



FII BTG Pactual
Crédito para Incorporação

BTIR11
Relatório Gerencial

Janeiro 2024

CNPJ: 43.008.233/0001-43

Sumário

03 Comentário do gestor

04 Resultados financeiros

06 Portfólio do fundo

19 O Fundo

20 Publicações do mês

21 FAQ

24 Glossário

25 Disclaimer

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



COMENTÁRIOS DO GESTOR

Patrimônio Líquido (R\$ milhões)	Cota (R\$ Cota)	Rendimento (R\$ Cota)	Retorno Total ¹ (% 12 meses)	Dividend Yield ² (% 12 meses)	Dividend Yield ³ (spread equivalente)
995,9	10,16	0,095	17,24%	12,0%	CDI + 3,82%

Prezado investidor,

No Brasil, o Banco Central reduziu a taxa de juros em 50 pontos-base, para 11,25%, e indicou manutenção do ritmo de corte para as próximas reuniões, sugerindo que a taxa deve ir para 10,25% em maio.

A inflação ficou abaixo do esperado em janeiro (IPCA-15), embora a projeção da Anbima indique um aumento para fevereiro. As expectativas de inflação recuaram 0,12 ponto percentual desde o COPOM de dezembro. No entanto, não foi suficiente para alterar a projeção do Banco Central para 2024. Em relação ao cenário fiscal, as discussões em torno do contingenciamento e da meta fiscal devem se intensificar em fevereiro e março.

O destaque para o cenário externo foi a reversão parcial da queda das taxas de juros nos EUA observada nos últimos meses de 2023, a qual impactou as principais economias no mundo. Essa piora de humor no mercado de taxas de juros nos EUA acontece em um ambiente de atividade sustentada no país, embora que ainda com inflações comportadas, o que coloca em cheque o início do ciclo de cortes de juros por parte do Fed.

Notas: (1) Retorno total representa a soma da valorização patrimonial e dos rendimentos brutos distribuídos nos últimos 12 meses; (2) O dividend yield é o resultado do rendimento do mês anualizado, considerando o reinvestimento, e dividido pela cota da primeira emissão; (3) Comparação com CDI líquido de IR (15%).

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Apesar de um forte alívio ter ocorrido nesse mercado no fim de 2023 devido à mudança de postura do Fed, que, em sua reunião de política monetária de dezembro, indicou a possibilidade de iniciar um processo de corte de juros em 2024 mais rapidamente do que o mercado esperava, tal postura não tem sido corroborada pelos dados mais recentes de atividade. Na reunião do dia 31 de janeiro, o Federal Reserve tirou a indicação de que poderia subir mais a taxa de juros, abrindo a porta para o início do ciclo de corte da taxa do FedFunds. No entanto, Jerome Powell indicou que a primeira redução não deve ocorrer em março. Como o Fed tem ficado cada vez mais confiante na melhora da inflação, a avaliação do mercado é que o primeiro corte deve ocorrer em maio.

Notas: (1) Serão elegíveis às negociações os investidores que se adequarem ao público-alvo previsto no regulamento do Fundo; (2) correspondente à soma do Preço de Emissão com a Taxa de Distribuição Primária.

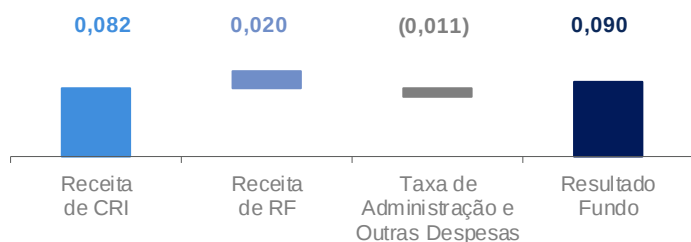
RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do Resultado

