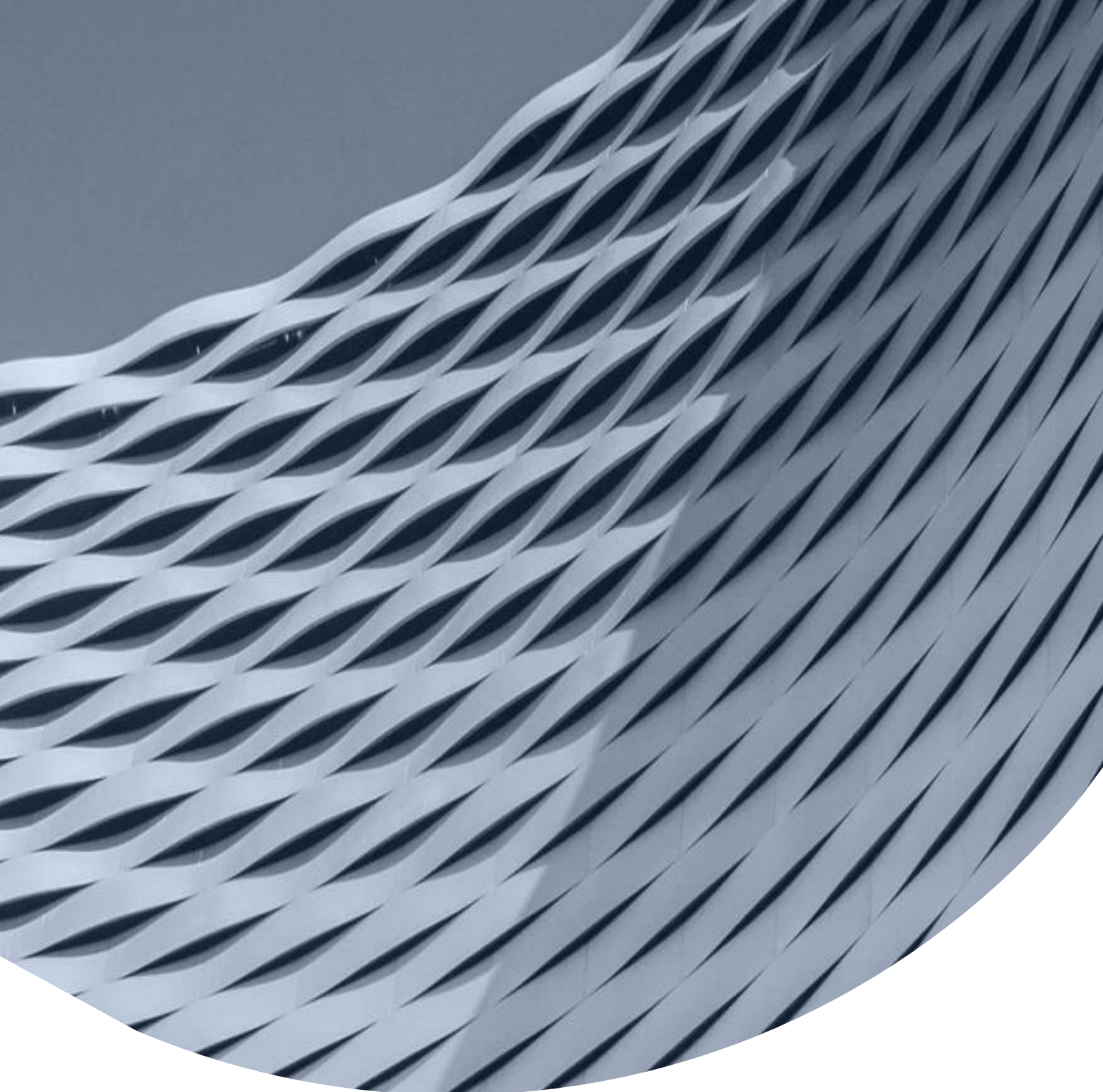




FII BTG Pactual
Crédito Imobiliário

BTCI11
Relatório Gerencial

CNPJ: 09.552.812/0001-14

Outubro 2024

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Valor Patrimonial (R\$ milhões) 999,5	Valor Patrimonial (R\$ / cota) 10,04	Dividend Yield Patrimonial (12m a.a.) 10,8%	Rendimento (R\$ / Cota) 0,09	Volume Negociado ¹ (R\$ mil) 1.520,0
Valor de Mercado (R\$ milhões) 996,2	Valor de Mercado (R\$ / cota) 10,01	Dividend Yield Mercado (12m a.a.) 10,8%	Rendimento equivalente tributável ² 126,7% do CDI	Taxa de Administração 0,95% a.a.

