

Fundo de Investimento Imobiliário
FII BTG Pactual Fundo de CRI
FEXC11

CNPJ: 09.552.812/0001-14



BTG Pactual Gestora de Recursos
Setembro 2021



A proposta do fundo



Objetivo

- O fundo teve início em abril de 2008 com o objetivo de investir em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) que ofereçam ao investidor o melhor retorno em relação ao risco das operações.
- Listado na B3 em dezembro de 2010, é o primeiro FII de CRI do mercado brasileiro.



Características do fundo

Início das Atividades:
abril/2008

Administração e Custódia:
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Taxa de Administração:
0,95% ao ano sobre PL ou valor de mercado (caso o Fundo integre o IFIX)

Quantidade de Emissões:
11

Código de Negociação:
FEXC11

Prazo:
Indeterminado

Visite o site
do **FEXC**

Regulamento

Cadastre-se
no **mailing**

Gestão:
BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Taxa de Performance:
Não há

Quantidade de Cotas:
6.103.509

Público Alvo:
Investidores em geral

Periodicidade dos rendimentos:
Mensal

Destaques Financeiros

Valor de Mercado¹
(R\$ milhões)

520,0

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)

85,20

Valor Patrimonial¹
(R\$ milhões)

570,5

Valor Patrimonial¹
(R\$ / cota)

93,47

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,75

Dividend Yield
Mercado
(12m a.a.)¹

10,6%

Investidores¹

16.978

CRIs

59

FIIs

4

*ADTV*²
(R\$ mil)

641,9

Portfólio Alocado³

100%

Dividend Yield
Patrimonial
(12m a.a.)¹

9,6%

Notas: (1) Data base 30/09/2021; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume); (3) Considerando informações contábeis de 30/09/2021.

Comentários do Gestor

No mês de setembro acompanhamos mais uma vez a elevação de importantes indexadores macroeconômicos, com impacto direto no mercado de crédito.

Nos dias 21 e 22 de setembro o COPOM aumentou a meta da Taxa Selic em 100 pontos-base. O movimento, antecipado pelo mercado, representou o segundo aumento consecutivo de mesma magnitude. Durante o presente ano, o COPOM já elevou a taxa de juros em 4,25%, o que representa o terceiro maior aumento anual desde a criação do Comitê em 1996, e ainda são esperadas mais duas elevações até o fim do ano.

Mesmo diante de um cenário de elevação de juros, observamos que o mercado de CRI aquecido no mês de setembro. No mês, as emissões totalizaram R\$ 3,9 bilhões e, no acumulado do ano, já se somam R\$ 25,9 bilhões, volume que supera em 147% as emissões no mesmo período de 2020 (R\$ 10,5 bilhões).

Na esfera do BTG Pactual Fundo de CRI, divulgamos em 24/09/2021 a ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada por meio de consulta formal enviada aos cotistas. Um quórum de cotistas representando, aproximadamente, 41,856% das cotas, aprovou critérios específicos para aquisição de operações com potencial conflito de interesses. A aprovação é um passo importante para a gestão continuar investindo em ativos que ofereçam ao investidor o melhor retorno em relação ao risco das operações.

Novo portal de RI

Com o intuito de deixar a comunicação com os investidores mais eficaz e transparente, o FEXC lançou seu site! Um novo portal de informações e de relacionamento com investidores, no qual poderão ser encontrados os relatórios gerenciais, informes mensais, prospectos e demais informações pertinentes ao FII.

Cadastre-se no mailing e mantenha-se atualizado!

fundo FEXC11 de cri

Sobre o Fundo Governança Corporativa Informações aos Investidores Resultados e Documentos Serviços RI Dúvidas Frequentes

Institucional EN | PT Q

Distribuições de Históricos

DATA	RS/COTA	EX-RENDIMENTO
14/11/2019	0.5500	08/11/2019
14/11/2019	0.5500	08/11/2019
14/11/2019	0.5500	08/11/2019

Cadastre-se no Mailing

Downloads

Relatório Gerencial

Cotações em tempo real

Todos os direitos reservados. Powered by M2



Acesse o
site do
FEXC11

Cadastre-se
no mailing

Publicações do mês

Durante o mês de setembro de 2021, foram realizadas as publicações:

24/09/2021 – Ata AGE (aprovação da matéria de potencial conflito de interesses)

[Acesse](#)

14/09/2021 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

10/09/2021 – Comunicado ao Mercado (FEXC11 passou a integrar o IFIX)

[Acesse](#)

08/09/2021 – Distribuição de Rendimentos

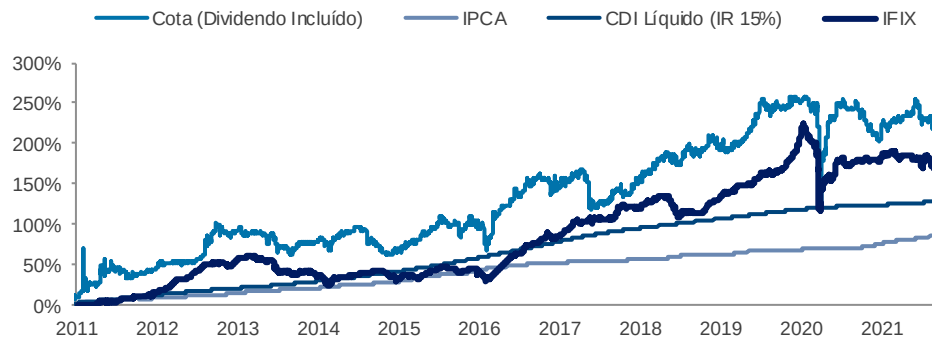
[Acesse](#)

