



## **FII BTG Pactual Crédito Imobiliário**

### **BTCR11 Relatório Gerencial**

Setembro 2022

# Sumário

---

**03** Comentário do gestor

---

**04** Resultados financeiros

---

**06** Portfólio do fundo

---

**20** O Fundo

---

**21** Publicações do mês

---

**22** FAQ

---

**25** Glossário

---

**26** Disclaimer

---

Para uma melhor experiência de navegação,  
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.



# COMENTÁRIOS DO GESTOR

Valor Patrimonial <sup>1</sup> (R\$ milhões) <b>455,3</b>	Valor Patrimonial <sup>1</sup> (R\$ / cota) <b>94,66</b>	Dividend Yield Patrimonial <sup>1</sup> (12m a.a.) <b>11,4%</b>	Rendimento (R\$ / Cota) <b>0,90</b>	Volume Negociado <sup>3</sup> (R\$ mil) <b>795,3</b>
Valor de Mercado <sup>2</sup> (R\$ milhões) <b>456,9</b>	Valor de Mercado <sup>2</sup> (R\$ / cota) <b>94,98</b>	Dividend Yield Mercado <sup>2</sup> (12m a.a.) <b>11,4%</b>	Rendimento equivalente tributável <sup>3</sup> <b>98,0% do CDI</b>	

## Prezado investidor,

Na agenda macroeconômica local, a inflação, auferida pelo IPCA-IBGE, apresentou o terceiro recuo consecutivo (-0,29%). O IPCA não apresentava três meses consecutivos com deflação desde 1998, quando houve crise cambial mundial e os juros bancários atingiram 49,7% a.a. O índice ainda reflete os efeitos da aprovação do Projeto de Lei Complementar 18/2022 (“PLP18/2022”), que reduziu o ICMS de certos setores essenciais. Por consequência, os destaques do mês foram combustíveis (-6,02%) e telecomunicações (-0,84%). As expectativas do mercado, mensuradas por meio do Boletim Focus, se traduzem em uma inflação acumulada de 5,71% no exercício de 2022<sup>1</sup>, acima portanto do teto da meta (5,00%) pelo segundo ano consecutivo. Em relação à taxa básica de juros Selic, o COPOM deliberou pela sua manutenção em 13,75% a.a. A decisão marca a primeira manutenção da taxa de juros desde setembro de 2020, quando se iniciou o ciclo de elevação.

Na agenda macroeconômica internacional, o mês de setembro trouxe uma nova surpresa negativa sobre a inflação norte-americana. Apesar da deflação de núcleos essenciais, como energia (-2,1%) e combustíveis (-4,9%), o CPI<sup>2</sup> apresentou alta de 0,4% no mês de setembro. Os principais pontos inflacionários compõem o núcleo do índice, ou seja, são medidas subjacentes e que representam uma tendência (saúde, aluguéis, educação e transporte). O núcleo inflacionário acumula alta de 6,6% nos últimos doze meses e o CPI, contemplando as medidas voláteis, apresenta 8,2% no mesmo período.

Na indústria de incorporação imobiliária, os relatórios financeiros trimestrais têm reportado manutenção nos lançamentos e alta nas vendas. A Cyrela (CYRE3) e EZTEC (EZTC3) reportaram alta nas vendas na comparação anual (67,4% e 72,5%) e trimestral (40,9% e 83,6%, respectivamente).

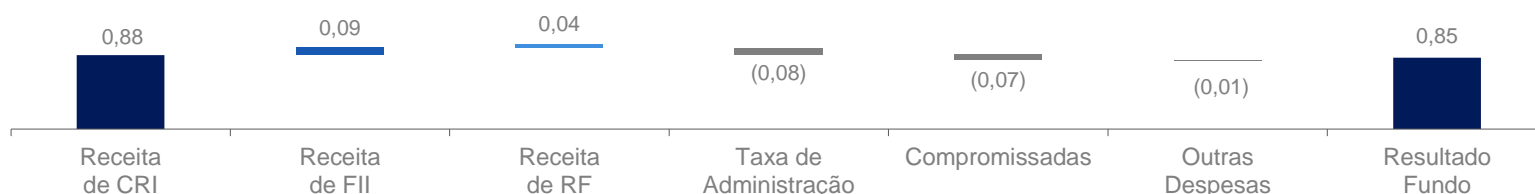
Notas: (1) IPCA de acordo com o Boletim Focus de 7 de outubro de 2022; (2) publicado Consumer Price Index é o principal indicador de inflação dos EUA, semelhante ao IPCA no Brasil.

