



**FII BTG Pactual
Crédito Imobiliário**

**BTCR11
Relatório Gerencial**

Maio 2022

CNPJ: 29.787.928/0001-40

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

Valor Patrimonial ¹ (R\$ milhões) 461,6	Valor Patrimonial ¹ (R\$ / cota) 95,96	Dividend Yield Patrimonial ¹ (12m a.a.) 15,6%	Rendimento (R\$ / Cota) 1,25	Volume Negociado ³ (R\$ mil) 1.214,4
Valor de Mercado ² (R\$ milhões) 465,3	Valor de Mercado ² (R\$ / cota) 96,00	Dividend Yield Mercado ² (12m a.a.) 15,6%	Rendimento equivalente tributável ³ 145,3% do CDI	

Prezado investidor,

No mês de maio, acompanhamos as agendas macroeconômicas local e internacional.

Na agenda macroeconômica local, a inflação desacelerou no mês de maio, ficando em 0,47%, mas ainda acumula alta de 11,73% para os últimos 12 meses, uma ligeira retração em relação a mês passado. O valor ficou abaixo do esperado devido principalmente a queda no custo da energia elétrica e pela desaceleração dos preços dos alimentos, embora núcleos como de passagens aéreas e remédios tenham refletido uma forte alta no mês, de 18,3% e 2,5% respectivamente. Ainda assim, a queda da taxa de desemprego, a alta do preço dos grãos e do petróleo e a elevada indexação da inflação explicam a persistência da inflação em 2 dígitos no Brasil, em que se projeta que o IPCA termine 2022 acima de 9,0%.

Na agenda macroeconômica internacional, o mês foi marcado por um aperto das condições financeiras nos EUA na primeira quinzena do mês, causado pelo aumento da curva de juros, queda do preço das ações, fortalecimento do dólar e aumento dos spreads de crédito. O receio de que a alta de juros pelo Fed (Banco Central dos EUA) poderia causar uma recessão acabou intensificando o movimento de queda das bolsas no exterior. Esse receio com relação a uma forte desaceleração da economia provocou um enfraquecimento do dólar, já que os EUA seriam um dos primeiros países a levar a taxa de juros para nível restritivo entre os países desenvolvidos. Em relação à inflação, o principal indicador americano (CPI) acumulou alta de 8,6% para o mês de maio, o maior valor desde 1981.

Notas: (1) Considerando informações contábeis de 31/05/2022; (2) Data base 31/05/2022; (3) Volume médio diário negociado na B3; (4) Dividend yield mercado equivalente ao CDI bruto do imposto de renda na data-base.

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado BTCR11 (R\$ mil)	Dez-21	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22	12M
Receita de CRI	2.984	6.605	6.793	5.285	7.047	5.510	56.755
Receita de FII	176	182	170	151	191	216	1.819
Receita com FI de Renda Fixa	145	201	488	436	225	126	2.075
Total Receitas	3.305	6.988	7.451	5.872	7.463	5.852	60.649
Despesas do Fundo	(565)	(618)	(638)	(687)	(726)	(720)	-6.350
Total Despesas	(565)	(618)	(638)	(687)	(726)	(720)	-6.350
Lucro Líquido	2.740	6.370	6.813	5.185	6.737	5.132	54.299
Lucro Líquido por cota	0,57	1,32	1,42	1,08	1,40	1,07	11,29
Lucro distribuído por cota	0,91	1,05	1,10	1,25	1,28	1,25	11,52
Lucro distribuído em relação ao CDI¹	152,6%	175,5%	156,5%	159,6%	159,6%	145,3%	178,3%

