



**FII BTG Pactual  
Crédito Imobiliário**

**BTCI11  
Relatório Gerencial**

CNPJ: 09.552.812/0001-14

Novembro 2022

# Sumário

---

**03** Comentário do gestor

---

**04** Resultados financeiros

---

**06** Portfólio do fundo

---

**28** O Fundo

---

**29** Publicações do mês

---

**30** FAQ

---

**33** Glossário

---

**34** Disclaimer

---

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



# COMENTÁRIOS DO GESTOR

|                                                                   |                                                                |                                                                       |                                                                        |                                                            |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Valor Patrimonial <sup>1</sup><br>(R\$ milhões)<br><b>1.003,5</b> | Valor Patrimonial <sup>1</sup><br>(R\$ / cota)<br><b>90,75</b> | Dividend Yield Patrimonial <sup>1</sup><br>(12m a.a.)<br><b>11,9%</b> | Rendimento<br>(R\$ / Cota)<br><b>0,90</b>                              | Volume Negociado <sup>3</sup><br>(R\$ mil)<br><b>846,8</b> |
| Valor de Mercado <sup>2</sup><br>(R\$ milhões)<br><b>919,1</b>    | Valor de Mercado <sup>2</sup><br>(R\$ / cota)<br><b>83,12</b>  | Dividend Yield Mercado <sup>2</sup><br>(12m a.a.)<br><b>13,0%</b>     | Rendimento equivalente tributável <sup>4</sup><br><b>112,0% do CDI</b> |                                                            |

## Prezado investidor,

O mês de novembro marca o primeiro relatório gerencial do BTG Pactual Crédito Imobiliário (BTC11). O fundo, originado pela incorporação do BTCR11 pelo FEXC11, adotou uma [nova política de investimentos](#) e descrevemos o processo de gestão de carteira na seção [portfólio do fundo](#).

Na agenda macroeconômica local, a inflação, auferida pelo IPCA-IBGE, foi de 0,41% em novembro, sendo que nos últimos doze meses acumula 5,90% (mês anterior apresentou inflação acumulada de 6,47%). As expectativas do mercado, mensuradas por meio do Boletim Focus, se traduzem em uma inflação acumulada de 5,82% no exercício de 2022<sup>5</sup>, acima portanto do teto da meta (5,00%) pelo segundo ano consecutivo. Em relação à taxa básica de juros, Selic, o COPOM deliberou em 07 de dezembro pela manutenção em 13,75% a.a. A deliberação marca a quarta manutenção consecutiva e o comitê destaca que os núcleos subjacentes, variáveis que estabelecem a tendência inflacionária, permanecem acima do intervalo compatível com a meta.

A agenda macroeconômica internacional segue em atenção à inflação americana, que pela primeira vez nos últimos meses demonstrou uma desaceleração em outubro, corroborada pelo CPI<sup>6</sup> de novembro, ficando abaixo da expectativa de mercado e acumulando 7,1% nos últimos 12 meses (o menor valor desde dez/21). Considerando que a inflação ao consumidor desacelerou na variação mensal, o mercado espera que o Fed desacelere o ritmo de alta, de 75 bps para 50 bps na reunião de dezembro.

Notas: (1) Considerando informações contábeis de 30/11/2022; (2) Data base 30/11/2022; (3) Volume médio diário negociado na B3; (4) Dividend yield mercado equivalente ao CDI bruto do imposto de renda na data-base; (5) De acordo com Boletim Focus de 09/12/2022; (6) Fonte Exame (<https://exame.com/economia/inflacao-eua-cpi-novembro-2022/>).