Resultado (R\$ mil)	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	12M
Receita de CRI	6.672	7.346	9.915	7.449	7.638	7.994	80.037
Receita com FI de Renda Fixa	1.455	1.463	1.224	292	2.130	1.938	17.670
Total Receitas	8.127	8.809	11.139	7.741	9.768	9.932	97.708
Despesas do Fundo	(750)	(781)	(760)	(757)	(1.084)	(1.061)	(9.963)
Total Despesas	(750)	(781)	(760)	(757)	(1.084)	(1.061)	(9.963)
Lucro Líquido	7.377	8.028	10.379	6.984	8.684	8.871	87.744
<i>Lucro Líquido por cota</i>	<i>0,101</i>	<i>0,110</i>	<i>0,143</i>	<i>0,096</i>	<i>0,089</i>	<i>0,090</i>	<i>1,263</i>

Distribuição /cota (1ª Emissão)	0,120	0,115	0,108	0,104	0,100	0,095	1,404
Distribuição /cota (2ª Emissão)	0,104	0,104					0,877
Distribuição /cota (3ª Emissão)			-		0,045	0,062	0,107
Distribuição em %CDI¹	124,1%	139,1%	127,4%	133,6%	131,5%	115,6%	136,3%

Resultado Jan/24



DY 1ª Emissão

Considerando a cota de emissão (R\$ 10,00), o DY anualizado das cotas da primeira emissão ficou em 12,01%

DY 2ª Emissão

Considerando a cota de emissão (R\$ 10,02), o DY anualizado das cotas da segunda emissão ficou em 11,99%

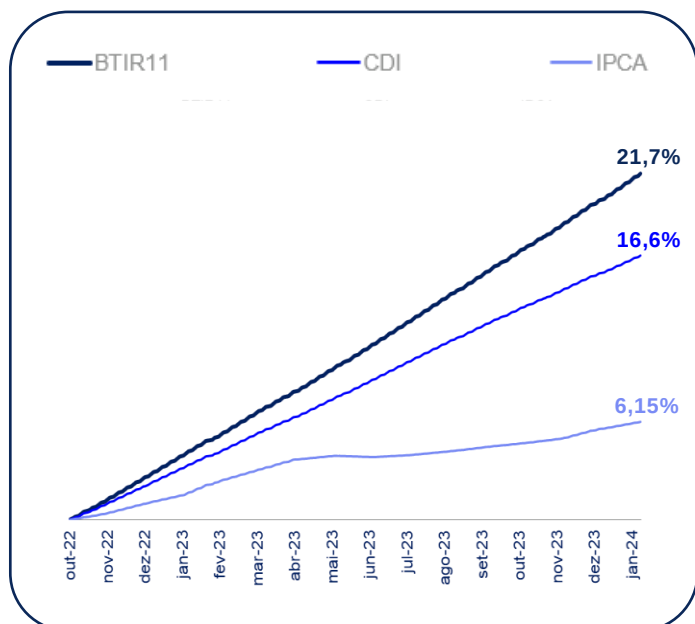
DY 3ª Emissão

Considerando a cota de emissão (R\$ 10,03), o DY anualizado das cotas da terceira emissão ficou em 7,68%

Notas (1) Dividend yield calculado a partir dos dividendos brutos distribuídos pelo BTIR11, cota de emissão e DI mensal.

