas emitidas por companhias de grande porte e que contemplam garantias sólidas. Por consequência, são as operações que oferecem maior segurança ao investidor.



Características do fundo

Início das Atividades:

março/2018

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração:

1,00% ao ano sobre PL ou valor de mercado (caso o Fundo integre o IFIX)

Quantidade de Emissões:

4

Código de Negociação:

BTCR11

Prazo:

Indeterminado

[Regulamento](#)

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Taxa de Performance:

Não há

Quantidade de Cotas:

4.810.097

Público Alvo:

Investidores em geral

Periodicidade dos rendimentos:

Mensal

Destaques Financeiros

Valor de Mercado¹
(R\$ milhões)

454,6

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)

94,50

Valor Patrimonial¹
(R\$ milhões)

470,5

Valor Patrimonial¹
(R\$ / cota)

97,82

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,75

Dividend Yield
Mercado
(12m a.a.)¹

9,5%

Investidores¹

9.797

CRIs

24

FIIs

4

*ADTV*²
(R\$ mil)

717,0

Portfólio Alocado³

99%

Dividend Yield
Patrimonial
(12m a.a.)¹

9,2%

Notas: (1) Data base 31/07/2021; (2) *ADTV* (Average Daily Trading Volume); (3) Considerando informações contábeis de 31/07/2021.

Comentários do Gestor

O mês de julho foi marcado pela elevação de alguns importantes indexadores, com impacto direto no mercado de crédito.

As expectativas do mercado, consolidadas pelo do Boletim Focus¹, indicam uma nova aceleração na taxa de juros até o fim do ano (7,50%, ou 100 pontos acima da expectativa no fechamento de junho). Apesar da adoção de postura mais firme pelo COPOM, as expectativas de inflação IPCA/IBGE permaneceram crescentes (7,05%, 98 pontos base acima do mês anterior), e observamos o aumento nos juros reais de longo prazo indicados pela NTN-B (papéis com vencimento em 2030 e 2035 apresentaram, respectivamente, aumento de 67 e 70 pontos base no período).

Apesar do cenário de elevação dos juros, observamos que o mercado de CRI permaneceu aquecido no mês de julho. No mês, as emissões totalizaram R\$ 3,5 bilhões, 2% acima do volume do mês anterior. No acumulado do ano, já se somam R\$ 19,2 bilhões, volume que supera em 16% as emissões totais de 2020 (R\$ 16,5 bilhões).

Publicações do mês

Durante o mês de julho de 2021, foram realizadas as publicações:

07/07/2021 - Distribuição de rendimentos

[Acesse](#)

14/07/2021 – Informe Mensal Estruturado

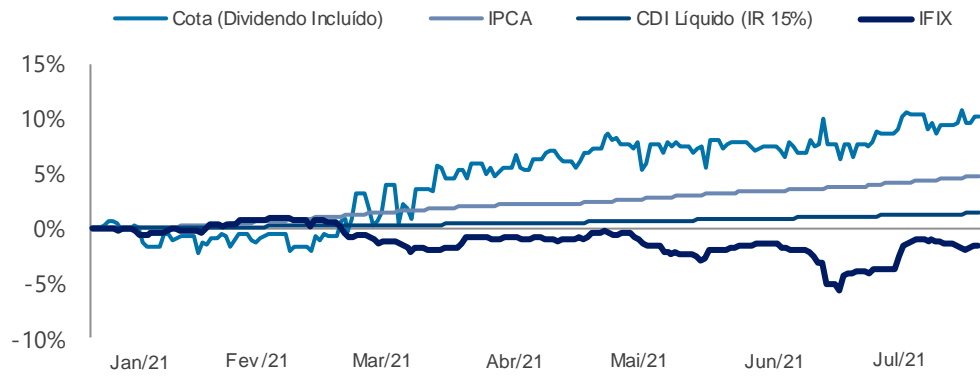
[Acesse](#)

Performance vs. índices de juros e inflação

Valorização acumulada no ano de 10,2%



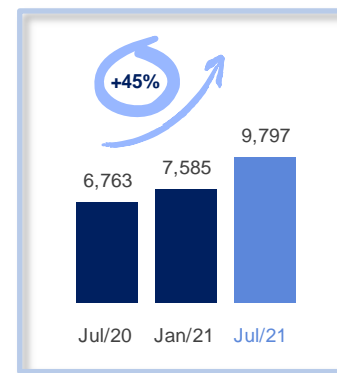
Rentabilidade



- A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,75.
- **Dividend Yield:** Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês, R\$ 94,50, o Dividend Yield (DY) ficou em 9,5%. Em relação à cota patrimonial, R\$ 97,82, o DY ficou em 9,2%, o que representa 222% do CDI.