Decomposição do Resultado de Maio de 2022



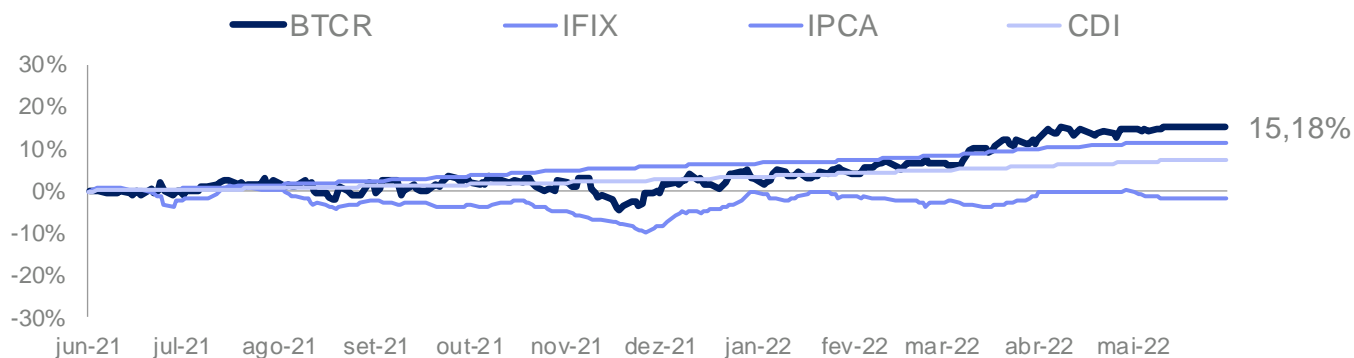
A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 1,25 por cota.

Dividend Yield: Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês – R\$ 96,00, o dividend yield (DY) anualizado ficou em 15,6%. Em relação à cota patrimonial – R\$ 95,96, o DY ficou em 15,6%.

Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

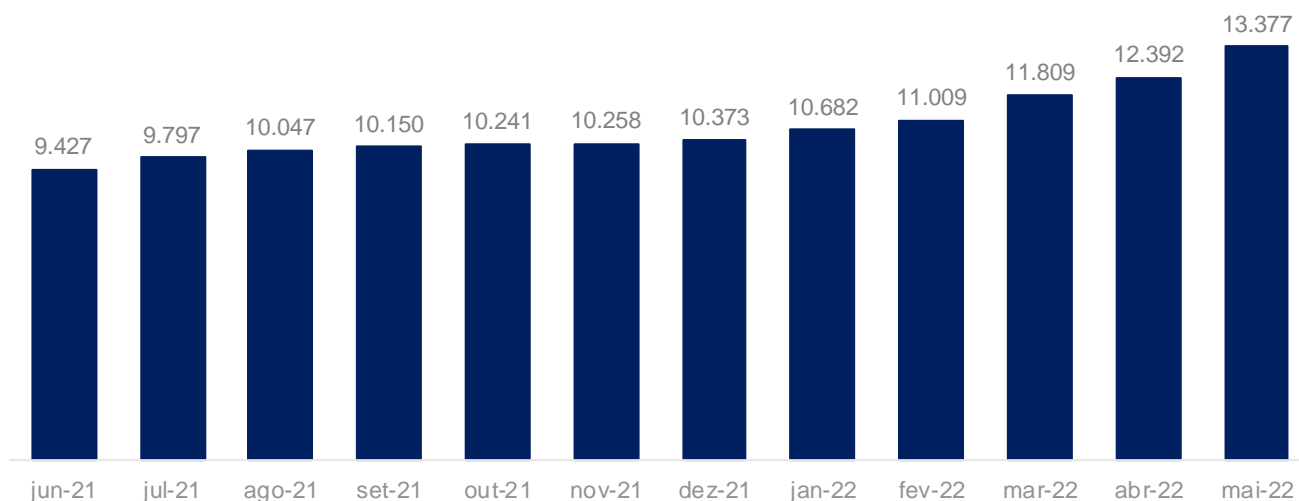
Rentabilidade do fundo

O retorno total do fundo em doze meses foi de 15,18% ou 226% do CDI do período¹.