# RESULTADOS FINANCEIROS

## Demonstração do resultado do período

Resultado BTCR11 (R\$ mil)	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	12M
Receita de CRI	7.047	5.510	4.212	6.279	7.841	4.242	64.435
Receita de FII	191	216	541	493	460	414	3.298
Receita com FI de Renda Fixa	225	126	460	158	181	181	2.841
<b>Total Receitas</b>	<b>7.463</b>	<b>5.852</b>	<b>5.213</b>	<b>6.930</b>	<b>8.482</b>	<b>4.837</b>	<b>70.574</b>
Despesas do Fundo	(726)	(720)	(734)	(742)	(785)	(757)	(7.756)
<b>Total Despesas</b>	<b>(726)</b>	<b>(720)</b>	<b>(734)</b>	<b>(742)</b>	<b>(785)</b>	<b>(757)</b>	<b>(7.756)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>6.737</b>	<b>5.132</b>	<b>4.479</b>	<b>6.188</b>	<b>7.697</b>	<b>4.080</b>	<b>62.818</b>
<b>Lucro Líquido por cota</b>	<b>1,40</b>	<b>1,07</b>	<b>0,93</b>	<b>1,29</b>	<b>1,60</b>	<b>0,85</b>	<b>12,87</b>
<b>Lucro distribuído por cota</b>	<b>1,00</b>	<b>1,15</b>	<b>1,25</b>	<b>1,10</b>	<b>0,95</b>	<b>0,90</b>	<b>11,96</b>
<b>Lucro distribuído em relação ao CDI<sup>1</sup></b>	<b>115,1%</b>	<b>133,7%</b>	<b>140,1%</b>	<b>123,1%</b>	<b>105,6%</b>	<b>98,0%</b>	<b>171,36%</b>

## Decomposição do resultado de setembro de 2022



A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,90 por cota.

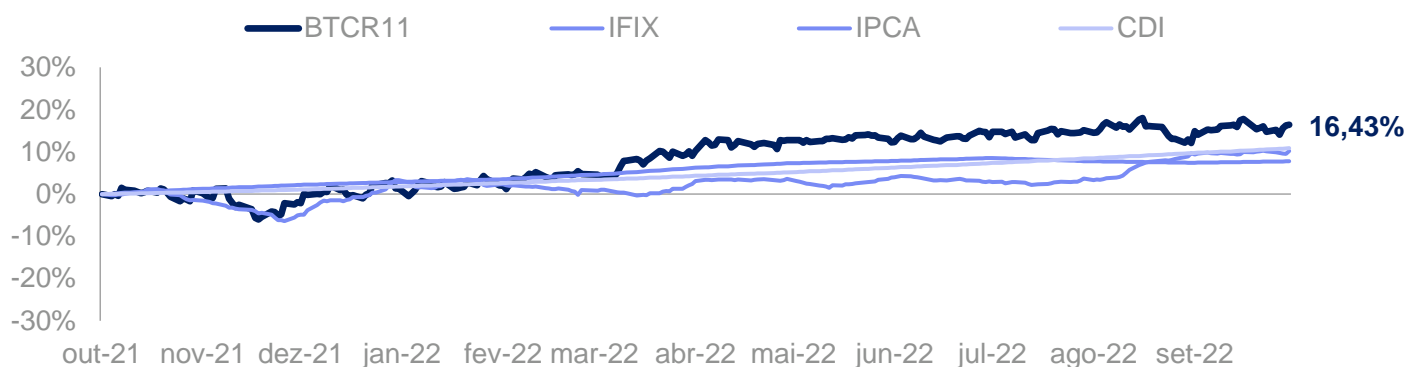
**Dividend Yield:** Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês – R\$ 94,98, o dividend yield anualizado ficou em 11,4%. Em relação à cota patrimonial – R\$ 94,66, o dividend yield ficou em 11,4%.

Os rendimentos auferidos e não distribuídos totalizam R\$ 0,78 por cota.

Notas: (1) Dividend yield considerando o rendimento do mês anualizado, a cota do fundo na B3 e o CDI bruto do imposto de renda.