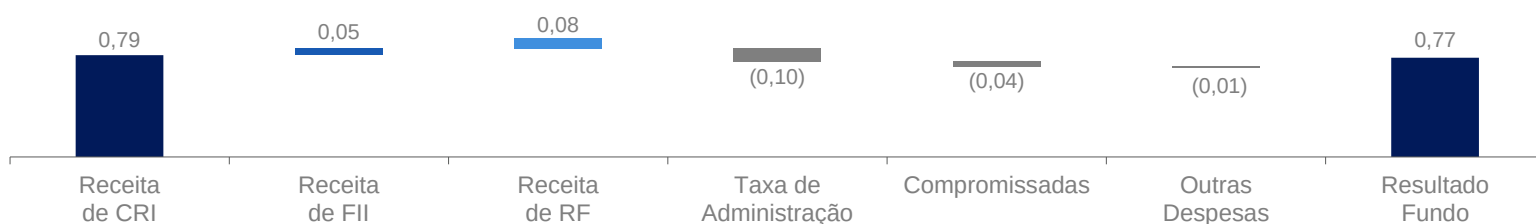


# RESULTADOS FINANCEIROS

## Demonstração do resultado do período

| Resultado FEXC11 e BTCI11 (R\$ mil) (a partir nov-22)  | Jun-22         | Jul-22        | Ago-22        | Set-22       | Out-22        | Nov-22         | 12M            |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
| Receita de CRI                                         | 3.522          | 8.566         | 5.869         | 5.161        | 4.377         | 8.747          | 73.840         |
| Receita de FII                                         | 605            | 738           | 496           | 362          | 236           | 541            | 5.876          |
| Receita com FI de Renda Fixa                           | 892            | 242           | 238           | 258          | 151           | 863            | 4.530          |
| <b>Total Receitas</b>                                  | <b>5.019</b>   | <b>9.546</b>  | <b>6.603</b>  | <b>5.781</b> | <b>4.764</b>  | <b>10.151</b>  | <b>84.246</b>  |
| Despesas do Fundo                                      | (1.310)        | (713)         | (745)         | (712)        | (696)         | (1.639)        | (9.815)        |
| <b>Total Despesas</b>                                  | <b>(1.310)</b> | <b>(713)</b>  | <b>(745)</b>  | <b>(712)</b> | <b>(696)</b>  | <b>(1.639)</b> | <b>(9.815)</b> |
| <b>Lucro Líquido</b>                                   | <b>3.709</b>   | <b>8.833</b>  | <b>5.858</b>  | <b>5.069</b> | <b>4.068</b>  | <b>8.512</b>   | <b>74.431</b>  |
| <b>Lucro Líquido por cota</b>                          | <b>0,61</b>    | <b>1,45</b>   | <b>0,96</b>   | <b>0,83</b>  | <b>0,67</b>   | <b>0,77</b>    | <b>10,80</b>   |
| <b>Lucro distribuído por cota</b>                      | <b>1,25</b>    | <b>1,10</b>   | <b>0,95</b>   | <b>0,90</b>  | <b>0,90</b>   | <b>0,90</b>    | <b>12,06</b>   |
| <b>Lucro distribuído em relação ao CDI<sup>1</sup></b> | <b>140,1%</b>  | <b>123,1%</b> | <b>105,6%</b> | <b>98,0%</b> | <b>101,5%</b> | <b>112,0%</b>  | <b>129,64%</b> |

## Decomposição do resultado de novembro de 2022



A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,90 por cota.