Prezado investidor,

Em outubro/24, o BTCI pagou R\$ 0,09/cota aos seus investidores, que representa um dividend yield de 10,8% ao ano com base na cota de fechamento de setembro/24.

Neste mês, a atividade econômica continuou aquecida, com um crescimento sólido previsto para o PIB de 3,1% e uma taxa de desemprego abaixo de 7%, o que representa o menor nível desde 2014. Além disso, entramos no último trimestre do ano enfrentando forte volatilidade nos ativos domésticos, em razão da grande incerteza provocada pelo elevado risco fiscal, que ameaça a sustentabilidade das contas públicas nos próximos anos. As despesas obrigatórias seguem aumentando em ritmo acelerado, registrando uma taxa de crescimento real de 7,1% no acumulado do ano.

Como reflexo desse contexto, o dólar atingiu, neste mês, seu maior nível desde 2021, sendo cotado a R\$ 5,76. Esses fatores têm impactado as projeções de inflação e taxas de juros.

Para 2025 o mercado prevê uma inflação de 4,0% e uma Selic terminal de 11,25%, conforme o último Boletim Focus divulgado nesta segunda-feira. Já a curva de juros longa está precificando 12,90% ao ano para 2030.

Nesse cenário, o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) apresentou uma queda de aproximadamente 3,0%, refletindo todas as incertezas, mas também criando oportunidades para a aquisição de ativos a preços descontados em relação ao seu valor patrimonial, evidenciando um momento propício para investimentos com horizonte de longo prazo.

No cenário internacional, os Estados Unidos têm apresentado dados mais fortes do que o esperado.

Notas: (1) Volume médio diário negociado na B3 durante o mês de referência; (2) Dividend yield bruto equivalente ao CDI na data-base.

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O relatório de empregos de setembro registrou a criação de 254 mil novos postos de trabalho, superando todas as expectativas. Além disso, o ritmo consistente de geração de vagas fez a taxa de desemprego recuar de 4,22% para 4,05%, sinalizando estabilidade no mercado de trabalho. Com isso, o Banco Central norte-americano deve reduzir a magnitude dos próximos cortes de juros para 25 pontos-base.

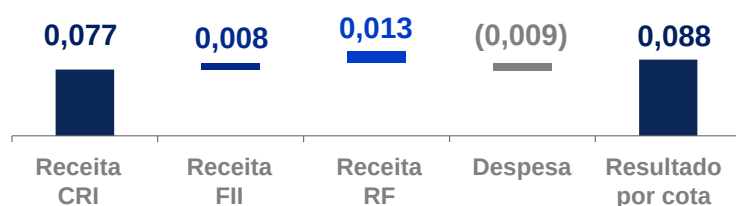
RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado (R\$ mil)	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	12M
Receita de CRI	14.406	4.681	6.037	8.641	7.697	7.635	102.877
Receita de FII	830	1.235	1.193	826	793	757	10.114
Receita com FI de Renda Fixa	703	1.001	1.292	921	1.372	1.275	10.672
Total Receitas	15.939	6.917	8.522	10.388	9.862	9.667	123.663
Despesas do Fundo	(911)	(1.012)	(1.073)	(913)	(882)	(891)	(11.051)
Total Despesas	(911)	(1.012)	(1.073)	(913)	(882)	(891)	(11.051)
Lucro Líquido	15.028	5.905	7.449	9.474	8.980	8.776	112.612
Lucro Líquido por cota (R\$)	0,151	0,059	0,075	0,095	0,090	0,088	1,132

Distribuição / cota (R\$)	0,092	0,093	0,094	0,094	0,092	0,090	1,220
Distribuição em %CDI ¹	119,6%	130,0%	139,7%	123,0%	124,8%	126,7%	125,5%

Resultado Set/2024



A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,09 por cota.

