

Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Crédito Imobiliário BTCR11

CNPJ: 29.787.928/0001-40



BTG Pactual Gestora de Recursos
Dezembro 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 o patrimônio líquido contábil ou sobre o patrimônio líquido a mercado (caso o FII esteja no IFIX)

Quantidade de Emissões:

4

Código de Negociação:

BTCR11

Prazo:

Indeterminado

Visite o site
do **BTCR**

Regulamento

Cadastre-se
no **mailing**

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 Mercado¹
(R\$ milhões)

439,0

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)

91,26

Valor Patrimonial¹
(R\$ milhões)

472,6

Valor Patrimonial¹
(R\$ / cota)

98,25

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,91

Dividend Yield
Mercado
(12m a.a.)¹

12,0%

Investidores¹

10.373

CRIs

25

FIIs

4

*ADTV*²
(R\$ mil)

559,0

Portfólio Alocado³

104%

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

11,2%

Notas: (1) Data base 31/12/2021; (2) *ADTV* (Average Daily Trading Volume); (3) Considerando informações contábeis de 31/12/2021.

Comentários do Gestor

No mês de dezembro, acompanhamos a agenda macroeconômica local, internacional, e setorial, observando indicadores de crédito imobiliário em 2021.

Na agenda macroeconômica local, a inflação de dezembro desacelerou em relação à leitura do mês de novembro (IPCA reduziu de 0,95% para 0,73%). O indicador, apesar de elevado, arrefeceu em virtude da deflação dos combustíveis no mesmo período. No acumulado de 2021, o IPCA e o IGP-M acumularam 10,06% e 17,78%, respectivamente. O Banco Central projeta que os preços de bens industriais, serviços e transportes continuem avançando em ritmo alto no próximo trimestre.

Na agenda macroeconômica internacional, os bancos centrais das principais economias iniciaram o processo de normalização da política monetária em resposta à inflação, que continua crescente. As economias emergentes seguem, em geral, vulneráveis às alterações das condições financeiras globais e sujeitas a riscos de descontinuidade na recuperação econômica.

No segmento de crédito imobiliário, as emissões de CRI foram de R\$ 40 bilhões em 2021, resultado de um aumento de 154% em relação ao ano anterior. O aumento é parcialmente justificado pelo contínuo desenvolvimento da indústria de fundos imobiliários, sendo que os FIs de CRI emitiram R\$ 17 bilhões em cotas no mesmo período.

Publicações do mês

Durante o mês de dezembro de 2021 foram realizadas as publicações:

15/12/2021 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

07/12/2021 – Distribuição de Rendimentos

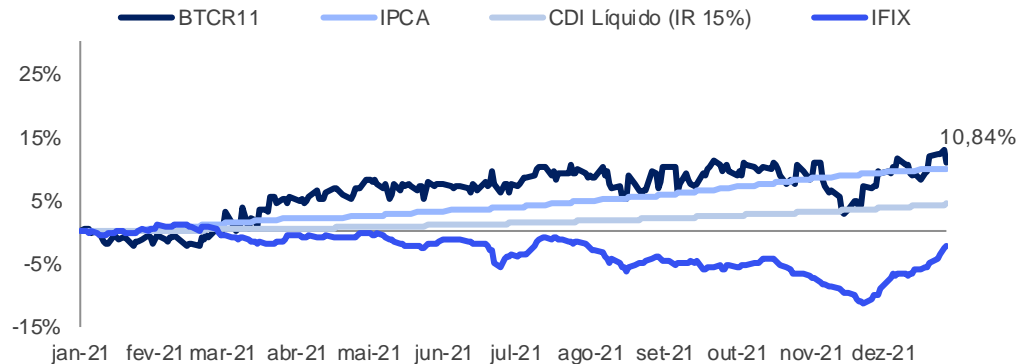
Acesse

Performance vs. índices de juros e inflação

Valorização acumulada de 10,84% em doze meses



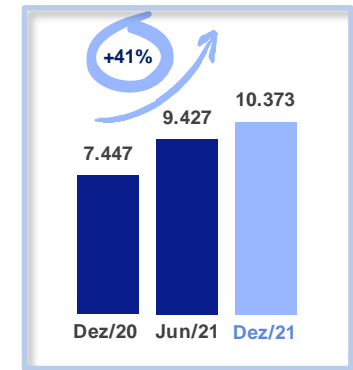
Rentabilidade



- A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,91 por cota. O fundo distribuiu R\$ 8,78 no acumulado de 2021, maior resultado anual desde o início das atividades.
- Dividend Yield:** Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês, R\$ 91,26, o dividend yield (DY) anualizado ficou em 12,0%. Em relação à cota patrimonial, R\$ 98,25, o DY ficou em 11,2%, o que representa 122% do CDI.



