

# Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Crédito Imobiliário BTCR11

CNPJ: 29.787.928/0001-40



BTG Pactual Gestora de Recursos  
Setembro 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

# Destques Financeiros

Valor de Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ milhões)

449,9

Valor de Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

93,54

Valor Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ milhões)

469,6

Valor Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

97,64

Rendimento  
Mensal  
(R\$ / cota)

0,75

*Dividend Yield*  
Mercado  
(12m a.a.)<sup>1</sup>

9,6%

Investidores<sup>1</sup>

10.150

# CRIs

23

# FIIs

4

*ADTV*<sup>2</sup>  
(R\$ mil)

643,5

Portfólio Alocado<sup>3</sup>

97%

*Dividend Yield*  
Patrimonial  
(12m a.a.)<sup>1</sup>

9,2%

**Notas:** (1) Data base 30/09/2021; (2) *ADTV* (Average Daily Trading Volume); (3) Considerando informações contábeis de 30/09/2021.

## Comentários do Gestor

No mês de setembro acompanhamos mais uma vez a elevação de importantes indexadores macroeconômicos, com impacto direto no mercado de crédito.

Nos dias 21 e 22 de setembro o COPOM aumentou a meta da Taxa Selic em 100 pontos-base. O movimento, antecipado pelo mercado, representou o segundo aumento consecutivo de mesma magnitude. Durante o presente ano, o COPOM já elevou a taxa de juros em 4,25%, o que representa o terceiro maior aumento anual desde a criação do Comitê em 1996, e ainda são esperadas mais duas elevações até o fim do ano.

Mesmo diante de um cenário de elevação de juros, observamos que o mercado de CRI aquecido no mês de setembro. No mês, as emissões totalizaram R\$ 3,9 bilhões e, no acumulado do ano, já se somam R\$ 25,9 bilhões, volume que supera em 147% as emissões no mesmo período de 2020 (R\$ 10,5 bilhões).

# Novo portal de RI

Com o intuito de deixar a comunicação com os investidores mais eficaz e transparente, o BTCR lançou seu site! Um novo portal de informações e de relacionamento com investidores, no qual poderão ser encontrados os relatórios gerenciais, informes mensais, prospectos e demais informações pertinentes ao FII.

Cadastre-se no mailing e mantenha-se atualizado!

The screenshot displays the BTGP Actual website interface. At the top, there is a navigation bar with the BTGP Actual logo on the left and links for 'Institucional', 'EN | PT', and a search icon. Below this, a secondary menu includes 'Sobre o Fundo', 'Governança Corporativa', 'Informações aos Investidores', 'Resultados e Documentos', 'Serviços RI', and 'Dúvidas Frequentes'. The main content area features a large blue-tinted image of modern skyscrapers. In the bottom left corner, there is a section titled 'Distribuições de Históricos' containing a table with the following data:

DATA	R\$ / COTA	EX-RENDIMENTO
14/11/2019	0,5500	08/11/2019
13/12/2019	0,5600	09/12/2019
15/01/2020	0,5600	09/01/2020

Below the table is a link labeled 'Ver Todas'. To the right of the table are three buttons: 'Cadastre-se no Mailing' (with an envelope icon), 'Downloads' (with a download icon), and 'Relatório Gerencial' (with a document icon). At the bottom right of the page, there is a dark bar with the text 'Cotações em tempo real'.

Acesse o site do BTCR11

Cadastre-se no mailing

# Publicações do mês

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

**15/09/2021 – Informe Mensal Estruturado**

[Acesse](#)