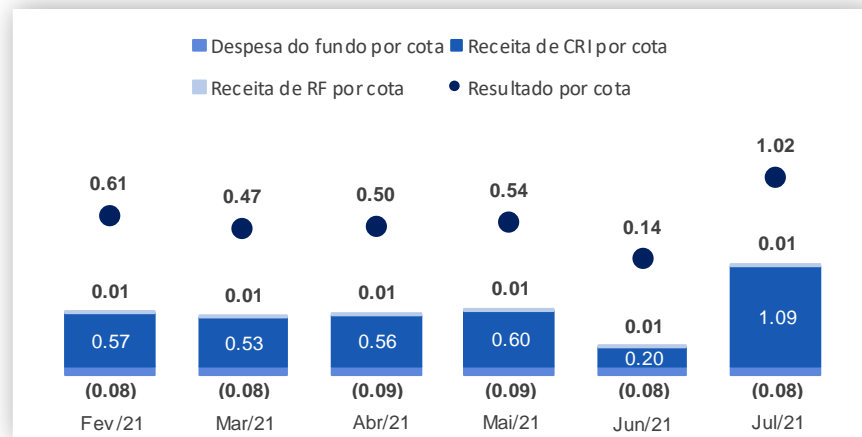
Investidores



O número de investidores do fundo aumentou em 45% no acumulado de 12 meses. Considerando que a última emissão de cotas do Fundo, 4ª emissão, aconteceu no primeiro semestre de 2020, a evolução se deu de forma orgânica.

Demonstrativo contábil e financeiro

Resultado



Saldos em R\$ mil

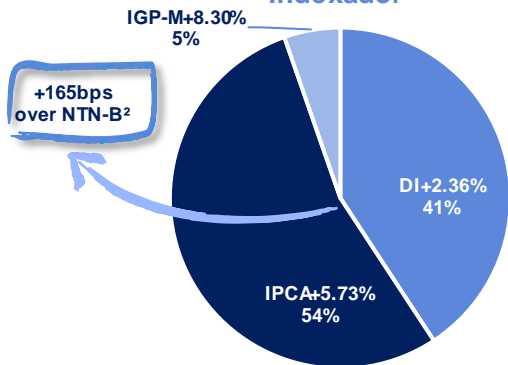
	Mai/21	Jun/21	Jul/21
Total de receitas	3.016	1.081	5.338
Receita de CRI	2.888	971	5.223
Receita de RF	51	43	34
Receita de FII	76	67	80
Despesas com IR	(11)	(9)	(2)
Despesas do Fundo	(411)	(404)	(407)
Lucro Líquido	2.593	668	4.928
Lucro por cota	0,54	0,14	1,02
Distribuição por cota	0,70	0,73	0,75
Yield Patrimonial 12 meses	8,7%	9,0%	9,2%

No mês, destacamos os resultados nas estratégias:

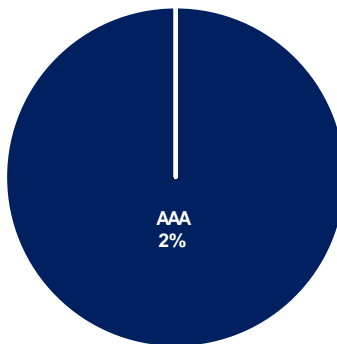
- Crédito: aumento das receitas em conexão com o giro de ativos no mercado secundário;
- FII: aumento nas receitas em conexão com a distribuição de rendimentos dos FIIs da carteira.