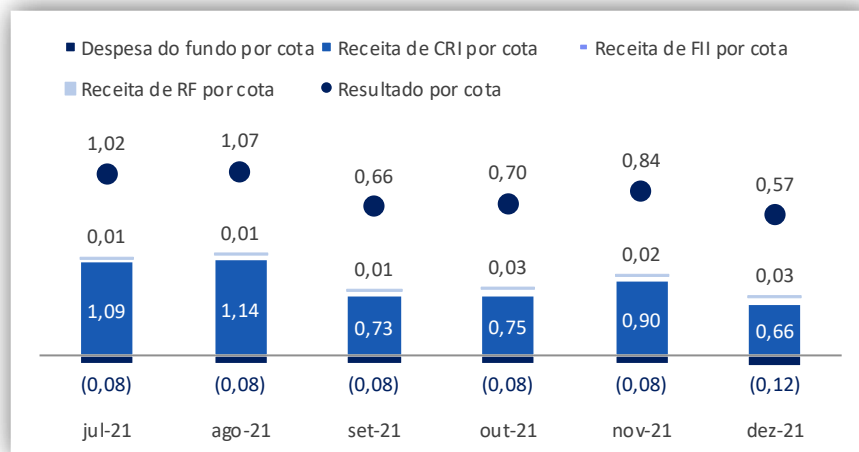
Investidores



O número de investidores do fundo aumentou em 39% no período 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

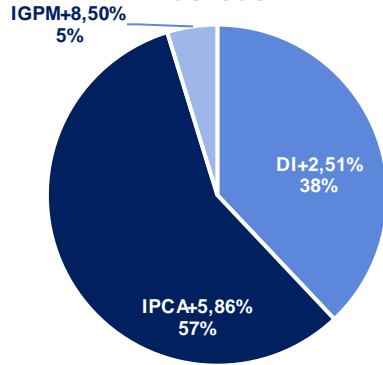
	Out/21	Nov/21	Dez/21
Total de receitas	3.787	4.478	3.333
Receita de CRI	3.481	4.154	2.983
Receita de RF	161	159	174
Receita de FII	145	165	176
Despesas com IR	(29)	(56)	(28)
Despesas do Fundo	(400)	(385)	(565)
Lucro Líquido	3.358	4.037	2.740
Lucro por cota	0,70	0,84	0,57
Distribuição por cota	0,80	0,90	0,91
Yield Patrimonial 12 meses	9,8%	10,9%	11,2%

No mês, destacamos os resultados nas estratégias:

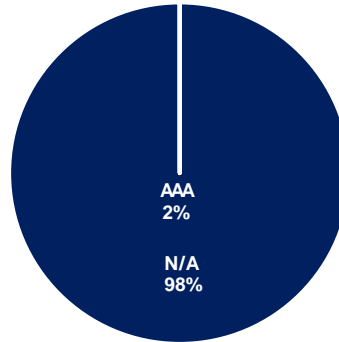
- i) CRI: redução nas receitas em razão do período comparativo contemplar receitas não recorrentes;
- ii) Despesas: aumento da linha em razão das obrigações por operações compromissadas.

