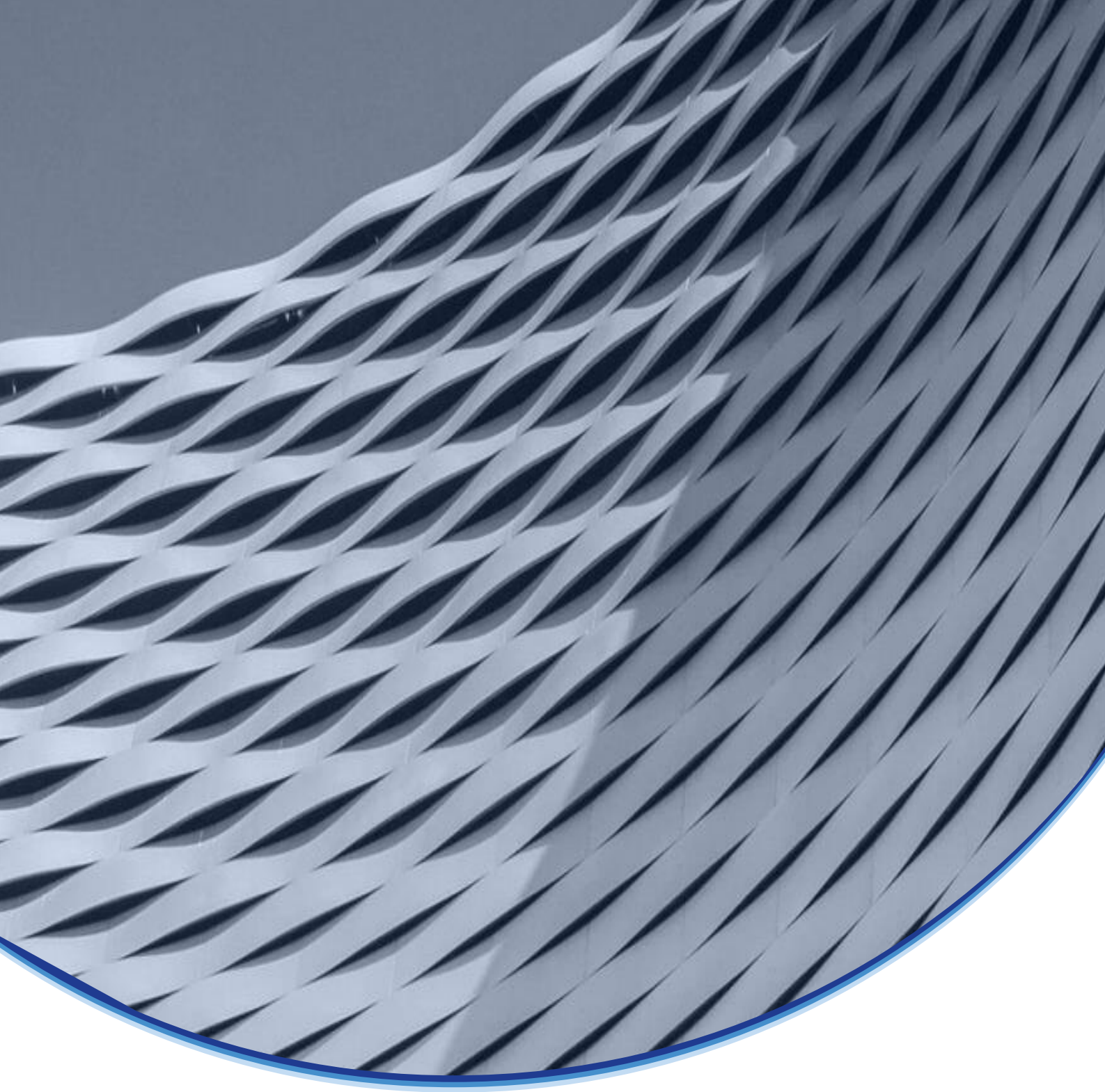


FII BTG Pactual
Crédito Imobiliário
BTCI11

FII BTG Pactual Crédito Imobiliário

BTCI11

Relatório Gerencial

Fevereiro 2025

CNPJ: 09.552.812/0001-14

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

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

COMENTÁRIOS DO GESTOR

Valor Patrimonial (R$ milhões)	Valor Patrimonial (R$ / cota)	Dividend Yield Patrimonial (12m a.a.)	Rendimento (R$ / Cota)	Volume Negociado [1] (R$ mil)
984,2	9,88	11,2%	0,092	1.334,2
Valor de Mercado (R$ milhões)	**Valor de Mercado (R$ / cota)**	**Dividend Yield Mercado (12m a.a.)**	**Rendimento equivalente tributável [2]**	**Taxa de Administração**
821,0	8,25	13,4%	135,7% do CDI	0,95% a.a.

Prezado investidor,

No Brasil, as projeções de inflação para os próximos anos seguem com tendência de alta, refletindo uma série de fatores econômicos internos e externos que impactam diretamente a economia nacional. Para 2025, o mercado estima que o IPCA, principal indicador da inflação no país, atingirá 5,65%, ultrapassando a meta estabelecida. Já para 2026, a previsão é de uma inflação de 4,40%. Esses números sugerem que, apesar dos esforços do Banco Central para conter a inflação, o cenário permanece desafiador e exige respostas rápidas e eficazes por parte da autoridade monetária.