Portfólio do fundo

Indexador



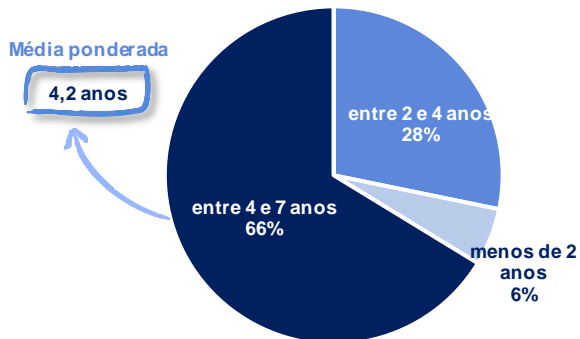
Rating¹



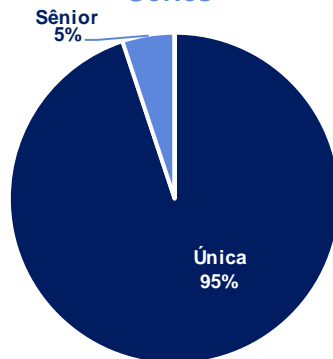
Região



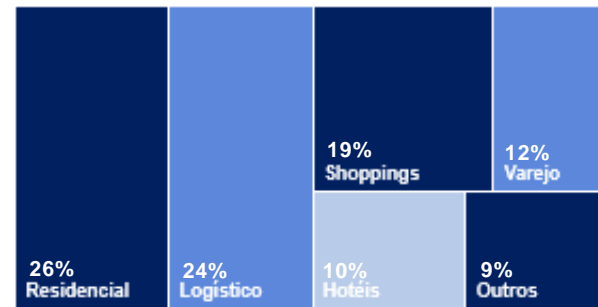
Duration



Séries



Segmento imobiliário

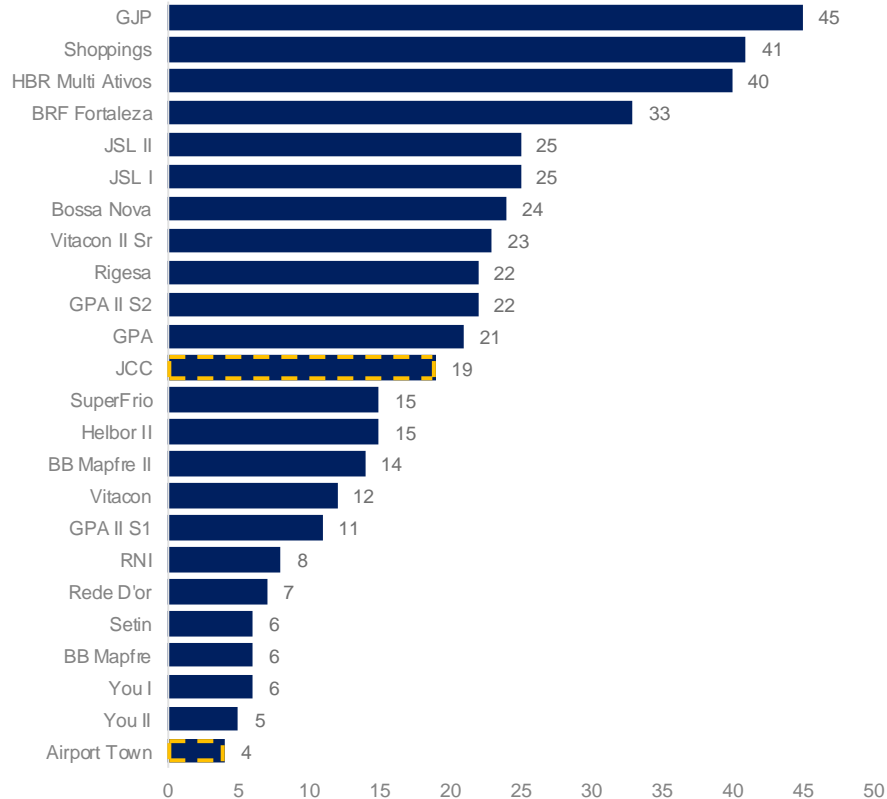


¹ Considerando exclusivamente as emissões com rating por agência independente

² Considerando NTN-B de duration análoga a duration da carteira na data-base

Portfólio do fundo

Saldos em R\$ mm



Destaques

- Em relação ao portfólio de créditos do fundo, destacamos os principais acontecimentos do mês:
- (i) Airport Town: Divulgação de fato relevante notificando sobre o resgate antecipado total dos CRIs. Com esse evento, o fundo fará jus a um prêmio de 1% e a Gestão acredita poder reinvestir os recursos de forma ainda mais eficiente, e
- (ii) JCC: Giro da operação destravando resultado acumulado, representado pela diferença entre sua taxa de aquisição e taxa de emissão. Essa movimentação destravou ganho de capital de aproximadamente R\$ 2 milhões para o Fundo, que deverá ser distribuído ao cotista ao longo do presente semestre.

Portfólio do fundo

Para download do portfólio, acesse o link: [portfólio](#)

GJP



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 1,7% a.a.

- Código: 19L0853159
- Emissão: RB Capital – 1ª emissão / 243ª série
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Volume (exposição): R\$ 45,0 milhões
- Duration: 2,7 anos
- Participação no CRI: 95,7% do CRI
- Participação no PL: 9,6% do PL



Core

- ✓ Lastro: CCB emitida pela GJP Adm de Hotéis
- ✓ Garantia: AF de imóvel prime (LTV de 50%) e Av al dos controladores da empresa (Holding e principais sócio)

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Shoppings



SP, MG, RJ, PR



Corporativo



Taxa: CDI + 1,5% a.a.

- Código: 19H0000001
- Emissão: Vert – 8ª emissão / 1ª série
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Volume (exposição): R\$ 41,2 milhões
- Duration: 4,8 anos
- Participação no CRI: 22,5% do CRI
- Participação no PL: 8,8% do PL



Core

- ✓ Lastro: CCVs e Cessão Locatícia
- ✓ Garantia: AF de imóveis, AF de fração de cotas de SPE do Grupo BR Malls e CF de recebíveis locatícios

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

HBR Multi Ativos



Paraná/PR



Corporativo



Taxa: IPCA + 6,0% a.a.