Portfólio do fundo

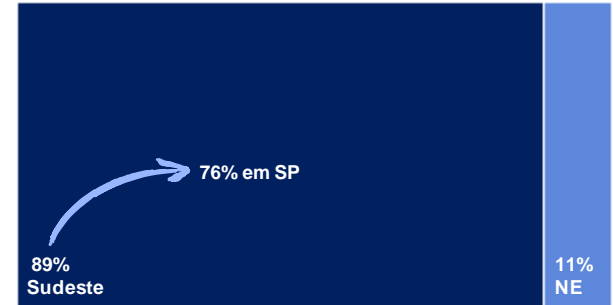
Indexador



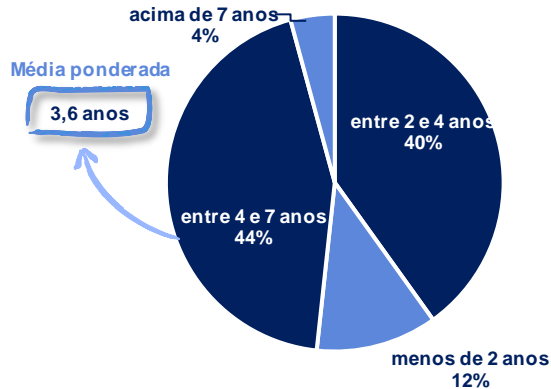
Rating



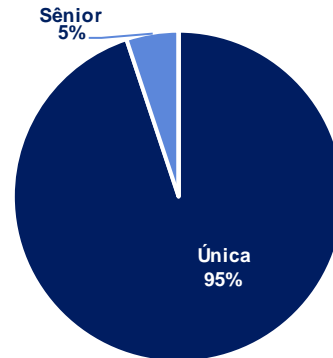
Região



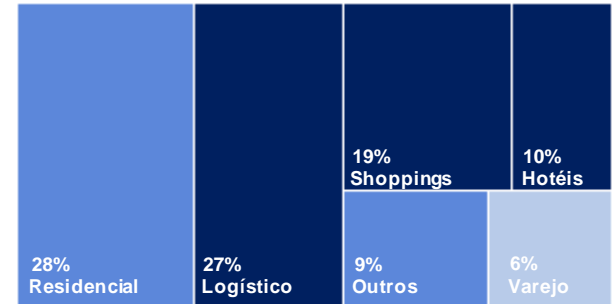
Duration



Séries



Segmento imobiliário



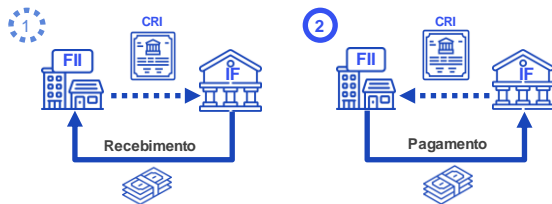
Portfólio do fundo

Destaque

Compromissadas de CRI

Em relação à estrutura de capital do fundo, destacamos a negociação de operações compromissadas lastreadas em CRI.

As operações compromissadas consistem na venda de títulos (nesse caso, os CRI) com o compromisso de recomprá-los após decorrido determinado período. Durante o prazo da operação, o FII, detentor inicial do CRI, permanece fazendo jus aos eventos de juros e amortização, bem como representando sua posição em eventual assembleia.



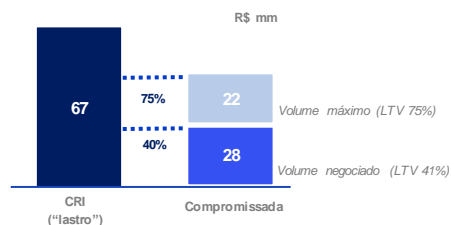
1 FII realizou venda do CRI para a instituição financeira* e recebeu uma fração do valor do título em contrapartida. Na mesma data, estabeleceu a data do compromisso de recompra ("data de vencimento");

2 Na data de vencimento, o FII realiza a recompra do CRI pelo valor recebido acrescido de juros.

As compromissadas possuem seu regulamento consolidado pela Resolução 3.339 do Banco Central e a aplicação em fundos de investimento está normatizada na Instrução CVM 555.

Até 31/12/2021, o fundo captou R\$ 28 milhões em compromissadas, volume equivalente a 5,9% do patrimônio. A gestão aplicou limites inferiores aos limites de mercado em relação ao endividamento total e LTV dos contratos.

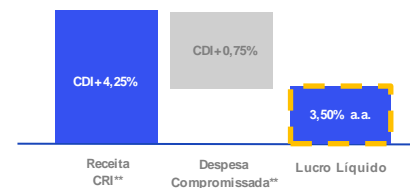
Em 31/12/2021, o fundo captou R\$ 28 milhões em compromissadas, volume equivalente a 5,9% do patrimônio. A gestão aplicou limites inferiores aos limites de mercado em relação ao endividamento total e LTV dos contratos.



Assim, o FII, agora capitalizado com os recursos tomados via compromissadas, poderá se utilizar desse novo recurso em caixa para realizar novas aquisições. No final, o FII ficará com aquilo que representa a diferença entre as receitas (dos CRI alienados e dos novos investidos) e a remuneração exigida pela instituição financeira terceira que realiza a operação com o FII.

As compromissadas negociadas pelo fundo representam uma despesa de CDI + 0,70% a.a. e possuem prazo de 2 anos. Os recursos serão preferencialmente alocados em operações indexadas ao CDI, visando uma proteção natural entre as posições e manutenção dos spreads esperados.