Evolução da base de cotistas

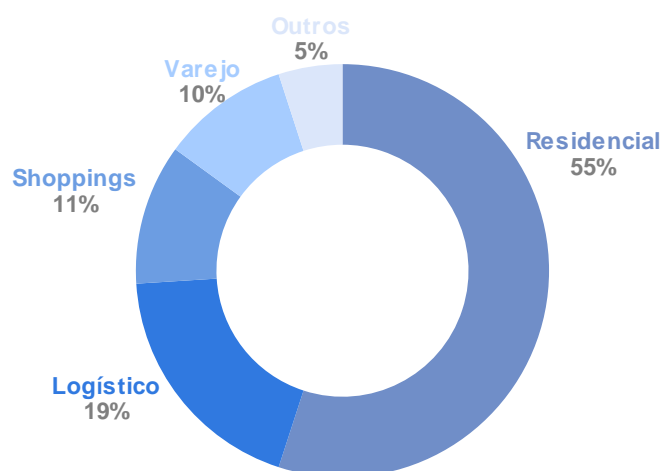
No período de 12 meses, o BTG Pactual Crédito Imobiliário não realizou emissão de cotas e o número de investidores aumentou, de forma orgânica, em 42%.



Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

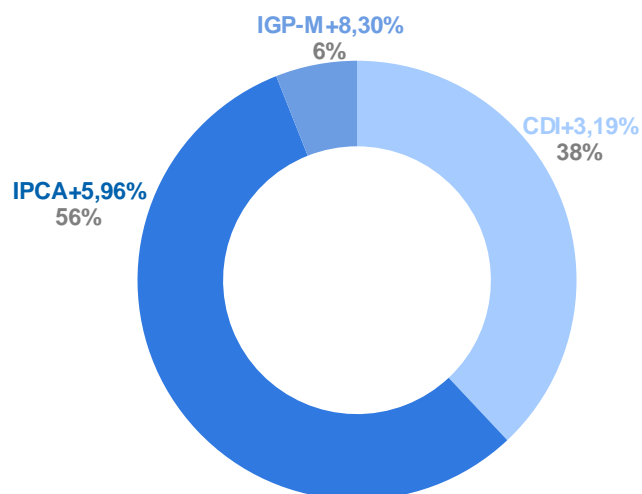
Alocação por Segmento¹



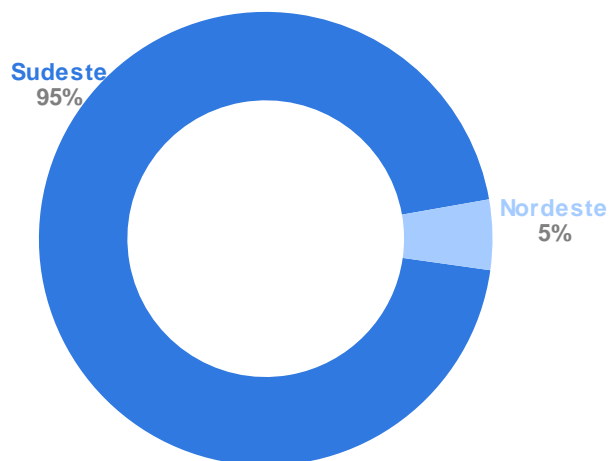
Prazo Médio da Carteira Investida¹



Exposição por Indexador¹



Concentração por Localização¹



¹ Portfólio atualizado com base em abril de 2022

Destaque

Alienação dos CRI BRF e Rigesa: desinvestimento de R\$ 54,5mm.

Durante o mês de maio foi realizada a negociação dos CRIs BRF e Rigesa, que totalizam R\$ 54,5 milhões e possuem remuneração média ponderada de CDI+3,58%.

Em contrapartida, o fundo realizou a integralização de R\$ 10 milhões do CRI Gafisa Oscar Freire e está em fase final de estruturação de outras operações com risco de crédito semelhante e remuneração superior.

Evento Subsequente

CRI Gafisa Oscar Freire: integralização de R\$ 10mm.

A operação está indexada a IPCA+9,50% a.a. e possui lastro em nota promissória da companhia. Na estrutura de garantias, existe alienação fiduciária do terreno na Oscar Freire, alienação fiduciária de cotas das SPEs, cessão fiduciária de CCVs de unidades, fundo de obras, fundo de despesas e aval da Holding.


