

**FII BTG Pactual  
Crédito Imobiliário**

**BTCI11  
Relatório Gerencial**

Novembro 2023

CNPJ: 09.552.812/0001-14

# Sumário

---

**03** Comentário do gestor

---

**04** Resultados financeiros

---

**06** Portfólio do fundo

---

**27** O Fundo

---

**28** Publicações do mês

---

**29** FAQ

---

**32** Acompanhamento do portfólio

---

**33** Glossário

---

**34** 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>1.017,4</b>	Valor Patrimonial <sup>1</sup> (R\$ / cota) <b>10,22</b>	Dividend Yield Patrimonial <sup>1</sup> (12m a.a.) <b>12,0%</b>	Rendimento (R\$ / Cota) <b>0,097</b>	Volume Negociado <sup>3</sup> (R\$ mil) <b>2.156,4</b>
Valor de Mercado <sup>2</sup> (R\$ milhões) <b>967,3</b>	Valor de Mercado <sup>2</sup> (R\$ / cota) <b>9,72</b>	Dividend Yield Mercado <sup>2</sup> (12m a.a.) <b>12,7%</b>	Rendimento equivalente tributável <sup>4</sup> <b>128,2% do CDI</b>	Taxa de Administração <b>0,95% a.a.</b>

## Prezado investidor,

No Brasil, o cenário inflacionário se mostrou positivo, principalmente por retorna para dentro do intervalo das metas de inflação perseguidas pelo Banco Central <sup>5</sup>. Em novembro, o IPCA apresentou uma inflação de 0,28% em relação ao mês anterior (totalizando 4,68% nos últimos 12 meses), próximo às expectativas de mercado (0,29% a.m.)<sup>6</sup>. A aceleração em comparação com outubro foi impulsionada, principalmente, pela inflação de alimentos em casa e, em menor medida, pelos serviços. O mercado prevê uma inflação de 4,5% para o encerramento do ano, dentro da faixa da meta. Prevendo um cenário de inflação mais favorável, espera-se que o Banco Central conclua o ciclo de corte, mantendo a Selic mais próxima de 9% até o final de 2024. É relevante mencionar que, no início de novembro, o Copom ajustou a Selic para 12,25% ao ano, refletindo a postura da autoridade monetária diante do cenário econômico vigente. Diante do cenário mais favorável, o mercado precifica a taxa terminal da Selic em cerca de 9%.

No terceiro trimestre, o PIB cresceu 0,1%, superando a previsão de uma queda de 0,3%. O consumo das famílias aumentou 1,1%, enquanto os serviços tiveram um acréscimo de 0,6%.

Notas: (1) Considerando informações contábeis de 31/10/2023; (2) Data base 31/10/2023; (3) Volume médio diário negociado na B3 durante o mês de referência; (4) Dividend yield bruto equivalente ao CDI na data-base; Comparação com CDI líquido de IR (15%); (5) A meta é de 3,25%, com tolerância entre 1,75% e 4,75%; (6) De acordo com Boletim Focus.

# COMENTÁRIOS DO GESTOR

No entanto, a taxa de investimento caiu pelo quarto trimestre consecutivo, atingindo 16,3% do PIB o menor desde o segundo trimestre de 2020. Após debates sobre um possível ajuste na meta fiscal de 2024, o governo manteve um déficit de 0% do PIB. Apesar da meta ser desafiadora, a avaliação do mercado sobre as medidas tomadas pelo ministro da Fazenda para melhoria das contas públicas possui perspectiva positiva.

# RESULTADOS FINANCEIROS

## Demonstração do resultado do período

Resultado (R\$ mil)	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	12M
Receita de CRI	9.861	11.076	5.682	11.122	10.030	9.677	115.973
Receita de FII	884	813	718	603	723	752	9.344
Receita com FI de Renda Fixa	834	823	1.170	573	332	472	9.657
<b>Total Receitas</b>	<b>11.579</b>	<b>12.713</b>	<b>7.570</b>	<b>12.298</b>	<b>11.085</b>	<b>10.901</b>	<b>134.974</b>
Despesas do Fundo	(829)	(896)	(855)	(866)	(880)	(872)	(10.218)
<b>Total Despesas</b>	<b>(829)</b>	<b>(896)</b>	<b>(855)</b>	<b>(866)</b>	<b>(880)</b>	<b>(872)</b>	<b>(10.218)</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>10.750</b>	<b>11.816</b>	<b>6.715</b>	<b>11.432</b>	<b>10.205</b>	<b>10.029</b>	<b>124.756</b>
<i>Lucro Líquido por cota (R\$)</i>	<i>0,108</i>	<i>0,119</i>	<i>0,067</i>	<i>0,115</i>	<i>0,103</i>	<i>0,101</i>	<i>1,254</i>

<b>Distribuição /cota (R\$)</b>	<b>0,101</b>	<b>0,101</b>	<b>0,101</b>	<b>0,101</b>	<b>0,097</b>	<b>0,097</b>	<b>1,234</b>
<i>Distribuição em %CDI<sup>1</sup></i>	<i>121,1%</i>	<i>117,9%</i>	<i>109,5%</i>	<i>124,1%</i>	<i>117,7%</i>	<i>128,2%</i>	<i>125,4%</i>

## Resultado Nov/2023



A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,097 por cota.