1ª Emissão

Retorno desde a oferta¹

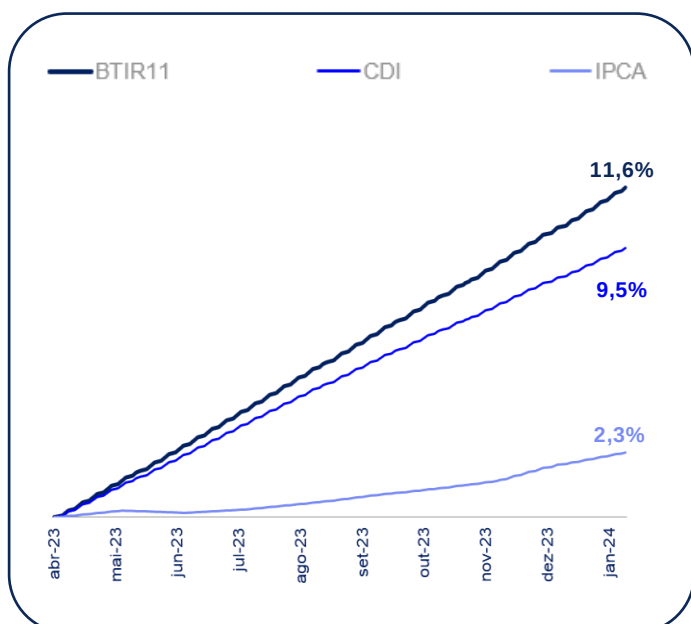


Rendimentos mensais

Mês	DY	DI	% DI Gross-up ²
Jan/24	0,95%	0,97%	115,62%
Dez/23	1,00%	0,89%	131,52%
Nov/23	1,04%	0,92%	133,57%
Out/23	1,08%	1,00%	127,37%
Set/23	1,15%	0,97%	139,06%

2ª Emissão

Retorno desde a oferta¹



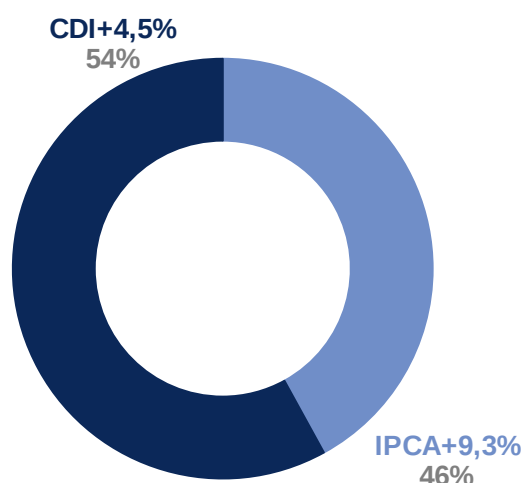
Rendimentos mensais

Mês	DY	DI	% DI Gross-up ²
Jan/24	0,95%	0,97%	115,38%
Dez/23	1,00%	0,89%	131,26%
Nov/23	1,04%	0,92%	133,31%
Out/23	1,08%	1,00%	127,11%
Set/23	1,04%	0,97%	125,51%

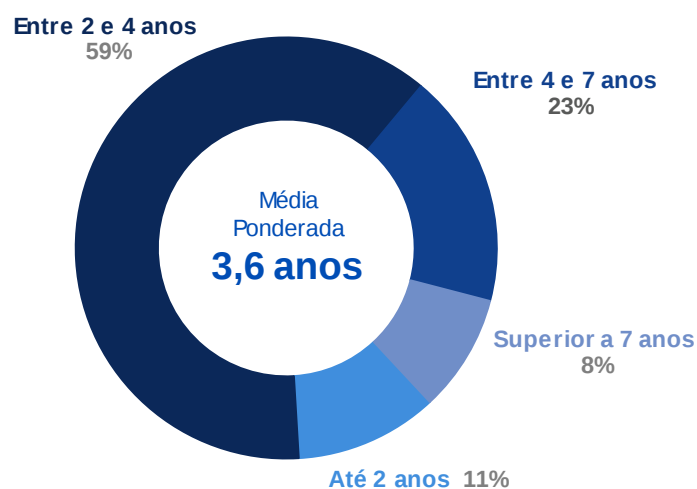
Notas: (1) O retorno total considera o rendimento desde a emissão bruto de imposto de renda e não anualizado; (2) Dividend yield calculado a partir dos dividendos brutos distribuídos pelo BTIR11, cota de emissão e DI mensal.