- Código: 19G0228153
- Emissão: Habitasec – 1ª emissão / 148ª série
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Volume (exposição): R\$ 40,4 milhões
- Duration: 6,5 anos
- Participação no CRI: 23,7% do CRI
- Participação no PL: 8,6% do PL



Core

- ✓ Lastro: Debêntures emitidas pelas SPEs da HBR, braço de investimento comercial da Helbor
- ✓ Garantia: Fiança da HBR e suas SPEs, AF de imóveis, AF de cotas das SPEs da HBR, CF de recebíveis locatícios, Fundo de Reserva e de Despesas

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

BRF Fortaleza



Fortaleza/CE



Corporativo



Taxa: CDI + 3,1% a.a.

- **Código:** 20G0587600
- **Emissão:** Vert – 22ª emissão / 1ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 33,1 milhões
- **Duration:** 5,2 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 7,0% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** CCV do galpão refrigerado da BRF em Fortaleza/CE
- ✓ **Garantia:** AF de imóvel e CF de recebíveis locatícios da BRF

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

JSL



SP, RJ e RS



Corporativo



Taxa: IPCA + 6,0% a.a.

- **Código:** 20A0977906
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 261ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 25,5 milhões
- **Duration:** 2,3 anos
- **Participação no CRI:** 24,3% do CRI
- **Participação no PL:** 5,4% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contratos de locação para empresa do Grupo da JSL
- ✓ **Garantia:** AF fração de imóveis (LTV 71%), Fiança de empresa do Grupo JSL e de seus sócios e Fundo de Reserva

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

JSL



SP, RJ e RS



Corporativo



Taxa: IPCA + 6,0% a.a.

- **Código:** 20A0978038
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 268ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 25,5 milhões
- **Duration:** 4,1 anos
- **Participação no CRI:** 24,3% do CRI
- **Participação no PL:** 5,4% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contratos de locação para empresa do Grupo da JSL
- ✓ **Garantia:** AF fração de imóveis (LTV 71%), Fiança de empresa do Grupo JSL e de seus sócios e Fundo de Reserva

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Vitacon



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 5,8% a.a.