### DY

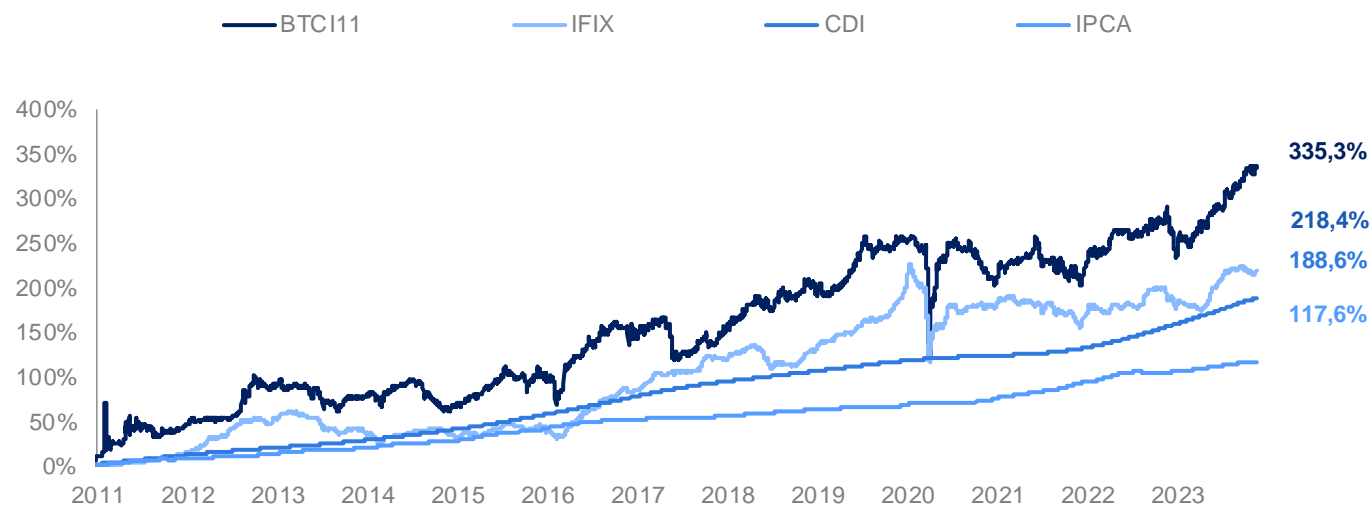
Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês de R\$ 9,72, o dividend yield foi de 1,0% e o anualizado ficou em 12,7%. Em relação à cota patrimonial, R\$ 10,22, o dividend yield ficou em 0,9% e o anualizado em 12,0%.

Os rendimentos auferidos acumulados e não distribuídos totalizam R\$ 0,05 por cota.

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

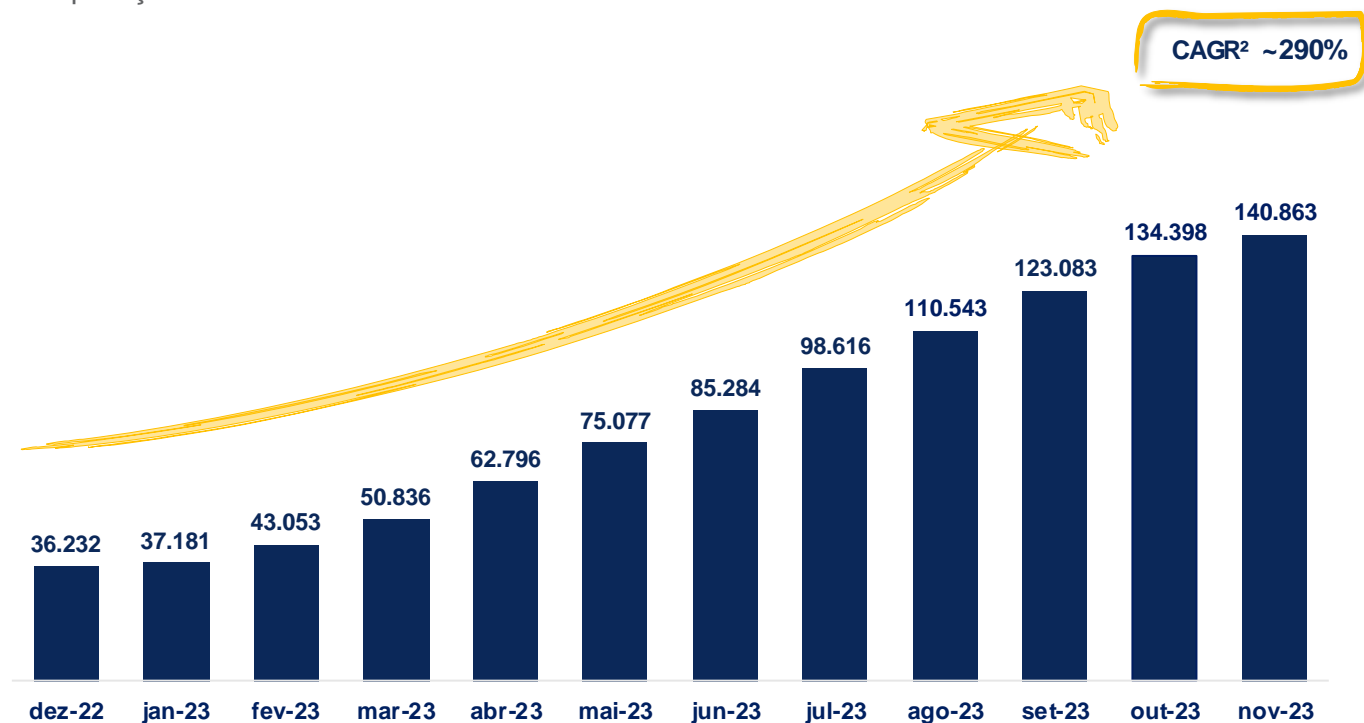
## Rentabilidade do fundo

Desde a sua criação, o fundo tem superado os principais benchmarks com robustez, alcançando um retorno de 335,3% contra 188,6% do CDI do período.