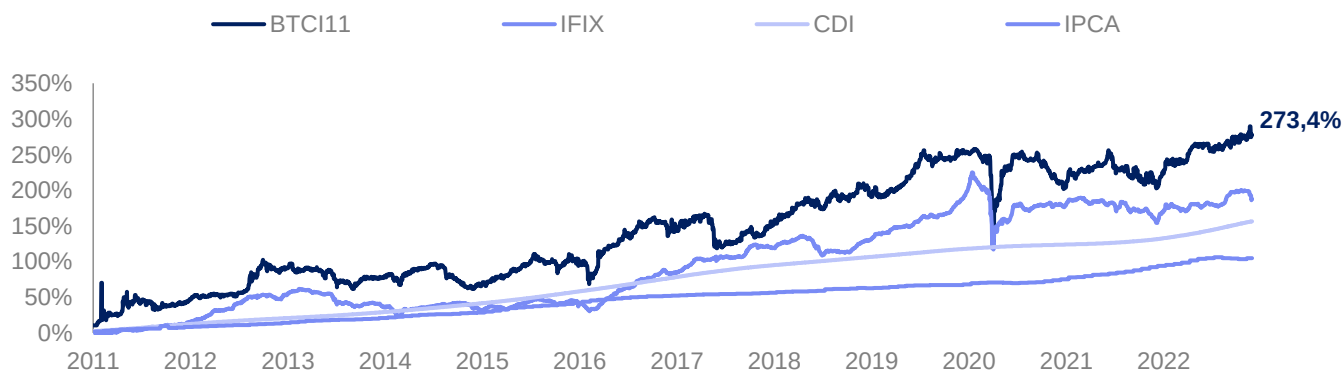
**Dividend Yield:** Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês – R\$ 83,12, o dividend yield anualizado ficou em 13,0%. Em relação à cota patrimonial – R\$ 90,75, o dividend yield ficou em 11,9%.

Os rendimentos auferidos e não distribuídos totalizam R\$ 0,26 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.

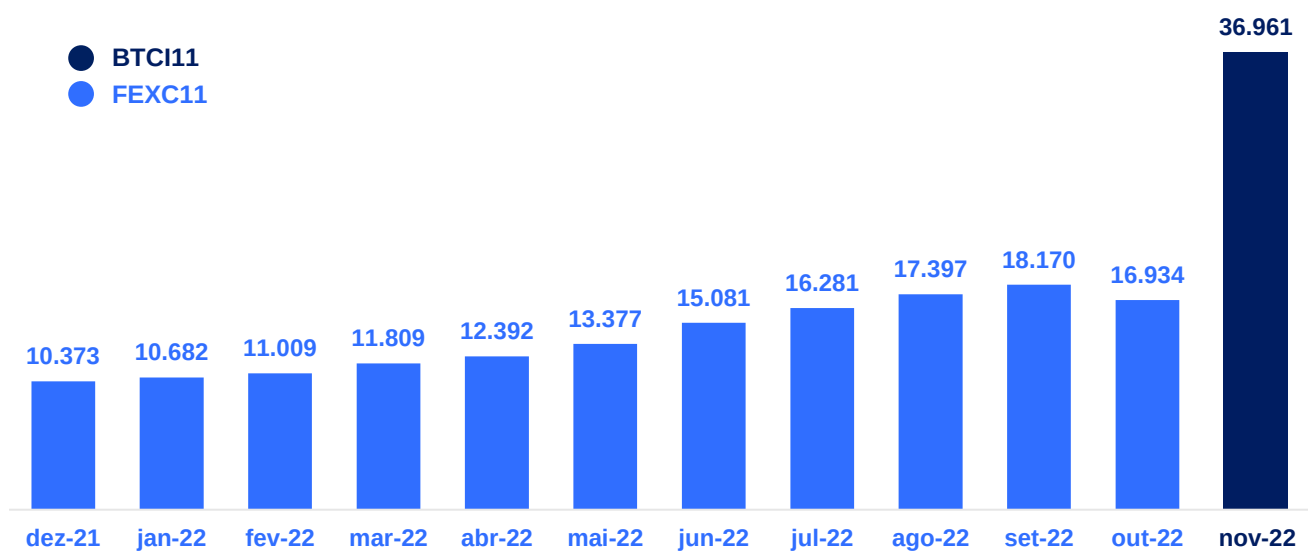
## Rentabilidade do fundo

Desde sua constituição, o retorno total do fundo foi de 273,4% ou 183% do CDI do período<sup>1</sup>.