Performance vs. índices de juros e inflação

Valorização acumulada de 216%



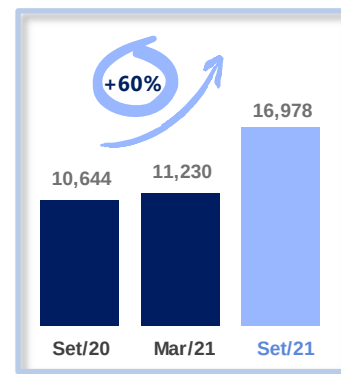
Rentabilidade



- A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,75.
- Dividend Yield:** Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês, R\$ 87,99, o Dividend Yield (DY) ficou em 10,2%. Em relação à cota patrimonial, R\$ 97,52, o DY ficou em 9,2%, o que representa 157% do CDI.



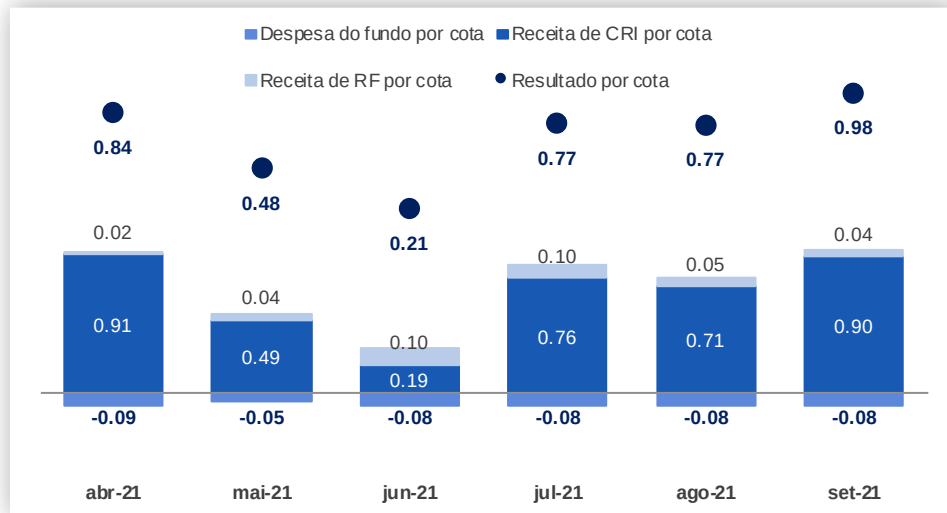
Investidores



Em conexão com as recentes ofertas do fundo (10ª emissão em 2020 e 11ª em 2021), o número de investidores do fundo aumentou em 60% no acumulado de 12 meses.

Demonstrativo contábil e financeiro

Resultado



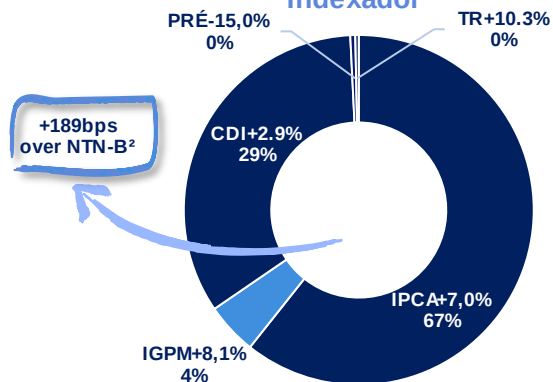
	Saldos em R\$ mil		
	Jul/21	Ago/21	Set/21
Total de receitas	5.269	5.256	6.483
Receita de CRI	4.622	4.322	5.494
Receita de RF	648	371	311
Receita de FII	0	563	678
Despesas com IR	(61)	(58)	(40)
Despesas do Fundo	(511)	(515)	(483)
Lucro Líquido	4.698	4.683	5.960
Lucro por cota	0,77	0,77	0,98
Distribuição por cota	0,70	0,70	0,75
Yield Patrimonial 12 meses	9,0%	9,0%	9,6%

No mês, destacamos os resultados nas estratégias:

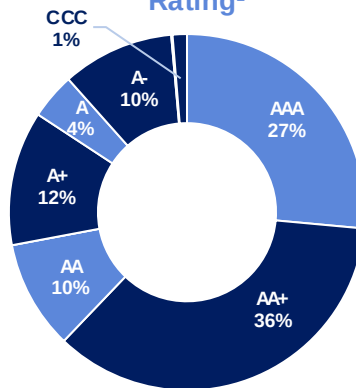
- i) CRI: apuramos aumento das receitas em razão da plena alocação do fundo;
- ii) FII: apuramos o aumento das receitas em razão do ganho de capital na venda de cotas.

