



FII BTG Pactual
Crédito para Incorporação

BTIR11
Relatório Gerencial

Março 2023

CNPJ: 43.008.233/0001-43

Sumário

03 Comentário do gestor

04 Resultados financeiros

06 Portfólio do fundo

18 O Fundo

19 Publicações do mês

20 FAQ

23 Glossário

24 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 (% ao mês)	Dividend Yield ² (% 12 meses)	Dividend Yield ² (spread equivalente)
384,1	10,11	0,13	1,4%	16,9%	CDI + 3,0%

Prezado investidor,

Na agenda macroeconômica local, a inflação, auferida pelo IPCA-IBGE, foi de 0,71% em março e 4,65% nos últimos 12 meses. As expectativas do mercado para 2023, mensuradas por meio do Boletim Focus, se traduzem em uma inflação acumulada de 5,98%³, portanto acima do teto da meta (4,75%) pelo terceiro ano consecutivo. Em relação à taxa básica de juros, Selic, o Copom de março deliberou pela manutenção do índice em 13,75%. No entanto, as expectativas do mercado se concentram em uma redução de 100 pontos-base até o fim do ano.

Na agenda macroeconômica internacional, o mês foi marcado pela estabilização da inflação nos EUA. O CPI⁴ apresentou aumento de 0,1% no mês de março, acumulando 5,0% nos últimos doze meses, o menor valor desde maio de 2021. A inflação foi impulsionada pelo aumento dos custos de locação e balanceada pela redução nos custos de transportes (substancialmente gasolina, na medida que o preço do barril de petróleo reduziu 5,5% no mês). Por fim, o setor de serviços, que havia sido um importante vetor inflacionário, apresentou sinais de estabilização nos preços⁵.

O [site exclusivo do fundo](#) foi divulgado. A página apresenta a visão geral do fundo, documentos publicados, governança do gestor e as dúvidas frequentes.

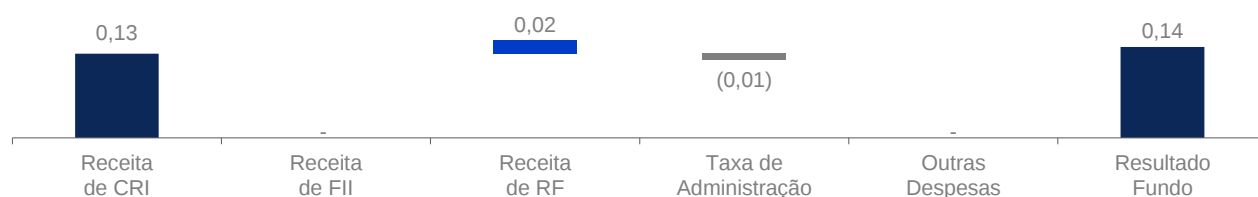
Notas: (1) Retorno total representa a soma da valorização patrimonial e dos rendimentos distribuídos; (2) O dividend yield é o resultado do rendimento do mês anualizado e dividido pela cota de emissão; (3) De acordo com Boletim Focus de 06/04/2023; (4) CPI (Consumer Price Index) indicador inflacionário; (5) [Reuters](#)

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado BTIR11 (R\$ mil)	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	12M
Receita de CRI	-	2.009	2.947	5.540	4.152	5.018	19.666
Receita com FI de Renda Fixa	-	2.961	7	744	504	573	4.789
Total Receitas	-	4.970	2.954	6.284	4.656	5.591	24.455
Despesas do Fundo	-	(355)	(385)	(404)	(390)	(390)	(1.943)
Total Despesas	-	(355)	(385)	(404)	(390)	(390)	(1.943)
Lucro Líquido	-	4.615	2.569	5.880	4.266	5.201	22.512
Lucro Líquido por cota	-	0,12	0,07	0,15	0,11	0,14	0,59
Lucro distribuído por cota	-	0,05	0,13	0,13	0,13	0,13	0,57
Lucro distribuído em relação ao CDI¹	-	53,3%	132,4%	134,5%	135,5%	135,5%	122,7%

Decomposição do resultado de março de 2023



A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,131 por cota.