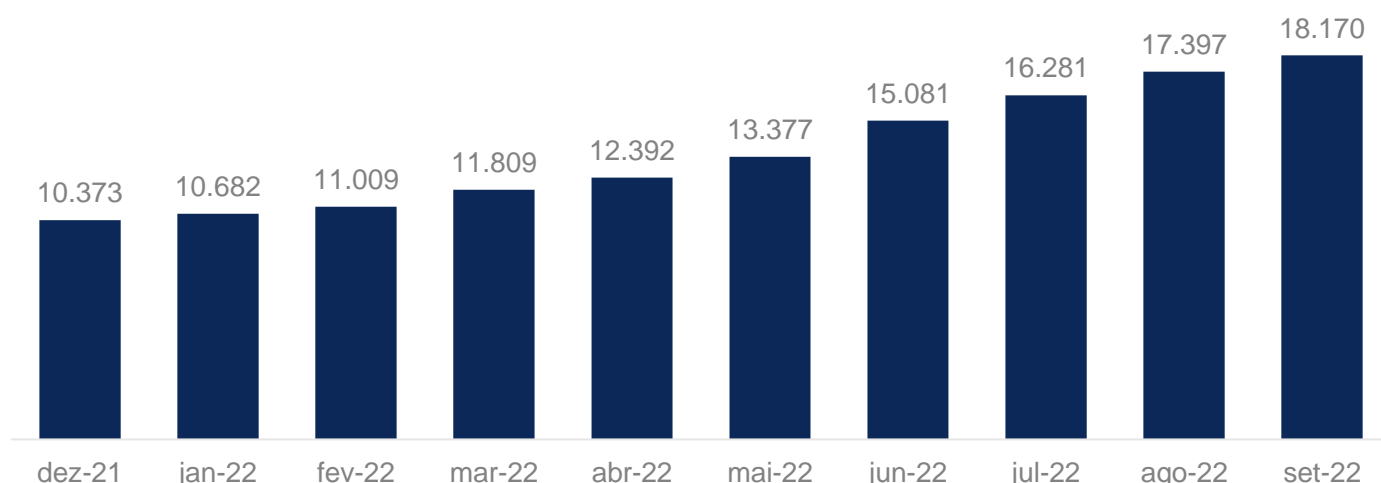
## Rentabilidade do fundo

O retorno total do fundo em doze meses foi de 16,43% ou 151% do CDI do período<sup>1</sup>.



## Evolução da base de cotistas

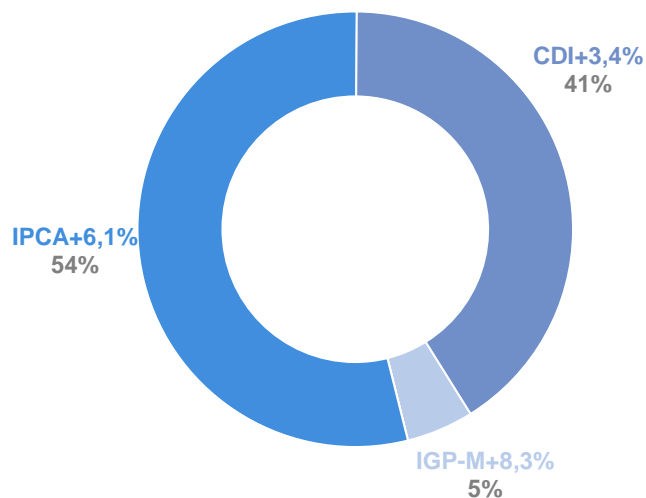
No período de 12 meses, o BTG Pactual Crédito Imobiliário não realizou emissão de cotas e o número de investidores aumentou, de forma orgânica, em 71%.