## Evolução da base de cotistas

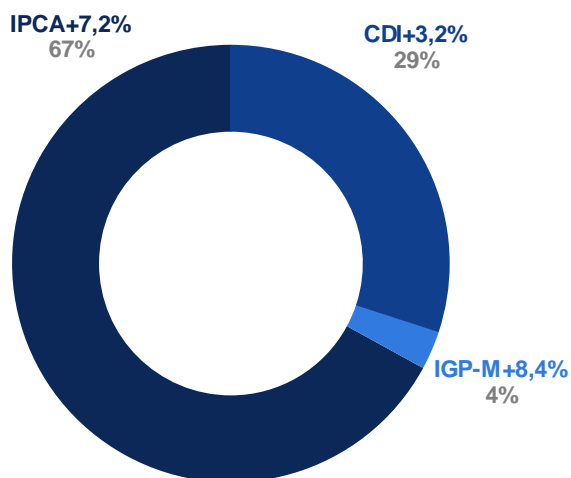
Em novembro de 2023, o BTC11, anteriormente intitulado FEXC11, completou 1 ano da incorporação do BTCR11.<sup>3</sup>



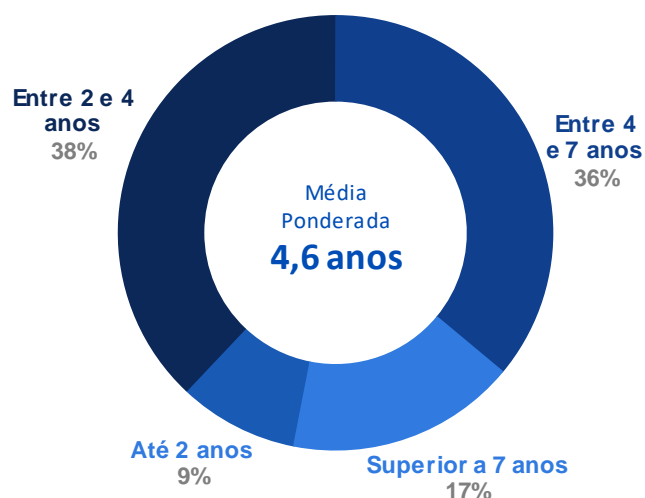
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda. (2) CAGR: Taxa de crescimento anual composta. (3) Para maiores detalhes acesse o Relatório Gerencial do mês de outubro, disponível no anexo