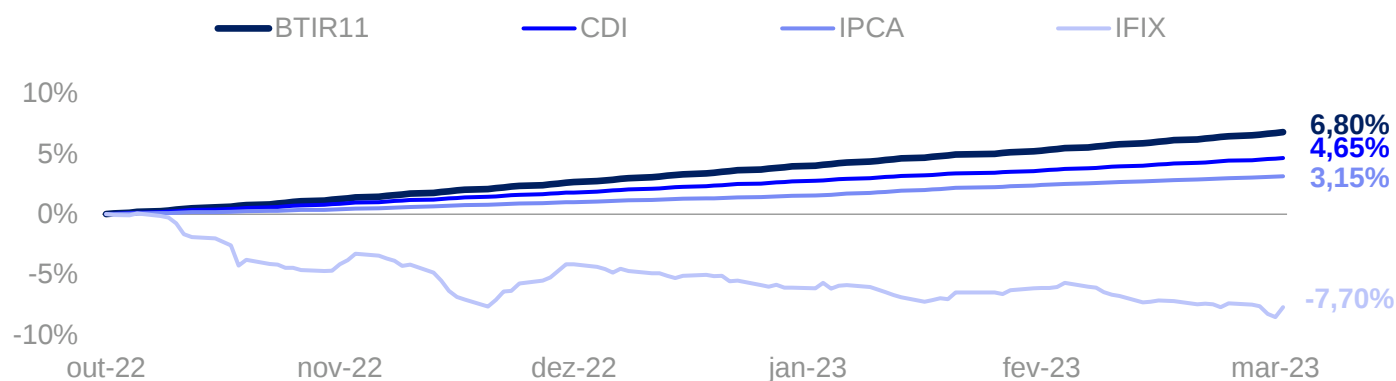
Dividend Yield: Considerando a cota de emissão (R\$ 10,00), o dividend yield anualizado ficou em 16,9%.

Os rendimentos auferidos e não distribuídos totalizam R\$ 0,02 por cota.

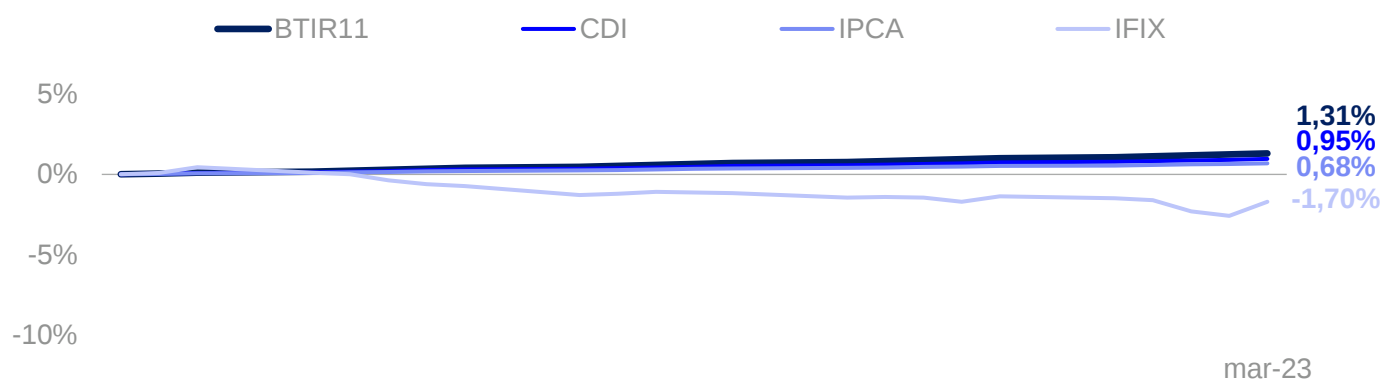
Notas: (1) Dividend yield considerando o rendimento do mês anualizado, a cota do fundo na B3 e o CDI bruto do imposto de renda.

Rentabilidade do fundo

Desde a implantação, o retorno total do fundo foi de 6,80% ou 146% do CDI do período¹.