São Paulo - SP

122% Garantia¹

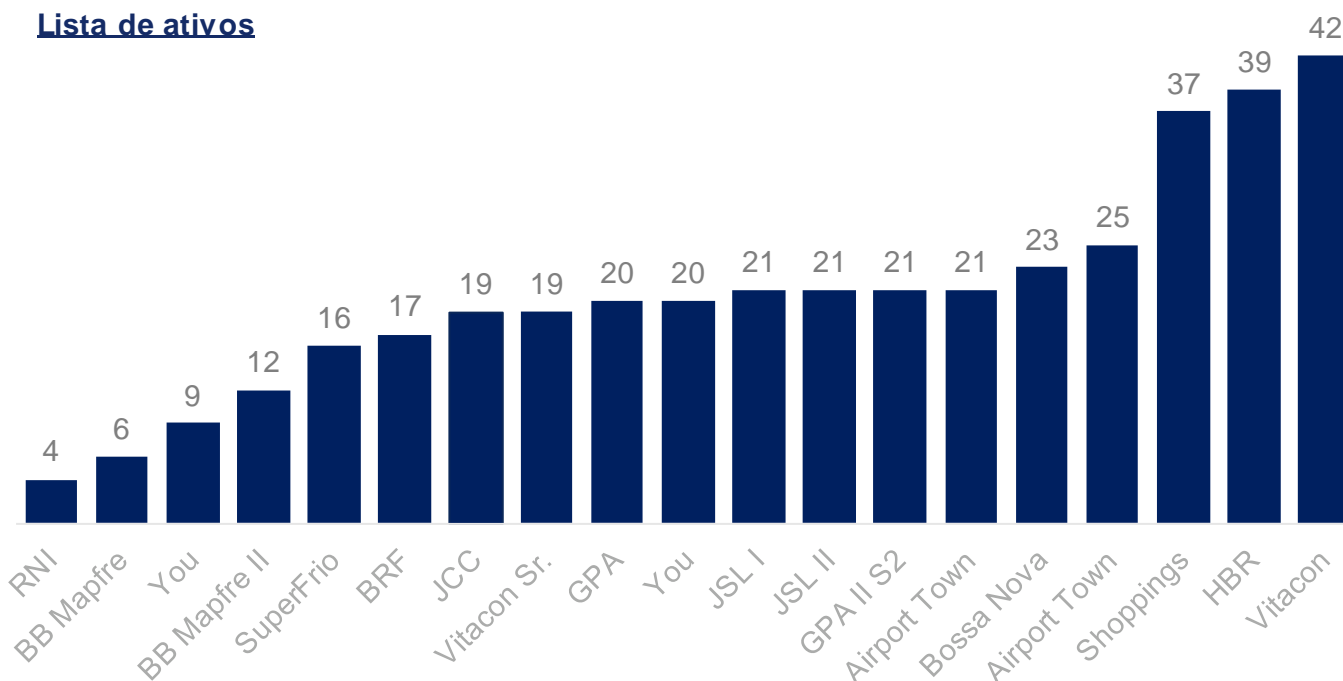
IPCA + 9,5% a.a.

Duration: 5 anos


Gafisa Oscar Freire
 Rua Consolação, 3.444


 Clique para ver no mapa

Lista de ativos



¹ Índice de cobertura considerando o valor concedido e o valor justo do terreno onde o empreendimento será desenvolvido (Rua Consolação x Rua Oscar Freire).



São Paulo - SP



Volume
R\$ 41,5 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
2,8 anos

Vitacon

Código: 22B0084502

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 427ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE, cessão fiduciária de CCVs, aval dos sócios e fundo de obras

Participação no CRI: 35,0% do CRI

Participação no PL: 9,0% do PL

Comentário da operação: A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 que atua com a proposta da companhia de reinventar a moradia em São Paulo, o conceito de moradia. Os recursos captados na operação foram destinados em dois projetos na cidade

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Grande
São Paulo



Volume
R\$ 38,7 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration
5,4 anos

HBR Multi Ativos

Código: 19G0228153

Emissão: Habitasec – 1ª emissão / 148ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis e ações das investidas, cessão fiduciária de alugueis, fundo de reserva e de despesas

Participação no CRI: 23,7% do CRI

Participação no PL: 8,4% 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 capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



SP, MG,
RJ e PR



Volume
R\$ 36,8 milhões



CDI + 1,5% a.a.