## Evolução da base de cotistas

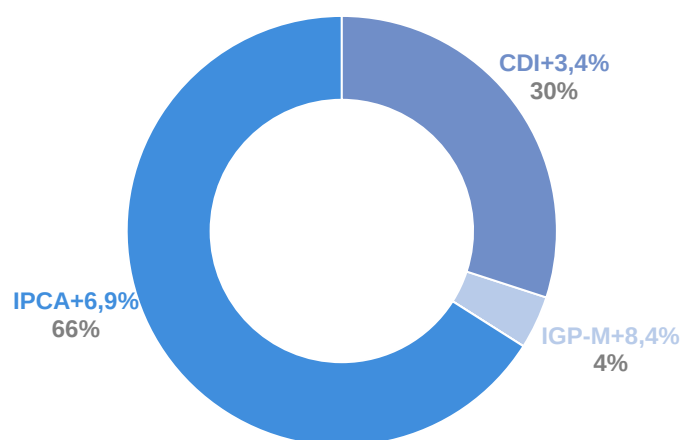
No período de 12 meses, o BTCI11, anteriormente intitulado FEXC11, realizou a incorporação do BTCR11.



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

# PORTFÓLIO DO FUNDO

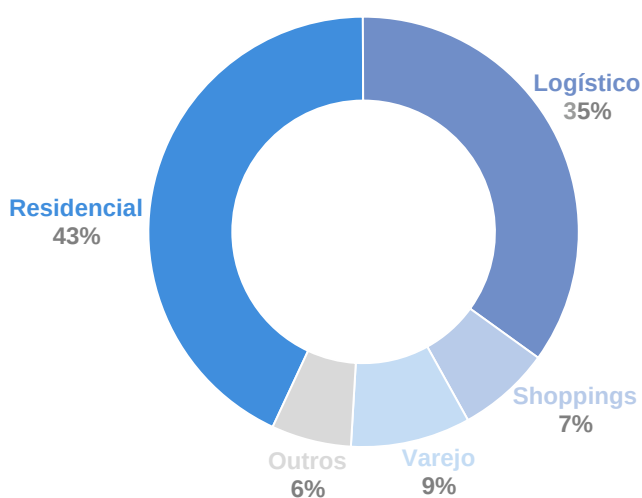
## Exposição por Indexador<sup>1</sup>



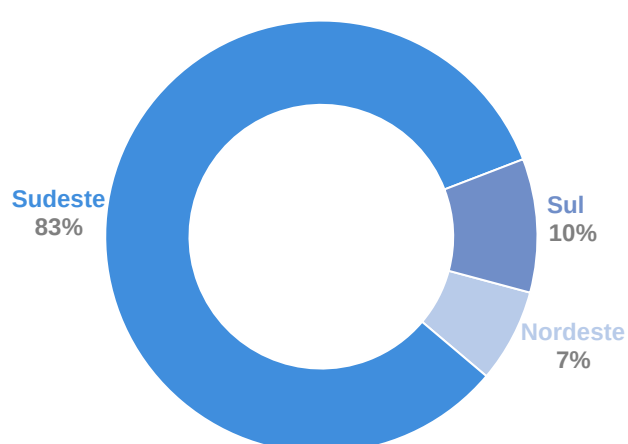
## Duration<sup>1</sup>



## Alocação por Segmento<sup>1</sup>



## Concentração por Localização<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Portfolio atualizado com base em outubro de 2022