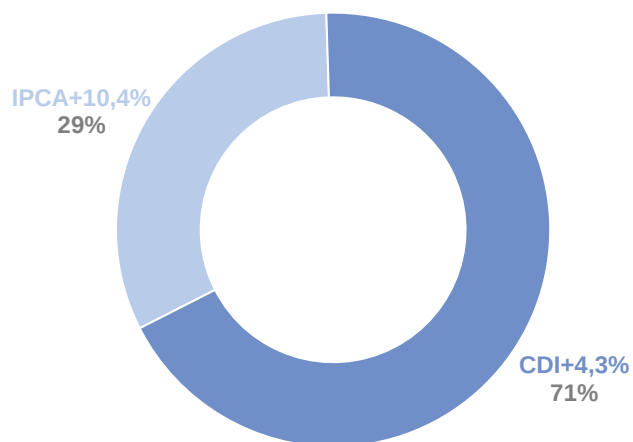
No mês, o dividend yield foi de 1,31% ou 137% do CDI do período¹.



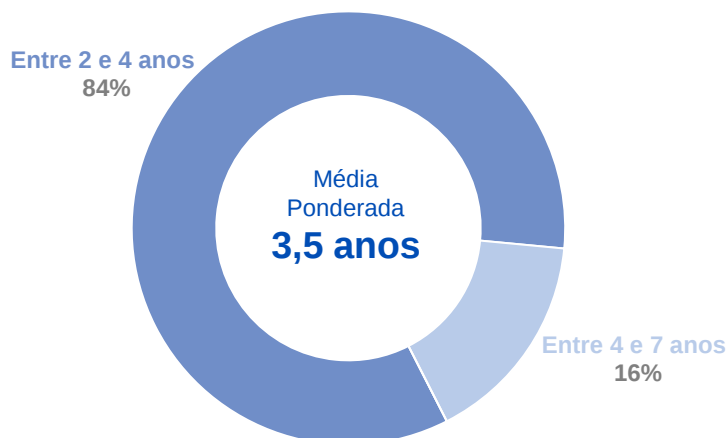
Notas: (1) Dividend yield considerando o rendimento do mês anualizado, a cota do fundo na B3 e o CDI líquido do imposto de renda.

PORTFOLIO DO FUNDO

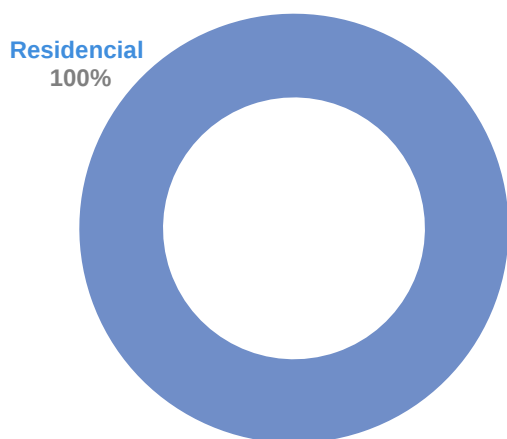
Exposição por Indexador



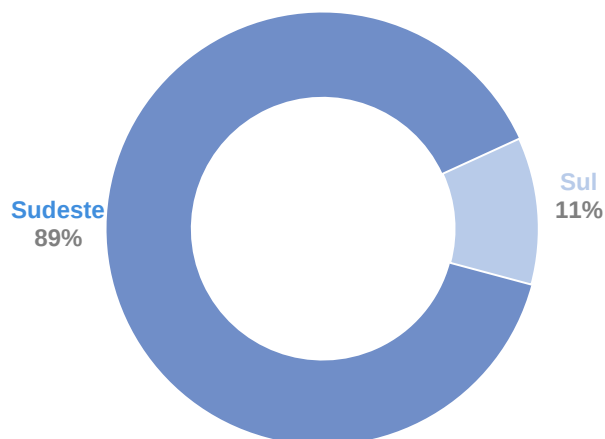
Prazo Médio da Carteira Investida



Alocação por Segmento



Concentração por Localização



¹ Portfolio considerando o valor de mercado dos CRIs

Destaques do Portfolio

Aquisição do CRI Vinci Moema: investimento de R\$ 13mm, indexados a CDI+4,25% a.a.