Portfólio do fundo

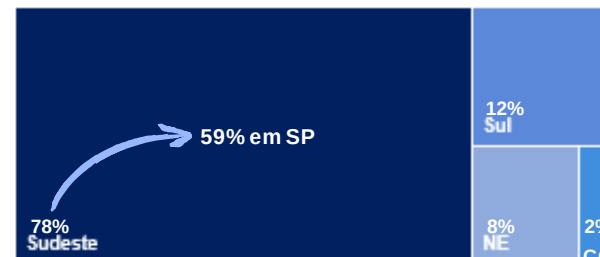
Indexador



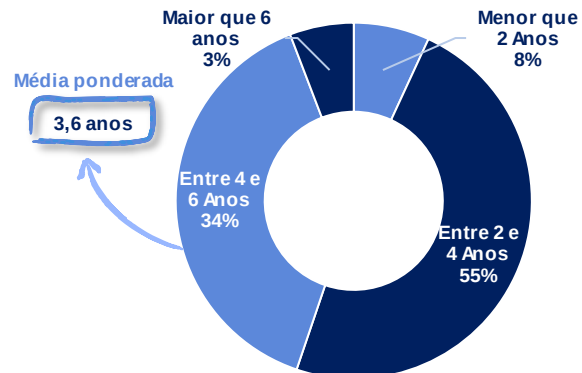
Rating¹



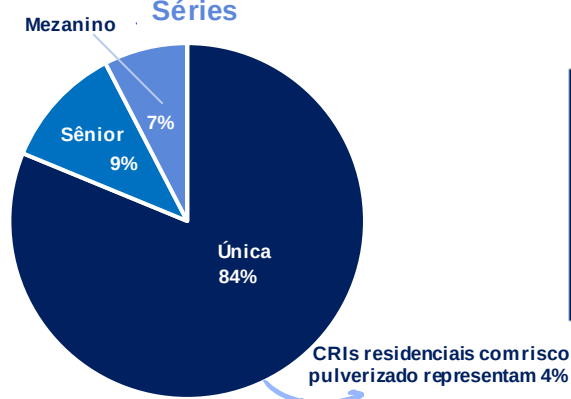
Região



Duration



Séries



Segmento imobiliário

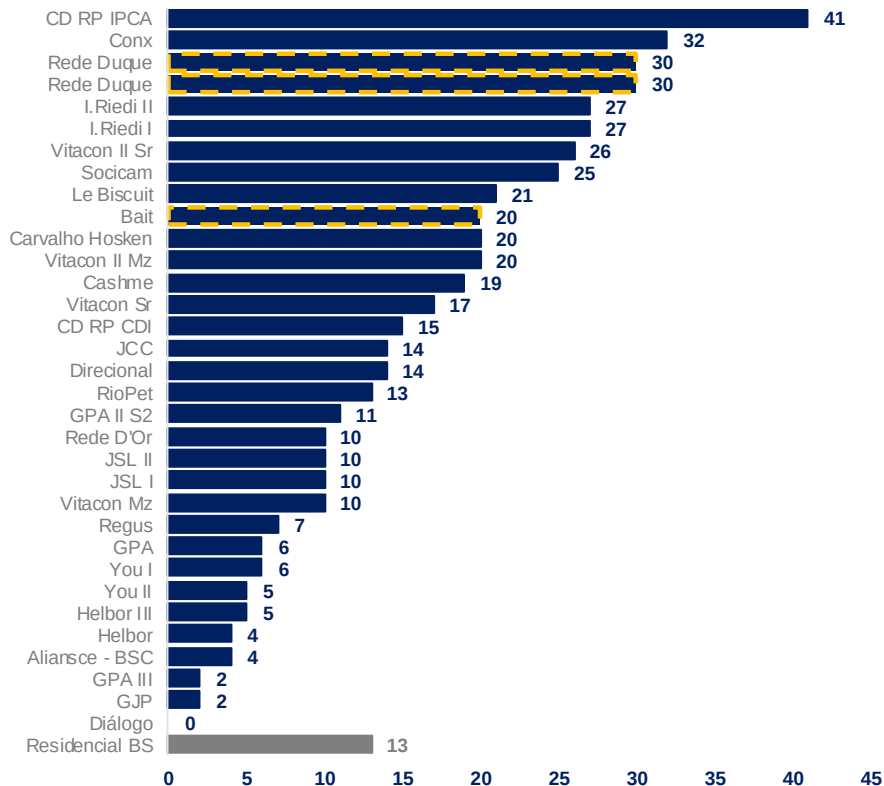


¹ Considerando exclusivamente as emissões com rating por agência independente

² Considerando NTN-B de duration análoga a duration da carteira na data-base

Portfólio do fundo

Saldos em R\$ mm



Destaques

- Em relação ao portfólio de créditos do fundo, destacamos as alocações realizadas no mês:
- i) CRI Rede Duque: R\$ 60mm, representado em duas séries de 30mm, na operação indexada a IPCA+8,20% a.a. A operação foi lastreada em contratos de locação de empresas do Grupo Rede Duque e conta com garantias de alienação fiduciária de imóveis, fiança de sócios, fundo de liquidez e de despesas. Na data de integralização da operação foi apurado spread de 360bps em relação à NTN-B de duration correspondente.
- ii) CRI Bait: R\$ 20mm na operação indexada a IPCA+7,00% a.a. A operação foi lastreada em CCB da companhia e conta com garantias de alienação fiduciária de terreno e cotas de SPE, cessão fiduciária de recebíveis, fiança da holding e fundo de reserva. Na data de integralização da operação, foi apurado spread de 261bps em relação à NTN-B de duration correspondente.