A próxima reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) está marcada para março, e a expectativa é de que o Banco Central mantenha sua política monetária restritiva, elevando a taxa Selic em 1 ponto percentual, para 14,25% ao ano. Essa medida visa controlar a inflação, mas também traz o desafio de equilibrar o crescimento econômico.

No início deste ano, a moeda brasileira apresentou uma valorização expressiva, passando de R$ 6,30 por dólar em dezembro para um patamar mais próximo de R$ 5,70. A maior parte dessa valorização parece refletir o aumento do diferencial de juros entre o Brasil e os Estados Unidos, o que torna o real mais atrativo para os investidores.

Nos Estados Unidos, o mercado segue atento às discussões sobre as tarifas comerciais sob o governo Trump, o que gera incertezas sobre o futuro da inflação e do crescimento econômico. Apesar desse cenário, o índice de preços de consumo pessoal (PCE), indicador de inflação preferido pelo Federal Reserve (Fed), desacelerou para 2,5% em janeiro, abaixo dos 2,6% registrados em dezembro. Já o núcleo do PCE, que exclui alimentos e energia, subiu para 2,6% em janeiro, uma leve diminuição em relação aos 2,9% do mês anterior, conforme dados revisados pelo Departamento de Comércio.

Os contratos futuros, indicam uma probabilidade superior a 70% de que o Fed reduza sua taxa de juros em 0,25 ponto percentual em sua reunião de junho, para uma faixa de 4,00% a 4,25%.

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

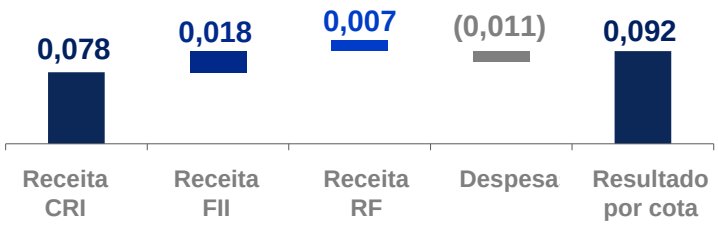
RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado *(R$ mil)*	**Ago-24**	**Set-24**	**Out-24**	**Nov-24**	**Dez-24**	**Jan-25**	**12M**
Receita de CRI	7.697	7.635	10.702	10.564	5.665	7.784	101.677
Receita de FII	793	757	867	1.346	1.659	1.774	12.861
Receita com FI de Renda Fixa	1.372	1.275	559	660	841	654	10.730
Total Receitas	**9.862**	**9.667**	**12.128**	**12.570**	**8.165**	**10.211**	**125.267**
Despesas do Fundo	(882)	(891)	(905)	(835)	(820)	(1.070)	(11.172)
Total Despesas	**(882)**	**(891)**	**(905)**	**(835)**	**(820)**	**(1.070)**	**(11.172)**
Lucro Líquido	**8.980**	**8.776**	**11.223**	**11.735**	**7.345**	**9.141**	**114.096**
Lucro Líquido por cota (R$)	*0,090*	*0,088*	*0,113*	*0,118*	*0,074*	*0,091*	*1,118*

Distribuição / cota (R$)	**0,092**	**0,090**	**0,091**	**0,091**	**0,092**	**0,092**	**1,105**
Distribuição em %CDI[1]	124,8%	126,7%	126,8%	148,8%	133,9%	129,5%	122,5%

Resultado Jan/2024



A distribuição de rendimentos no mês totalizou R$ 0,092 por cota.