Os recursos investidos foram destinados na construção do empreendimento Vinci Moema (São Paulo/SP). Na estrutura de garantias, existe alienação fiduciária do empreendimento, alienação fiduciária de unidades, alienação fiduciária de cotas da SPE, promessa de cessão fiduciária de CCVs de unidades, fundo de obras, fundo de despesas e aval da holding.



Vinci Moema



São Paulo - SP



150% Garantia¹



CDI + 4,3% a.a.



Duration: 3 anos



Moema

Avenida Sabiá, 752



Clique para
ver no mapa

Localização do empreendimento



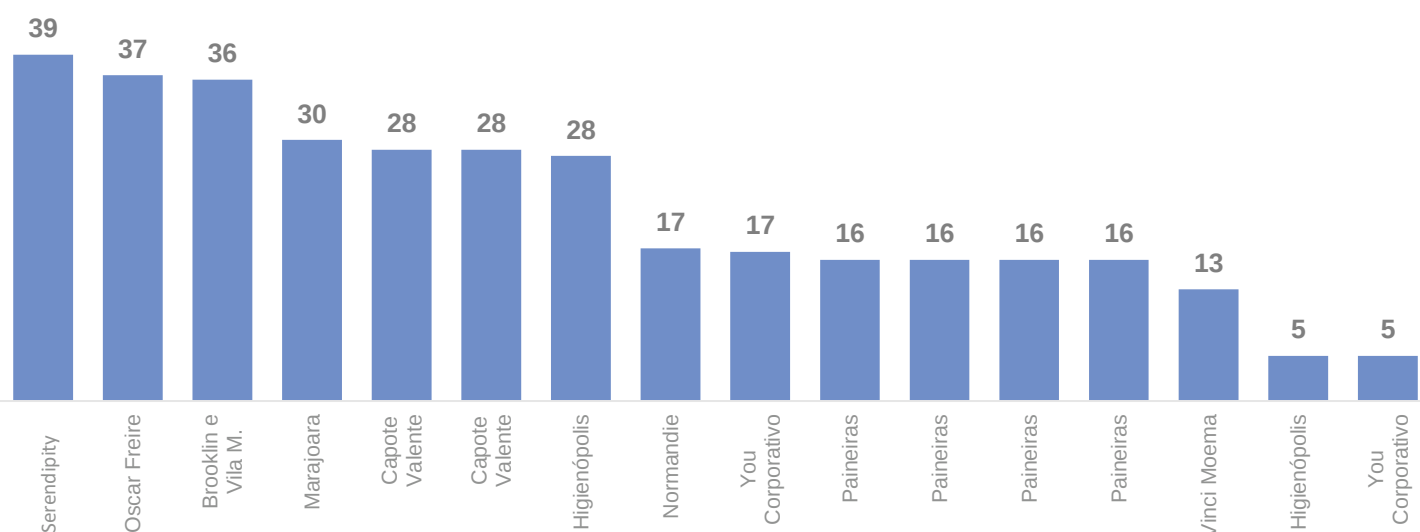
Download

Lista de ativos em carteira

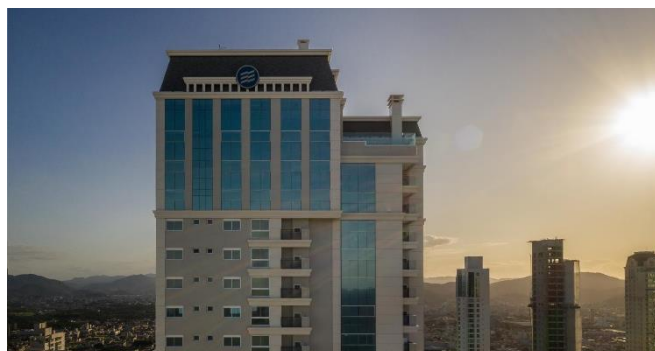
#	Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ mm	% PL	Estratégia
1	Serendipity	23C0113876	CDI	4,00%	3,3	39,1	10,2%	Core
2	Oscar Freire	22E1273339	IPCA	9,50%	3,5	36,7	9,6%	Core
3	Brooklin e Vila M.	22B0084502	CDI	4,50%	3,4	35,8	9,3%	Core
4	Marajoara	21K0908334	CDI	4,50%	3,2	29,6	7,7%	Core
5	Capote Valente	22K1108730	CDI	4,50%	4,8	28,2	7,3%	Core
6	Capote Valente	22K0065025	CDI	4,50%	4,8	28,2	7,3%	Core
7	Higienópolis	21L0329277	CDI	4,25%	4,0	27,8	7,2%	Core
8	Normandie	21C0071934	CDI	4,25%	2,4	17,1	4,4%	Core
9	You Corporativo	22D0847835	CDI	4,50%	3,1	16,8	4,4%	Core
10	Paineiras	22K1089354	IPCA	11,00%	3,1	15,8	4,1%	Core
11	Paineiras	22K1089355	IPCA	11,00%	3,1	15,8	4,1%	Core
12	Paineiras	22K1089353	IPCA	11,00%	3,1	15,8	4,1%	Core
13	Paineiras	22K1048115	IPCA	11,00%	3,1	15,8	4,1%	Core
14	Vinci Moema	21L0002618	CDI	4,25%	3,2	12,6	3,3%	Core