Outros Destaques

- i) KNIP11: Durante o mês de setembro realizamos a venda de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Kinea Índice de Preços no montante total de R\$ 8mm, traduzindo em lucro adicional ao cotista.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

Para download do portfólio, acesse o link: [portfólio](#)

CD RP IPCA



Ribeirão Preto/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 5,9% a.a.

- **Código:** 21G0479767
- **Emissão:** Vert – 2ª série / 50ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 40,7 milhões
- **Duration:** 5,1 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 7,1% do PL



Core

- ✓ **Lastró:** CCVs
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária de galpão logístico em Hortolândia/SP

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

CONX



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 6,4% a.a.

- **Código:** 21G0688208
- **Emissão:** Virgo – 241ª série / 4ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 32,3 milhões
- **Duration:** 4,1 anos
- **Participação no CRI:** 32% do CRI
- **Participação no PL:** 5,7% do PL



Core

- ✓ **Lastró:** CCB
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de terrenos em São Paulo/SP ("landbank"), fundo de reserva e aval dos sócios

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Rede Duque



Grande São Paulo,
Rio de Janeiro/RJ, e
Guarujá/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 8,2% a.a.

- **Código:** 21I0855537
- **Emissão:** True – 443ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 30,0 milhões
- **Duration:** 5,3 anos
- **Participação no CRI:** 33% do CRI
- **Participação no PL:** 5,3% do PL



Core

- ✓ **Lastró:** Contrato de locação
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança de Sócios, Fundo de Liquidez e de Despesas

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Rede Duque



Grande São Paulo,
Rio de Janeiro/RJ, e
Guaruja/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 8,2% a.a.

- **Código:** 21I0855623
- **Emissão:** True – 444ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 30,0 milhões

- **Duration:** 5,3 anos
- **Participação no CRI:** 33% do CRI
- **Participação no PL:** 5,3% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contrato de locação
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança de Sócios, Fundo de Liquidez e de Despesas

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

I.Riedi



Paraná/PR



Corporativo



Taxa: IPCA + 8,5% a.a.

- **Código:** 21B0695001
- **Emissão:** Vert – 363ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 27,4 milhões

- **Duration:** 3,6 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 4,8% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** CCB
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis agro logísticos no Paraná, Cessão Fiduciária de contratos de safra, aval dos sócios, fundo de juros e despesas

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

I.Riedi



Paraná/PR



Corporativo



Taxa: IPCA + 8,5% a.a.

- **Código:** 21B0695002
- **Emissão:** Vert – 364ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 27,4 milhões

- **Duration:** 4,0 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 4,8% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** CCB
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis agro logísticos no Paraná, Cessão Fiduciária de contratos de safra, aval dos sócios, fundo de juros e despesas

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Vitacon II Sr



São Paulo/SP



Residencial



Taxa: IPCA + 6,3% a.a.

- **Código:** 20J0837296
- **Emissão:** Habitasec – 214ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 26,4 milhões

- **Duration:** 2,1 anos
- **Participação no CRI:** 40% do CRI
- **Participação no PL:** 4,6% do PL



- ✓ **Lastro:** CCB
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de empreendimentos em São Paulo/SP, Alienação Fiduciária de cotas das SPEs desenvolvedoras, Cessão Fiduciária dos empreendimentos, aval dos sócios, fundo de obras, despesas e de reserva

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Socicam



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 10,0% a.a.

- **Código:** 21G0707741
- **Emissão:** REIT – 22ª série / 2ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Planner
- **Volume (exposição):** R\$ 25,2 milhões

- **Duration:** 3,9 anos
- **Participação no CRI:** 15% do CRI
- **Participação no PL:** 4,4% do PL



- ✓ **Lastro:** Debênture
- ✓ **Garantia:** Cessão Fiduciária de recebíveis locatícios e de estacionamento, fundo de liquidez, fundo de despesas e aval de sócios e holding

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Le Biscuit



Camaçari/BA



Corporativo



Taxa: IPCA + 7,2% a.a.

- **Código:** 21H0012919
- **Emissão:** Virgo – 283ª série / 4ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 20,9 milhões

- **Duration:** 5,2 anos
- **Participação no CRI:** 17% do CRI
- **Participação no PL:** 3,7% do PL



- **Lastro:** CCB
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis agro logísticos no Paraná, Cessão Fiduciária de contratos de safra, aval dos sócios, fundo de juros e despesas

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Bait



Rio de Janeiro/RJ



Residencial



Taxa: IPCA + 7,0% a.a.

- **Código:** 2110566602
- **Emissão:** True – 454 série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 20,1 milhões

- **Duration:** 2,5 anos
- **Participação no CRI:** 13% do CRI
- **Participação no PL:** 3,5% do PL



- ✓ **Lastro:** CCB
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária do Terreno, Alienação Fiduciária de cotas da SPE, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Cessão Fiduciária e Fiança da Holding

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Carvalho Hosken



Rio de Janeiro/RJ



Corporativo



Taxa: CDI + 4,0% a.a.

- **Código:** 19K1124486
- **Emissão:** Ourinvest – 25ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** H Commcor
- **Volume (exposição):** R\$ 20,1 milhões

- **Duration:** 2,2 anos
- **Participação no CRI:** 14% do CRI
- **Participação no PL:** 3,5% do PL



- ✓ **Lastro:** CCB
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis no Rio de Janeiro/RJ, fundo de despesas e de liquidez

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Vitacon II Mz



São Paulo/SP



Residencial



Taxa: IPCA + 7,8% a.a.