# PORTFÓLIO DO FUNDO

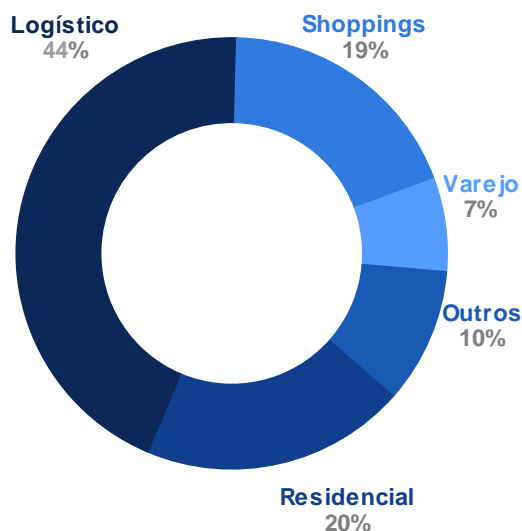
## Indexador



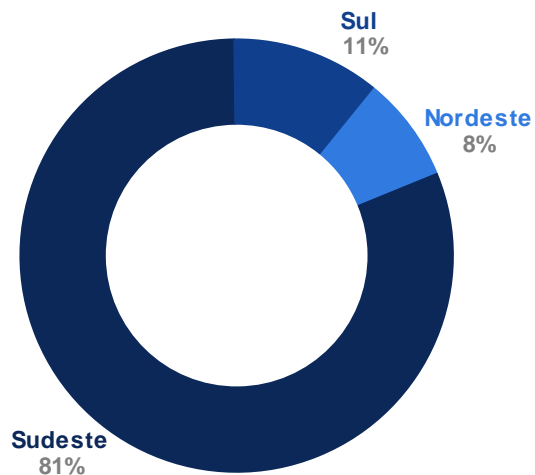
## Duration



## Setor



## Localização



Lista de ativos

Download

Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Tx MtM	Duration	R\$ mm	% PL
Casa Shopping	22L1125928	IPCA	9,35%	9,56%	5,4	67,7	6,7%
Emergent Cold	22F0930128	CDI	4,00%	3,20%	2,8	44,7	4,4%
CD RP	21G0479767	IPCA	5,92%	6,74%	3,6	44,0	4,3%
Airplane - Série 2	23H2516002	IPCA	8,00%	9,19%	9,5	42,6	4,2%
Conx	21G0688208	IPCA	6,35%	8,03%	3,5	35,3	3,5%
Shoppings	19H0000001	CDI	1,50%	2,00%	4,7	33,0	3,2%
JCC	19I0737680	CDI	1,30%	1,65%	6,2	32,6	3,2%
GPA II S2	20L0687133	IPCA	5,60%	7,06%	5,5	31,4	3,1%
HBR	19G0228153	IPCA	6,00%	7,59%	7,0	29,2	2,9%
Claritas	21G0185485	CDI	2,95%	2,95%	4,2	28,6	2,8%
Nortis	21J0842804	IPCA	7,15%	7,76%	2,6	26,3	2,6%
Comfrio	21J0195709	CDI	6,00%	18,05%	1,9	23,8	2,3%
I.Riedi II	21B0695002	IPCA	8,50%	12,42%	3,2	22,9	2,2%
I.Riedi I	21B0695001	IPCA	8,50%	12,08%	3,2	22,9	2,2%
Chez e Ueno - Sr	20J0837296	IPCA	5,75%	9,71%	0,7	22,4	2,2%
Socicam	21G0707741	IPCA	10,00%	12,39%	4,1	21,5	2,1%
Airport Town	21H0976574	IPCA	6,50%	6,38%	10,4	21,0	2,1%
JSL I	20A0977906	IPCA	6,00%	7,14%	7,3	20,8	2,0%
JSL II	20A0978038	IPCA	6,00%	6,70%	7,3	20,8	2,0%
Emergent Cold	22L1357824	CDI	3,25%	3,25%	3,5	19,2	1,9%
Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,30%	11,85%	2,2	17,6	1,7%
Melo Alves - Sr	19I0739560	CDI	2,00%	3,00%	3,8	17,1	1,7%
SuperFrio	21E0407330	IPCA	7,05%	7,43%	4,6	16,4	1,6%
GPA	20H0695880	IPCA	5,00%	7,75%	5,0	14,2	1,4%
Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,50%	5,50%	2,1	14,0	1,4%
Rede Duque	21I0855537	IPCA	8,20%	8,90%	4,3	13,6	1,3%
Rede Duque	21I0855623	IPCA	8,20%	8,90%	4,3	13,6	1,3%
Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	10,38%	6,3	10,9	1,1%
Séries BS	Fundamentos	IGP-M	11,36%	63,77%	2,9	10,7	1,1%
BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,00%	6,87%	1,6	9,4	0,9%
Chez e Ueno - Mz	20J0846991	IPCA	7,25%	8,82%	0,7	9,2	0,9%
Melo Alves - Mz	19I0739706	CDI	3,00%	3,24%	3,8	6,8	0,7%
Brooklin e Vila M.	22B0084502	CDI	4,50%	4,00%	2,8	6,2	0,6%
Oscar Freire	22E1273339	IPCA	9,50%	8,69%	3,0	5,5	0,5%
BB Mapfre	18B0881116	IPCA	5,16%	7,40%	2,2	4,8	0,5%
Avenue	18C0043043	IGPM	7,00%	8,48%	3,0	4,1	0,4%
You	22D0847833	CDI	4,00%	3,75%	1,9	4,0	0,4%
RNI	19B0177968	CDI	1,70%	2,50%	3,2	3,5	0,3%
Airplane - Série 1	23H2516001	IPCA	8,00%	7,74%	9,5	2,9	0,3%
<b>CRI Estrutural (médio e longo prazo)</b>						<b>795,0</b>	<b>78,1%</b>
Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Tx MtM	Duration	R\$ mm	% PL
Grupo Lar	22L1212138	IPCA	2,45%	2,72%	6,1	59,5	5,8%
CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,65%	7,13%	7,4	19,7	1,9%
Helbor	22H1104501	CDI	2,30%	2,30%	2,5	10,3	1,0%
RNI 2	23C1221583	CDI	1,80%	1,80%	5,0	7,5	0,8%
<b>CRI Tático (curto e médio prazo)</b>						<b>97,0</b>	<b>9,5%</b>
<b>Total CRI</b>						<b>892,0</b>	<b>87,6%</b>

## Lista de ativos

	Código B3				R\$ mm	% PL
-	KNIP11	-	-	-	27,0	2,7%
-	XPCI11	-	-	-	20,7	2,0%
-	VGIP11	-	-	-	11,8	1,2%
-	HREC11	-	-	-	10,1	1,0%
-	VGHF11	-	-	-	5,3	0,5%
-	MCCI11	-	-	-	5,0	0,5%
-	SHOP11	-	-	-	2,4	0,2%
<b>Total FII</b>					<b>82,2</b>	<b>8,1%</b>

Ativo		Índice	Rentabilidade Bruta		R\$ mm	% PL
Capital Markets FI RF	-	% CDI	~105,0%	-	23,8	2,3%
Yield DI FI RF Ref CP	-	% CDI	~106,0%	-	19,5	2,0%
<b>Total Renda Fixa</b>					<b>43,3</b>	<b>4,3%</b>
<b>Total Patrimônio Líquido</b>					<b>1.017,4</b>	<b>100,0%</b>

## Rentabilidade Equivalente

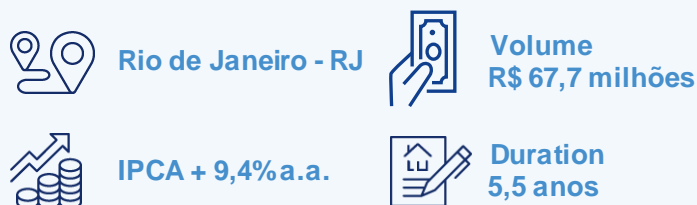
O Dividend Yield é calculado considerando (1) o rendimento distribuído no último mês, anualizado, e (2) o valor da cota no mercado secundário (B3) no fechamento do mês.

As rentabilidades IPCA+ e CDI+ são construídas a partir da média ponderada da taxa de marcação dos títulos e a sua sensibilidade à variação da cota no mercado secundário (B3).