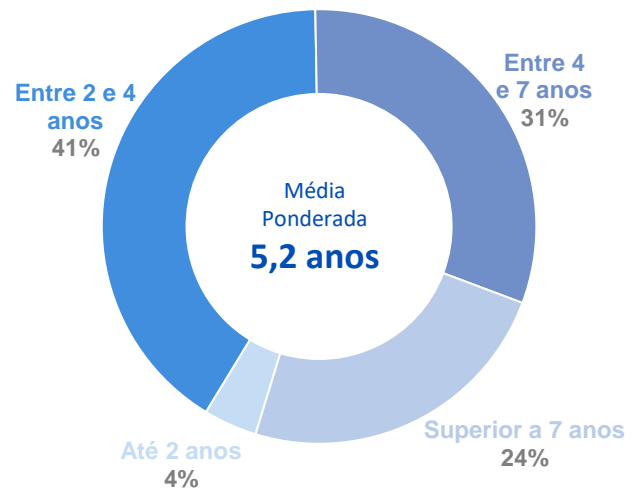
Notas: (1) CDI líquido do imposto de renda (alíquota de 15%).

# PORTFÓLIO DO FUNDO

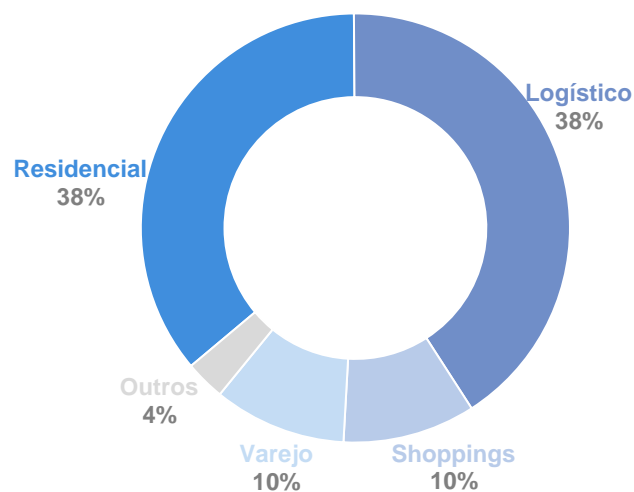
## Exposição por Indexador<sup>1</sup>



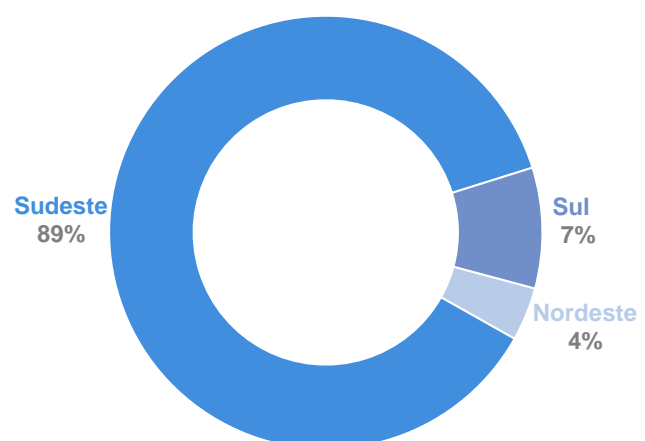
## Prazo Médio da Carteira Investida<sup>1</sup>



## Alocação por Segmento<sup>1</sup>



## Concentração por Localização<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Portfolio considerando o valor patrimonial das operações



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 40,5 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration  
3,8 anos

### Vitacon Brooklyn e Domingos de Moraes

**Código:** 22B0084502

**Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 427ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança (holding e sócios)

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 e que busca revolucionar o conceito de moradia em São Paulo

**Participação no CRI:** 34,7% do CRI

**Participação no PL:** 9,6% do PL

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Grande  
São Paulo



Volume  
R\$ 37,1 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration  
7,7 anos

### HBR Multi Ativos

**Código:** 19G0228153

**Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 148ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de lojas, galpões e ações das investidas, cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva

**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 expansão da operação e capital de giro

**Participação no CRI:** 23,7% do CRI

**Participação no PL:** 8,8% do PL

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



SP, MG,  
RJ e PR



Volume  
R\$ 35,1 milhões



CDI + 1,5% a.a.



Duration  
5,1 anos

### BTG Shoppings

**Código:** 19H0000001

**Emissão:** Vert – 8ª emissão / 1ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCV

**Garantia:** Alienação fiduciária de shoppings e cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis

**Participação no CRI:** 21,9% do CRI

**Participação no PL:** 8,3% do PL

**Comentário da operação:** A operação está lastreada no compromisso de compra do BPML11 com a BR Malls, negócio que envolveu 8 shoppings pelo país que totalizam mais de R\$ 900 milhões

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



PR, SC e RS



Volume  
R\$ 28,2 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration  
3,6 anos

### Emergent Cold LatAm

**Código:** 22F0930128

**Emissão:** Vert – 1ª emissão / 67ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos comerciais, fundo de reserva e aval da holding

**Participação no CRI:** 14,8% do CRI

**Participação no PL:** 6,7% do PL

**Comentário da operação:** A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos). Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação no país

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

# NORTIS<sup>^</sup>



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 25,0 milhões



IPCA + 7,2% a.a.