Duration
3,6 anos

BTG Shoppings

Código: 19H0000001

Emissão: Vert – 8ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: CCV

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis

Participação no CRI: 22,4% do CRI

Participação no PL: 8,0% do PL

Comentário da operação: A operação está lastreada no compromisso de compra do BPML11 com a BR Malls. O BPML11 possui com 8 shoppings diversificados no país. Os recursos captados na operação foram destinados na aquisição imobiliária

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

NORTIS



São Paulo - SP



Volume
R\$ 25,2 milhões



IPCA + 7,2% a.a.



Duration
3,0 anos

Nortis

Código: 21J0842804

Emissão: True – 1ª emissão / 457ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Debêntures

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

Participação no CRI: 30,0% do CRI

Participação no PL: 5,4% do PL

Comentário da operação: A Nortis foi fundada em 2016 pelo fundador da Even, Carlos Terepíns. A incorporadora nasceu com o foco de médio-alto padrão na cidade de São Paulo. Os recursos da operação foram destinados para capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Rio de Janeiro - RJ



Volume
R\$ 22,7 milhões



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



Duration
2,8 anos

Bossa Nova

Código: 20A0977906

Emissão: Opea – 1ª emissão / 261ª 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



SP, RJ e RS



Volume
R\$ 21,0 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration
5,6 anos

JSL

Código: 20A0977906

Emissão: Opea – 1ª emissão / 26ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis, fundo de reserva, fiança da holding e dos sócios

Comentário da operação: A JSL é uma empresa brasileira de logística. Com uma atuação continental, a JSL é líder em logística no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



SP, RJ e RS



Volume
R\$ 21,0 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration
5,6 anos

JSL

Código: 20A0978038

Emissão: Opea – 1ª emissão / 268ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis, fundo de reserva, fiança da holding e dos sócios

Participação no CRI: 19,9% do CRI

Participação no PL: 4,5% do PL

Comentário da operação: A JSL é uma empresa brasileira de logística. Com uma atuação continental, a JSL é líder em logística no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Grande
São Paulo



Volume
R\$ 20,9 milhões



IPCA+5,6% a.a.



Duration
6,1 anos

GPA II – Série 2

Código: 20L0687133

Emissão: True – 1ª emissão / 346ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis, fundo de reserva e de despesas

Participação no CRI: 20,4% do CRI

Participação no PL: 4,5% do PL

Comentário da operação: O GPA, locador da operação, foi fundado no fim da década de 40 e é o maior grupo varejista do Brasil. O contrato de locação foi cedido pelo FII Rio Bravo Renda Varejo com o intuito de aquisição de imóveis

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Guarulhos - SP



Volume
R\$ 20,8 milhões



IPCA + 5,8% a.a.



Duration
8,2 anos

Airport Town

Código: 21H0976574

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 338ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: CCB

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de aluguéis, fundo de despesas e de despesas

Participação no CRI: 10,0% do CRI

Participação no PL: 4,5% do PL

Comentário da operação: A Airport Town é uma empresa brasileira com mais de 30 anos que desenvolve e explora empreendimentos logísticos no estado de São Paulo. Os recursos captados foram destinados para capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Grande São Paulo



Volume
R\$ 20,3 milhões



IPCA + 5,0% a.a.



Duration
5,5 anos

GPA I

Código: 20H0695880

Emissão: Bari – 1ª emissão / 85ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Contrato de locação

Garantia: alienação fiduciária de imóveis e promessa de cessão fiduciária de recebíveis

Participação no CRI: 20,4% do CRI

Participação no PL: 4,4% do PL

Comentário da operação: O GPA, locador da operação, foi fundado no fim da década de 40 e é o maior grupo varejista do Brasil. O contrato de locação foi cedido pelo FII Rio Bravo Renda Varejo com o intuito de aquisição de imóveis

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

you,inc



São Paulo - SP



Volume
R\$ 20,2 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration
3,2 anos

You Inc

Código: 21L0329279

Emissão: Vert – 60ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis e cotas, cessão fiduciária de CCV e fiança dos sócios

Comentário da operação: A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Participação no CRI: 12,3% do CRI

Participação no PL: 4,4% do PL



Fortaleza - CE



Volume
R\$ 19,1 milhões



CDI + 1,3% a.a.



