



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIARIO

CNPJ nº 29.787.928/0001-40 – Código de Negociação B3: BTCR11

### FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001- 23 (“Administradora”) e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIARIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 29.787.928/0001-40 (“Fundo”), vêm informar aos cotistas e ao mercado que:

- O Fundo está realizando a liquidação da 243ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A. (“CRI GJP”, “CRI”) no montante total de R\$ 51.282.417,78 (cinquenta e um milhões e duzentos e oitenta e dois mil e quatrocentos e dezessete reais e setenta e oito centavos) (“Liquidação”).
- O CRI tem prazo remanescente de aproximadamente 10 anos, remuneração de 1,675% (um inteiro e seiscentos e setenta e cinco milésimos por cento) acrescido da variação da taxa DI (depósitos interfinanceiros). A entrada no CRI ocorreu em 16 de dezembro de 2019 com recursos em caixa, integralizados na 4ª emissão de cotas. O valor total do montante da entrada no CRI foi de R\$ 49,005,000.00 (quarenta e nove milhões e cinco mil reais).
- A Gestora estima que a Liquidação gere um impacto positivo inicial por cota de, aproximadamente, de R\$ 0,46 (quarenta e seis centavos) por cota nos rendimentos no Fundo, em comparação a distribuição no mês de dezembro de 2021.

Ademais, a Gestora disponibilizou uma apresentação anexa a este Fato Relevante com mais detalhes sobre a Liquidação.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 21 de janeiro de 2022

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

e

**BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA**

## 1 Valor da venda: R\$ 51,2 milhões

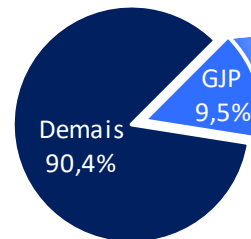
## 2 Reciclagem da carteira

- Reinvestimento focado em ativos com o mesmo indexador (CDI);
- Expectativa de aumento de FFO em até 4%<sup>1</sup>.

## 3 Ganho de capital

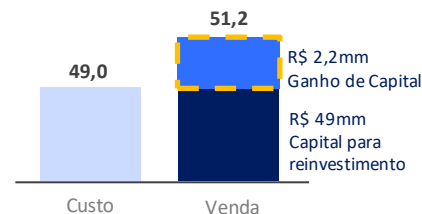
- Venda acima do valor patrimonial;
- Realização de ganho de capital de 3,70% sobre o saldo devedor, equivalente a 0,5% do patrimônio líquido<sup>3</sup>;
- **Lucro para os cotistas: R\$ 0,46/cota**

### Portfólio de créditos Distribuição em %

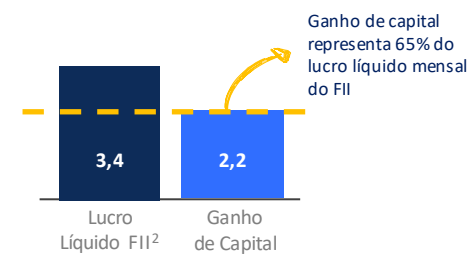


Taxa de emissão de CDI + 1,675% a.a.

### Resumo da transação R\$ mm



### Ganho de capital vs. lucro líquido R\$ mm



# Reciclagem da carteira

Gestão procura maximizar o retorno para o cotista, por meio de uma reciclagem de carteira baseada em 2 pilares:

## 1 Vendas de Operações:

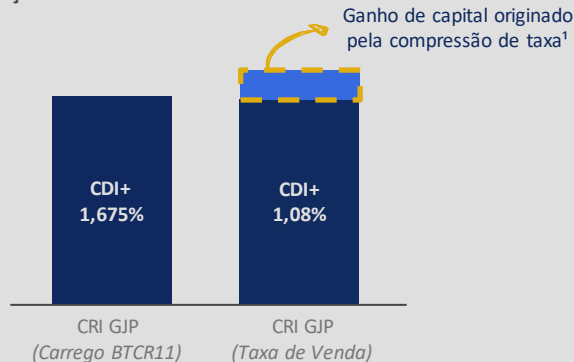
- Oportunidades de vendas de operações no mercado secundário;
- 12% da carteira de créditos foi negociada no último mês;
- Operações vendidas com remuneração média de CDI+1,22%;
- Renegociação dos créditos mantidos no portfólio.

## 2 Novas Alocações:

- Operações em estruturação pelo gestor<sup>2</sup>;
- Operações em estruturação com remuneração aproximada de CDI+4,50% a.a.;
- Operações com risco de crédito semelhante ao portfólio atual;
- Foco na integralização de ativos com correção pelo CDI.

### Resumo da reciclagem CRI GJP

#### Realização de lucro



#### Melhoria na alocação R\$ mm