PORTFOLIO DO FUNDO

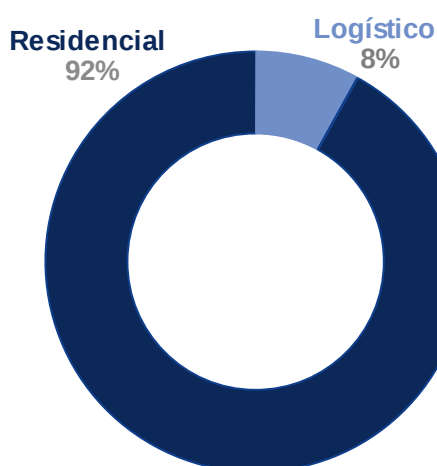
Indexador



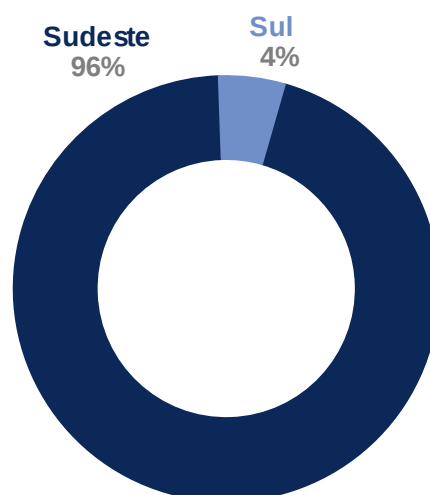
Prazo Médio



Setor



Localização



Ativos em Carteira

[Download](#)

#	Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ mm	% PL
1	Emergent Cold	23H2516001	IPCA	8,00%	9,4	44,0	4,4%
2	Oscar Freire	22E1273339	IPCA	9,50%	2,9	38,7	3,9%
3	Canoas I	23I1210221	IPCA	8,28%	4,4	38,3	3,8%
4	Mistral	23D1695281	CDI	5,00%	3,8	38,3	3,8%
5	Canto Rio	21I0566602	IPCA	9,00%	1,2	33,9	3,4%
6	Brooklin e Vila M.	22B0084502	CDI	4,50%	2,6	32,4	3,3%
7	Canoas II	23I1211920	IPCA	9,00%	4,5	32,4	3,3%
8	Higienópolis	21L0329277	CDI	4,25%	3,3	29,8	3,0%
9	Marajoara	21K0908334	CDI	5,00%	2,3	28,3	2,8%
10	Capote Valente	22K0065025	CDI	4,50%	4,3	28,1	2,8%
11	Capote Valente	22K1108730	CDI	4,50%	4,3	28,1	2,8%
12	Serendipity	23C0113876	CDI	4,00%	2,3	23,7	2,4%
13	Vitra	23D1695285	CDI	5,00%	3,8	22,8	2,3%
14	Normandie	21C0071934	CDI	4,25%	1,5	17,2	1,7%
15	You Corporativo	22D0847835	CDI	4,50%	2,2	16,7	1,7%
16	Paineiras	22K1048115	IPCA	11,00%	2,5	15,7	1,6%
17	Paineiras	22K1089353	IPCA	11,00%	2,5	15,7	1,6%
18	Paineiras	22K1089354	IPCA	11,00%	2,5	15,7	1,6%
19	Paineiras	22K1089355	IPCA	11,00%	2,5	15,7	1,6%
20	Higienópolis	21L0329279	CDI	4,25%	3,3	13,1	1,3%
21	Vinci Moema	21L0002618	CDI	4,25%	2,4	12,7	1,3%
22	You Corporativo	22D0847833	CDI	4,00%	1,7	5,0	0,5%
CRI Estrutural (médio e longo prazo)						546,3	54,9%

#	Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ mm	% PL
22	A-Town	21H0976574	IPCA	6,50%	10,3	50,2	5,1%
23	CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,65%	7,3	39,6	4,0%
24	Helbor	22F0715946	CDI	2,30%	2,4	29,7	3,0%
25	E-Tower BR	23L2415875	IPCA	8,25%	5,0	26,3	2,6%
26	Bemol	22J0978863	IPCA	7,62%	8,3	14,9	1,5%
27	MRV 2	22L1198359	CDI	3,00%	4,4	3,1	0,3%
28	Helbor 2	22H1104501	CDI	2,30%	2,3	2,9	0,3%
30	Bild	22B0309134	CDI	3,15%	2,0	0,0	0,0%
CRI Tático (curto e médio prazo)						165,5	16,6%

Total CRI **711,8** **74,0%**

#	Ativo	Índice	Rentabilidade	R\$ mm	% PL
	RF Ref DI	-	%CDI	284,0	28,5%
Total Renda Fixa					284,0 28,5%
Total Patrimônio Líquido					995,9 100,0%



São Paulo - SP



Volume
R\$ 44,0 milhões



IPCA + 8,0% a.a.