DY

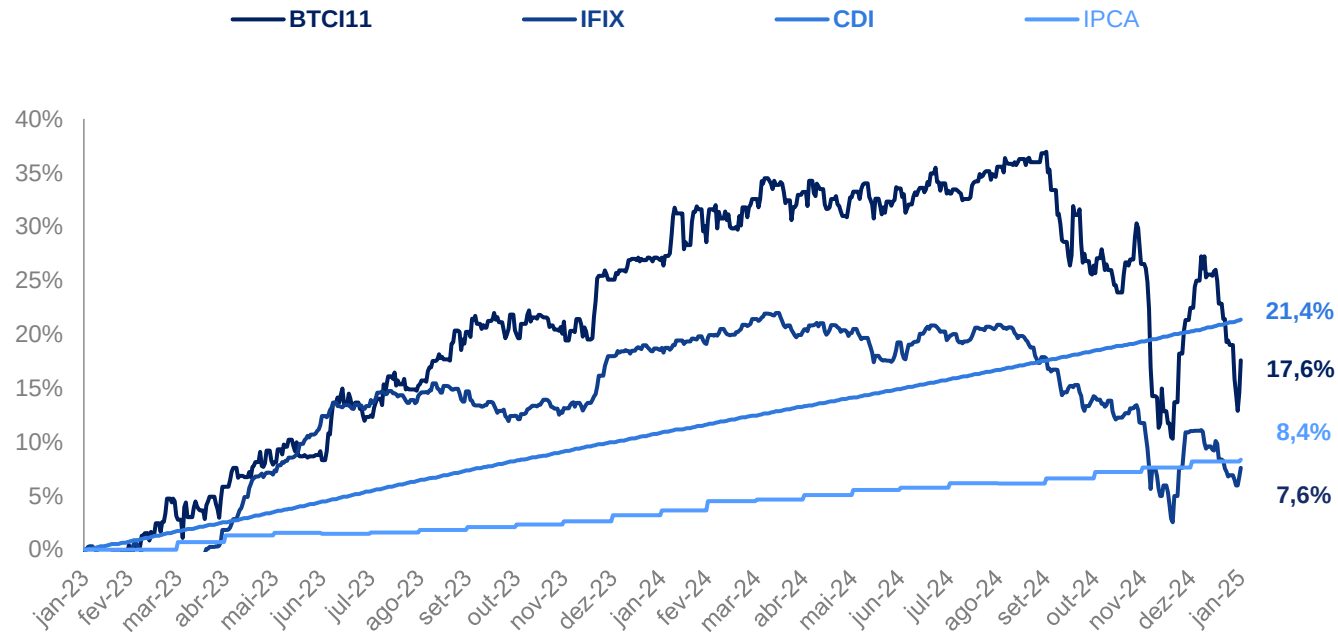
Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês de R$ 8,25, o dividend yield mensal foi de 1,1% e o anualizado ficou em 13,4%. Em relação à cota patrimonial, R$ 9,83, o dividend yield mensal ficou em 0,93% e o anualizado em 11,2%.

Após o pagamento de dividendos em janeiro, o valor de reservas disponíveis é equivalente a R$ 0,08 por cota.

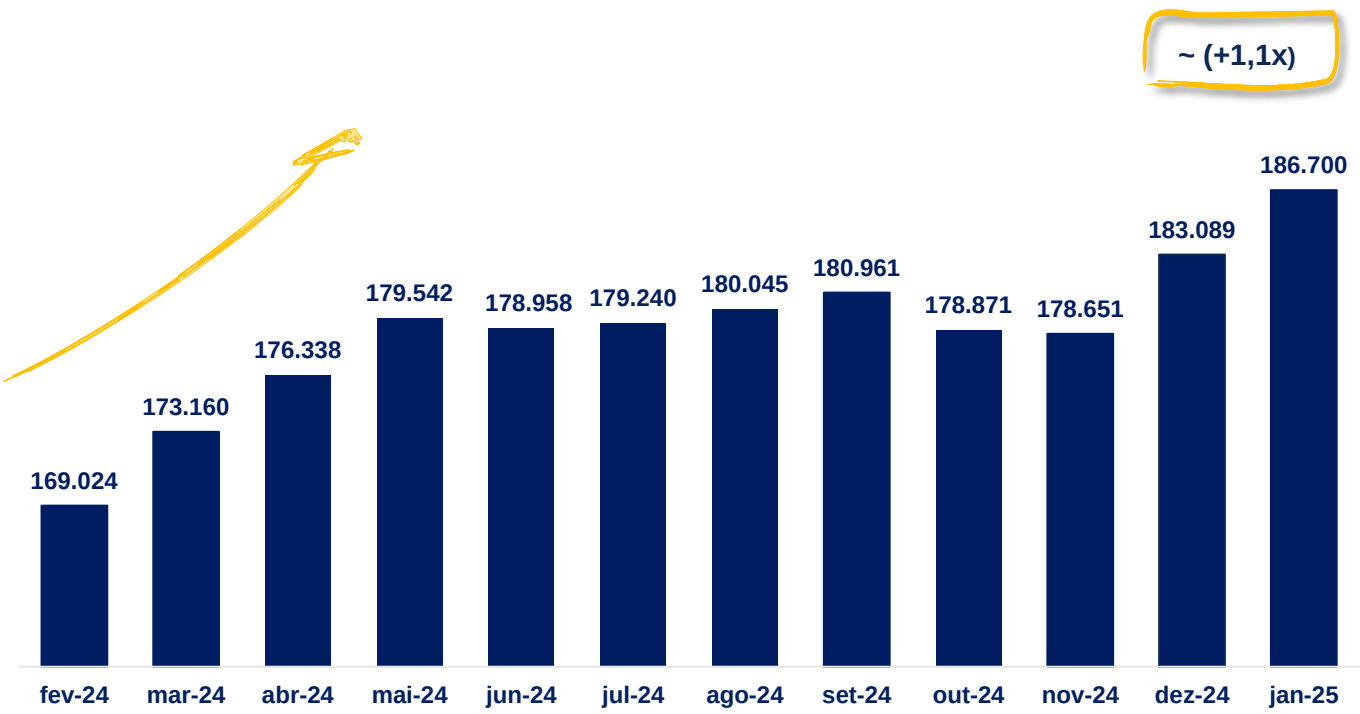
Notas: (1) Dividend yield considerando o rendimento do mês anualizado, a cota do fundo na B3 e o CDI, na data-base, bruto do imposto de renda.