## Sumário do BTCI11 após incorporação do BTCR11

### Destaques financeiros

#### Cotistas



**36.961**

+6% em relação  
ao mês anterior

#### Liquidez Diária



**R\$ 847 mil**

+7% em relação  
ao mês anterior

#### Patrimônio



**R\$ 1.003 milhões**

#### Portfólio CRI



**61 séries**

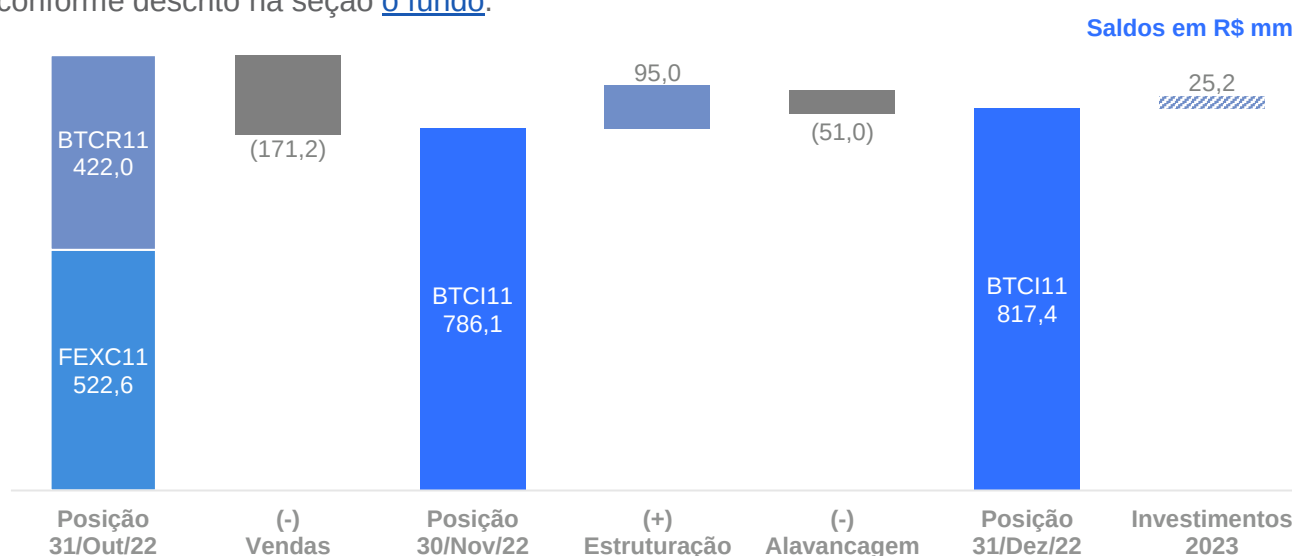
média de R\$ 12 milhões por  
série (1,2% do patrimônio)

### Composição da carteira de créditos

A partir de 28 de novembro, data da incorporação do BTCR11, a gestão iniciou o processo de balanceamento das exposições consolidadas.

O processo resultou na redução da exposição em créditos que totalizaram R\$ 171 milhões. Os recursos originados por meio das vendas foram substancialmente destinados para créditos em estruturação (R\$ 95 milhões) e o encerramento, integral, da alavancagem do fundo (R\$ 51 milhões).

Os movimentos serão concluídos no mês de dezembro, o que representa um período de menos de 30 dias para reequilíbrio do portfólio de acordo com a nova política de investimentos, conforme descrito na seção [o fundo](#).



### Destaques do portfólio no mês

**CRI Rio Pet:** Em virtude do descumprimento pecuniário da operação, a emissora (True Securitizadora) convocou assembleia geral de investidores e a operação teve seu vencimento antecipado decretado. No mesmo ato foi convocada assembleia, a ser realizada em 10/01/2023, para deliberar sobre os próximos passos para execução da dívida. Em ato contínuo, a RioPet, devedora do CRI que representa 1,2% do portfólio do BTCI11, protocolou pedido de recuperação judicial na 3ª Vara Cível de Nova Iguaçu/RJ.

A gestão estima que a inadimplência irá gerar impacto negativo de R\$ 0,007 na distribuição de rendimentos do fundo



Ribeirão Preto - SP



Volume  
R\$ 43,2 milhões



IPCA + 5,9% a.a.



Duration  
4,3 anos

### Centro de Distribuição Ribeirão Preto

**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:** 4,2% 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



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 38,8 milhões



IPCA + 5,8% a.a.