15	Higienópolis	21L0329279	CDI	4,25%	4,0	5,0	1,3%	Core
16	You Corporativo	22D0847833	CDI	4,00%	2,6	5,0	1,3%	Core

Lista de Ativos¹

R\$ milhões



¹ Portfolio na data de divulgação do relatório



**Balneário
Camboriú - SC**



**Volume
R\$ 39,1 milhões**



CDI + 4,0% a.a.



**Duration
3,3 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: 86,7% do CRI

Participação no PL: 10,2% 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 Paulo - SP



**Volume
R\$ 36,7 milhões**



IPCA + 9,5% a.a.



**Duration
3,5 anos**



Etapa do empreendimento: projeto em aprovação

Oscar Freire

Código: 22E1273339

Emissão: Canal – 2ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Nota promissória

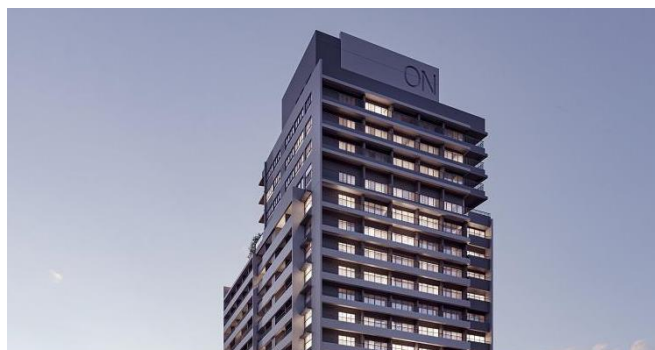
Garantia: Alienação fiduciária de terreno e de cotas da SPE desenvolvedora, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva e fiança

Participação no CRI: 27,8% do CRI

Participação no PL: 9,6% 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

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 35,8 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
3,4 anos



Etapas do empreendimento: obras na estrutura

Brooklin e Vila Mariana

Código: 22B0084502

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 427ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Debêntures

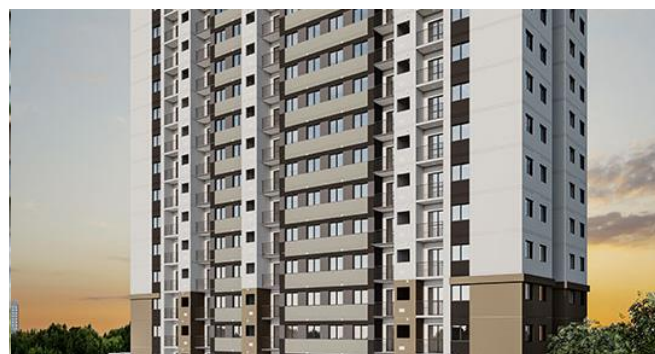
Garantia: Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança (holding e sócios)