Abaixo representamos o case da captação em compromissadas e o investimento do CRI You, detalhado na seção "demais eventos".

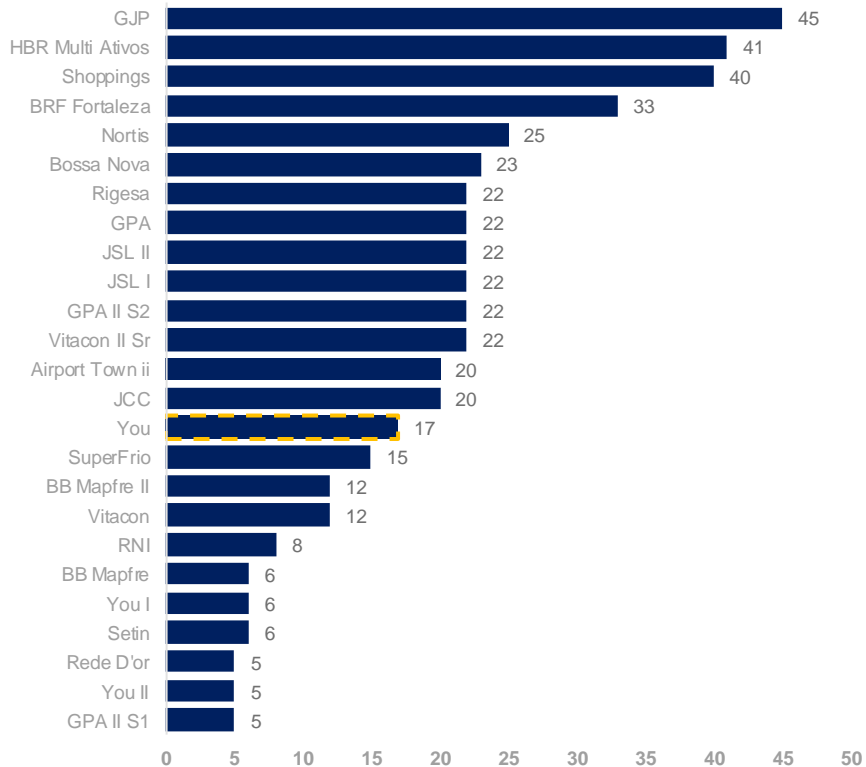


* As contrapartes de operações compromissadas serão, necessariamente, instituições financeiras, corretoras e distribuidoras habilitadas pelo Banco Central.

** Considerando CDI = 9,15% a.a., taxa na data de divulgação do relatório.

Portfólio do fundo

Saldos em R\$ mm



Demais eventos

- Em relação as movimentações no portfólio de créditos do fundo, destacamos a aquisição do CRI You. Totalizando R\$ 17mm, a operação está indexada a CDI+4,25% a.a. e possui lastro em debênture de investida da companhia. Na estrutura de garantias, existe alienação fiduciária de estoque, terrenos, cessão fiduciária de CCVs de unidades, promessa de cessão fiduciária do estoque e fiança da You Inc.

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
- **Lastro:** CCB emitida pela GJP Adm de Hotéis
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóvel e aval da holding e do sócio
- **Volume (exposição):** R\$ 45,5 milhões
- **Duration:** 4,4 anos
- **Participação no CRI:** 95,7% do CRI
- **Participação no PL:** 9,6% do PL



Core

Comentário da operação: A GJP Hotels & Resorts é uma empresa hoteleira com atuação nacional, possuindo em seu portfólio mais de 10 hotéis e 3.000 apartamentos. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

HBR Multi Ativos



Grande São Paulo



Corporativo



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

- **Código:** 19G0228153
- **Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 148ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Debêntures
- **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
- **Volume (exposição):** R\$ 41,4 milhões
- **Duration:** 5,6 anos
- **Participação no CRI:** 23,7% do CRI
- **Participação no PL:** 8,8% do PL



Core

Comentário da operação: A Helbor é uma incorporadora com mais de 40 anos que possui uma atuação nacional e diversificada, atuando no segmento residenciais e comercial. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status 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
- **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
- **Volume (exposição):** R\$ 40,1 milhões
- **Duration:** 3,8 anos
- **Participação no CRI:** 22,5% do CRI
- **Participação no PL:** 8,5% do PL



Core

Comentário da operação: A operação está lastreada no compromisso de compra do BPML11 com a BR Malls. O BPML11 possui com 8 shoppings diversificados no país. Os recursos captados na operação foram destinados na aquisição imobiliária.
Status 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
- **Lastro:** CCV
- **Garantia:** AF de imóvel e CF de recebíveis locatícios da BRF
- **Volume (exposição):** R\$ 33,1 milhões
- **Duration:** 3,7 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 7,0% do PL



Core

Comentário da operação: A operação está lastreada na compra do galpão BRF Fortaleza pelo FII BTLG11. Os recursos captados na operação foram destinados para a aquisição do imóvel.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Nortis



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 7,2% a.a.