Duration
4,5 anos

JCC

Código: 19I0737680

Emissão: Habitasec – 1ª emissão / 163ª série

Agente Fiduciário: Pentágono

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de aluguéis, fundo de reserva e fiança da holding

Comentário da operação: A JCC (Jereisatti Centros Comerciais) é uma empresa do Grupo Jereisatti e controla do Shopping Iguatemi Fortaleza. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Participação no CRI: 7,1% do CRI

Participação no PL: 4,1% do PL



São Paulo - SP



Volume
R\$ 18,8 milhões



IPCA + 5,8% a.a.



Duration
1,5 anos

Vitacon II – Série Sênior

Código: 20J0837296

Emissão: Opea – 1ª emissão / 214ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: CCB

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPEs, cessão fiduciária de CCV, fundo de reservas, despesas e fiança sócios

Participação no CRI: 34,2% do CRI

Participação no PL: 4,4% do PL

Comentário da operação: A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 que atua com a proposta da companhia é reinventar a moradia em São Paulo. o conceito de moradia. Os recursos captados na operação foram destinados em dois projetos na cidade

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

you,inc



São Paulo - SP



Volume
R\$ 16,5 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
2,6 anos

You

Código: 22D0847835

Emissão: Vert – 73ª emissão / 2ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Debêntures

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

Participação no CRI: 20,0% do CRI

Participação no PL: 3,6% do PL

Comentário da operação: A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



SP e BA



Volume
R\$ 15,9 milhões



IPCA + 6,2% a.a.



Duration
4,1 anos

Superfrio

Código: 21E0407330

Emissão: True – 1ª emissão / 355ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de contratos, promessa de cessão fiduciária e fundos de despesas

Participação no CRI: 20,0% do CRI

Participação no PL: 3,5% do PL

Comentário da operação: A Superfrio é uma empresa que atua no segmento de logística refrigerada e possui 27 unidades distribuídas pelo país. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Carlos - SP



Volume
R\$ 11,5 milhões



IPCA + 5,0% a.a.



Duration
2,3 anos

BB Mapfre

Código: 20K0115319

Emissão: Gaia – 4ª emissão / 166ª série

Agente Fiduciário: Pavarini

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de imóvel, fundo de reserve e fiança do cedente

Participação no CRI: 100,0% do CRI

Participação no PL: 2,5% do PL

Comentário da operação: A BB Mapfre é uma holding formada pela união estratégica entre o Banco do Brasil e a Mapfre Seguros com intuito de desenvolvimento de produtos no Brasil com foco em ramos elementares (habitacional, agrícola e veículos)

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

you,inc



São Paulo - SP



Volume
R\$ 9,0 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
2,3 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, fiança dos sócios

Participação no CRI: 20,0% do CRI

Participação no PL: 2,0% do PL

Comentário da operação: A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Franca - SP



Volume
R\$ 5,8 milhões



IPCA + 5,2% a.a.



Duration
2,9 anos

BB Mapfre

Código: 18B0881116

Emissão: Opea – 1ª emissão / 178ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de imóvel

Participação no CRI: 26,0% do CRI

Participação no PL: 1,3% 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\$ 4,3 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: 10,1% do CRI