DY

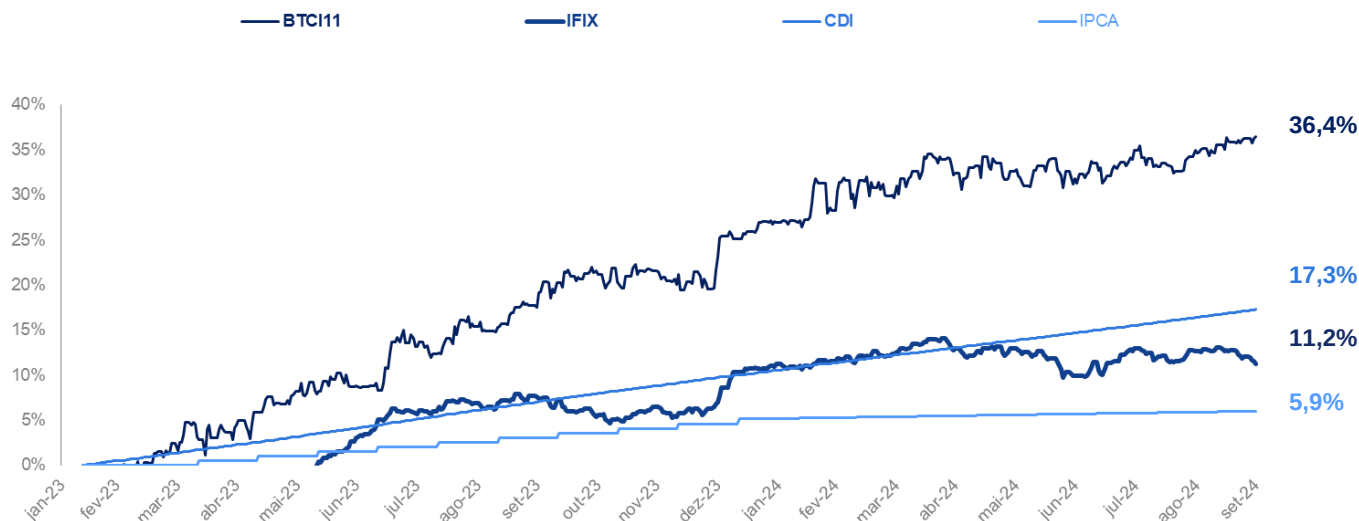
Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês de R\$ 10,01, o dividend yield foi de 0,90% e o anualizado ficou em 10,8%. Em relação à cota patrimonial, R\$ 10,04, o dividend yield ficou em 0,90% e o anualizado em 10,8%.

Após o pagamento de dividendos em setembro, o valor de reservas disponíveis é equivalente a R\$ 0,0538 por cota.