- **Código:** 21J0842804
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 457ª série
- **Agente Fiduciário:** Vortx
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** AF de cotas, CF de dividendos das SPEs e Fiança dos sócios
- **Volume (exposição):** R\$ 24,9 milhões
- **Duration:** 3,3 anos
- **Participação no CRI:** 30% do CRI
- **Participação no PL:** 5,3% do PL



Core

Comentário da operação: A Nortis foi fundada em 2016 pelo fundador da Even, Carlos Terepins. A incorporadora nasceu com o foco de médio-alto padrão na cidade de São Paulo. Os recursos da operação foram destinados para capital de giro.

Status 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
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** CF de recebíveis locatícios, AF de cotas e Fundo de Reserva
- **Volume (exposição):** R\$ 22,6 milhões
- **Duration:** 3,0 anos
- **Participação no CRI:** 24,3% do CRI
- **Participação no PL:** 4,8% do PL



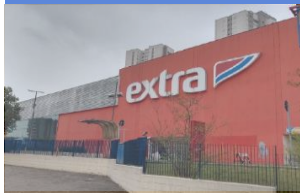
Core

Comentário da operação: A operação está lastreada em debêntures da GJP Bossa Nova, empresa que possui concessão do Shopping Corporativo localizado no Aeroporto Santos Dumont (Rio de Janeiro/RJ).

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

GPA



Estado de São Paulo



Corporativo



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

- **Código:** 20H0695880
- **Emissão:** Bari – 1ª emissão / 85ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Contratos de locação
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas e Promessa de CF de recebíveis

- **Volume (exposição):** R\$ 22,2 milhões
- **Duration:** 5,7 anos
- **Participação no CRI:** 20,4% do CRI
- **Participação no PL:** 4,7% do PL



Core

Comentário da operação: O GPA, locador da operação, foi fundado no fim da década de 40 e é o maior grupo varejista do Brasil. O contrato de locação foi cedido pelo FII Rio Bravo Renda Varejo com o intuito de aquisição de imóveis.
Status 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
- **Lastro:** Contratos de locação
- **Garantia:** AFs de fração de imóveis e CF de fração de recebíveis locatícios da Continental

- **Volume (exposição):** R\$ 22,2 milhões
- **Duration:** 2,0 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 4,7% do PL



Core

Comentário da operação: A operação está lastreada no contrato de locação da Rigesa (West Rock) no galpão logístico de Araçatuba (SP). Os recursos captados na operação foram destinados na aquisição de galpão logístico pelo BTLG11.
Status 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
- **Lastro:** Contratos de locação
- **Garantia:** AF fração de imóveis (LTV 71%), Fiança de empresa do Grupo JSL e de seus sócios e Fundo de Reserva

- **Volume (exposição):** R\$ 21,9 milhões
- **Duration:** 5,7 anos
- **Participação no CRI:** 24,3% do CRI
- **Participação no PL:** 4,6% do PL



Core

Comentário da operação: A JSL é uma empresa brasileira de logística. Com uma atuação continental, a JSL é líder em logística no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

JSL



SP, RJ e RS



Corporativo



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

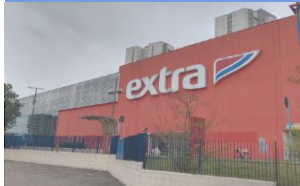
- **Código:** 20A0977906
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 261ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** Contratos de locação
- **Garantia:** AF fração de imóveis (LTV 71%), Fiança de empresa do Grupo JSL e de seus sócios e Fundo de Reserva
- **Volume (exposição):** R\$ 21,9 milhões
- **Duration:** 5,7 anos
- **Participação no CRI:** 24,3% do CRI
- **Participação no PL:** 4,6% do PL



Comentário da operação: A JSL é uma empresa brasileira de logística. Com uma atuação continental, a JSL é líder em logística no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

GPA



Estado de São Paulo



Corporativo



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

- **Código:** 20L0687133
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 346ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Contratos de locação
- **Garantia:** AF fração de imóveis, Fundo de reserva e Fundo de despesas
- **Volume (exposição):** R\$ 21,7 milhões
- **Duration:** 6,2 anos
- **Participação no CRI:** 20,4% do CRI
- **Participação no PL:** 4,6% do PL



Comentário da operação: O GPA, locador da operação, foi fundado no fim da década de 40 e é o maior grupo varejista do Brasil. O contrato de locação foi cedido pelo FII Rio Bravo Renda Varejo com o intuito de aquisição de imóveis.