Participação no CRI: 31,4% do CRI

Participação no PL: 9,3% 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



São Paulo - SP



Volume
R\$ 29,6 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
3,2 anos



Etapas 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

Participação no CRI: 35,8% do CRI

Participação no PL: 7,7% do PL

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

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 28,2 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
4,8 anos



Etapas 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

Participação no CRI: 100,0% do CRI

Participação no PL: 7,3% 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



São Paulo - SP



Volume
R\$ 28,2 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
4,8 anos



Etapas 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: 100,0% do CRI

Participação no PL: 7,3% 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



São Paulo - SP



Volume
R\$ 27,8 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration
4,0 anos



Etapas 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: 27,0% do CRI

Participação no PL: 7,2% 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\$ 17,1 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration
2,4 anos



Etapas 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: 4,4% 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\$ 16,8 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
3,1 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: 4,4% 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\$ 15,8 milhões



IPCA+ 11,0% a.a.



Duration
3,1 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: 4,1% 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\$ 15,8 milhões



IPCA+ 11,0% a.a.



Duration
3,1 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: 4,1% 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\$ 15,8 milhões



IPCA+ 11,0% a.a.



Duration
3,1 anos



Etapa do empreendimento: projeto em aprovação

Paineiras – Série III

Código: 22K1089354

Emissão: Opea – 66ª emissão / 3ª 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: 4,1% 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\$ 15,8 milhões



IPCA+ 11,0% a.a.



Duration
3,1 anos



Etapa do empreendimento: obras na fundação

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: 4,1% 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\$ 12,6 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration
3,2 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: 3,3% 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



São Paulo - SP



Volume
R\$ 5,0 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
2,6 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: 1,3% 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\$ 5,0 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration
4,0 anos



Etapas do empreendimento: obras na estrutura

Higienópolis – Série II

Código: 21L0329279

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: 5,0% 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

Time técnico de engenharia

Os especialistas em engenharia civil da gestão realizaram visita em todos os projetos investidos com o objetivo de certificar o cronograma físico e financeiro, bem como o padrão construtivo dos empreendimentos. Os empreendimentos terão uma rotina técnica periódica, alinhada com as particularidades, necessidades e complexidades das obras.

Vinci Moema é um empreendimento de alto padrão incorporado e construído pela Gafisa na Zona Sul de São Paulo, bairro de Moema, próximo a importantes centros comerciais (Shoppings Ibirapuera, Vila Olímpia e JK Iguatemi), e diversos modais de transporte (estações de metrô, ciclovias e avenidas).

O empreendimento está localizado na Av. Sabiá, 752, possui três torres com 165 unidades e 9.765 metros quadrados de área privativa.

Com início em setembro de 2022 e entrega prevista para agosto de 2025, o empreendimento está em fase de obras na fundação, como demonstrado nas imagens ao lado. A incorporação se encontra 13% concluída.

Vinci Moema – Escavação da Obra



Vinci Moema – Escavação da Obra – Segundo nível



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:

37.998.350

Número de Investidores:

8.947

Ambiente de Negociação:

B3 (Cetip)

PUBLICAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de março de 2023, foram realizadas as publicações:

17/03/2023 – Prospecto Definitivo (2ª emissão de cotas)	Acesse
16/03/2023 – Fato Relevante (2ª emissão de cotas)	Acesse
09/03/2023 – Informe Mensal Estruturado	Acesse
09/03/2023 – Distribuição de Rendimentos (R\$ 0,131 por cota)	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.

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

O prazo de duração do BTG Pactual Crédito para Incorporação é indeterminado.

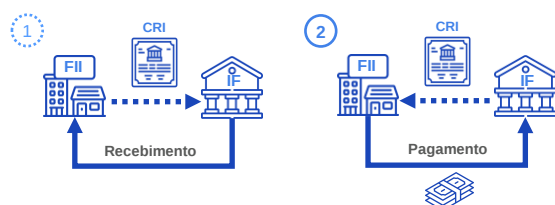
É possível resgatar o valor investido?

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