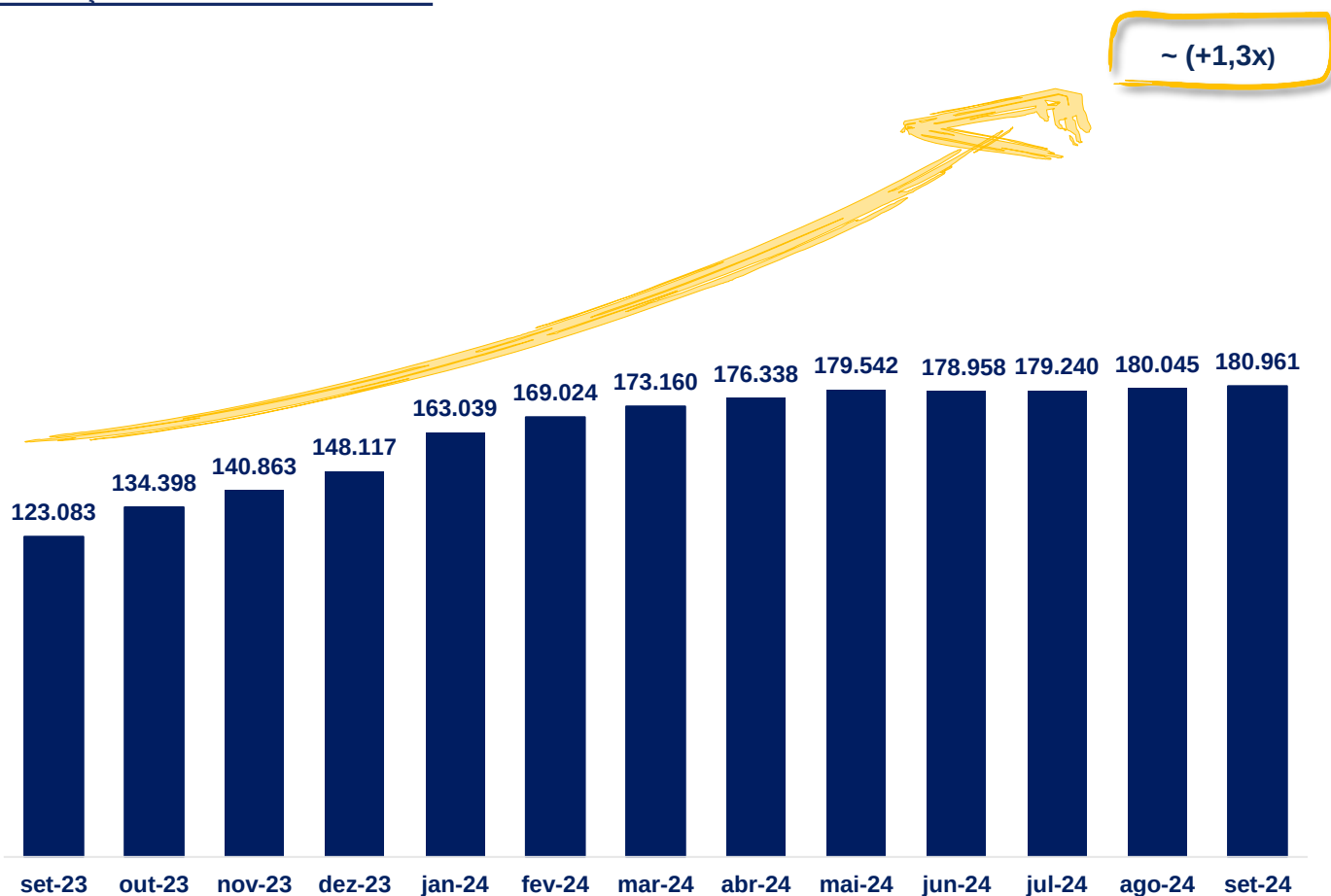
Notas: (1) Dividend yield considerando o rendimento do mês anualizado, a cota do fundo na B3 e o CDI, na data-base, bruto do imposto de renda.

Rentabilidade do fundo

Entre janeiro de 2023 e setembro de 2024, o fundo tem superado os principais benchmarks com robustez, alcançando um retorno de 36,4% contra 17,3% do CDI do período