Status 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
- **Lastro:** CCB
- **Garantia:** AF de Imóveis, AF de cotas de SPES, CF de recebíveis de CCVs e Subordinação (33%), Fiança dos sócios, Fundo de Reserva, de Obras e de Despesas
- **Volume (exposição):** R\$ 21,5 milhões
- **Duration:** 1,9 anos
- **Participação no CRI:** 34,2% do CRI
- **Participação no PL:** 4,6% do PL



Comentário da operação: A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 que atua com a proposta da companhia é reinventar a moradia em São Paulo. o conceito de moradia. Os recursos captados na operação foram destinados em dois projetos na cidade.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Airport Town



Guarulhos/SP



Corporativo



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

- **Código:** 21H0976574
- **Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 338ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** CCB
- **Garantia:** AF de imóvel e cotas, CF de recebíveis locatícios, Fundo de despesas e de reserva
- **Volume (exposição):** R\$ 20,2 milhões
- **Duration:** 8,5 anos
- **Participação no CRI:** 10,0% do CRI
- **Participação no PL:** 4,3% do PL



Core

Comentário da operação: A AirportTown é uma empresa brasileira com mais de 30 anos que desenvolve e explora empreendimentos logísticos no estado de São Paulo. Os recursos captados foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

JCC Iguatemi Fortaleza



Fortaleza/CE



Corporativo



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

- **Código:** 19I0737680
- **Emissão:** HabitaSec – 163ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** Alienação Fiduciária do Shopping Iguatemi Fortaleza e Cessão Fiduciária dos fluxos de aluguéis, fiança, penhor de ações e fundo de reserva
- **Volume (exposição):** R\$ 19,6 milhões
- **Duration:** 4,9 anos
- **Participação no CRI:** 7,1% do CRI
- **Participação no PL:** 4,2% do PL



Core

Comentário da operação: A JCC (Jereisatti Centros Comerciais) é uma empresa do Grupo Jereisatti e controla do Shopping Iguatemi Fortaleza. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

You



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 21L0329277
- **Emissão:** Vert – 60ª emissão / 1ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de Terreno, Estoques e Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fiança dos sócios
- **Volume (exposição):** R\$ 17,1 milhões
- **Duration:** 3,5 anos
- **Participação no CRI:** 12,3% do CRI
- **Participação no PL:** 3,6% do PL



Core

Comentário da operação: A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

SuperFrio



SP e BA



Corporativo



Taxa: IPCA + 6,2% a.a.

- **Código:** 21E0407330
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 355ª série
- **Agente Fiduciário:** Vortex
- **Lastro:** Debênture
- **Garantia:** AF de imóveis, CF de direitos creditórios, Promessa de CF e Fundo de despesas.
- **Volume (exposição):** R\$ 15,3 milhões
- **Duration:** 4,4 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 3,2% do PL



Comentário da operação: A Superfrio é uma empresa que atua no segmento de logística refrigerada e possui 27 unidades distribuídas pelo país. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

BB Mapfre II



São Carlos/SP



Corporativo



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

- **Código:** 20K0115319
- **Emissão:** Gaia – 4ª emissão / 166ª série
- **Agente Fiduciário:** Pavarini
- **Lastro:** Contrato de locação
- **Garantia:** AF do imóvel objeto do contrato de locação, Fundo de reserva e Fiança da Cedente
- **Volume (exposição):** R\$ 12,4 milhões
- **Duration:** 2,5 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 2,6% do PL



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).