- **Código:** 20J0846991
- **Emissão:** Habitasec – 215ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórbx
- **Volume (exposição):** R\$ 20,0 milhões

- **Duration:** 2,1 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 3,5% do PL

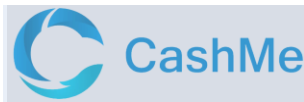


- ✓ **Lastro:** CCB
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de empreendimentos em São Paulo/SP, Alienação Fiduciária de cotas das SPEs desenvolvedoras, Cessão Fiduciária dos empreendimentos, aval dos sócios, fundo de obras, despesas e de reserva

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

CashMe



Diversificado



Residencial



Taxa: CDI + 3,8% a.a.

- **Código:** 20J0647410
- **Emissão:** Gaia – 145ª série / 4ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Volume (exposição):** R\$ 19,0 milhões
- **Duration:** 2,2 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 3,3% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contrato de Financiamento Imobiliário
- ✓ **Garantia:** AF dos imóveis em garantia dos contratos de Home-Equity e CF de recebíveis

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Vitacon Senior



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 2,0% a.a.

- **Código:** 19I0739560
- **Emissão:** Virgo – 47ª série / 4ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 16,9 milhões
- **Duration:** 2,4 anos
- **Participação no CRI:** 11% do CRI
- **Participação no PL:** 3,0% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Debênture
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de empreendimentos em São Paulo/SP, Alienação Fiduciária de cotas das SPes desenvolvedoras, Cessão Fiduciária dos empreendimentos, aval dos sócios, fundo de obras, despesas e de reserva

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

CD RP CDI



Ribeirão Preto/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 2,7% a.a.

- **Código:** 21G0185485
- **Emissão:** Vert – 1ª série / 50ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 15,0 milhões
- **Duration:** 1,6 anos
- **Participação no CRI:** 25% do CRI
- **Participação no PL:** 2,6% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** CCVs
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária de galpões logísticos em Guarulhos/SP e Itapeberica da Serra/SP.

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

JCC



Fortaleza/CE



Corporativo



Taxa: CDI + 1,3% a.a.

- **Código:** 19I0737680
- **Emissão:** HabitaSec – 163ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Volume (exposição):** R\$ 14,4 milhões

- **Duration:** 5,0 anos
- **Participação no CRI:** 5% do CRI
- **Participação no PL:** 2,5% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Debêntures
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária do Shopping Iguatemi Fortaleza e Cessão Fiduciária dos fluxos de aluguéis, fiança, penhor de ações e fundo de reserva

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Direcional



Belo Horizonte/MG



Corporativo



Taxa: 109% CDI

- **Código:** 19G0269138
- **Emissão:** True – 193 série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 14,0 milhões

- **Duration:** 2,3 anos
- **Participação no CRI:** 6% do CRI
- **Participação no PL:** 2,5% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Debêntures
- ✓ **Garantia:** Fundo de despesas

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

RioPet



Nova Iguaçu/RJ



Corporativo



Taxa: IPCA + 7,3% a.a.

- **Código:** 21C0818300
- **Emissão:** True – 329ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 12,9 milhões

- **Duration:** 5,8 anos
- **Participação no CRI:** 46% do CRI
- **Participação no PL:** 2,3% do PL



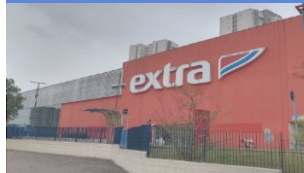
Core

- ✓ **Lastro:** Contrato de locação
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária do imóvel em Nova Iguaçu/RJ, fiança dos sócios e da holding e fundo de liquidez

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

GPA



São Paulo e
Guarulhos/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 5,6% a.a.

- **Código:** 19G0269138
- **Emissão:** True – 346 série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 11,1 milhões

- **Duration:** 6,4 anos
- **Participação no CRI:** 10% do CRI
- **Participação no PL:** 1,9% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contrato de locação para o Grupo Pão de Açúcar
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis em São Paulo/SP e Guarulhos/SP, fundo de reserva e de despesas

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Rede D'Or



Brasília/DF



Corporativo



Taxa: IPCA + 6,5%

- **Código:** 17H0164854
- **Emissão:** RB – 165 série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 10,4 milhões

- **Duration:** 2,9 anos
- **Participação no CRI:** 6% do CRI
- **Participação no PL:** 1,8% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contrato de locação
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária do imóvel em Brasília

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

JSL



SP, RJ e RS



Corporativo



Taxa: IPCA + 6,0% a.a.

- **Código:** 20A0977906
- **Emissão:** RB – 261ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 10,2 milhões

- **Duration:** 5,8 anos
- **Participação no CRI:** 10% do CRI
- **Participação no PL:** 1,8% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contrato de locação
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária do imóveis em Guaíba/RS, Mogi das Cruzes/SP, Itaquaquecetuba/SP, Rio de Janeiro/RJ, fiança da holdin e dos sócios, fundo de despesas

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

JSL



SP, RJ e RS



Corporativo



Taxa: IPCA + 6,0% a.a.

- **Código:** 20A0978038
- **Emissão:** RB – 268ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 10,2 milhões

- **Duration:** 5,1 anos
- **Participação no CRI:** 10% do CRI
- **Participação no PL:** 1,8% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contrato de locação
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária dos imóveis em Guaíba/RS, Mogi das Cruzes/SP, Itaquaquecetuba/SP, Rio de Janeiro/RJ, fiança da holding e dos sócios, fundo de despesas

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Vitacon Mezanino



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 3,2% a.a.