Preço (B3)	(1) Yield (% a.a)	(2) Portfólio (% IPCA+)	(3) Portfólio (% CDI+)
10,72	11,42%	8,77%	2,33%
10,62	11,53%	8,85%	2,35%
10,52	11,64%	8,94%	2,37%
10,42	11,76%	9,02%	2,40%
10,32	11,88%	9,11%	2,42%
10,22	12,00%	9,20%	2,44%
10,12	12,13%	9,29%	2,47%
10,02	12,26%	9,38%	2,49%
9,92	12,39%	9,48%	2,52%
9,82	12,52%	9,58%	2,54%
<b>9,72</b>	<b>12,65%</b>	<b>9,67%</b>	<b>2,57%</b>
9,62	12,79%	9,77%	2,60%
9,52	12,94%	9,88%	2,62%
9,42	13,08%	9,98%	2,65%
9,32	13,23%	10,09%	2,68%
9,22	13,38%	10,20%	2,71%
9,12	13,54%	10,31%	2,74%
9,02	13,70%	10,43%	2,77%
8,92	13,86%	10,54%	2,80%
8,82	14,03%	10,66%	2,83%

Os conceitos gerais da marcação a mercado dos títulos estão disponíveis no manual de marcação a mercado, disponível no [link](#).

Notas: (1) Considerando distribuição no mês corrente anualizada; (2) Considerando expectativas de mercado (Boletim Focus) para inflação e CDI.



### CasaShopping

**Código:** 22L1125928

**Emissão:** Opea – 84ª emissão / 2ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Debêntures

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

**Participação no CRI:** 71,0% do CRI

**Participação no PL:** 6,7% do PL

**Comentário da operação:** Operação lastreada na aquisição de participação no Casa Shopping. O empreendimento está localizado na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro/RJ) e é precursor no segmento de decoração. Atualmente conta com 70 mil m<sup>2</sup> de ABL e e 1.000 vagas de estacionamento

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



### 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 de locação, fundo de reserva e aval da holding

**Participação no CRI:** 25,2% do CRI

**Participação no PL:** 4,4% 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



Ribeirão Preto - SP



Volume  
R\$ 44,0 milhões



IPCA + 5,9% a.a.



Duration  
3,6 anos

### Centro de Distribuição Ribeirão Preto

Código: 21G0479767

Emissão: Vert – 50ª emissão / 2ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: CCV

Garantia: Alienação fiduciária de galpão logístico e cessão fiduciária de aluguéis em Hortolândia/SP

Participação no CRI: 100% do CRI

Participação no PL: 4,3% do PL

**Comentário da operação:** Operação lastreada na aquisição do Galpão Logístico de Ribeirão Preto pelo BTLG11, um dos cinco maiores fundos imobiliários de logística da bolsa brasileira e vencedor do Prêmio Master Imobiliário pelo case de *turnaround FII*.

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



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 42,6 milhões



IPCA + 8,0% a.a.



Duration  
9,6 anos

### Airplane – Série 2

Código: 23H2516002

Emissão: True – 206ª emissão / 2ª série

Agente Fiduciário: Oleira Trust

Lastro: Nota Comercial

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva, fundo de liquidez e fundo de obras

Participação no CRI: 38,6% do CRI

Participação no PL: 4,2% 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

# CONX



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 35,3 milhões



IPCA + 6,4% a.a.



Duration  
3,6 anos

## Conx

**Código:** 21G0688208

**Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 241ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de terrenos,  
fundo de reserva e aval dos sócios

**Participação no CRI:** 31,5% do CRI

**Participação no PL:** 3,5% do PL

**Comentário da operação:** A CONX é uma incorporadora com mais de 30 anos que atua em residenciais na grande São Paulo, desenvolvendo mais de 115 imóveis na sua história. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

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



SP, MG,  
RJ e PR



Volume  
R\$ 33,0 milhões



CDI + 1,5% a.a.



Duration  
4,7 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:** 3,2% do PL

**Comentário da operação:** A operação está lastreada no compromisso de compra do BPML11 com a BR Malls, negócio que envolveu 8 shoppings centers que possuem valor de mercado acima de R\$ 900 milhões

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



Fortaleza - CE



Volume  
R\$ 32,6 milhões



CDI + 1,3% a.a.



Duration  
6,0 anos

### Jereissati Centros Comerciais

**Código:** 19I0737680

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

**Agente Fiduciário:** Pentágono

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de shopping, locatícios 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

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

**Participação no CRI:** 12,3% do CRI

**Participação no PL:** 3,2% do PL



Grande São Paulo



Volume  
R\$ 31,4 milhões



IPCA + 5,6% a.a.



Duration  
5,5 anos

### GPA – Série II

**Código:** 20L0687133

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

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

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

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

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

**Participação no CRI:** 30,6% do CRI

**Participação no PL:** 3,1% do PL



Grande  
São Paulo



Volume  
R\$ 29,2 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration  
6,9 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

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

**Participação no CRI:** 23,7% do CRI

**Participação no PL:** 2,9% do PL



Grande São  
Paulo



Volume  
R\$ 28,6 milhões



CDI + 3,0% a.a.



Duration  
4,3 anos

### Claritas

**Código:** 21G0185485

**Emissão:** Vert – 50ª emissão / 1ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCV

**Garantia:** Alienação fiduciária de ativos logísticos e cessão fiduciária de aluguéis em Ribeirão Preto e Embu/SP

**Comentário da operação:** Operação lastreada na aquisição dos Galpões Logísticos de Ribeirão Preto pelo BTLG11, um dos cinco maiores fundos imobiliários de logística da bolsa brasileira e vencedor do Prêmio Master Imobiliário pelo case de turnaround FII.