Rentabilidade do fundo

Entre janeiro de 2023 e janeiro de 2025, o fundo alcançou um retorno[1] de 17,6% contra 20,3% do CDI[2] do período



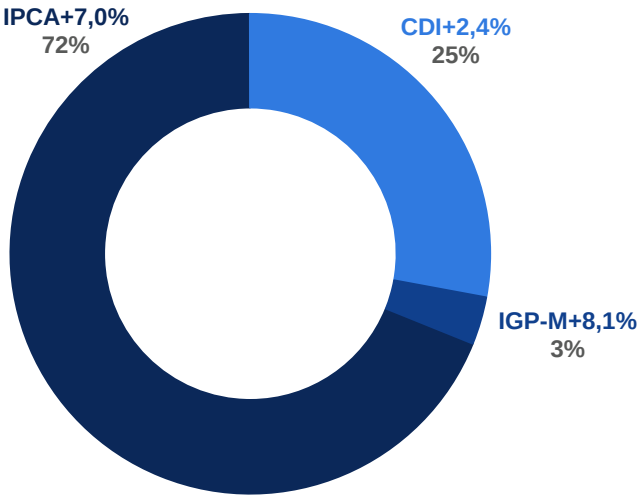
Evolução da base de cotistas



Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado. (2) CDI líquido de IR

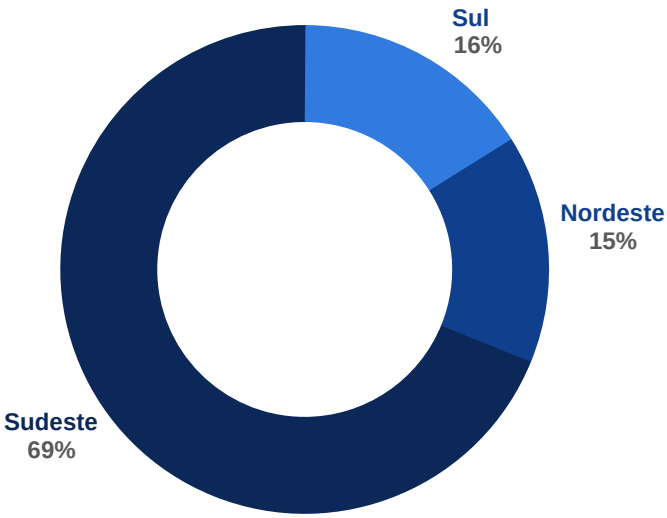
PORTFÓLIO DO FUNDO

Indexador

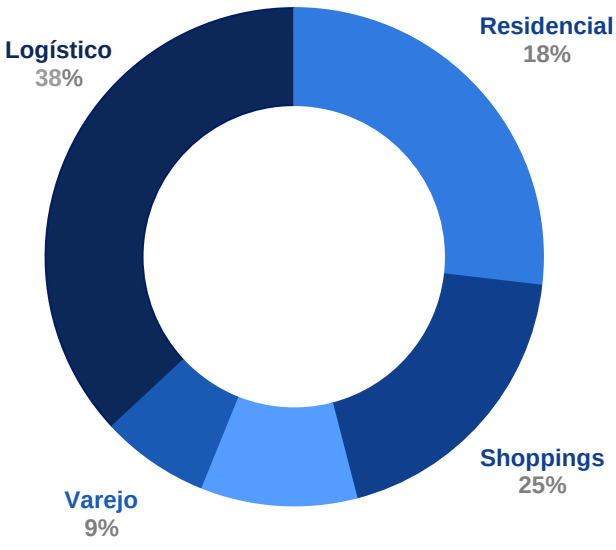


Duration

Localização



Setor



Lista de ativos

Download

Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R$ mm	% PL
Casa Shopping	22L1125928	IPCA	9,4%	4,6	62,3	6,3%
Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,3%	6,0	40,4	4,1%
Centro de Distribuição RP	21G0479767	IPCA	5,9%	3,1	38,5	3,9%
JCC	19I0737680	CDI	1,3%	5,1	38,1	3,9%
Conx	21G0688208	IPCA	6,4%	2,0	36,6	3,7%
Shoppings	19H0000001	CDI	1,5%	3,8	29,1	3,0%
GPA II	20L0687133	IPCA	5,6%	5,0	28,0	2,8%
HBR	19G0228153	IPCA	6,0%	6,3	22,2	2,3%
Socicam	21G0707741	IPCA	10,0%	3,4	20,1	2,0%
JSL I	20A0977906	IPCA	6,0%	6,6	18,6	1,9%
JSL II	20A0978038	IPCA	6,0%	6,6	18,5	1,9%
Emergent Cold	22L1357824	CDI	3,3%	2,8	18,4	1,9%
Airport Town	21H0976574	IPCA	6,5%	9,8	18,1	1,8%
Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,5%	2,8	15,2	1,5%
Melo Alves e Turiassu - Sr	19I0739560	CDI	2,0%	3,0	14,9	1,5%
Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,3%	1,7	14,8	1,5%
Nortis	21J0842804	IPCA	7,1%	1,9	14,5	1,5%
SuperFrio	21E0407330	IPCA	7,1%	3,9	14,1	1,4%
GPA I	20H0695880	IPCA	5,0%	4,5	12,8	1,3%
Rede Duque	21I0855537	IPCA	8,2%	3,9	12,1	1,2%
Rede Duque	21I0855623	IPCA	8,2%	3,9	12,1	1,2%
Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,2%	5,6	9,9	1,0%
BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,0%	1,0	6,5	0,7%
Melo Alves e Turiassu - Mz	19I0739706	CDI	3,0%	2,9	5,9	0,6%
Oscar Freire	22E1273339	IPCA	9,5%	2,1	5,6	0,6%
You Corporativo - Série I	22D0847833	CDI	4,0%	0,9	4,0	0,4%
Brooklin e Domingos	22B0084502	CDI	4,5%	1,1	3,2	0,3%
Airplane - Série 1	23H2516001	IPCA	8,0%	8,7	3,0	0,3%
RNI	19B0177968	CDI	1,7%	2,7	2,8	0,3%
Avenue	18C0043043	IGPM	7,0%	2,2	2,8	0,3%
Residencial BS	Fundamentos	IGPM	11,5%	3,8	2,2	0,2%
CRI Estrutural (Médio e longo prazo)					**545,4**	**55,4%**

Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R$ mm	% PL
Uberlandia Refrescos	24L1853110	IPCA	7,8%	4,8	80,4	8,2%
General Shoppings	20G0800227	IPCA	5,0%	6,1	50,8	5,2%
CRI VISC	22K1362572	IPCA	7,7%	6,3	37,0	3,8%
JCC Mz	19I0737681	CDI	1,4%	5,9	20,3	2,1%
Bem Brasil	21I0605705	IPCA	5,4%	3,5	16,2	1,7%
São Benedito	21C0663319	CDI	4,0%	5,7	10,2	1,0%
Multirenda II	20I0777292	IPCA	5,5%	6,9	7,3	0,7%
HBR Realty	24C1998433	CDI	2,0%	4,0	7,0	0,7%
Helbor II	22H1104501	CDI	2,3%	1,4	5,1	0,5%
GPA II	20F0689770	IPCA	5,8%	6,8	0,3	0,0%
CRI Tático (Curto e médio prazo)					**234,7**	**23,9%**
Total CRI					**780,1**	**79,3%**

Lista de ativos

Código B3						R$ mm	% PL
-	BTYU11	-	-	-	-	69,5	8,0%
-	KNIP11	-	-	-	-	25,2	2,7%
-	XPCI11	-	-	-	-	17,4	1,9%
-	VGIP11	-	-	-	-	10,2	1,1%
-	HREC11	-	-	-	-	9,0	1,0%
-	BTHF11	-	-	-	-	6,1	0,7%
-	MCCI11	-	-	-	-	4,2	0,5%
	VGHF11					4,0	0,4%
-	SHOP11	-	-	-	-	2,8	0,2%
Total FII						**148,4**	**15,1%**

Ativo		Índice	Rentabilidade Bruta			R$ mm	% PL
Tesouro Selic FI	-	% CDI	~101,4%	-	-	15,8	1,6%
Capital Markets FI RF	-	% CDI	~101,3%	-	-	10,6	1,1%
Yield DI FI	-	% CDI	~100,2%	-	-	9,2	0,9%
Total Renda Fixa						**35,6**	**3,6%**

Ativo	Índice	Rentabilidade	R$ mm	% PL
Compromissada	% CDI	90,0% (Isento de IR)	20,1	2,0%
Total compromissadas			**20,1**	**2,0%**

Total Patrimônio Líquido	**984,2**	**100,00%**

Notas: (1) BTG Pactual YOU INC. Desenvolvimento Imobiliário

Rentabilidade Equivalente

O Dividend Yield é cálculado 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[1] (%, a.a)	(2) Portfólio[2] (%, IPCA+)	(3) Portfólio[2] (%, CDI+)
9,15	12,76%	9,31%	1,22%
9,05	12,90%	9,42%	1,24%
8,95	13,06%	9,52%	1,25%
8,85	13,21%	9,63%	1,27%
8,75	13,37%	9,74%	1,28%
8,65	13,54%	9,85%	1,30%
8,55	13,70%	9,97%	1,31%
8,45	13,88%	10,08%	1,33%
8,35	14,05%	10,20%	1,34%
8,25	**14,23%**	**10,33%**	**1,36%**
8,15	14,42%	10,46%	1,37%
8,05	14,61%	10,59%	1,39%
7,95	14,81%	10,72%	1,41%
7,85	15,01%	10,85%	1,43%
7,75	15,21%	10,99%	1,45%
7,65	15,43%	11,14%	1,46%
7,55	15,64%	11,29%	1,48%
7,45	15,87%	11,44%	1,50%
7,35	16,10%	11,59%	1,52%
7,25	16,34%	11,75%	1,55%
7,15	16,58%	11,92%	1,57%
7,05	16,83%	12,09%	1,59%
6,95	17,09%	12,26%	1,61%

Os conceitos gerais da marcação a mercado dos títulos estão disponíveis no manual de marcação a mercado, disponível no link.