- **Código:** 19I0739706
- **Emissão:** Virgo – 48ª série / 4ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 9,8 milhões

- **Duration:** 2,4 anos
- **Participação no CRI:** 68% do CRI
- **Participação no PL:** 1,7% do PL

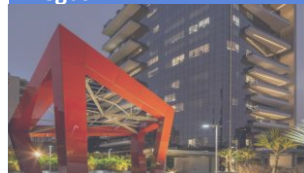


Core

- ✓ **Lastro:** Debênture
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de empreendimentos em São Paulo/SP, Alienação Fiduciária de cotas das SPES desenvolvedoras, Cessão Fiduciária dos empreendimentos, aval dos sócios, fundo de obras, despesas e de reserva

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Regus



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: IGPM + 7,0% a.a.

- **Código:** 18C0043043
- **Emissão:** True – 131ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 7,3 milhões

- **Duration:** 3,0 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 1,3% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contrato de locação
- ✓ **Garantia:** Fiança da Holding

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

GPA



Estado de São Paulo



Corporativo



Taxa: IPCA + 5,0% a.a.

- **Código:** 20H0695880
- **Emissão:** BariSec – 85 série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 6,0 milhões

- **Duration:** 5,8 anos
- **Participação no CRI:** 3% do CRI
- **Participação no PL:** 1,1% do PL



- ✓ **Lastro:** Contrato de locação para o Grupo Pão de Açúcar
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis em São Paulo, Valinhos, Ribeirão Preto, São Bernardo do Campo, Campinas, Santana do Parnaíba, Peruíbe e Indaiatuba/SP, Alienação Fiduciária de cotas e Cessão Fiduciária de recebíveis futuros.

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

You



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 4,0% a.a.

- **Código:** 21D0695718
- **Emissão:** Vert – 38ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 5,9 milhões

- **Duration:** 2,0 anos
- **Participação no CRI:** 12% do CRI
- **Participação no PL:** 1,0% do PL



- ✓ **Lastro:** Debênture
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de cotas das SPes desenvolvedoras, Alienação Fiduciária de ações da holding e fiança dos sócios

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

You



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 4,5% a.a.

- **Código:** 21D0696194
- **Emissão:** Vert – 38ª série / 2ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 5,0 milhões

- **Duration:** 2,3 anos
- **Participação no CRI:** 12% do CRI
- **Participação no PL:** 0,9% do PL



- ✓ **Lastro:** Debênture
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de cotas das SPes desenvolvedoras, Alienação Fiduciária de ações da holding e fiança dos sócios

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Helbor III



Estado São Paulo e
Paraná



Corporativo



Taxa: CDI + 2,5% a.a.

- **Código:** 19F0022619
- **Emissão:** Província – 5ª série / 3ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 4,7 milhões

- **Duration:** 0,9 anos
- **Participação no CRI:** 22% do CRI
- **Participação no PL:** 0,8% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** CCB
- ✓ **Garantia:** Fiança dos sócios

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Helbor



Estado São Paulo e
Paraná



Corporativo



Taxa: CDI + 2,5% a.a.

- **Código:** 18E0913223
- **Emissão:** HabitaSec – 110ª série / 3ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 4,4 milhões



Core

- ✓ **Lastro:** CCB
- ✓ **Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis em São Paulo, Cessão Fiduciária de locação, Fiança da holding e fundo de reserva

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Aliansce



Rio de Janeiro/RJ



Corporativo



Taxa: IPCA + 6,9% a.a.

- **Código:** 16I0965520
- **Emissão:** RB – 130ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Volume (exposição):** R\$ 3,7 milhões

- **Duration:** 1,5 anos
- **Participação no CRI:** 9% do CRI
- **Participação no PL:** 0,6% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Debêntures
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária do imóvel Bangu Shopping, Cessão Fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de ações

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

GPA



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 5,0% a.a.

- **Código:** 20K0010253
 - **Emissão:** RB Sec – 296ª série / 1ª emissão
 - **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
 - **Volume (exposição):** R\$ 2,2 milhões
 - **Duration:** 6,7 anos
 - **Participação no CRI:** 9% do CRI
 - **Participação no PL:** 0,4% do PL
-
- ✓ **Lastro:** Contrato de locação para o Grupo Pão de Açúcar
 - ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis em São Paulo e Cessão Fiduciária de recebíveis.



Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

GJP



Estado de São Paulo



Corporativo



Taxa: CDI + 3,5% a.a.

- **Código:** 19L0853159
 - **Emissão:** RB Sec – 243 série / 1ª emissão
 - **Agente Fiduciário:** Vórtx
 - **Volume (exposição):** R\$ 2,0 milhões
 - **Duration:** 4,6 anos
 - **Participação no CRI:** 4% do CRI
 - **Participação no PL:** 0,4% do PL
-
- ✓ **Lastro:** CCB emitida pela GJP Adm de Hotéis
 - ✓ **Garantia:** AF de imóvel prime (LTV de 50%) e av al dos controladores da empresa (Holding e principal sócio)



Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Diálogo



Diversificado



Residencial



Taxa: IGPM + 7,9% a.a.