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

**Participação no CRI:** 47,4% do CRI

**Participação no PL:** 2,8% do PL

# NORTIS<sup>↑</sup>



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 26,3 milhões



IPCA + 7,2% a.a.



Duration  
2,7 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:** 2,6% do PL

# COMFRIO



N/A



Volume  
R\$ 23,8 milhões



CDI + 6,0% a.a.



Duration  
2,0 anos

## Comfrio

**Código:** 21J0195709

**Emissão:** Vert – 56ª emissão / 1ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Cessão fiduciária de contratos de prestação de serviços de logística refrigerada e fiança da holding

**Comentário da operação:** A Comfrio é uma empresa de logística refrigerada e que opera através de 23 unidades no território nacional. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

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

**Participação no CRI:** 70,0% do CRI

**Participação no PL:** 2,3% do PL



Paraná



Volume  
R\$ 22,9 milhões



IPCA + 8,5% a.a.



Duration  
3,3 anos

### I.Riedi – Série I

**Código:** 21B0695001

**Emissão:** True – 1ª emissão / 363ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de armazéns agro, cessão fiduciária de contratos de safra, fundo de reserva e fiança da holding

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 2,2% do PL

**Comentário da operação:** A I.Riedi é uma companhia paranaense fundada em 1955 que atua na comercialização de grãos e insumos agrícolas, apoiando o produtor rural no manejo da lavoura. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

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



Paraná



Volume  
R\$ 22,9 milhões



IPCA + 8,5% a.a.



Duration  
3,3 anos

### I.Riedi – Série II

**Código:** 21B0695002

**Emissão:** True – 1ª emissão / 363ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de armazéns agro, cessão fiduciária de contratos de safra, fundo de reserva e fiança da holding

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 2,2% do PL

**Comentário da operação:** A I.Riedi é uma companhia paranaense fundada em 1955 que atua na comercialização de grãos e insumos agrícolas, apoiando o produtor rural no manejo da lavoura. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

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



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 22,3 milhões



IPCA + 5,8% a.a.



Duration  
0,8 anos

### 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)

**Participação no CRI:** 74,1% do CRI

**Participação no PL:** 2,2% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento VN Ueno, localizado no bairro Bela Vista, e do empreendimento VN Chez, localizado no bairro Cerqueira César, ambos em São Paulo

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



N/A



Volume  
R\$ 21,5 milhões



IPCA + 10,0% a.a.



Duration  
4,1 anos

### Socicam

**Código:** 21G0707741

**Emissão:** REIT – 2ª emissão / 22ª série

**Agente Fiduciário:** Planner

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Cessão fiduciária de recebíveis locatícios e de estacionamento, fundo de reservas e aval da holding

**Participação no CRI:** 14,7% do CRI

**Participação no PL:** 2,1% do PL

**Comentário da operação:** A Socicam é uma empresa que presta serviços em espaços públicos, ocupando uma posição de liderança na gestão de terminais rodoviários e urbanos. Ao todo, presta serviços em mais de 150 empreendimentos através de contratos de concessão

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



Guarulhos – SP



Volume  
R\$ 21,0 milhões



IPCA + 6,5% a.a.



Duration  
10,4 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

**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

**Participação no CRI:** 10,1% do CRI

**Participação no PL:** 2,1% do PL

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



SP, RJ e RS



Volume  
R\$ 20,8 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration  
7,3 anos

### JSL – Série I

**Código:** 20A0977906

**Emissão:** Opea – 1ª emissão / 269ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Contrato de locação

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

**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

**Participação no CRI:** 19,9% do CRI

**Participação no PL:** 2,0% do PL

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



SP, RJ e RS



Volume  
R\$ 20,8 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration  
7,3 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:** 2,0% 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



Cabo de Sto.  
Agostinho - PE



Volume  
R\$ 19,2 milhões



CDI + 3,25% a.a.



Duration  
3,5 anos

### Emergent Cold LatAm

**Código:** 22L1357824

**Emissão:** Vert – 90ª emissão / 1ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debêntures

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

**Participação no CRI:** 23,8% do CRI

**Participação no PL:** 1,9% 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



Rio de Janeiro - RJ



Volume  
R\$ 17,6 milhões



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



Duration  
2,2 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:** 1,7% do PL



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 17,1 milhões



CDI + 2,0% a.a.



Duration  
3,8 anos

### Melo Alves e Turiassu – Série Sênior

**Código:** 19I0739560

**Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 47ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debênture

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

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento VN Melo Alves, localizado no bairro Cerqueira César, e do empreendimento VN Turiassu, localizado no bairro Perdizes, ambos em São Paulo

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

**Participação no CRI:** 18,5% do CRI

**Participação no PL:** 1,7% do PL



SP e BA



Volume  
R\$ 16,4 milhões



IPCA + 7,1% a.a.



Duration  
4,6 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

**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

**Participação no CRI:** 20,0% do CRI

**Participação no PL:** 1,6% do PL



Grande São Paulo



Volume  
R\$ 14,2 milhões



IPCA + 5,0% a.a.



Duration  
5,0 anos

### GPA – Série I

**Código:** 20H0695880

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

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

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

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

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

**Participação no CRI:** 12,2% do CRI

**Participação no PL:** 1,4% do PL



Rio de Janeiro - RJ



Volume  
R\$ 14,0 milhões



CDI + 5,5% a.a.