**08/09/2021 – Distribuição de rendimentos**

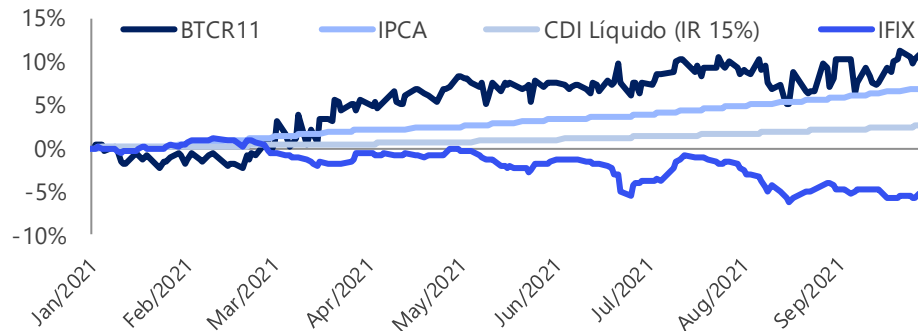
[Acesse](#)

# Performance vs. índices de juros e inflação

Valorização acumulada no ano de 10,6%



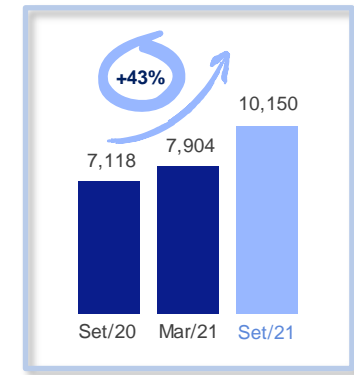
## Rentabilidade



- A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,75.
- **Dividend Yield:** Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês, R\$ 93,54, o Dividend Yield (DY) ficou em 9,6%. Em relação à cota patrimonial, R\$ 97,64, o DY ficou em 9,2%, o que representa 150% do CDI.



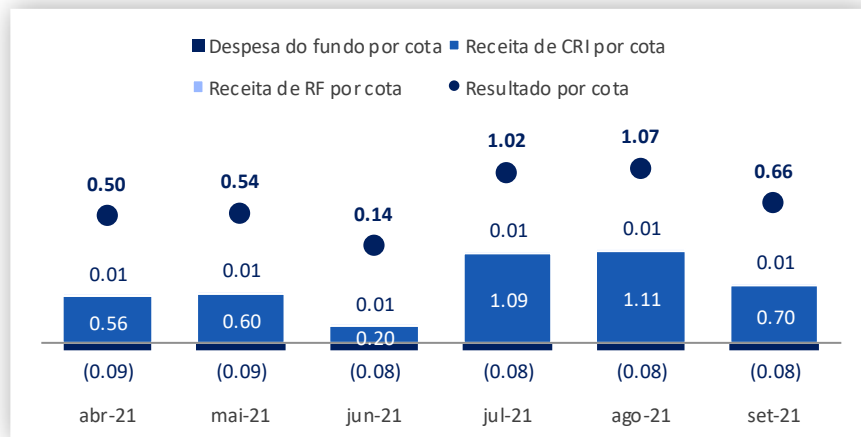
## Investidores



O número de investidores do fundo aumentou em 43% 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

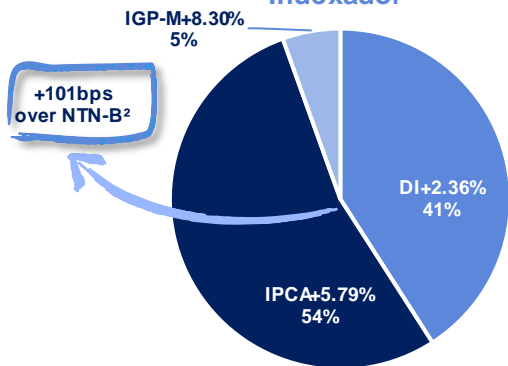
	Jul/21	Ago/21	Set/21
Total de receitas	5.338	5.539	3.598
Receita de CRI	5.223	5.332	3.370
Receita de RF	34	69	84
Receita de FII	80	138	144
Despesas com IR	(2)	(3)	(2)
Despesas do Fundo	(407)	(400)	(401)
Lucro Líquido	4.928	5.136	3.195
<b>Lucro por cota</b>	<b>1,02</b>	<b>1,07</b>	<b>0,66</b>
<b>Distribuição por cota</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,75</b>
Yield Patrimonial 12 meses	9,2%	9,2%	9,2%

No mês, destacamos os resultados nas estratégias:

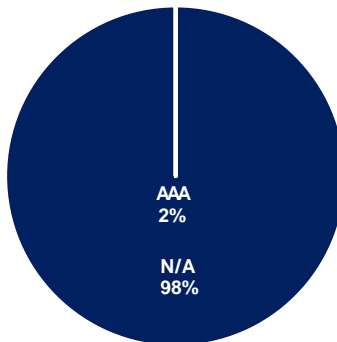
- Crédito: redução nas receitas de CRI pois os períodos comparativos (julho e agosto) contaram com o giro de ativos no mercado secundário;
- FII: apuramos o aumento das receitas em razão de alocações táticas em cotas de fundos imobiliários de crédito.

# Portfólio do fundo

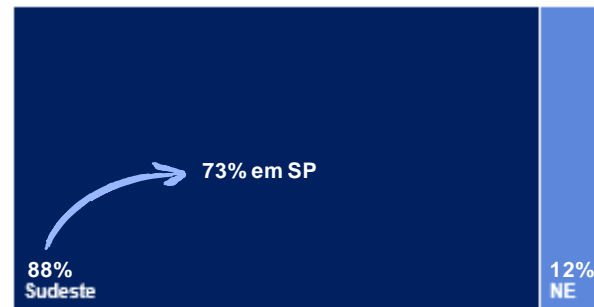
## Indexador



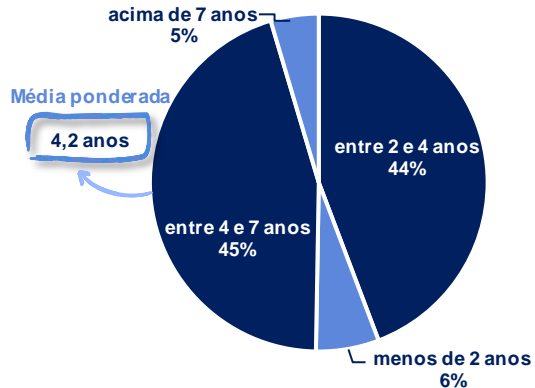
## Rating



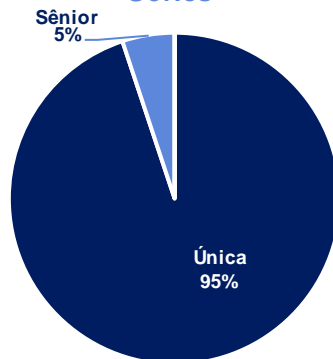
## Região



## Duration



## Séries



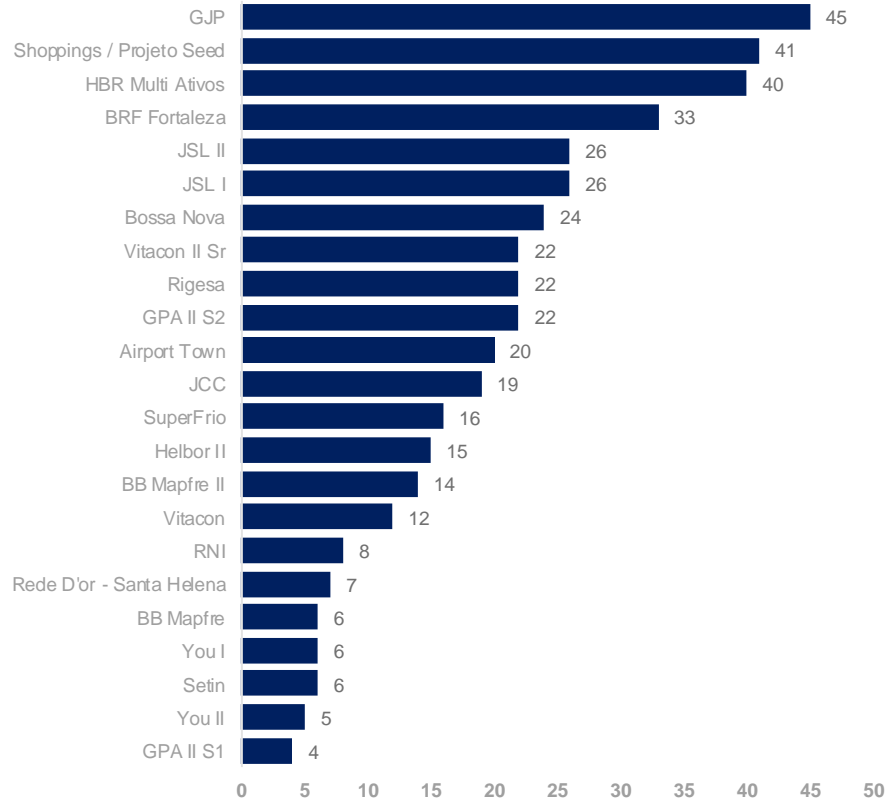
## Segmento imobiliário



<sup>1</sup> 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 o fundo manteve a plena alocação dos recursos.
- Neste contexto, a Gestora segue acompanhando de perto cada um dos créditos, monitorando eventuais riscos que possam impactar o rendimento e/ou a saúde financeira dos papéis, no curto e no longo prazo.
- 
- 
- 
- 
- 
-

# 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\$ 45,3 milhões
- **Duration:** 4,6 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\$ 40,8 milhões
- **Duration:** 3,9 anos
- **Participação no CRI:** 22,5% do CRI
- **Participação no PL:** 8,7% 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:** 5,7 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			
	<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Fortaleza/CE</b></li> <li> <b>Corporativo</b></li> <li> <b>Taxa: CDI + 3,1% a.a.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Código:</b> 20G0587600</li> <li><b>Emissão:</b> Vert – 22ª emissão / 1ª série</li> <li><b>Agente Fiduciário:</b> Vórtx</li> <li><b>Volume (exposição):</b> R\$ 33,1 milhões</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Duration:</b> 3,9 anos</li> <li><b>Participação no CRI:</b> 100,0% do CRI</li> <li><b>Participação no PL:</b> 7,1% do PL</li> </ul>	<b>Core</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Lastro:</b> CCV do galpão refrigerado da BRF em Fortaleza/CE</li> <li>✓ <b>Garantia:</b> AF de imóvel e CF de recebíveis locatícios da BRF</li> </ul>		<p><b>Comentário da operação:</b> fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>	