- **Código:** 20J0837296
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 214ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 24,0 milhões
- **Duration:** 3,5 anos
- **Participação no CRI:** 34,2% do CRI
- **Participação no PL:** 5,1% do PL



- ✓ **Lastro:** CCB emitida por SPE da Vitacon
- ✓ **Garantia:** AF de Imóveis, Fundo de Reserva, de Obras e de Despesas, Fiança dos sócios da Vitacon, AF de cotas de SPEs da Vitacon, CF de recebíveis de CCVs e Subordinação (33%)

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Bossa Nova



Rio de Janeiro/RJ



Corporativo



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

- **Código:** 20A0977906
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 261ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 23,0 milhões
- **Duration:** 0,5 anos
- **Participação no CRI:** 24,3% do CRI
- **Participação no PL:** 4,9% do PL



- ✓ **Lastro:** Debêntures emitidas pela GJP Bossa Nova, empresa que possui a concessão do complexo Bossa Nova Mall (Shopping Corporativo localizado no Aeroporto Santos Dumont, no Rio de Janeiro/RJ)
- ✓ **Garantia:** CF de recebíveis locatícios, AF de cotas da GJP Bossa Nova e Fundo de Reserva

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Rigesa



Araçatuba/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 4,4% a.a.

- **Código:** 20I0717692
- **Emissão:** Vert – 25ª emissão / 1ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 22,2 milhões
- **Duration:** 5,7 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 4,7% do PL

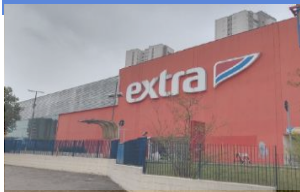


- ✓ **Lastro:** Contratos de locação para Rigesa (atual WestRock)
- ✓ **Garantia:** AFs de fração de imóveis e CF de fração de recebíveis locatícios da Continental

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

GPA II S2



Estado de São Paulo



Corporativo



Taxa: IPCA + 5,6% a.a.

- **Código:** 20L0687133
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 346ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 21,9 milhões
- **Duration:** 4,9 anos
- **Participação no CRI:** 20,4% do CRI
- **Participação no PL:** 4,7% do PL



- ✓ **Lastro:** Contratos de locação para o Grupo Pão de Açúcar
- ✓ **Garantia:** AF fração de imóveis, Fundo de reserva e Fundo de despesas

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

GPA



Estado de São Paulo



Corporativo



Taxa: IPCA + 5,0% a.a.

- **Código:** 20H0695880
- **Emissão:** Bari – 1ª emissão / 85ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 20,7 milhões
- **Duration:** 6,0 anos
- **Participação no CRI:** 12,2% do CRI
- **Participação no PL:** 4,4% do PL



- ✓ **Lastro:** Contratos de locação para o Grupo Pão de Açúcar
- ✓ **Garantia:** AF fração de imóveis (LTV 69%), AF de Cotas da SPE TRX e Promessa de CF de recebíveis

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

JCC Iguatemi Fortaleza



Fortaleza/CE



Corporativo



Taxa: CDI + 1,3% a.a.









- **Código:** 19I0737680
- **Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 163ª série
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Volume (exposição):** R\$ 19,1 milhões
- **Duration:** 3,0 anos
- **Participação no CRI:** 7,1% do CRI
- **Participação no PL:** 4,1% do PL



- ✓ **Lastro:** Debêntures para Calila (antiga JCC), proprietária do imóvel em Fortaleza/CE
- ✓ **Garantia:** Fundo de Reserva, CF de 65% das receitas do Cond. Civil do Shopping, Hipoteca de fração do imóvel, Penhor de Cotas (87,16%) de empresa pertencente à Calila, Fiança da Calila, Subordinação (31,5%) e AF de fração do imóvel (LTV 46%)