Duration  
1,6 anos

### Vitacon Chez e Ueno – Série Sênior

**Código:** 20J0837296

**Emissão:** Opea – 1ª emissão / 214ª 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)

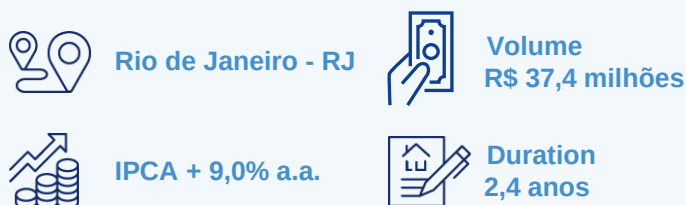
**Participação no CRI:** 74,1% do CRI

**Participação no PL:** 3,8% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 e que busca revolucionar o conceito de moradia em São Paulo

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis





### Bait Canto Rio

**Código:** 21I0566602

**Emissão:** True – 1ª emissão / 454ª 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:** 25,0% do CRI

**Participação no PL:** 3,7% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Bait Canto Rio, localizado na Praia do Arpoador, Rio de Janeiro. A Bait é uma incorporadora carioca focada em empreendimentos residenciais de alto padrão na zona sul do Rio

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



### HBR Multi Ativos

**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:** 3,5% do PL

**Comentário da operação:** A Helbor é uma incorporadora com mais de 40 anos que possui uma atuação nacional e diversificada, atuando no segmento residenciais e comercial. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



SP, MG,  
RJ e PR



Volume  
R\$ 34,7 milhões



CDI + 1,5% a.a.



Duration  
4,9 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:** 3,4% do PL

**Comentário da operação:** A operação está lastreada no compromisso de compra do BPML11 com a BR Malls, negócio que envolveu 8 shoppings pelo país que totalizam mais de R\$ 900 milhões

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Fortaleza - CE



Volume  
R\$ 33,2 milhões



CDI + 1,3% a.a.



Duration  
6,1 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:** 3,3% 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

# CONX



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 32,8 milhões



IPCA + 6,4% a.a.



Duration  
4,7 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:** 3,2% 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\$ 30,9 milhões



IPCA + 5,6% a.a.



Duration  
5,9 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:** 3,1% 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



N/A



Volume  
R\$ 30,2 milhões



CDI + 6,0% a.a.



Duration  
2,4 anos

### Comfrio

**Código:** 21J0195709

**Emissão:** Vert – 56ª emissão / 1ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Cessão fiduciária de contratos de prestação de serviços de logística refrigerada e fiança da holding

**Participação no CRI:** 70,0% do CRI

**Participação no PL:** 3,0% do PL

**Comentário da operação:** A Comfrio é uma empresa de logística refrigerada e que opera através de 23 unidades no território nacional. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



PR, SC e RS



Volume  
R\$ 28,2 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration  
3,4 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 comerciais, fundo de reserva e aval da holding

**Participação no CRI:** 14,8% do CRI

**Participação no PL:** 2,8% 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\$ 26,8 milhões



CDI + 2,0% a.a.



Duration  
2,1 anos

### Vitacon 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

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 e que busca revolucionar o conceito de moradia em São Paulo

**Participação no CRI:** 18,5% do CRI

**Participação no PL:** 2,6% do PL

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

# NORTIS<sup>®</sup>



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 25,2 milhões



IPCA + 7,2% a.a.



Duration  
3,8 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

**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

**Participação no CRI:** 30,0% do CRI

**Participação no PL:** 2,5% do PL

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Paraná



Volume  
R\$ 23,8 milhões



IPCA + 8,5% a.a.



Duration  
3,6 anos

### I.Riedi – Série I

**Código:** 21B0695001

**Emissão:** True – 1ª emissão / 363ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de armazéns agro, cessão fiduciária de contratos de safra, fundo de reserva e fiança da holding

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 2,3% do PL

**Comentário da operação:** A I.Riedi é uma companhia paranaense fundada em 1955 que atua na comercialização de grãos e insumos agrícolas, apoiando o produtor rural no manejo da lavoura. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Paraná



Volume  
R\$ 23,8 milhões



IPCA + 8,5% a.a.