(1) Considerando distribuição no mês corrente anualizada;

(2) Considerando expectativas de mercado (Boletim Focus) para inflação e CDI;

(3) Considera a rentabilidade esperada da taxa de marcação dos ativos investidos, em relação as expectativas de mercado[2].

Rio de Janeiro - RJ

Volume
R$ 62,3 milhões

IPCA + 9,4% a.a.

Duration
4,6 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: 6,3% 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 e 1.000 vagas de estacionamento

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PR, SC e RS

Volume
R$ 40,4milhões

CDI + 4,0% a.a.

Duration
6,0 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$ 38,5 milhões

IPCA + 5,9% a.a.

Duration
3,1 anos

CasaShopping

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: 3,9% 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

Fortaleza - CE

Volume
R$ 38,1 milhões

CDI + 1,3% a.a.

Duration
5,1 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

Participação no CRI: 12,3% do CRI
Participação no PL: 3,9% do PL

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

São Paulo - SP

Volume
R$ 36,6 milhões

IPCA + 6,4% a.a.

Duration
2,0 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: 3,7% 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

SP, MG,
RJ e PR

Volume
R$ 29,1 milhões

CDI + 1,5% a.a.

Duration
3,8 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

Participação no CRI: 21,9% do CRI
Participação no PL: 3,0% do PL

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$ 28,0 milhões

IPCA + 5,6% a.a.

Duration 5,0 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: 2,8% 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

Grande São Paulo

Volume R$ 22,2 milhões

IPCA + 6,0% a.a.

Duration 6,3 anos

HBR

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 possuí 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$ 20,1 milhões

IPCA + 10,0% a.a.

Duration
3,4 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: 2,0% do PL

Comentário da operação: A Socicam é uma empresa que presta serviços em espaços públicos, ocupando uma posição de liderença 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$ 18,5 milhões

IPCA + 6,0% a.a.

Duration
6,6 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: 1,9% 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

SP, RJ e RS

Volume
R$ 18,6 milhões

IPCA + 6,0% a.a.

Duration
6,6 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: 1,9% 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

Cabo de Sto.
Agostinho - PE

Volume
R$ 18,4 milhões

CDI + 3,25% a.a.

Duration
2,7 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: 1,9% 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

Guarulhos – SP

Volume
R$ 18,1 milhões

IPCA + 6,5% a.a.

Duration
9,8 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: 1,8% 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

Rio de Janeiro - RJ

Volume
R$ 15,2 milhões

CDI + 5,5% a.a.

Duration
2,8 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: 1,5% 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 adimplente e indicadores saudáveis

São Paulo - SP

Volume
R$ 14,9 milhões

CDI + 2,0% a.a.

Duration
2,9 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

Participação no CRI: 18,5% do CRI
Participação no PL: 1,5% 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

Rio de Janeiro - RJ

Volume
R$ 14,8 milhões

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

Duration
1,7 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.

Participação no CRI: 100% do CRI
Participação no PL: 1,5% do PL

Comentário da operação: A operação está lastreada em debêntures da GJP Bossa Nova, empresa que possuí concessão do Shopping Corporativo localizado no Aeroporto Santos Dumont (Rio de Janeiro/RJ).

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

São Paulo - SP

Volume
R$ 14,4 milhões

IPCA + 7,2% a.a.

Duration
1,9 anos

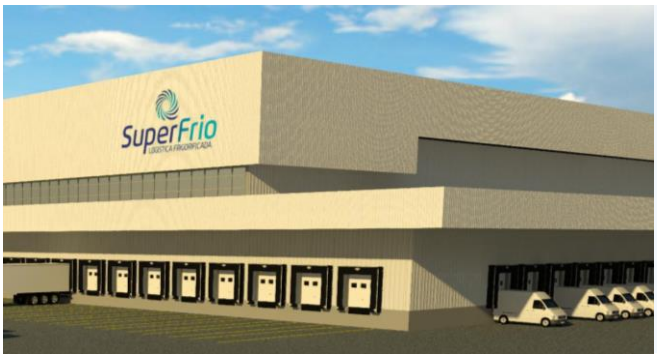
Nortis

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

Participação no CRI: 30,0% do CRI
Participação no PL: 1,5% do PL

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



SP e BA

Volume
R$ 14,1 milhões

IPCA + 7,1% a.a.

Duration
3,9 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

Participação no CRI: 20,0% do CRI
Participação no PL: 1,4% do PL

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 refrigada e possuí 27 unidades distribuídas pelo país.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Grande São Paulo

Volume
R$ 12,8 milhões

IPCA + 5,0% a.a.

Duration
4,5 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$ 12,1 milhões

IPCA + 8,2% a.a.

Duration
3,9 anos

Rede Duque – Série I

Código: 21I0855537
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 possuí 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$ 12,1 milhões

IPCA + 8,2% a.a.

Duration
3,9 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 possuí 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$ 9,9 milhões

IPCA + 7,2% a.a.

Duration
5,6 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 possuí 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

São Carlos - SP

Volume
R$ 6,5 milhões

IPCA + 5,0% a.a.

Duration
1,0 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$ 5,9 milhões

CDI + 3,0% a.a.