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

SuperFrio			
	 SP e BA	<ul style="list-style-type: none"> • Código: 21E0407330 • Emissão: True – 1ª emissão / 355ª série • Agente Fiduciário: Vortex • Volume (exposição): R\$ 15,3 milhões 	<ul style="list-style-type: none"> • Duration: 3,2 anos • Participação no CRI: 100,0% do CRI • Participação no PL: 3,3% do PL
	 Corporativo	 Taxa: IPCA + 6,2% a.a.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lastro: Debênture emitida pela SuperFrio Armazéns Gerais S.A. ✓ Garantia: AF de imóveis (LTV de 85%), CF de direitos creditórios, Promessa de CF e Fundo de despesas.
Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.			
Helbor II			
	 São Paulo/SP	<ul style="list-style-type: none"> • Código: 19A0625067 • Emissão: Habitasec – 1ª emissão / 131ª série • Agente Fiduciário: Pentágono • Volume (exposição): R\$ 15,0 milhões 	<ul style="list-style-type: none"> • Duration: 1,3 anos • Participação no CRI: 39,5% do CRI • Participação no PL: 3,2% do PL
	 Corporativo	 Taxa: CDI + 2,5% a.a.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lastro: CCB emitida por SPE da Helbor ✓ Garantia: AF dos imóveis (LTV de 80%), AF de cotas de SPEs da Helbor, Fundo de Reserva e Aval dos sócios da companhia
Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.			
BB Mapfre II			
	 São Paulo/SP	<ul style="list-style-type: none"> • Código: 20K0115319 • Emissão: Gaia – 4ª emissão / 166ª série • Agente Fiduciário: Pavarini • Volume (exposição): R\$ 13,7 milhões 	<ul style="list-style-type: none"> • Duration: 1,4 anos • Participação no CRI: 100,0% do CRI • Participação no PL: 2,9% do PL
	 Corporativo	 Taxa: IPCA + 5,0% a.a.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Lastro: Contrato de locação de imóvel em São Carls/SP, inquilina BB Mapfre [brA-] ✓ Garantia: AF do imóvel objeto do contrato de locação, Fundo de reserva e Fiança da Cedente
Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.			

Portfólio do fundo

Vitacon



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 2,0% a.a.

- **Código:** 19I0739560
- **Emissão:** ISEC – 4ª emissão / 47ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 12,0 milhões
- **Duration:** 2,6 anos
- **Participação no CRI:** 7,6% do CRI
- **Participação no PL:** 2,6% do PL

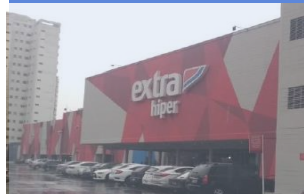


Core

- ✓ **Lastro:** Debêntures emitidas pela Vitacon Participações
- ✓ **Garantia:** AF de Imóveis (LTV ~53%), Fundo de Reserva, de Obras e de Despesas, Fiança de empresas do Grupo Vitacon, AF de cotas de SPEs da Vitacon, CF de recebíveis locatícios, CF de recebíveis de CCVs e Subordinação (24%)

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

GPA II



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 5,3% a.a.

- **Código:** 20L0687041
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 345ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 11,1 milhões
- **Duration:** 3,2 anos
- **Participação no CRI:** 12,8% do CRI
- **Participação no PL:** 2,4% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contratos de locação para o Grupo Pão de Açúcar
- ✓ **Garantia:** AF fração de imóveis, Fundo de reserva e Fundo de despesas

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

RNI



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 1,7% a.a.

- **Código:** 19B0177968
- **Emissão:** Nova Sec – 1ª emissão / 31ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 8,4 milhões
- **Duration:** 4,1 anos
- **Participação no CRI:** 10,1% do CRI
- **Participação no PL:** 1,8% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** CCB emitida pela RNI (Rodobens) [A(bra)]
- ✓ **Garantia:** Aval de empresa do Grupo RNI e CF de recebíveis de CCVs de empresas do Grupo RNI

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Rede D'or



Brasília/DF



Corporativo



Taxa: IPCA + 6,3% a.a.

- **Código:** 17H0164854
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 165ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 6,9 milhões
- **Duration:** 4,2 anos
- **Participação no CRI:** 3,7% do CRI
- **Participação no PL:** 1,5% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contrato de locação do Hospital Santa Helena em Brasília/DF, cuja inquilina é a Rede D'Or [brAAA]
- ✓ **Garantia:** AF do imóvel objeto da locação (LTV 64%)

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

BB Mapfre



Franca/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 5,2% a.a.