Duration  
4,0 anos

## Nortis

**Código:** 21J0842804

**Emissão:** True – 1ª emissão / 457ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de cotas de SPEs desenvolvedoras, cessão fiduciária de dividendos das SPEs e fiança dos sócios

**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 captados na operação foram destinados para expansão da operação

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

**Participação no CRI:** 30,0% do CRI

**Participação no PL:** 5,9% do PL



Rio de Janeiro - RJ



Volume  
R\$ 22,0 milhões



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



Duration  
2,7 anos

## Bossa Nova Mall

**Código:** 19I0200836

**Emissão:** Opea – 1ª emissão / 216ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva

**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

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 5,2% do PL



SP, RJ e RS



Volume  
R\$ 21,2 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration  
7,9 anos

### JSL – Série I

**Código:** 20A0977906

**Emissão:** Opea – 1ª emissão / 26ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de galpões logísticos, fundo de reserva, fiança da holding e dos sócios

**Participação no CRI:** 19,9% do CRI

**Participação no PL:** 5,0% do PL

**Comentário da operação:** A JSL é uma empresa brasileira de logística com uma atuação na América do Sul e líder em logística no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados expansão da operação e capital da giro

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



SP, RJ e RS



Volume  
R\$ 21,2 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration  
7,9 anos

### JSL – Série II

**Código:** 20A0978038

**Emissão:** Opea – 1ª emissão / 268ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de galpões logísticos, fundo de reserva, fiança da holding e dos sócios

**Participação no CRI:** 19,9% do CRI

**Participação no PL:** 5,0% do PL

**Comentário da operação:** A JSL é uma empresa brasileira de logística com uma atuação na América do Sul e líder em logística no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados expansão da operação e capital da giro

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Grande São Paulo



Volume  
R\$ 21,2 milhões



IPCA + 5,6% a.a.



Duration  
5,9 anos

### GPA II – Série 2

**Código:** 20L0687133

**Emissão:** True – 1ª emissão / 346ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva

**Participação no CRI:** 20,4% do CRI

**Participação no PL:** 5,0% do PL

**Comentário da operação:** Os recebíveis do GPA (contrato de locação de supermercados) foram antecipados pelo Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11) com o intuito de arrecadar recursos para aquisição de imóveis

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Guarulhos - SP



Volume  
R\$ 20,7 milhões



IPCA + 5,8% a.a.



Duration  
11,6 anos

### Airport Town

**Código:** 21H0976574

**Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 338ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de galpão logístico, cessão fiduciária de aluguéis, fundo de reserva

**Participação no CRI:** 10,1% do CRI

**Participação no PL:** 4,9% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo a ampliação de Galpões Logísticos em Guarulhos. A Airport Town é uma empresa brasileira com mais de 30 anos que desenvolve e explora empreendimentos logísticos no estado de São Paulo

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Grande São Paulo



Volume  
R\$ 20,2 milhões



IPCA + 5,0% a.a.



Duration  
5,3 anos

### GPA I

**Código:** 20H0695880

**Emissão:** Bari – 1ª emissão / 85ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de supermercados, promessa de cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva

**Participação no CRI:** 12,2% do CRI

**Participação no PL:** 4,8% do PL

**Comentário da operação:** Os recebíveis do GPA (contrato de locação de supermercados) foram antecipados pelo Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11) com o intuito de arrecadar recursos para aquisição de imóveis

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 20,2 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration  
4,4 anos

### You Maceió e Sergipe

**Código:** 21L0329279

**Emissão:** Vert – 60ª emissão / 1ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de terrenos e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança

**Participação no CRI:** 20,0% do CRI

**Participação no PL:** 4,8% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais e a aquisição de dois terrenos, ambos na cidade de São Paulo. A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Fortaleza - CE



Volume  
R\$ 19,1 milhões



CDI + 1,3% a.a.