Duration
9,4 anos



Etapa do empreendimento: obras iniciadas

Emergent Cold

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

Participação no CRI: 36,2% do CRI

Participação no PL: 4,4% do PL



São Paulo - SP



Volume
R\$ 38,7 milhões



IPCA + 9,5% a.a.



Duration
2,9 anos



Etapa do empreendimento: projeto em aprovação

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

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

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Participação no CRI: 27,8% do CRI

Participação no PL: 3,9% do PL



Bertioga - SP



Volume
R\$ 38,3 milhões



IPCA + 8,3% a.a.



Duration
4,4 anos



Etapa do empreendimento: obras na estrutura

Canoas I

Código: 23I1210221

Emissão: Virgo – 116ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Nota Comercial

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

Participação no CRI: 100,0% do CRI

Participação no PL: 3,8% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento Canoas São Lourenço, localizado em Bertioga, São Paulo

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Bernardo do Campo - SP



Volume
R\$ 38,3 milhões



CDI + 5,0% a.a.



Duration
3,8 anos



Etapa do empreendimento: obras na fundação

Mistral

Código: 23D1695281

Emissão: Opea – 153ª emissão / 2ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Nota Comercial

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva, seguro de obras e fiança dos sócios

Participação no CRI: 61,7% do CRI

Participação no PL: 3,8% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento dos empreendimentos Mistral e Vitra, ativos residenciais de alto padrão na grande São Paulo

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Rio de Janeiro - RJ



Volume
R\$ 33,9 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Duration
1,2 anos



Etapa do empreendimento: obras na estrutura

Canto Rio

Código: 21I0566602

Emissão: True – 1ª emissão / 454ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: CCB

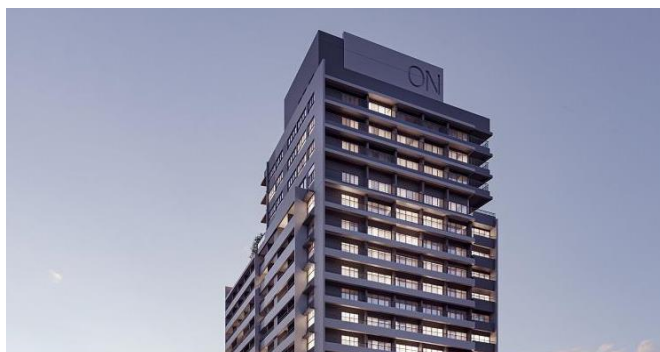
Garantia: Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança da holding

Participação no CRI: 25,0% do CRI

Participação no PL: 3,4% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Bait Canto Rio, localizado na Praia do Arpoador, Rio de Janeiro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 32,4 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
2,6 anos



Etapa do empreendimento: obras na estrutura

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: 31,4% do CRI

Participação no PL: 3,3% 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



Bertioga- SP



Volume
R\$ 32,4 milhões



IPCA + 8,3% a.a.



Duration
4,5 anos



Etapa do empreendimento: obras na estrutura

Canoas II

Código: 23I1211920

Emissão: Virgo – 116ª emissão / 2ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Nota Comercial

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

Participação no CRI: 100,0% do CRI

Participação no PL: 3,3% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento Canoas São Lourenço, localizado em Bertioga, São Paulo

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 29,8 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration
3,3 anos



Etapa do empreendimento: obras na estrutura

Higienópolis – Série I

Código: 21L0329277

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: 29,0% do CRI

Participação no PL: 3,0% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento dos empreendimentos Maceió 88 e Sergipe by You, Inc, ambos localizados no bairro de Higienópolis em São Paulo

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 28,3 milhões



CDI + 5,0% a.a. *



Duration
2,3 anos



Etapa do empreendimento: obras na estrutura

Marajoara Club House

Código: 21K0908334

Emissão: True – 1ª emissão / 465ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: CCB

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança da holding

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Marajoara Club House, localizado no bairro Interlagos em São Paulo

* Ajuste remuneratório deliberado em Assembleia Geral de Titulares.