JSL			
	<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>SP, RJ e RS</b></li> <li> <b>Corporativo</b></li> <li> <b>Taxa: IPCA + 6,0% a.a.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Código:</b> 20A0977906</li> <li><b>Emissão:</b> RB Capital – 1ª emissão / 261ª série</li> <li><b>Agente Fiduciário:</b> Oliveira Trust</li> <li><b>Volume (exposição):</b> R\$ 25,6 milhões</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Duration:</b> 5,8 anos</li> <li><b>Participação no CRI:</b> 24,3% do CRI</li> <li><b>Participação no PL:</b> 5,5% do PL</li> </ul>	<b>Core</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Lastro:</b> Contratos de locação para empresa do Grupo da JSL</li> <li>✓ <b>Garantia:</b> AF fração de imóveis (LTV 71%), Fiança de empresa do Grupo JSL e de seus sócios e Fundo de Reserva</li> </ul>		<p><b>Comentário da operação:</b> fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>	
JSL			
	<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>SP, RJ e RS</b></li> <li> <b>Corporativo</b></li> <li> <b>Taxa: IPCA + 6,0% a.a.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Código:</b> 20A0978038</li> <li><b>Emissão:</b> RB Capital – 1ª emissão / 268ª série</li> <li><b>Agente Fiduciário:</b> Oliveira Trust</li> <li><b>Volume (exposição):</b> R\$ 25,6 milhões</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Duration:</b> 5,1 anos</li> <li><b>Participação no CRI:</b> 24,3% do CRI</li> <li><b>Participação no PL:</b> 5,5% do PL</li> </ul>	<b>Core</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>Lastro:</b> Contratos de locação para empresa do Grupo da JSL</li> <li>✓ <b>Garantia:</b> AF fração de imóveis (LTV 71%), Fiança de empresa do Grupo JSL e de seus sócios e Fundo de Reserva</li> </ul>		<p><b>Comentário da operação:</b> fluxo adimplente e indicadores saudáveis.</p>	

# Portfólio do fundo

## 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\$ 24,2 milhões

• **Duration:** 3,1 anos

• **Participação no CRI:** 24,3% do CRI

• **Participação no PL:** 5,2% do PL



Core

✓ **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.