Duration  
2,2 anos

### Carvalho Hosken

**Código:** 19K1124486

**Emissão:** Ourinvest – 1ª emissão / 25ª série

**Agente Fiduciário:** H Commcor

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de terrenos, fundo de reserva e de despesas

**Participação no CRI:** 21,3% do CRI

**Participação no PL:** 1,4% do PL

**Comentário da operação:** A Carvalho Hosken é uma incorporadora carioca que atua primordialmente na Barra da Tijuca, região onde estão localizados os terrenos que são garantias da operação. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação

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



Grande São Paulo



Volume  
R\$ 13,6 milhões



IPCA + 8,2% a.a.



Duration  
4,4 anos

### Rede Duque – Série II

**Código:** 21I0855623

**Emissão:** True – 1ª emissão / 444ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de terrenos e postos de gasolina, fundo de reserva e fiança (holding e sócios)

**Participação no CRI:** 19,6% do CRI

**Participação no PL:** 1,3% do PL

**Comentário da operação:** A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis que possui mais de 80 pontos nas principais regiões da Grande São Paulo, ocupando posição de liderança. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

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



Grande São Paulo



Volume  
R\$ 13,6 milhões



IPCA + 8,2% a.a.



Duration  
4,4 anos

### Rede Duque – Série I

**Código:** 21I0855537

**Emissão:** True – 1ª emissão / 443ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de terrenos e postos de gasolina, fundo de reserva e fiança (holding e sócios)

**Participação no CRI:** 19,6% do CRI

**Participação no PL:** 1,3% do PL

**Comentário da operação:** A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis que possui mais de 80 pontos nas principais regiões da Grande São Paulo, ocupando posição de liderança. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

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



Camaçari - BA



Volume  
R\$ 10,9 milhões



IPCA + 7,2% a.a.



Duration  
6,3 anos

### Le Biscuit

**Código:** 21H0012919

**Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 283ª série

**Agente Fiduciário:** Olivera Trust

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de galpão logístico, cessão fiduciária de recebíveis de cartão de crédito e fundo de reserva

**Participação no CRI:** 17,1% do CRI

**Participação no PL:** 1,1% do PL

**Comentário da operação:** A Le Biscuit é uma varejista com mais de 60 anos e que possui atuação nacional através de 143 lojas diversificadas em 14 estados das regiões nordeste, norte e sudeste. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

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



São Carlos - SP



Volume  
R\$ 9,4 milhões



IPCA + 5,0% a.a.



Duration  
1,6 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:** 0,9% 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\$ 9,2 milhões



IPCA + 7,3% a.a.



Duration  
0,8 anos

### Chez e Ueno – Série Mezanino

**Código:** 20J0846991

**Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 215ª 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)

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

**Participação no PL:** 0,9% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento VN Ueno, localizado no bairro Bela Vista, e do empreendimento VN Chez, localizado no bairro Cerqueira César, ambos em São Paulo

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



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 6,9 milhões



CDI + 3,0% a.a.



Duration  
3,8 anos

### Melo Alves e Turiassu – Série Mezanino

**Código:** 19I0739706

**Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 48ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debênture

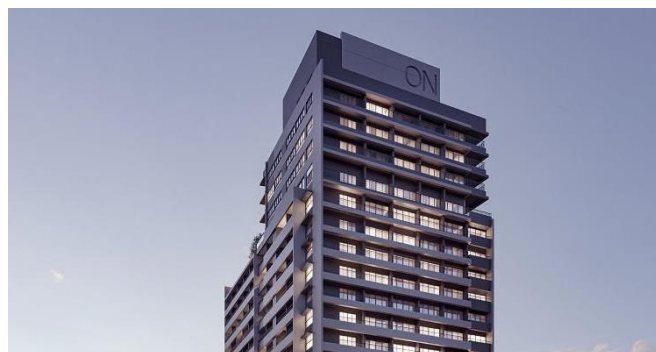
**Garantia:** Alienação de imóveis e de cotas da SPE desenvolvedora, cessão fiduciária de CCVs e aluguéis, fundo de reserva e fiança

**Participação no CRI:** 68,0% do CRI

**Participação no PL:** 0,7% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento VN Melo Alves, localizado no bairro Cerqueira César, e do empreendimento VN Turiassu, localizado no bairro Perdizes, ambos em São Paulo

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



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 6,2 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration  
2,8 anos

### Brooklin e Vila Mariana

**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)

**Participação no CRI:** 5,8% do CRI

**Participação no PL:** 0,6% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento ON Domingos de Moraes, localizado no bairro Vila Mariana, e do empreendimento ON Brooklin, localizado no bairro Brooklin, ambos em São Paulo

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



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 5,4 milhões



IPCA + 9,5% a.a.



Duration  
3,1 anos

### 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:** 4,0% do CRI

**Participação no PL:** 0,5% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Oscar Freire, localizado no cruzamento da Rua Oscar Freire e Consolação, bairro dos Jardins em São Paulo espaço espaço espaço espaço espaço espaço espaço

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



Franca - SP



Volume  
R\$ 4,8 milhões



IPCA + 5,2% a.a.