Participação no CRI: 35,8% do CRI

Participação no PL: 2,8% do PL

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 28,1 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
4,3 anos



Etapa do empreendimento: projeto em aprovação

Capote Valente – Série I

Código: 22K0065025

Emissão: True – 102ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Nota comercial

Garantia: AF de terreno e de cotas da SPE, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva, seguro fiança e fiança da holding

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento na rua Capote Valente, localizada no bairro de Pinheiros em São Paulo

Status da operação: : fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Participação no CRI: 100% do CRI

Participação no PL: 2,8% do PL



São Paulo - SP



Volume
R\$ 28,1 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
4,3 anos



Etapa do empreendimento: projeto em aprovação

Capote Valente – Série II

Código: 22K1108730

Emissão: True – 102ª emissão / 2ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Nota comercial

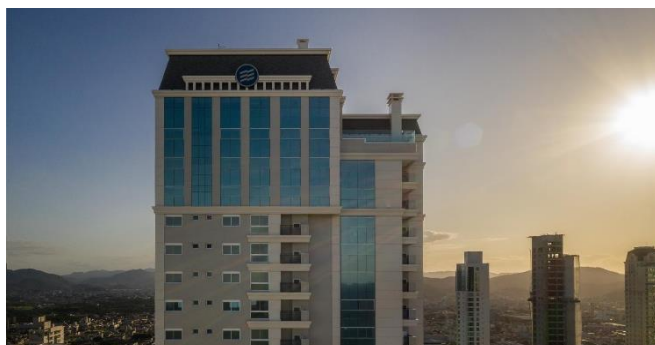
Garantia: AF de terreno e de cotas da SPE, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva, seguro fiança e fiança da holding

Participação no CRI: 100% do CRI

Participação no PL: 2,8% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento na rua Capote Valente, localizada no bairro de Pinheiros em São Paulo

Status da operação: : fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Balneário
Camboriú - SC



Volume
R\$ 23,7 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
2,3 anos



Etapa do empreendimento: estoque

Serendipity

Código: 23C0113876

Emissão: Canal – 37ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva e fiança dos sócios

Participação no CRI: 62,2% do CRI

Participação no PL: 2,4% do PL

Comentário da operação: O CRI foi emitido pela Embraed, uma incorporadora com quase 40 anos e que atua em imóveis residenciais de alto padrão em Balneário Camboriú. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 22,8 milhões



CDI + 5,0% a.a.



Duration
3,8 anos



Etapa do empreendimento: obras na fundação

Vitra

Código: 23D1695285

Emissão: Opea – 153ª emissão / 4ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Nota Comercial

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva, seguro de obras e fiança dos sócios

Participação no CRI: 50,0% do CRI

Participação no PL: 2,3% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento dos empreendimentos Mistral e Vitra, ativos residenciais de alto padrão na grande São Paulo

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 17,2 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration
1,5 anos



Etapa do empreendimento: obras na estrutura

Normandie

Código: 21C0071934

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 201ª 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: 35,8% do CRI

Participação no PL: 1,7% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Normandie, localizado no bairro de Moema em São Paulo

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 16,7 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
2,2 anos

You – Série II

Código: 22D0847835

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: 20,4% do CRI

Participação no PL: 1,7% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 15,7 milhões



IPCA+ 11,0% a.a.



Duration
2,5 anos



Etapas do empreendimento: projeto em aprovação

Paineiras – Série I

Código: 22K1048115

Emissão: Opea – 66ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Nota Comercial

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: 1,6% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão no Morumbi, próximo ao Clube Paineiras

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 15,7 milhões



IPCA+ 11,0% a.a.