## 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\$ 22,5 milhões

• **Duration:** 2,1 anos

• **Participação no CRI:** 34,2% do CRI

• **Participação no PL:** 4,8% do PL



Core

✓ **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.

## 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:** 2,2 anos

• **Participação no CRI:** 100,0% do CRI

• **Participação no PL:** 4,7% do PL



Core

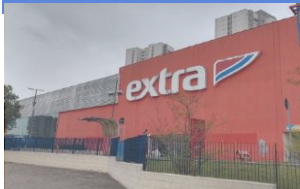
✓ **Lastro:** Contratos de locação para Rigesa (atual WestRock)

✓ **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 IIS2



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\$ 22,2 milhões

- **Duration:** 6,4 anos
- **Participação no CRI:** 20,4% do CRI
- **Participação no PL:** 4,7% 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.

## Airport Town



Guarulhos/SP



Corporativo



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

- **Código:** 21H0976574
- **Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 338ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 20,2 milhões

- **Duration:** 8,7 anos
- **Participação no CRI:** 10,0% do CRI
- **Participação no PL:** 4,3% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** CCB emitida pela BSD e ALL, proprietária do Airport Town
- ✓ **Garantia:** AF de imóvel e cotas, CF de recebíveis locatícios, Fundo de despesas e de reserva

**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:** 5,0 anos
- **Participação no CRI:** 7,1% do CRI
- **Participação no PL:** 4,1% do PL
















Core

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

# Portfólio do fundo

## Vitacon



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 1910739560
- **Emissão:** ISEC – 4ª emissão / 47ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 11,8 milhões
- **Duration:** 2,4 anos
- **Participação no CRI:** 7,6% do CRI
- **Participação no PL:** 2,5% do PL

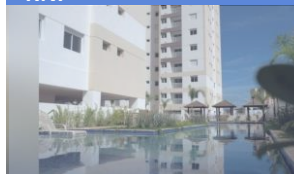


Core

- ✓ **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.

## 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\$ 8,2 milhões
- **Duration:** 2,9 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.

## 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\$ 6,8 milhões
- **Duration:** 2,9 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.

# Portfólio do fundo

## 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\$ 6,0 milhões
- **Duration:** 3,4 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.

## You



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 4,0% a.a.

- **Código:** 21D0695718
- **Emissão:** Vert – 1ª emissão / 38ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 5,9 milhões
- **Duration:** 2,2 anos
- **Participação no CRI:** 12,3% do CRI
- **Participação no PL:** 1,3% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Debêntures emitidas pela You Inc Incorporadora
- ✓ **Garantia:** AF de Ações, AF de cotas de SPEs detidas pela You Inc, Fiança do principal sócio

**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\$ 5,5 milhões
- **Duration:** 1,1 anos
- **Participação no CRI:** 29,2% do CRI
- **Participação no PL:** 1,2% 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



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 4,5% a.a.

- **Código:** 21D0696194
- **Emissão:** Vert – 2ª emissão / 38ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 5,0 milhões
- **Duration:** 2,3 anos
- **Participação no CRI:** 11,9% do CRI
- **Participação no PL:** 1,1% do PL



- ✓ **Lastro:** Debêntures emitidas pela You Inc Incorporadora
- ✓ **Garantia:** AF de Ações, AF de cotas de SPEs detidas pela You Inc, Fiança do principal sócio

**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\$ 4,4 milhões
- **Duration:** 4,0 anos
- **Participação no CRI:** 12,8% do CRI
- **Participação no PL:** 0,9% 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.