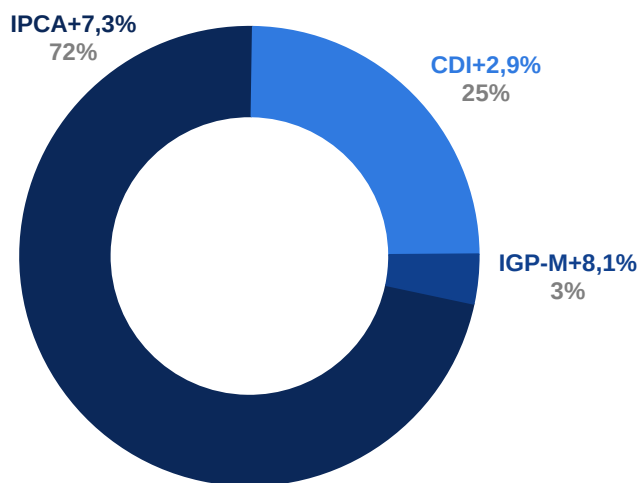
Evolução da base de cotistas



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

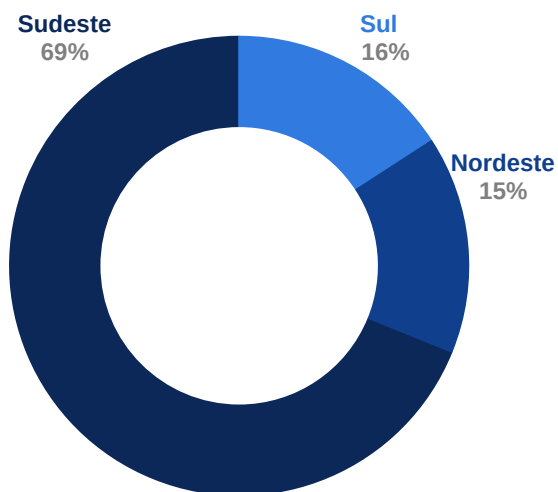
Indexador



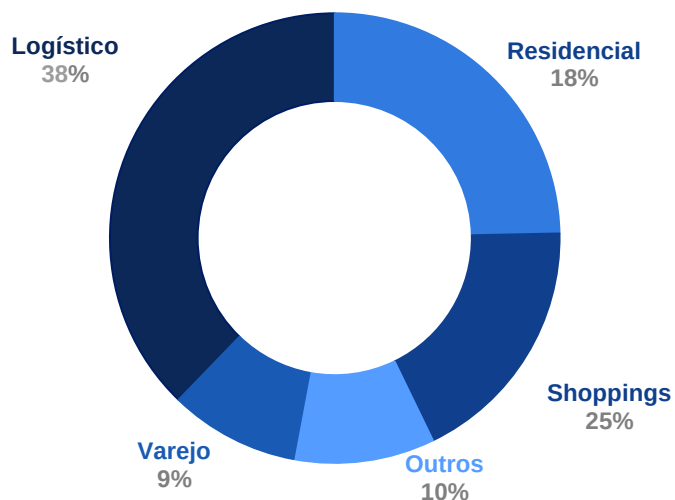
Duration



Localização



Setor



Lista de ativos

Download

Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ mm	% PL
Casa Shopping	22L1125928	IPCA	9,35%	4,8	65,6	6,6%
Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,30%	6,3	41,0	4,1%
Centro de Distribuição RP	21G0479767	IPCA	5,92%	3,2	40,5	4,1%
Conx	21G0688208	IPCA	6,35%	2,4	36,4	3,6%
JCC	19I0737680	CDI	1,30%	5,5	31,0	3,1%
Shoppings	19H0000001	CDI	1,50%	4,2	30,4	3,0%
GPA II	20L0687133	IPCA	5,60%	5,1	29,5	3,0%
HBR	19G0228153	IPCA	6,00%	6,4	23,1	2,3%
Socicam	21G0707741	IPCA	10,00%	3,6	21,2	2,1%
JSL I	20A0977906	IPCA	6,00%	6,8	19,5	2,0%
Airport Town	21H0976574	IPCA	6,50%	10,0	19,5	2,0%
JSL II	20A0978038	IPCA	6,00%	6,8	19,5	2,0%
Comfrio	21J0195709	CDI	6,00%	1,4	17,9	1,8%
Emergent Cold	22L1357824	CDI	3,25%	3,0	16,8	1,7%
Nortis	21J0842804	IPCA	7,15%	2,1	16,0	1,6%
Melo Alves e Turiassu - Sr	19I0739560	CDI	2,00%	3,3	15,5	1,6%
SuperFrio	21E0407330	IPCA	7,05%	4,2	14,7	1,5%
Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,30%	1,8	14,5	1,4%
GPA I	20H0695880	IPCA	5,00%	4,7	13,5	1,3%
Rede Duque	21I0855623	IPCA	8,20%	4,0	12,3	1,2%
Rede Duque	21I0855537	IPCA	8,20%	4,0	12,3	1,2%
Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	5,8	10,3	1,0%
Residencial BS	Fundamentos	IGPM	11,47%	4,5	10,1	1,0%
Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,50%	1,5	10,1	1,0%
BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,00%	1,1	7,2	0,7%
Melo Alves e Turiassu - Mz	19I0739706	CDI	3,00%	3,2	6,2	0,6%
Oscar Freire	22E1273339	IPCA	9,50%	2,4	5,7	0,6%
Brooklin e Domingos	22B0084502	CDI	4,50%	1,7	4,8	0,5%
You Corporativo - Série I	22D0847833	CDI	4,00%	1,2	4,0	0,4%
Avenue	18C0043043	IGPM	7,00%	2,4	3,1	0,3%
RNI	19B0177968	CDI	1,70%	2,8	3,0	0,3%
Airplane - Série 1	23H2516001	IPCA	8,00%	9,0	3,0	0,3%
RioPet	21C0818300	IPCA	7,00%	5,1	0,0	0,0%