Duration  
2,1 anos

### BB Mapfre

**Código:** 18B0881116

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

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

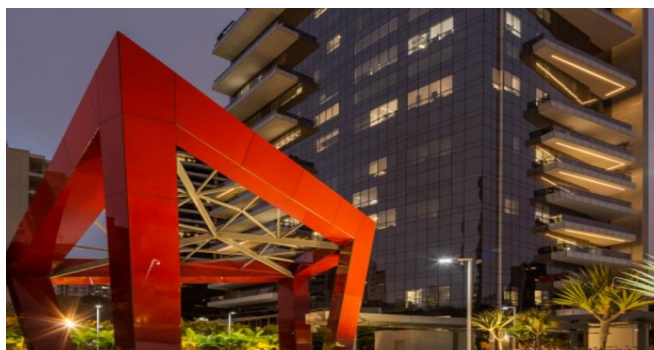
**Garantia:** Alienação fiduciária de imóvel comercial

**Participação no CRI:** 26,0% do CRI

**Participação no PL:** 0,5% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento ON Domingos de Moraes, localizado no bairro Vila Mariana, e do empreendimento ON Brooklin, localizado no bairro Brooklin, ambos em São Paulo

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



São Paulo - SP



**Volume**  
R\$ 4,1 milhões



**IPCA + 7,0% a.a.**  
*indexador atualizado em  
dezembro de 2021*



**Duration**  
3,0 anos

### Avenue

**Código:** 18C0043043

**Emissão:** True – 131ª série / 1ª emissão

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de laje corporativa e coobrigação do cedente

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 0,4% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo a antecipação do contrato de locação com a Avenue, contemplando coobrigação do cedente e alienação fiduciária de laje corporativa na Faria Lima. A Avenue é uma corretora que viabiliza o investimento de brasileiros nos Estados Unidos

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



São Paulo - SP



**Volume**  
R\$ 4,0 milhões



**CDI + 4,0% a.a.**



**Duration**  
2,0 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

**Participação no CRI:** 8,2% do CRI

**Participação no PL:** 0,4% 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



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 3,5 milhões



CDI + 1,7% a.a.



Duration  
3,2 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:** 0,3% 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



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 2,9 milhões



IPCA + 8,0% a.a.



Duration  
9,6 anos

### Airplane – Série 1

**Código:** 23H2516001

**Emissão:** True – 206ª emissão / 1ª série

**Agente Fiduciário:** Oleira Trust

**Lastro:** Nota Comercial

**Garantia:** Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva, fundo de liquidez e fundo de obras

**Comentário da operação:** A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, 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



Diversificado



Volume  
R\$ 10,7 milhões



IGP-M + 11,2% a.a.



Duration  
3,0 anos

### Crédito Pulverizado

**Código:** vide tabela de fundamentos

**Emissão:** Brazilian Securities

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Contrato de financiamento imobiliário

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis financiados e fundo de reserva

**Participação no CRI:** 40,2% do CRI

**Participação no PL:** 0,8% do PL

**Comentário da operação:** As séries da Brazilian Securities foram emitidas entre 2007 e 2011 e consistem em antecipação de recebíveis (contratos de financiamento imobiliário) de incorporadoras

**Status da operação:** fluxo parcialmente adimplente e com tratativas em andamento para recuperação do saldo devedor

# O FUNDO

O Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário (BTC111) teve início em maio de 2008 e tem como objetivo proporcionar a valorização das suas cotas no longo prazo por meio 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.

O BTC111 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:**

0,95% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo

---

**Taxa de Performance:**

Não há

---

**Quantidade de Emissões:**

11

---

**Quantidade de Cotas:**

99.521.172

---

# PUBLICAÇÕES DO MÊS

**Durante o mês de novembro de 2023, foram realizadas as publicações:**

<b>08/11/2023 – Rendimentos e Amortizações</b>	<b>Acesse</b>
<b>14/11/2023 – Informe Trimestral Estruturado</b>	<b>Acesse</b>
<b>16/11/2023 – Informe Mensal Estruturado</b>	<b>Acesse</b>
<b>21/11/2023 – Relatório Gerencial</b>	<b>Acesse</b>

# 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 BTCI?

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.

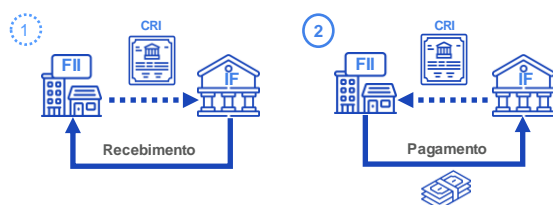
### O que acontece se o FII não realizar a recompra do CRI no prazo estipulado?

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.



# ACOMPANHAMENTO DO PORTFÓLIO

## CRI RioPet

Em relação ao CRI Rio Pet (21C0818300), destacamos os últimos eventos:

- Novembro de 2022: convocação AGT, pela securitizadora, em virtude do descumprimento pecuniário.
- Dezembro de 2022: AGT deliberou pelo vencimento antecipado por meio da recompra compulsória dos créditos imobiliários.
- Janeiro de 2023: Advogados do CRI protocolaram execução da dívida contra garantidores...
- Maio de 2023: advogados do CRI protocolaram impugnação de crédito (contra a lista de credores) na RJ..
- Junho de 2023: advogados da devedora protocolaram embargos à execução.
- Agosto de 2023: Advogados do CRI protocolaram manifestação voluntária contestando embargos à execução.
- Outubro de 2023: Proferida decisão nos autos da execução, determinando a penhora dos imóveis que garantem o crédito.
- Novembro de 2023: Advogados da devedora protocolaram resposta à impugnação de crédito do CRI na RJ, e advogados do CRI apresentaram manifestação à resposta.

Por fim, a Gestão têm liderado comunicações com a securitizadora, agente fiduciário e demais titulares da operação.

## CRI Carvalho Hosken

Em relação ao CRI Carvalho Hosken (19K1124486), destacamos que após o encerramento de outubro, foi aprovada reestruturação do cronograma de pagamentos, e foi adicionada uma nova garantia por meio da cessão fiduciária de contrato de permuta.

# 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)