## Book de FIIs

- |                         |  |   |
|-------------------------|--|---|
| • <b>Código:</b> KNIP11 | • <b>Volume (exposição):</b> R\$ 7,4 milhões | • <b>Participação no PL:</b> 1,6% do PL |
| • <b>Código:</b> MGCR11 | • <b>Volume (exposição):</b> R\$ 5,5 milhões | • <b>Participação no PL:</b> 1,2% do PL |
| • <b>Código:</b> HGCR11 | • <b>Volume (exposição):</b> R\$ 1,0 milhões | • <b>Participação no PL:</b> 0,2% do PL |
| • <b>Código:</b> MCC11  | • <b>Volume (exposição):</b> R\$ 0,6 milhões | • <b>Participação no PL:</b> 0,1% do PL |



# Portfólio do fundo

## Lista de ativos

Ativo	Código do ativo	Índice	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	Data de Vencimento	Duration	Montante R\$ mil	% PL	Estratégia
GJP	19L0853159	CDI	2%	2%	24-Dec-31	4.58	45,308	10%	Core
Shoppings / Projeto Seed	19H0000001	CDI	2%	1%	20-Aug-31	3.92	40,791	9%	Core
HBR Multi Ativos	19G0228153	IPCA	6%	6%	26-Jul-34	5.65	40,431	9%	Core
BRF Fortaleza	20G0587600	CDI	3%	3%	19-Apr-32	3.89	33,126	7%	Core
JSL I	20A0977906	IPCA	6%	6%	25-Jan-35	5.82	25,615	5%	Core
JSL II	20A0978038	IPCA	6%	6%	25-Jan-35	5.10	25,615	5%	Core
Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8%	8%	20-Jul-28	3.14	24,211	5%	Core
Vitacon II Sr	20J0837296	IPCA	6%	6%	28-May-24	2.13	22,497	5%	Core
Rigesa	20I0717692	CDI	4%	4%	15-Jun-26	2.17	22,184	5%	Core
GPA II S2	20L0687133	IPCA	6%	6%	26-Dec-35	6.38	22,173	5%	Core
Airport Town	21H0976574	IPCA	6%	0%	27-Aug-41	8.67	20,202	4%	Core
JCC	19I0737680	CDI	1%	1%	21-Sep-34	5.01	19,139	4%	Core
SuperFrio	21E0407330	IPCA	6%	6%	13-May-31	4.63	15,548	3%	Core
Helbor II	19A0625067	CDI	3%	2%	17-Jan-23	1.21	15,045	3%	Core
BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5%	5%	25-Dec-26	2.57	13,595	3%	Core
Vitacon	19I0739560	CDI	2%	2%	18-Oct-29	2.43	11,775	3%	Core
RNI	19B0177968	CDI	2%	2%	15-Feb-29	2.94	8,231	2%	Core
Rede D'or	17H0164854	IPCA	6%	5%	06-Nov-27	2.90	6,819	1%	Core
BB Mapfre	18B0881116	IPCA	5%	6%	14-May-28	3.37	6,027	1%	Core
You I	21D0695718	CDI	4%	4%	23-Apr-25	1.97	5,928	1%	Core
Setin	19E0281174	CDI	4%	4%	30-May-23	1.14	5,534	1%	Core
You II	21D0696194	CDI	5%	5%	22-Apr-26	2.29	5,025	1%	Core
GPA II S1	20L0687041	IPCA	5%	5%	26-Dec-29	4.00	4,388	1%	Core
Kinea Índice de Preços	KNIP11	-	-	-	-	-	7,131	0%	Tático
Mogno CRI High Grade	MGCR11	-	-	-	-	-	5,235	8%	Tático
CSHG Recebíveis	HGCR11	-	-	-	-	-	1,076	0%	Tático
Mauá Recebíveis	MCC111	-	-	-	-	-	628	2%	Tático

# 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 versus a posse de um ativo imobiliário e (iv) ausência da preocupação de relacionamento com inquilino, manutenção do imóvel, locação, cobrança, entre outros.

## 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.

## Como invisto no BTCR?

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

# 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](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