- **Código:** 18B0881116
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 178ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 6,1 milhões
- **Duration:** 2,3 anos
- **Participação no CRI:** 26,0% do CRI
- **Participação no PL:** 1,3% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contrato de locação de imóvel em Franca/SP, inquilina BB Mapfre [brA-]
- ✓ **Garantia:** AF do imóvel objeto do contrato de locação

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Setin



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 3,5% a.a.

- **Código:** 19E0281174
- **Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 147ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 6,1 milhões
- **Duration:** 5,4 anos
- **Participação no CRI:** 29,2% do CRI
- **Participação no PL:** 1,3% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Debêntures emitidas pela Setin Incorporadora
- ✓ **Garantia:** AF de imóveis (LTV de 46%), Fiança de empresa do Grupo Setin e de principal sócio e Fundo de Reserva

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

You	
	<p> São Paulo/SP</p> <p> Corporativo</p> <p> Taxa: CDI + 4,0% a.a.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Código: 21D0695718 • Emissão: Vert – 1ª emissão/ 38ª série • Agente Fiduciário: Oliveira Trust • Volume (exposição): R\$ 5,9 milhões 	<ul style="list-style-type: none"> • Duration: 2,1 anos • Participação no CRI: 12,3% do CRI • Participação no PL: 1,3% do PL <p> Core</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lastro: Debêntures emitidas pela You Inc Incorporadora ✓ Garantia: AF de Ações, AF de cotas de SPEs detidas pela You Inc, Fiança do principal sócio
<p>Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>	
You	
	<p> São Paulo/SP</p> <p> Corporativo</p> <p> Taxa: CDI + 4,5% a.a.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Código: 21D0696194 • Emissão: Vert – 2ª emissão/ 38ª série • Agente Fiduciário: Oliveira Trust • Volume (exposição): R\$ 5,0 milhões 	<ul style="list-style-type: none"> • Duration: 2,5 anos • Participação no CRI: 11,9% do CRI • Participação no PL: 1,1% do PL <p> Core</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lastro: Debêntures emitidas pela Y ou Inc Incorporadora ✓ Garantia: AF de Ações, AF de cotas de SPEs detidas pela You Inc, Fiança do principal sócio
<p>Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>	
Airport Town	
	<p> Guarulhos/SP</p> <p> Corporativo</p> <p> Taxa: CDI + 2,0% a.a.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Código: 17L0959647 • Emissão: RB Capital – 1ª emissão/ 147ª série • Agente Fiduciário: Pentágono • Volume (exposição): R\$ 3,7 milhões 	<ul style="list-style-type: none"> • Duration: 5,9 anos • Participação no CRI: 39,9% do CRI • Participação no PL: 0,8% do PL <p> Core</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lastro: CCB emitida pela BSD, proprietária do Airport Town ✓ Garantia: AF de imóvel (após quitação CRI 78 RB Capital), CF de recebíveis locatícios, CF de excedente da execução da AF de imóvel original e AF de cotas da BSD (LTV 16%)
<p>Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>	

Portfólio do fundo

Book de FIIs

- | | | |
|-------------------------|--|---|
| • Código: KNIP11 | • Volume (exposição): R\$ 7,5 milhões | • Participação no PL: 1,6% do PL |
| • Código: MGCR11 | • Volume (exposição): R\$ 5,6 milhões | • Participação no PL: 1,2% do PL |
| • Código: HGCR11 | • Volume (exposição): R\$ 1,1 milhões | • Participação no PL: 0,2% do PL |
| • Código: MCCI11 | • Volume (exposição): R\$ 0,6 milhões | • Participação no PL: 0,1% do PL |



Perguntas frequentes

O que é um FII?

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário. Cabe ao administrador, uma instituição financeira específica, constituir o fundo e realizar o processo de captação de recursos junto aos investidores através da venda de cotas.

As principais vantagens de um FII em relação ao investimento direto em ativos imobiliários são: (i) o menor valor do investimento em comparação a investimentos diretos em imóveis, (ii) benefício fiscal aos cotistas e custo de administração relativamente menor, (iii) liquidez superior visus a posse de um ativo imobiliário e (iv) ausência da preocupação de relacionamento com inquilino, manutenção do imóvel, locação, cobrança, entre outros.