Duration  
6,4 anos

### Jereissati Centros Comerciais

**Código:** 19I0737680

**Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 163ª série

**Agente Fiduciário:** Pentágono

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de shopping, locais e de estacionamento, penhor de ações, fundo de reservas e aval da holding

**Comentário da operação:** O Grupo Jereissati controla a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., empresa listada na B3 e focada na exploração de shoppings centers criada há mais de 40 anos

**Participação no CRI:** 7,1% do CRI

**Participação no PL:** 4,5% do PL

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 17,7 milhões



IPCA + 5,8% a.a.



Duration  
1,8 anos

### Vitacon Chez e Ueno – Série Sênior

**Código:** 20J0837296

**Emissão:** Opea – 1ª emissão / 214ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança (holding e sócios)

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 e que busca revolucionar o conceito de moradia em São Paulo

**Participação no CRI:** 34,2% do CRI

**Participação no PL:** 4,2% do PL

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

# you,inc



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 16,5 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration  
3,5 anos

## You

**Código:** 22D0847835

**Emissão:** Vert – 73ª emissão / 2ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de ações da holding e de cotas de SPE desenvolvedora e fiança dos sócios

**Participação no CRI:** 20,4% do CRI

**Participação no PL:** 3,9% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação. A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



SP e BA



Volume  
R\$ 16,1 milhões



IPCA + 6,2% a.a.



Duration  
5,7 anos

## Superfrio

**Código:** 21E0407330

**Emissão:** True – 1ª emissão / 355ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos comerciais e fundo de reserva

**Participação no CRI:** 20,0% do CRI

**Participação no PL:** 3,8% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação. A Superfrio é uma empresa que atua no segmento de logística refrigerada e possui 27 unidades distribuídas pelo país

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Carlos - SP



Volume  
R\$ 10,7 milhões



IPCA + 5,0% a.a.



Duration  
2,1 anos

### BB Mapfre II

**Código:** 20K0115319

**Emissão:** Gaia – 4ª emissão / 166ª série

**Agente Fiduciário:** Pavarini

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóvel comercial, fundo de reserva e fiança do cedente

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

**Participação no PL:** 2,5% 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



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 10,0 milhões



IPCA + 9,5% a.a.



Duration  
3,8 anos

### Gafisa Oscar Freire

**Código:** 22E1273339

**Emissão:** Canal – 2ª emissão / 1ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Nota promissória

**Garantia:** Alienação fiduciária de terreno e de cotas da SPE desenvolvedora, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva e fiança

**Participação no CRI:** 7,9% do CRI

**Participação no PL:** 2,4% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão na Rua Oscar Freire no cruzamento com a Rua Consolação. A Gafisa é uma companhia listada na B3 e uma das incorporadoras líderes do mercado

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

# you,inc



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 9,0 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration  
3,1 anos

## You

**Código:** 22D0847833

**Emissão:** Vert – 73ª emissão / 1ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de ações da holding e de cotas de SPE desenvolvedora e fiança dos sócios

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação. A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

**Participação no CRI:** 18,4% do CRI

**Participação no PL:** 2,1% do PL



Franca - SP



Volume  
R\$ 5,6 milhões



IPCA + 5,2% a.a.



Duration  
2,7 anos

## BB Mapfre

**Código:** 18B0881116

**Emissão:** Opea – 1ª emissão / 178ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóvel comercial

**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

**Participação no CRI:** 26,0% do CRI

**Participação no PL:** 1,3% do PL



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 4,0 milhões



CDI + 1,7% a.a.



Duration  
3,7 anos

## RNI

**Código:** 19B0177968

**Emissão:** Nova – 1ª emissão / 31ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Cessão fiduciária de CCV e aval da holding

**Participação no CRI:** 5,8% do CRI

**Participação no PL:** 1,0% do PL

**Comentário da operação:** A RNI integra o Grupo Rodobens, holding que atua no segmento imobiliário e financeiro através da incorporadora, seguradora e Banco Rodobens. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Lista de ativos