Participação no PL: 0,9% do PL

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

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Lista de ativos

Download

Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ mm	% PL	Estratégia
Vitacon	22B0084502	CDI	4,5%	2,8	41,5	9,0%	Core
HBR	19G0228153	IPCA	6,0%	5,4	38,7	8,4%	Core
Shoppings	19H0000001	CDI	1,5%	3,6	36,8	8,0%	Core
Airport Town	21J0842804	IPCA	7,1%	3,0	25,2	5,5%	Core
Bossa Nova	19I0200836	IGP-M	8,3%	2,8	22,7	4,9%	Core
JSL I	20A0977906	IPCA	6,0%	5,6	21,0	4,5%	Core
JSL II	20A0978038	IPCA	6,0%	5,6	21,0	4,5%	Core
GPA II S2	20L0687133	IPCA	5,6%	6,1	20,9	4,5%	Core
Airport Town	21H0976574	IPCA	5,8%	8,2	20,8	4,5%	Core
GPA	20H0695880	IPCA	5,0%	5,5	20,3	4,4%	Core
You	21L0329279	CDI	4,3%	3,2	20,2	4,4%	Core
JCC	19I0737680	CDI	1,3%	4,5	19,1	4,1%	Core
Vitacon Sr.	20J0837296	IPCA	5,8%	1,5	18,8	4,1%	Core
BRF	22D0847835	CDI	4,5%	2,6	16,5	3,6%	Core
SuperFrio	21E0407330	IPCA	6,2%	4,1	15,9	3,5%	Core
BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,0%	2,3	11,5	2,5%	Core
You	22D0847833	CDI	4,0%	2,3	9,0	2,0%	Core
BB Mapfre	18B0881116	IPCA	5,2%	2,9	5,8	1,3%	Core
RNI	19B0177968	CDI	1,7%	2,8	4,3	0,9%	Core
-	XPCI11	-	-	-	22,8	-	-
-	KNIP11	-	-	-	7,1	-	-
-	MCCI11	-	-	-	5,5	-	-
-	MGCR11	-	-	-	5,2	-	-

O FUNDO

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

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

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

Administração e Custódia:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Taxa de Administração:

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

Taxa de Performance:

Não há

Quantidade de Emissões:

4

Quantidade de Cotas:

4.810.097

PUBLICAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de maio de 2022, foram realizadas as publicações:

23/05/2022 – Prospecto Definitivo (5ª Emissão de Cotas do Fundo)	Acesse
23/05/2022 – Anúncio de Início (5ª Emissão de Cotas do Fundo)	Acesse
16/05/2022 – Informe Mensal Estruturado	Acesse
06/05/2022 – Informe Trimestral Estruturado	Acesse
06/05/2022 – Distribuição de Rendimentos	Acesse
05/05/2022 – Ato do Administrador (Instrumento Particular de Emissão de Cotas)	Acesse

FAQ

Perguntas Frequentes

O que é um FII?

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário. Cabe ao administrador, uma instituição financeira específica, constituir o fundo e realizar o processo de captação de recursos junto aos investidores através da venda de cotas.

As principais vantagens de um FII em relação ao investimento direto em ativos imobiliários são: (i) o menor valor do investimento em comparação a investimentos diretos em imóveis, (ii) benefício fiscal aos cotistas e custo de administração relativamente menor, (iii) liquidez superior versus a posse de um ativo imobiliário e (iv) ausência da preocupação de relacionamento com inquilino, manutenção do imóvel, locação, cobrança, entre outros.

O que é um CRI?

Os CRIs foram criados no Brasil em 1.997 através da Lei 9.514/97 e a legislação define que os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos de crédito de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e com promessa de pagamento em dinheiro. Isto significa dizer que a emissão de um CRI só existe se houver a vinculação de créditos imobiliários a ela (lastro).

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

- i) contratos de locação;
- ii) contratos de compra e venda de imóvel a prazo;
- iii) dívidas com destinação imobiliária dos recursos e/ou para reembolso de despesas imobiliárias em, no máximo, 24 meses antes da emissão;
- iv) empréstimo com garantia imobiliária (“home equity”).

Qual o investimento mínimo do fundo?

O mínimo que pode ser investido no BTG Pactual Crédito Imobiliário é 1 cota, a ser adquirida no mercado em ambiente de bolsa, a B3.

Para investimento em novas ofertas, os “Follow-Ons”, deve-se ler atentamente o Prospecto da Oferta e demais documentos correlatos, que deverão indicar a quantidade mínima de cotas permitida para a realização do investimento.

Como invisto no BTCR?