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Vitacon



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 19I0739560
- **Emissão:** ISEC – 4ª emissão / 47ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** AF de Imóveis, AF de cotas de SPEs, CF de recebíveis locais, CF de recebíveis de CCVs, Fundo de Reserva, Obras e Despesas, Fiança da holding e Subordinação (24%)
- **Volume (exposição):** R\$ 11,7 milhões
- **Duration:** 2,2 anos
- **Participação no CRI:** 7,6% do CRI
- **Participação no PL:** 2,5% do PL



Comentário da operação: A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 que atua com a proposta da companhia é reinventar a moradia em São Paulo. o conceito de moradia. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

RNI



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 19B0177968
- **Emissão:** Nova Sec – 1ª emissão / 31ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** CCB
- **Garantia:** CF de recebíveis de CCVs e Aval da Holding

- **Volume (exposição):** R\$ 7,8 milhões
- **Duration:** 2,7 anos
- **Participação no CRI:** 10,1% do CRI
- **Participação no PL:** 1,7% do PL



Core

Comentário da operação: A RNI integra o Grupo Rodobers, holding que atua no segmento imobiliário e financeiro através da incorporadora, seguradora e Banco Rodobers. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status 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
- **Lastro:** Contrato de locação
- **Garantia:** AF do imóvel objeto do contrato de locação

- **Volume (exposição):** R\$ 6,1 milhões
- **Duration:** 3,1 anos
- **Participação no CRI:** 26,0% do CRI
- **Participação no PL:** 1,3% do PL



Core

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).
Status 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
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** AF de Ações, AF de cotas de SPEs, Fiança dos sócios

- **Volume (exposição):** R\$ 5,9 milhões
- **Duration:** 1,8 anos
- **Participação no CRI:** 12,3% do CRI
- **Participação no PL:** 1,3% do PL



Core

Comentário da operação: A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Setin



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 19E0281174
 - **Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 147ª série
 - **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
 - **Lastro:** Debêntures
 - **Garantia:** AF de imóveis (LTV de 46%), Fiança de empresa do Grupo Setin e de principal sócio e Fundo de Reserva
- **Volume (exposição):** R\$ 5,5 milhões
 - **Duration:** 0,9 anos
 - **Participação no CRI:** 29,2% do CRI
 - **Participação no PL:** 1,2% do PL



Comentário da operação: A Setin é uma incorporadora paulistana com mais de 40 anos de história e focada em empreendimentos residenciais, hotelaria e comercial. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Rede D'or



Brasília/DF



Corporativo



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

- **Código:** 17H0164854
 - **Emissão:** Opea – 1ª emissão / 165ª série
 - **Agente Fiduciário:** Vórtx
 - **Lastro:** Contrato de locação
 - **Garantia:** AF do imóvel
- **Volume (exposição):** R\$ 5,3 milhões
 - **Duration:** 2,8 anos
 - **Participação no CRI:** 3,7% do CRI
 - **Participação no PL:** 1,1% do PL



Comentário da operação: A Rede D'or é uma empresa com mais de 40 anos e a maior rede integrada no segmento de saúde do Brasil. A operação foi cedida por um FII exclusivo e conta com contrato de locação atípico e AF de imóvel em Brasília/DF.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

You



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 21D0696194
 - **Emissão:** Vert – 2ª emissão / 38ª série
 - **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
 - **Lastro:** Debêntures
 - **Garantia:** AF de Ações, AF de cotas de SPEs, Fiança dos sócios
- **Volume (exposição):** R\$ 5,0 milhões
 - **Duration:** 2,1 anos
 - **Participação no CRI:** 11,9% do CRI
 - **Participação no PL:** 1,1% do PL



Comentário da operação: A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

GPA



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 20L0687041
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 345ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Contratos de locação
- **Garantia:** AF fração de imóveis, Fundo de reserva e Fundo de despesas
- **Volume (exposição):** R\$ 4,6 milhões
- **Duration:** 3,8 anos
- **Participação no CRI:** 12,8% do CRI
- **Participação no PL:** 1,0% do PL



Core

Comentário da operação: O GPA, locador da operação, foi fundado no fim da década de 40 e é o maior grupo varejista do Brasil. O contrato de locação foi cedido pelo FII Rio Bravo Renda Varejo com o intuito de aquisição de imóveis.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Book de FIIs

- | | | |
|-------------------------|--|---|
| • Código: KNIP11 | • Volume (exposição): R\$ 7,2 milhões | • Participação no PL: 1,4% do PL |
| • Código: MGCR11 | • Volume (exposição): R\$ 5,3 milhões | • Participação no PL: 1,1% do PL |
| • Código: HGCR11 | • Volume (exposição): R\$ 1,0 milhões | • Participação no PL: 0,2% do PL |
| • Código: MCCI11 | • Volume (exposição): R\$ 0,6 milhões | • Participação no PL: 0,1% do PL |



Tático

Portfólio do fundo

Lista de ativos

[Download](#)