CRI Estrutural (Médio e longo prazo) **578,2** **57,9%**

Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ mm	% PL
General Shoppings	20G0800227	IPCA	5,00%	6,4	51,1	5,1%
Log GRU 2	23H2516002	IPCA	8,00%	9,0	39,5	3,9%
VISC	22K1362572	IPCA	7,65%	6,6	38,4	3,8%
JCC Mz	19I0737681	CDI	1,40%	6,4	20,5	2,0%
Bem Brasil	21I0605705	IPCA	5,41%	3,9	16,0	1,6%
Multirenda II	20I0777292	IPCA	5,50%	7,1	8,2	0,8%
Helbor 2	22H1104501	CDI	2,30%	1,8	6,5	0,7%
GPA II	20F0689770	IPCA	5,75%	7,0	0,4	0,0%

CRI Tático (Curto e médio prazo) **180,6** **18,1%**

Total CRI **758,8** **75,9%**

Lista de ativos

	Código B3				R\$ mm	% PL
-	KNIP11	-	-	- -	27,6	2,8%
-	XPCI11	-	-	- -	20,9	2,1%
-	VGIP11	-	-	- -	11,5	1,2%
-	HREC11	-	-	- -	10,3	1,0%
-	MCCI11	-	-	- -	5,0	0,5%
-	VGHF11	-	-	- -	4,8	0,5%
-	SHOP11	-	-	- -	2,1	0,2%
-	BTYU11	-	-	- -	1,4	0,1%
Total FII					83,6	8,4%

Ativo		Índice	Rentabilidade Bruta		R\$ mm	% PL
Capital Markets FI RF	-	% CDI	~100,8%	- -	31,5	3,2%
Yield DI	-	% CDI	~99,9%	- -	31,3	3,1%
Tesouro Selic FI	-	% CDI	~99,9%	- -	25,3	2,5%
Total Renda Fixa					88,1	8,8%

Aquisições efetuadas antes da divulgação deste Relatório Gerencial

Ativo		Índice	Tx emissão		R\$ mm	% PL
Lar	-	CDI	2,45%	- -	23,6	2,4%
São Benedito	-	CDI	4,00%	- -	10,3	1,0%
JCC	-	CDI	1,30%	- -	8,0	0,8%
HBR Realty	-	CDI	2,00%	- -	7,1	0,7%
Total aquisições CRI					49,0	4,9%

Ativo		Índice	Rentabilidade		R\$ mm	% PL
Compromissada		% CDI	90,0% (Isento de IR)		20,0	2,0%
Total outras aquisições					20,0	2,0%

Total Patrimônio Líquido	999,5	100,00%
---------------------------------	--------------	----------------

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+)
10,91	10,60%	8,48%	2,02%
10,81	10,70%	8,56%	2,04%
10,71	10,81%	8,64%	2,06%
10,61	10,92%	8,72%	2,08%
10,51	11,03%	8,80%	2,10%
10,41	11,14%	8,89%	2,12%
10,31	11,25%	8,98%	2,14%
10,21	11,37%	9,06%	2,16%
10,11	11,48%	9,15%	2,18%
10,01	11,60%	9,24%	2,21%
9,91	11,73%	9,34%	2,23%
9,81	11,85%	9,43%	2,25%
9,71	11,98%	9,53%	2,27%
9,61	12,11%	9,63%	2,30%
9,51	12,25%	9,73%	2,32%
9,41	12,38%	9,83%	2,35%
9,31	12,52%	9,94%	2,37%
9,21	12,67%	10,05%	2,40%
9,11	12,81%	10,16%	2,42%

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.