- **Código:** 16L0152390
 - **Emissão:** Gaia – 97ª série / 4ª emissão
 - **Agente Fiduciário:** Vórtx
 - **Volume (exposição):** R\$ 0,5 milhões
 - **Duration:** 1,5 anos
 - **Participação no CRI:** 67% do CRI
 - **Participação no PL:** 0,1% do PL
-
- ✓ **Lastro:** Contrato de financiamento imobiliário
 - ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis e fundo de reserva



Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Séries pulverizadas de emissão da Brazilian Securities



Diversificado



Residencial



Taxa: IGPM + 8,9%,
TR+10,3% e PRE
15,0% a.a.

- **Código:** vide tabela de fundamentos
- **Emissão:** Brazilian Securitizes
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 13,2 milhões

- **Duration:** 3,0 anos
- **Participação no CRI:** 67% do CRI
- **Participação no PL:** 2,3% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** Contrato de financiamento imobiliário
- ✓ **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis e fundo de reserva

Comentário da operação: fluxo parcialmente adimplente e com tratativas em andamento para recuperação do saldo devedor.

Book de FIs

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| • Código: KNIP11 | • Volume (exposição): R\$ 36,9 milhões | • Participação no PL: 6,5% do PL |
| • Código: HREC11 | • Volume (exposição): R\$ 11,8 milhões | • Participação no PL: 0,5% do PL |
| • Código: KNSC11 ¹ | • Volume (exposição): R\$ 0,0 milhões | • Participação no PL: 0,0% do PL |
| • Código: MCCI11 ² | • Volume (exposição): R\$ 0,0 milhões | • Participação no PL: 0,0% do PL |



¹ Posição total de R\$ 2.090,34 na cotação de fechamento.

² Posição total de R\$ 5.203,53 na cotação de fechamento.

Portfólio do fundo

Lista de ativos

Ativo	Código do ativo	Índice	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	Data de Vencimento	Duration	Montante R\$ mil	% PL	Estratégia
CD RP IPCA	21G0479767	IPCA	5.89%	5.89%	21-Jul-31	5.14	40,737.04	7%	Core
Conx	21G0688208	IPCA	6.37%	6.37%	15-Jul-27	4.12	32,308.27	6%	Core
Rede Duque	21I0855537	IPCA	8.20%	8.20%	20-Sep-33	5.3	30,000.00	5%	Core
Rede Duque	21I0855623	IPCA	8.20%	8.20%	20-Sep-33	5.3	30,000.00	5%	Core
I.Riedi II	21B0695002	IPCA	8.50%	8.50%	24-Apr-31	3.96	27,360.56	5%	Core
I.Riedi I	21B0695001	IPCA	8.50%	8.50%	24-Apr-31	3.61	27,360.56	5%	Core
Vitacon II Sr	20J0837296	IPCA	5.75%	6.25%	28-May-24	2.13	26,232.14	5%	Core
Socicam	21G0707741	IPCA	10.00%	10.00%	26-Jan-30	3.87	25,211.22	4%	Core
Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7.16%	7.16%	19-Jul-33	5.21	20,874.41	4%	Core
Bait	21I0566602	IPCA	7.00%	7.00%	15-Sep-25	2.53	20,136.66	4%	Core
Carvalho Hosken	19K1124486	CDIE	4.00%	4.00%	15-Dec-26	2.15	20,101.89	4%	Core
Vitacon II Mz	20J0846991	IPCA	7.25%	7.75%	28-May-24	2.10	19,952.09	3%	Core
Cashme	20J0647410	CDIE	3.75%	3.75%	17-Apr-28	2.24	18,970.06	3%	Core
Vitacon Sr	19I0739560	CDIE	2.00%	2.00%	18-Sep-29	2.43	16,917.43	3%	Core
CD RP CDI	21G0185485	CDIE	2.72%	2.72%	20-Jul-23	1.63	15,039.47	3%	Core
JCC	19I0737680	CDIE	1.30%	1.30%	21-Sep-34	5.01	14,354.51	3%	Core
Direcional	19G0269138	CDIE	2.60%	2.74%	04-Jul-25	2.31	14,037.83	2%	Core
RioPet	21C0818300	IPCA	7.00%	7.30%	28-Mar-36	5.82	12,855.73	2%	Core
GPA II S2	20L0687133	IPCA	5.60%	5.60%	26-Dec-35	6.38	11,086.66	2%	Core
Rede D'Or	17H0164854	IPCA	6.35%	6.48%	08-Nov-27	2.90	10,357.87	2%	Core
JSL I	20A0977906	IPCA	6.00%	6.00%	25-Jan-35	5.82	10,245.96	2%	Core
JSL II	20A0978038	IPCA	6.00%	6.00%	25-Jan-35	5.10	10,245.96	2%	Core
Vitacon Mz	19I0739706	CDIE	3.00%	3.25%	18-Sep-29	2.38	9,796.65	2%	Core
Regus	18C0043043	IGPM	7.00%	6.98%	08-Mar-28	2.98	7,346.22	1%	Core
GPA	20H0695880	IPCA	5.00%	5.00%	10-Aug-35	5.84	6,007.66	1%	Tático
You I	21D0695718	CDIE	4.00%	4.00%	23-Apr-25	1.97	5,927.73	1%	Core
You II	21D0696194	CDIE	4.50%	4.50%	22-Apr-26	2.29	5,024.74	1%	Core
Helbor III	19F0022619	CDIE	2.80%	2.49%	29-Jun-23	0.93	4,731.36	1%	Core
Helbor	18E0913223	CDIE	1.70%	1.89%	17-May-22	0.60	4,381.47	1%	Core
Aliance – BSC	16I0965520	IPCA	6.57%	6.94%	02-Oct-24	1.48	3,704.31	1%	Core
Residencial S269 BBB	11K0018241	IGPM	8.00%	8.05%	20-Nov-41	5.43	2,902.68	1%	Core