Ativo	Código do ativo	Índice	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	Data de Vencimento	Duration	R\$ mm	% PL	Estratégia
GJP	19L0853159	CDI	1,7%	1,7%	24-dez-31	4,42	45,5	10%	Core
HBR Multi Ativos	19G0228153	IPCA	6,0%	6,1%	26-jul-34	5,56	41,4	9%	Core
Shoppings	19H0000001	CDI	1,5%	1,5%	20-ago-31	3,81	40,1	8%	Core
BRF Fortaleza	20G0587600	CDI	3,1%	3,1%	19-abr-32	3,72	33,1	7%	Core
Nortis	21J0842804	IPCA	7,1%	7,1%	15-out-27	3,32	24,9	5%	Core
Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,3%	8,3%	20-jul-28	2,99	22,6	5%	Core
Rigesa	20I0717692	CDI	4,4%	4,2%	15-jun-26	1,96	22,2	5%	Core
GPA	20H0695880	IPCA	5,0%	5,0%	10-ago-35	5,65	22,2	5%	Core
JSL I	20A0977906	IPCA	6,0%	6,0%	25-jan-35	5,73	21,9	5%	Core
JSL II	20A0978038	IPCA	6,0%	6,0%	25-jan-35	5,73	21,9	5%	Core
GPA II S2	20L0687133	IPCA	5,6%	5,6%	26-dez-35	6,21	21,7	5%	Core
Vitacon II Sr	20J0837296	IPCA	5,8%	6,3%	28-mai-24	1,90	21,5	5%	Core
Airport Town ii	21H0976574	IPCA	5,5%	5,5%	27-ago-41	8,53	20,2	4%	Core
JCC	19I0737680	CDI	1,3%	1,3%	21-set-34	4,87	19,6	4%	Core
You	21L0329277	CDI	4,3%	4,3%	9-nov-26	3,48	17,1	4%	Core
SuperFrio	21E0407330	IPCA	6,2%	6,2%	13-mai-31	4,44	15,3	3%	Core
BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,0%	5,0%	25-dez-26	2,45	12,4	3%	Core
Vitacon	19I0739560	CDI	2,0%	2,2%	18-out-29	2,21	11,7	2%	Core
RNI	19B0177968	CDI	1,7%	1,7%	15-fev-29	2,73	7,8	2%	Core
BB Mapfre	18B0881116	IPCA	5,2%	5,6%	14-mai-28	3,07	6,1	1%	Core
You I	21D0695718	CDI	4,0%	4,0%	23-abr-25	1,75	5,9	1%	Core
Setin	19E0281174	CDI	3,5%	3,7%	30-mai-23	0,91	5,5	1%	Core
Rede D'or	17H0164854	IPCA	6,3%	5,3%	6-nov-27	2,79	5,3	1%	Core
You II	21D0696194	CDI	4,5%	4,5%	22-abr-26	2,08	5,0	1%	Core
GPA II S1	20L0687041	IPCA	5,3%	5,3%	26-dez-29	3,80	4,6	1%	Core
Kinea Índice de Preços	KNIP11	-	-	-	-	-	7,212	2%	Tático
Mogno CRI High Grade	MGCR11	-	-	-	-	-	5,266	1%	Tático
CSHG Recebíveis	HGCR11	-	-	-	-	-	1,063	0%	Tático
Mauá Recebíveis	MCCI11	-	-	-	-	-	633	0%	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

Perguntas 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.

O que são operações compromissadas?

As operações compromissadas consistem na venda de títulos (nesse caso, os CRI) com o compromisso de recomprá-los após decorrido determinado período.

As compromissadas possuem seu regulamento consolidado pela Resolução 3.339 do Banco Central e a aplicação em fundos de investimento está normatizada na Instrução CVM 555.

Perguntas frequentes

Durante o prazo da operação compromissada, quem é o beneficiário dos eventos de juros e amortização?

Durante o prazo da operação, o FII, detentor inicial do CRI, permanece fazendo jus aos eventos de juros e amortização, bem como representando sua posição em eventual assembleia.

O que acontece com a operação compromissada se o título lastreado (CRI) é resgatado antecipadamente?

Em caso de resgate do lastro, a operação compromissada é desfeita. Isto é, a compromissada é liquidada de forma concomitante com o ativo subjacente.

O que acontece com se o FII não realizar a recompra do CRI no prazo estipulado?

Em caso de inadimplência, isto é, não recompra do título no prazo estipulado, a contraparte realiza a execução do papel. Desta forma, a instituição financeira se torna titular definitivo do papel.

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