Rio de Janeiro - RJ



Volume
R\$ 65,6 milhões



IPCA + 9,4% a.a.



Duration
4,8 anos

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: 6,6% 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 m² de ABL e 1.000 vagas de estacionamento

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



PR, SC e RS



Volume
R\$ 41,0 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
6,3 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 de locação, fundo de reserva e aval da holding

Participação no CRI: 25,2% do CRI

Participação no PL: 4,1% 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\$ 40,5 milhões



IPCA + 5,9% a.a.



Duration
3,2 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: 4,1% 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

CONX



São Paulo - SP



Volume
R\$ 36,4 milhões



IPCA + 6,4% a.a.



Duration
2,4 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: 3,6% 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



Fortaleza - CE



Volume
R\$ 31,0 milhões



CDI + 1,3% a.a.



Duration
5,5 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



SP, MG,
RJ e PR



Volume
R\$ 30,4 milhões



CDI + 1,5% a.a.



Duration
4,2 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

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



Grande São Paulo



Volume
R\$ 29,5 milhões



IPCA + 5,6% a.a.



Duration
5,1 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

Participação no CRI: 30,6% do CRI

Participação no PL: 3,0% 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



Grande São Paulo



Volume
R\$ 23,1 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration
6,4 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

Participação no CRI: 23,7% do CRI

Participação no PL: 2,3% do PL

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



N/A



Volume
R\$ 21,2 milhões



IPCA + 10,0% a.a.



Duration
3,6 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



SP, RJ e RS



Volume
R\$ 19,5 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration
6,8 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

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 de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Guarulhos – SP



Volume
R\$ 19,5 milhões



IPCA + 6,5% a.a.



Duration
10,0 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: 2,0% 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



SP, RJ e RS



Volume
R\$ 19,5 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration
6,8 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



N/A



Volume
R\$ 17,9 milhões



CDI + 6,0% a.a.



Duration
1,4 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

Participação no CRI: 70,0% do CRI

Participação no PL: 1,8% do PL

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



Cabo de Sto.
Agostinho - PE



Volume
R\$ 16,8 milhões



CDI + 3,25% a.a.



Duration
3,0 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: 1,7% 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[®]



São Paulo - SP



Volume
R\$ 16,0 milhões



IPCA + 7,2% a.a.



Duration
2,1 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: 1,6% do PL



São Paulo - SP



Volume
R\$ 15,5 milhões



CDI + 2,0% a.a.



Duration
3,3 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: 1,6% do PL



SP e BA



Volume
R\$ 14,7 milhões



IPCA + 7,1% a.a.



Duration
4,2 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



Rio de Janeiro - RJ



Volume
R\$ 14,5 milhões



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



Duration
1,8 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



Grande São Paulo



Volume
R\$ 13,5 milhões



IPCA + 5,0% a.a.



Duration
4,7 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

Participação no CRI: 12,2% do CRI

Participação no PL: 1,3% 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



Grande São Paulo



Volume
R\$ 12,3 milhões



IPCA + 8,2% a.a.



Duration
4,0 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: 1,2% 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\$ 12,3 milhões



IPCA + 8,2% a.a.



Duration
4,0 anos

Rede Duque – Série I

Código: 2110855537

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: 1,2% 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\$ 10,3 milhões



IPCA + 7,2% a.a.



Duration
5,8 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: 1,0% 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



Diversificado



Volume
R\$ 10,1 milhões



IGP-M + 11,4% a.a.



Duration
4,5 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: 0,3% 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



Rio de Janeiro - RJ



Volume
R\$ 10,1 milhões



CDI + 5,5% a.a.



Duration
1,5 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: 1,0% 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 inadimplente



São Carlos - SP



Volume
R\$ 7,2 milhões



IPCA + 5,0% a.a.



Duration
1,1 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: 0,7% 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\$ 6,2 milhões



CDI + 3,0% a.a.



Duration
3,2 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: 0,6% 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\$ 5,7 milhões



IPCA + 9,5% a.a.