Download

Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ mm	% PL	Estratégia
Vitacon	22B0084502	CDI	4,50%	3,84	40,5	9,6%	Core
HBR	19G0228153	IPCA	6,00%	7,67	37,1	8,8%	Core
Shoppings	19H0000001	CDI	1,50%	5,10	35,1	8,3%	Core
Emergent Cold	22F0930128	CDI	4,00%	3,60	28,2	6,7%	Core
Nortis	21J0842804	IPCA	7,15%	3,97	25,0	5,9%	Core
Bossa Nova	19I0200836	IGP-M	8,30%	2,69	22,0	5,2%	Core
JSL I	20A0977906	IPCA	6,00%	7,92	21,2	5,0%	Core
JSL II	20A0978038	IPCA	6,00%	7,92	21,2	5,0%	Core
GPA II S2	20L0687133	IPCA	5,60%	5,93	21,2	5,0%	Core
Airport Town	21H0976574	IPCA	5,80%	11,62	20,7	4,9%	Core
You	21L0329279	CDI	4,25%	4,40	20,2	4,8%	Core
GPA	20H0695880	IPCA	5,00%	5,34	20,2	4,8%	Core
JCC	19I0737680	CDI	1,30%	6,37	19,1	4,5%	Core
Vitacon Sr.	20J0837296	IPCA	5,75%	1,79	17,7	4,2%	Core
You	22D0847835	CDI	4,50%	3,53	16,5	3,9%	Core
SuperFrio	21E0407330	IPCA	6,15%	5,66	16,1	3,8%	Core
BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,00%	2,11	10,7	2,5%	Core
Gafisa Oscar	22E1273339	IPCA	9,50%	3,83	10,0	2,4%	Core
You	22D0847833	CDI	4,00%	3,11	9,0	2,1%	Core
BB Mapfre	18B0881116	IPCA	5,16%	2,73	5,6	1,3%	Core
RNI	19B0177968	CDI	1,70%	3,73	4,0	1,0%	Core
-	XPCI11	-	-	-	21,1	-	-
-	KNIP11	-	-	-	6,3	-	-
-	MCCI11	-	-	-	5,5	-	-
-	MGCR11	-	-	-	5,4	-	-

# O FUNDO

O Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário (BTCR11) teve início em março de 2018 e tem como objetivo proporcionar a rentabilidade e a valorização de suas cotas no longo prazo através de investimentos em operações de crédito, com perfil de risco high grade e lastro imobiliário em diferentes setores econômicos. As operações high grade são aquelas emitidas por companhias de grande porte e com baixo risco de crédito.

Por fim, todas operações incluem sólidas estruturas de garantias reais (alienação fiduciária de imóvel em regiões Prime, aval, recebíveis de contratos comerciais, coobrigação e fiança), conforme definido em sua política de investimentos.

O BTCR11 tem prazo indeterminado, é voltado para os Investidores em geral e conta com política de distribuição mensal de rendimentos, respaldado pela isenção fiscal para investidores pessoa física, conforme definido pela Lei 8.668/93.

---

**Administração e Custódia:**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

---

**Gestão:**

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

---

**Taxa de Administração:**

1,00% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

---

**Taxa de Performance:**

Não há

---

**Quantidade de Emissões:**

4

---

**Quantidade de Cotas:**

4.810.097

---

# PUBLICAÇÕES DO MÊS

**Durante o mês de setembro de 2022, foram realizadas as publicações:**

**15/08/2022 – Informe Mensal Estruturado**

**Acesse**

**08/09/2022 – Distribuição de Rendimentos**

**Acesse**

# FAQ

## 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 a ela (lastro).

A operação é emitida por uma companhia securitizadora e formalizada através do termo de securitização. Os principais créditos imobiliários vinculados a 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

## 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:

1. auferir rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que vier a adquirir;
2. auferir ganho de capital nas negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários do seu patrimônio;
3. auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir;
4. auferir ganho de capital nas negociações de cotas do seu patrimônio;
5. 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;
6. 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 (neste 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.

## 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 se o FII não realizar a recompra do CRI no prazo estipulado?

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

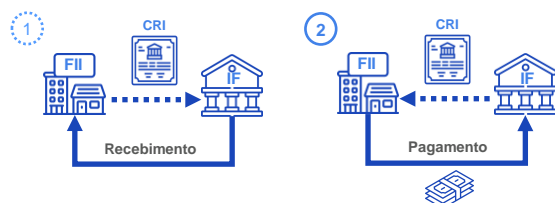
### É possível resgatar o valor investido?

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.

### Fluxograma da operação

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”);

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



# 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/B3:** 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)