Duration
2,9 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$ 5,6 milhões

IPCA + 9,5% a.a.

Duration
2,1 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 Freie e Consolação, bairro dos Jardins em São Paulo espaço espaço espaço espaço espaço espaço espaço espaço

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

São Paulo - SP

Volume
R$ 4,0 milhões

CDI + 4,0% a.a.

Duration
0,9 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$ 3,2 milhões

CDI + 4,5% a.a.

Duration
1,0 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: 0,3% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento ON Domingos de Morais, 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$ 3,0 milhões

IPCA + 8,0% a.a.

Duration
8,7 anos

Airplane – Série 1

Código: 23H2516001
Emissão: True – 206ª emissão / 1ª série
Agente Fiduciário: Olieira 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

São Paulo - SP

Volume
R$ 2,8 milhões

CDI + 1,7% a.a.

Duration
2,7 anos

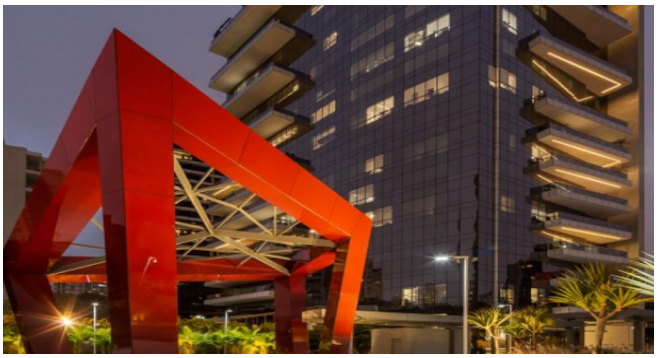
RNI

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$ 2,8 milhões

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

Duration
2,2 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

Diversificado

Volume
R$ 2,2 milhões

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

Duration
3,8 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: 0,2% 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

BTG Pactual YOU INC.
Desenvolvimento Imobiliário

RESULTADOS FINANCEIROS

Valor Patrimonial (R$ milhões)	Valor Patrimonial (R$ / cota)	Dividend Yield Patrimonial (12m a.a.)	Rendimento (R$ / Cota)
307,4	**10,24**	**14,55%**	**0,1193**
Valor de Mercado (R$ milhões)	**Valor de Mercado (R$ / cota)**	**Rendimento Liq. Equivalente**	**Taxa de Gestão/Adm**
304,5	**10,15**	**IPCA + 9,5%**	**1,25% a.a.**

Demonstração de resultados do período

Resultado *(R$ mil)*	**Mai-24**	**Jun-24**	**Jul-24**	**Ago-24**	**Set-24**	**Out-24**	**Nov-24**	**Dez-24**	**Jan-25**	**Acum.**
Receitas de Propriedades para Investimento	2.145,4	601,9	2.926,1	5.133,7	5.188,4	2.869,9	3.349,0	333,5	7.506,6	31.013,7
Receita com FI de Renda Fixa	816,3	683,5	661,6	443,0	255,7	687,4	533,3	297,1	137,30	4.641,6
Total Receitas	**2.961,7**	**1.285,4**	**3.587,8**	**5.576,7**	**5.440,2**	**3.557,4**	**3.882,4**	**630,7**	**7.643,9**	**35.655,6**
Despesas do Fundo	(225,5)	(381,4)	(221,4)	(225,3)	(228,3)	(229,2)	(336,7)	(439,5)	(342,7)	(2.285,6)
Total Despesas	**(225,5)**	**(381,4)**	**(221,4)**	**(225,3)**	**(228,3)**	**(229,2)**	**(336,7)**	**(439,5)**	**(342,7)**	**(2.285,6)**
Retenção de Rendimentos	**-**	**(107.3)**	**-**	-	-	-	-	**(947,7)**	-	**-**
Lucro Líquido	**2.736,1**	**904,0**	**3.366,3**	**5.351,4**	**5.211,9**	**3.328,1**	**3.545,69**	**191,2**	**7.301,2**	**33.561,6**
Lucro Líquido por cota (R$)	**0,1368**	**0,0452**	**0,1683**	**0,2676**	**0,2606**	**0,1109**	**0,1182**	**0,0064**	**0,2434**	**1,4017**
Distribuição / cota (R$)	**0,0872**	**0,1069**	**0,1253**	**0,2100**	**0,1680**	**0,0880**	**0,1162**	**0,1285**	**0,1193**	**1,2132**
IPCA de Referência	***0,16%***	***0,38%***	***0,46%***	***0,21%***	***0,38%***	***-0,02%***	***0,44%***	***0,56%***	***0,39%***	**-**
Rendimento Líquido Equivalente (IPCA +)	**9%**	**9%**	**9,0%**	**23,9%**	**16,7%**	**10,1%**	**10,0%**	**9,0%**	**9,5%**	**-**

Acompanhamento do Portifólio: Retrovenda

1 Quartier Capote

- Rua Capote Valente. Pinheiros - SP
- Alocação: R$41,8mm
- Status de Obras: 18%
- Status de Vendas: 61%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR

2 Barô Higienópolis

- Rua Baronesa. Higienópolis - SP
- Alocação: R$39,8mm
- Status de Obras: 30%
- Status de Vendas: 53%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms, 1 dorm, studio e NR

3 Vista Madalena

- Rua Paulistânia. Vila Madalena - SP
- Alocação: R$31,7mm
- Status de Obras: 16%
- Status de Vendas: 48%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms e 1 dorm

4 Casa Jardins

- Alameda Jaú. Jardins - SP
- Alocação: R$31,4mm
- Status de Obras: 86%
- Status de Vendas: 70%
- Aquisição de Unidades
- Tipologia: 4 dorms

5 Park Mariana

- Rua Sena Madureira. Vila Mariana - SP
- Alocação: R$28,3mm
- Status de Obras: 53%
- Status de Vendas: 69%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms e 2 dorms

6 Brook

- Rua Getúlio Soares - Brooklin - SP
- Alocação: R$3,9mm
- Status de Obras: 100%
- Status de Vendas: 91%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: 3 dorms, 2 dorms e 1 dorm e NR

7 DNA Vila Mariana

- Rua Doutor Neto de Araújo. Vila Mariana - SP
- Alocação: R$1,3mm
- Status de Obras: 100%
- Status de Vendas: 96%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: NR – Studio, NR - 1 dorms e 3 Drom

8 Pinheiro HY

- Rua Cristiano Viana, Pinheiros - SP
- Alocação: R$442k
- Status de Obras: 100%
- Status de Vendas: 97%
- Aquisição de Unidades
- Tipologias: Studio e 1 dorms

Acompanhamento do Portifólio: Equity

1 Arthur Prado

- R. Arthur Prado - Bela Vista
- Alocação: R$19,0mm
- Status: Lançamento em 06/24
- % Vendido: 98%
- Status de Obras: 0,87%
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR

2 QG Vila Nova Conceição

- R. Silvânia - Vl. Nova Conceição
- Alocação: R$14,0mm
- Status: Lançamento em 11/24
- % Vendido: 96%
- Início de Obras: : 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm

3 Ferreira de Araujo

- R. Ferreira de Araujo -Pinheiros
- Alocação: R$12,8mm
- Status: Lançamento em 01/25
- % Vendido: 47%
- Início de Obras: 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm

4 QG Higienópolis

- R. Jaguaribe - Higienópolis
- Alocação: R$12,8mm
- Status: Lançamento em 12/24
- % Vendido: 33,0%
- Início de Obras: 2º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm e studio

5 Saibro

- R. Cardoso de Melo - Vila Olimpia
- Alocação: R$11,2mm
- Status: Lançamento em 05/25
- % Vendido: N/A
- Início de Obras: 4º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm e NR

6 Cabo Verde

- R. Cabo verde - Vila Olimpia
- Alocação: R$11,0mm
- Status: Lançamento em 08/24
- % Vendido: 100%
- Início de Obras: 1º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm e NR

7 Medellin

- R. Cardoso de Melo - Vila Olimpia
- Alocação: R$8,8mm
- Status: Lançamento em 05/25
- % Vendido: N/A
- Início de Obras: 4º Tri/25
- Tipologias: Studio e NR

8 QG Faria Lima

- R. dos Pinheiros - Pinheiros
- Alocação: R$7,0mm
- Status: Lançamento em 06/24
- % Vendido: 100%
- Início de Obras: 1º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR

9 Gilberto Sabino

- R. Gilberto Sabino - Pinheiros
- Alocação: R$6,0mm
- Status: Lançamento em 07/24
- % Vendido: 82%
- Início de Obras: 1º Tri/25
- Tipologias: 1 dorm, studio e NR

Acompanhamento do Portifólio: Alocações Táticas

São Paulo - SP

Volume
R$ 9,3 milhões

CDI + 5,5% a.a.

Duration
0,82 anos

Etapa do empreendimento: Obras em andamento.

Verso

Código: 24K2592164
Emissão: OPEA – 1ª emissão / 1ª série
Agente Fiduciário: Vortx
Lastro: Nota Comercial
Garantia: Cessão fiduciária dos direitos creditórios e alienação fiduciária de cotas da SPE desenvolvedora e Aval.

Participação no CRI: 100% do CRI
Participação no PL: 3,0% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo antecipar os resultados do empreendimento.

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 fevereiro de 2025, foram realizadas as publicações:

07/02 – Rendimentos e Amortizações	**Acesse**
12/02 – Informe trimestral estruturado	**Acesse**
17/02 – Informe mensal estruturado	**Acesse**
26/02 – Outros comunicados não considerados fatos relevantes	**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. Recomentamos 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.

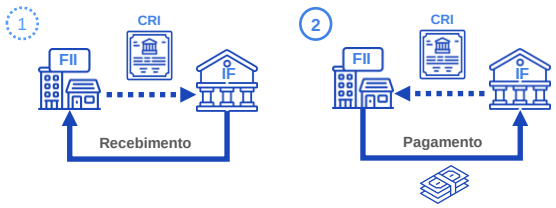
O que acontece se o FII não realizar a recompra do CRI no prazo estipulado?

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 o devedor sanou as parcelas inadimplidas em outubro.

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