As cotas do BTG Pactual Crédito Imobiliário são negociadas em ambiente de Bolsa, na B3. Dessa forma, recomendamos contatar um consultor de investimentos e/ou a corretora de sua preferência. Acesse aqui e veja as corretoras credenciadas na B3. Recomendamos a leitura atenta do Regulamento e Prospecto do Fundo antes de qualquer investimento

Qual o prazo do investimento no fundo?

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

É possível resgatar o valor investido?

A cota do BTG Pactual Crédito Imobiliário não pode ser resgatada, porém o investidor tem a opção de vender suas cotas no mercado secundário, na B3.

O investidor deve ficar atento ao valor de suas operações de compra a venda de cotas, pois não há qualquer garantia sobre o valor das cotas no mercado secundário. O Fundo não se responsabiliza por quaisquer prejuízos com operações de venda ou sob qualquer ótica fiscal e recolhimento de impostos em operações com ganho de capital.

Em quais ativos o fundo pode investir?

Em seu Regulamento, o Fundo tem por política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

1. auferir rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que vier a adquirir;
2. auferir ganho de capital nas negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários do seu patrimônio;
3. auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir;
4. auferir ganho de capital nas negociações de cotas do seu patrimônio;
5. auferir receitas por meio de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos;
6. auferir rendimentos das LH, LCI e demais títulos de renda fixa que vier a adquirir.

O que são operações compromissadas?

As operações compromissadas consistem na venda de títulos (neste caso, os CRI) com o compromisso de recomprá-los após decorrido determinado período.

As compromissadas possuem seu regulamento consolidado pela Resolução 3.339 do Banco Central e a aplicação em fundos de investimento está normatizada na Instrução CVM 555.

Durante o prazo da operação compromissada, quem é o beneficiário dos eventos de juros e amortização?

Durante o prazo da operação, o FII, detentor inicial do CRI, permanece fazendo jus aos eventos de juros e amortização, bem como representando sua posição em eventual assembleia.

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

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

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

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

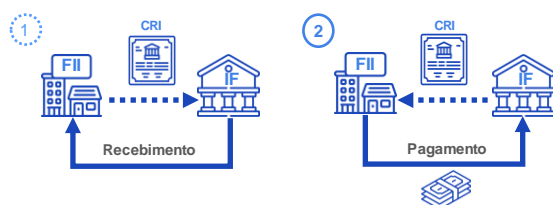
É possível resgatar o valor investido?

Em caso de inadimplência, isto é, não recompra do título no prazo estipulado, a contraparte realiza a execução do papel. Desta forma, a instituição financeira se torna titular definitivo do papel.

Fluxograma da operação

FII realizou venda do CRI para a instituição financeira* e recebeu uma fração do valor do título em contrapartida,. Na mesma data, estabeleceu a data do compromisso de recompra (“data de vencimento”);

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



GLOSSÁRIO

FII: Fundo de Investimento Imobiliário

RF: Renda Fixa

IR: Imposto de Renda

PL: Patrimônio Líquido

DRE: Demonstrativo do Resultado do Exercício

LTV: Loan-to-Value (razão entre dívida e cobertura da garantia)

CDI: Certificado de Depósito Interbancário

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

IGP-M: Índice Geral de Preços de Mercado

CCV: Contrato de Compra e Venda

CCB: Cédula de Crédito Bancário

CF: Cessão Fiduciária

AF: Alienação Fiduciária

SPE: Sociedade de Propósito Específico

Agente Fiduciário: Custódia e administração do CRI

Cessão Fiduciária: Transferência do direito de receber as parcelas remanescentes de um fluxo (financiamento/aluguel)

Alienação Fiduciária: Transferência da propriedade do imóvel, que pode ser executada em caso de inadimplência por parte do devedor

Fundo de Reserva: Constituição de saldo reserva a ser utilizado em caso de inadimplência pontual

Compromisso de Compra e Venda: Contrato pelo qual o proprietário de um imóvel (incorporadora por exemplo) promete vendê-lo ao comprador mediante o pagamento de um preço.

Código CETIP/B3: código de registro obrigatório (CVM) que identifica a operação. Link para consulta: <https://www2.cetip.com.br/TitulosCRI>

Disclaimer

Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability).

LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

Contato

Relações com Investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