Duration
2,4 anos

Oscar Freire

Código: 22E1273339

Emissão: Canal – 2ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Nota promissória

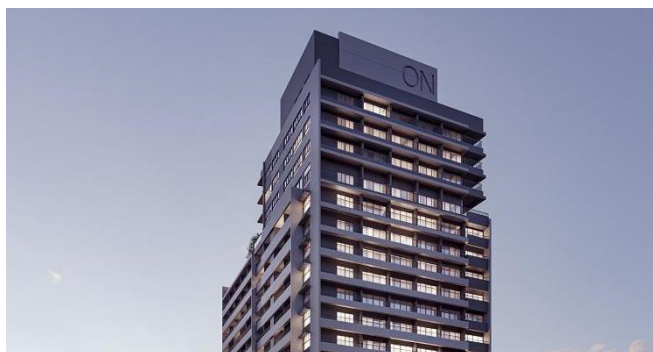
Garantia: Alienação fiduciária de terreno e de cotas da SPE desenvolvedora, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva e fiança

Participação no CRI: 4,0% do CRI

Participação no PL: 0,6% 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

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 4,8 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
1,7 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: 0,5% 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\$ 4,0 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
1,2 anos

You

Código: 22D0847833

Emissão: Vert – 73ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Debêntures

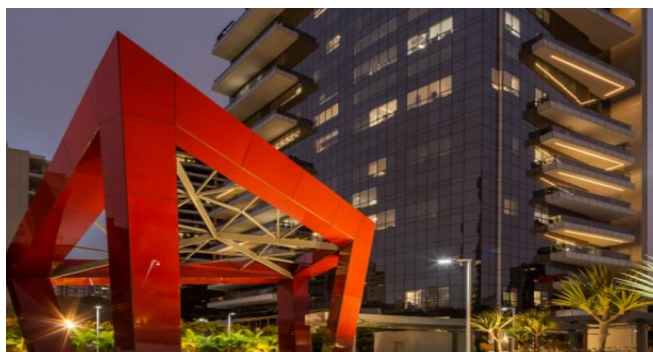
Garantia: Alienação fiduciária de ações da holding e de cotas de SPE desenvolvedora e fiança dos sócios

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\$ 3,1 milhões



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



Duration
2,4 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: 0,3% 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\$ 3,0 milhões



CDI + 1,7% a.a.



Duration
2,8 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\$ 3,0 milhões



IPCA + 8,0% a.a.



Duration
9,0 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

Participação no CRI: 2,4% do CRI

Participação no PL: 0,3% 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

O FUNDO

O Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário (BTCI11) 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 BTCI11 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 outubro de 2024, foram realizadas as publicações:

07/10/2024 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

15/10/2024 – Informe Mensal Estruturado

[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 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.

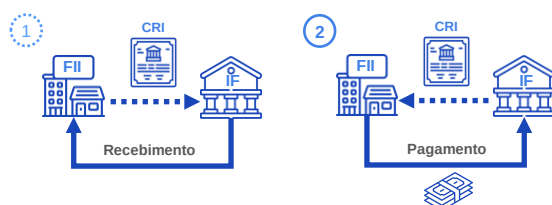
O que acontece se o FII não realizar a recompra do CRI no prazo estipulado?

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:

- 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.
- Janeiro de 2024: MPRJ se manifesta concordando com impugnação de crédito do CRI na RJ
- Fevereiro de 2024: juízo da execução rejeita impugnação à penhora (dos imóveis que garantem o CRI) interposta pelos executados; na RJ o AJ peticiona solicitando a convocação de Assembleia de Credores para discutir Plano de RJ da Riopet
- Março de 2024: executados interpõem agravo de instrumento contra a decisão acima

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.

Em janeiro houve a convocação para a oitava AGE dos titulares dos CRI, a fim de deliberar sobre: (i) as demonstrações financeiras auditadas referentes ao exercício social encerrado em setembro de 2023; e (ii) A declaração ou não de Vencimento Antecipado por descumprimento de obrigação pecuniária pela devedora.

Ressaltamos que as pautas seguem sendo deliberadas em assembleias.

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