Como invisto no BTPCR?

As cotas do BTG Pactual Crédito Imobiliário são negociadas em ambiente de Bolsa, na B3. Dessa forma, recomendamos contatar um consultor de investimentos e/ou a corretora de sua preferência. [Acesse aqui](#) e veja as corretoras credenciadas na B3.

Recomendamos a leitura atenta do Regulamento e Prospecto do Fundo antes de qualquer investimento

O que é um CRI?

Os CRIs foram criados no Brasil em 1.997 através da Lei 9.514/97 e a legislação define que os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos de crédito de livre negociação lastreados em créditos imobiliários e com promessa de pagamento em dinheiro. Isto significa dizer que a emissão de um CRI só existe se houver a vinculação de créditos imobiliários à ela (lastro).

A operação é emitida por uma companhia securitizadora e formalizada através do termo de securitização. Os principais créditos imobiliários vinculados à uma emissão de CRI são:

- i) contratos de locação;
- ii) contratos de compra e venda de imóvel a prazo;
- iii) dívidas com destinação imobiliária dos recursos e/ou para reembolso de despesas imobiliárias em, no máximo, 24 meses antes da emissão;
- iv) empréstimo com garantia imobiliária ("home equity").

Qual o investimento mínimo do fundo?

O mínimo que pode ser investido no BTG Pactual Crédito Imobiliário é 1 cota, a ser adquirida no mercado em ambiente de bolsa, a B3.

Para investimento em novas ofertas, os "Follow-Ons", deve-se ler atentamente o Prospecto da Oferta e demais documentos correlatos, que deverão indicar a quantidade mínima de cotas permitida para a realização do investimento.

Dúvidas frequentes

Qual o prazo do investimento no fundo?

O prazo de duração do BTG Pactual Crédito imobiliário é indeterminado.

É possível resgatar o valor investido?

A cota do BTG Pactual Crédito Imobiliário não pode ser resgatada, porém o investidor tem a opção de vender suas cotas no mercado secundário, na B3.

O investidor deve ficar atento ao valor de suas operações de compra a venda de cotas, pois não há qualquer garantia sobre o valor das cotas no mercado secundário. O Fundo não se responsabiliza por quaisquer prejuízos com operações de venda ou sob qualquer ótica fiscal e recolhimento de impostos em operações com ganho de capital.

Em quais ativos o fundo pode investir?

Em seu Regulamento, o Fundo tem por política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (I) auferir rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que vier a adquirir;
- (II) auferir ganho de capital nas negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários do seu patrimônio;
- (III) auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir;
- (IV) auferir ganho de capital nas negociações de cotas do seu patrimônio;
- (V) auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos;
- (VI) auferir rendimentos das LH, LCI e demais títulos de renda fixa que vier a adquirir.

Glossário

FII: Fundo de Investimento Imobiliário

RF: Renda Fixa

IR: Imposto de Renda

PL: Patrimônio Líquido

DRE: Demonstrativo do Resultado do Exercício

LTV: Loan-to-Value (razão entre dívida e cobertura da garantia)

CDI: Certificado de Depósito Interbancário

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

IGP-M: Índice Geral de Preços de Mercado

CCV: Contrato de Compra e Venda

CCB: Cédula de Crédito Bancário

CF: Cessão Fiduciária

AF: Alienação Fiduciária

SPE: Sociedade de Propósito Específico

Agente Fiduciário: Custódia e administração do CRI

Cessão Fiduciária: Transferência do direito de receber as parcelas remanescentes de um fluxo (financiamento/aluguel)

Alienação Fiduciária: Transferência da propriedade do imóvel, que pode ser executada em caso de inadimplência por parte do devedor

Fundo de Reserva: Constituição de saldo reserva a ser utilizado em caso de inadimplência pontual

Compromisso de Compra e Venda: Contrato pelo qual o proprietário de um imóvel (incorporadora por exemplo) promete vendê-lo ao comprador mediante o pagamento de um preço.

Código CETIP: código de registro obrigatório (CVM) que identifica a operação. Link para consulta:

<https://www2.cetip.com.br/TitulosCRI>



Disclaimer

Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability).

LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Contato

Relações com investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