Duration
2,5 anos



Etapa do empreendimento: projeto em aprovação

Paineiras – Série II

Código: 22K1089353

Emissão: Opea – 66ª emissão / 2ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Nota Comercial

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: 1,6% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão no Morumbi, próximo ao Clube Paineiras

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 15,7 milhões



IPCA+ 11,0% a.a.



Duration
2,5 anos



Etapa do empreendimento: projeto em aprovação

Paineiras – Série III

Código: 22K1089354

Emissão: Opea – 66ª emissão / 4ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Nota Comercial

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: 1,6% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão no Morumbi, próximo ao Clube Paineiras

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 15,7 milhões



IPCA+ 11,0% a.a.



Duration
2,5 anos



Etapa do empreendimento: projeto em aprovação

Paineiras – Série IV

Código: 22K1089355

Emissão: Opea – 66ª emissão / 4ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Nota Comercial

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: 1,6% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão no Morumbi, próximo ao Clube Paineiras

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 13,1 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration
3,3 anos



Etapa do empreendimento: obras na estrutura

Higienópolis – Série II

Código: 21L0329279

Emissão: Vert – 60ª emissão / 2ª 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: 16,0% do CRI

Participação no PL: 1,3% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento dos empreendimentos Maceió 88 e Sergipe by You, Inc, ambos localizados no bairro de Higienópolis em São Paulo

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 12,7 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration
2,4 anos



Etapa do empreendimento: obras na fundação

Vinci Moema

Código: 21L0002618

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 364ª 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: 53,4% do CRI

Participação no PL: 1,3% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Vinci Moema, localizado no bairro de Moema em São Paulo

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

you,inc



São Paulo - SP



Volume
R\$ 5,0 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
1,7 anos

You – Série I

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: 10,2% do CRI

Participação no PL: 0,5% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

O FUNDO

O BTG Pactual Crédito para Incorporação - Fundo de Investimento Imobiliário (BTIR11) teve início em outubro de 2022 e tem como objetivo proporcionar a valorização das suas cotas no longo prazo por meio do investimentos em operações de crédito lastreadas no ciclo de incorporação imobiliária.

O mandato do BTIR compreende todo o ciclo de incorporação imobiliária, partindo da aquisição de terrenos, envolvendo o financiamento a produção e a antecipação de recebíveis por venda de imóveis.

O BTIR 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:

1,20% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo

Taxa de Performance:

20% do que exceder a variação do IPCA + 6,0%

Quantidade de Cotas:

98.041.160

Número de Investidores:

19.158

Ambiente de Negociação:

B3 (Cetip)

PUBLICAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de janeiro de 2024, foram realizadas as publicações:

10/01 – Rendimentos e Amortizações	Acesse
15/01 – Informe mensal estruturado	Acesse
26/01 – Relatório Gerencial (Nov/23)	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 para Incorporação é 1 cota, a ser adquirida no mercado de balcão organizado, a B3 (Cetip).

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 BTIR?

As cotas do BTG Pactual Crédito para Incorporação são negociadas no mercado de balcão organizado, a B3 (Cetip). Dessa forma, recomendamos contatar um consultor de investimentos e/ou a corretora de sua preferência. 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 para Incorporação é indeterminado.

É possível resgatar o valor investido?

A cota do BTG Pactual Crédito para Incorporação 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.

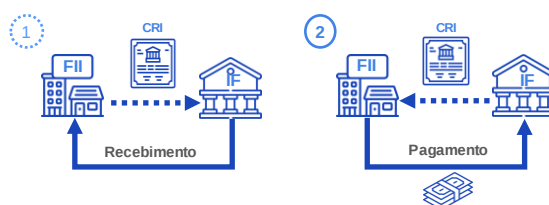
O que acontece com a operação compromissada se o título lastreado (CRI) é resgatado antecipadamente?

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

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