Ativo	Código do ativo	Índice	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	Data de Vencimento	Duration	Montante R\$ mil	% PL	Estratégia
Residencial S259	11I0019326	IGPM	8.70%	8.68%	20-Sep-31	4.96	2,037.00	0%	Core
GJP	19L0853159	CDIE	1.68%	3.48%	24-Dec-31	4.58	2,029.43	0%	Core
Residencial S237	11F0031126	TR	10.32%	10.32%	13-Apr-41	4.63	1,252.49	0%	Core
Residencial S368	15I0673051	IGPM	9.00%	9.00%	20-Dec-40	2.73	1,176.40	0%	Core
Residencial S217 A	11C0034561	IGPM	8.00%	8.00%	20-Feb-41	6.93	1,054.19	0%	Core
Residencial S255 BBB	11H0022430	PRE	12.50%	12.50%	20-Feb-41	3.87	558.23	0%	Core
Residencial S253 A	11H0020284	IGPM	8.20%	8.20%	20-Aug-41	5.37	540.08	0%	Core
Residencial S244	11F0034556	PRE	16.88%	16.89%	13-May-31	3.22	525.83	0%	Core
Residencial S238	11F0031150	PRE	15.59%	15.60%	13-Jan-31	3.22	509.11	0%	Core
Residencial S156 C	10D0018560	IGPM	11.30%	11.30%	13-Dec-39	4.51	505.30	0%	Core
Residencial S247 A	11F0039975	IGPM	8.00%	8.00%	20-May-41	6.53	473.29	0%	Core
Diálogo	16L0152390	IGPM	7.88%	7.88%	20-Feb-25	1.53	461.27	0%	Core
Residencial S116	09B0002128	IGPM	10.93%	10.94%	13-Sep-33	3.48	380.64	0%	Core
Residencial S88	08C0014529	IGPM	10.87%	10.88%	13-Mar-23	1.13	367.83	0%	Core
Residencial S113	08L0002118	IGPM	10.81%	10.82%	13-Feb-24	1.78	343.70	0%	Core
Residencial S130 A+	09J0016949	IGPM	10.16%	10.17%	20-Aug-39	4.29	308.57	0%	Core
Residencial S239	11F0031174	PRE	16.36%	16.37%	13-Apr-31	2.42	144.14	0%	Core
Residencial S117	09C0005309	IGPM	10.97%	10.98%	20-Aug-27	2.66	62.95	0%	Core
Residencial S123	09F0014788	IGPM	10.81%	10.81%	20-Jun-25	1.69	43.09	0%	Core
Residencial S78	07L0006224	IGPM	11.26%	11.27%	13-Sep-24	1.94	39.10	0%	Core
Residencial S125	09H0007932	IGPM	11.00%	11.00%	20-Aug-29	3.22	14.29	0%	Core
Residencial S201 A+	11A0027576	IGPM	8.00%	8.00%	20-Dec-40	5.94	0.00	0%	Core
Residencial S85	08A0010106	IGPM	11.38%	11.39%	13-Oct-24	1.91	0.00	0%	Core
Residencial S120	09D0007414	IGPM	10.96%	10.96%	20-Jun-23	1.45	0.00	0%	Core
Residencial S226 A-	11D0026633	IGPM	8.00%	8.00%	20-Mar-41	7.96	0.00	0%	Core
Residencial S106	08I0013317	IGPM	11.71%	11.71%	13-Oct-28	3.46	0.00	0%	Core
Residencial S127	09J0008264	IGPM	11.47%	11.47%	20-Jun-29	3.58	0.00	0%	Core
Kinea Índice de Preços	KNIP11	-	-	-	-	-	36,878.83	8%	Tático
Hedge Recebíveis	HREC11	-	-	-	-	-	11,778.91	2%	Tático
Multi Shoppings	SHOP11	-	-	-	-	-	3,004.70	0%	Core
Mauá Recebíveis	MCCI11	-	-	-	-	-	5.20	0%	Tático
Kinea Securities	KNSC11	-	-	-	-	-	2.09	0%	Tático

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 à ela (lastro).

A operação é emitida por uma companhia securitizadora e formalizada através do termo de securitização. Os principais créditos imobiliários vinculados à 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 FEXC?

As cotas do BTG Pactual Fundo de CRI 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

Dúvidas frequentes

Qual o prazo do investimento no fundo?

O prazo de duração do BTG Pactual Fundo de CRI é indeterminado.

É possível resgatar o valor investido?

A cota do BTG BTG Pactual Fundo de CRI 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 e 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:

- (I) auferir rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que vier a adquirir;
- (II) auferir ganho de capital nas negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários do seu patrimônio;
- (III) auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir;
- (IV) auferir ganho de capital nas negociações de cotas do seu patrimônio;
- (V) 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;
- (VI) auferir rendimentos das LH, LCI e demais títulos de renda fixa que vier a adquirir.

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: 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