Duration  
3,5 anos

### I.Riedi – Série II

**Código:** 21B0695002

**Emissão:** True – 1ª emissão / 363ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de armazéns agro, cessão fiduciária de contratos de safra, fundo de reserva e fiança da holding

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 2,3% do PL

**Comentário da operação:** A I.Riedi é uma companhia paranaense fundada em 1955 que atua na comercialização de grãos e insumos agrícolas, apoiando o produtor rural no manejo da lavoura. 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\$ 22,7 milhões



IPCA + 10,0% a.a.



Duration  
4,7 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:** 2,2% do PL

**Comentário da operação:** A Socicam é uma empresa que presta serviços em espaços públicos, ocupando uma posição de liderança 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



Rio de Janeiro - RJ



Volume  
R\$ 21,0 milhões



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



Duration  
2,5 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:** 2,1% do PL

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

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



SP, RJ e RS



Volume  
R\$ 20,6 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration  
7,8 anos

### JSL – Série I

**Código:** 20A0977906

**Emissão:** Opea – 1ª emissão / 26ª 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:** 2,0% 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\$ 20,6 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration  
7,8 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:** 2,0% 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





São Paulo - SP



Volume  
R\$ 20,5 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration  
3,4 anos

### Gafisa 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:** 24,7% do CRI

**Participação no PL:** 2,0% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial de médio padrão no Jardim Marajoara (zona sul de São Paulo). A Gafisa é uma companhia listada na B3 e uma das incorporadoras líderes do mercado

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Guarulhos - SP



Volume  
R\$ 20,2 milhões



IPCA + 5,8% a.a.



Duration  
11,5 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:** 2,0% 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



Grande São Paulo



Volume  
R\$ 19,7 milhões



IPCA + 5,0% a.a.



Duration  
5,3 anos

### GPA – Série I

**Código:** 20H0695880

**Emissão:** Bari – 1ª emissão / 85ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de supermercados, promessa de cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva

**Participação no CRI:** 12,2% do CRI

**Participação no PL:** 1,9% 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



Camaçari - BA



Volume  
R\$ 18,5 milhões



IPCA + 7,2% a.a.



Duration  
6,8 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:** 1,8% do PL

**Comentário da operação:** A Le Biscuit é uma varejista com mais de 60 anos e que possui 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



Rio de Janeiro - RJ



Volume  
R\$ 18,3 milhões



CDI + 5,5% a.a.



Duration  
2,7 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:** 1,8% 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\$ 16,3 milhões



IPCA + 7,3% a.a.



Duration  
1,6 anos

### Vitacon Chez e Ueno – Série Mezanino

**Código:** 20J0846991

**Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 215ª 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:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 1,6% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 e que busca revolucionar o conceito de moradia em São Paulo

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



SP e BA



Volume  
R\$ 15,9 milhões



IPCA + 6,2% a.a.



Duration  
5,5 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:** 1,6% 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 refrigerada e possui 27 unidades distribuídas pelo país

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 15,5 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration  
4,2 anos

### You Maceió e Sergipe

**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:** 15,0% do CRI

**Participação no PL:** 1,5% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais e a aquisição de dois terrenos, ambos na cidade de São Paulo. A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis





Grande São Paulo



Volume  
R\$ 13,5 milhões



IPCA + 8,2% a.a.



Duration  
4,7 anos

### Rede Duque – Série I

**Código:** 21I0855537

**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:** 1,3% do PL

**Comentário da operação:** A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis que possui 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\$ 13,5 milhões



IPCA + 8,2% a.a.



Duration  
4,7 anos

### Rede Duque – Série II

**Código:** 21I0855623

**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:** 1,3% do PL

**Comentário da operação:** A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis que possui 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



Nova Iguaçu - RJ



Volume  
R\$ 11,6 milhões



IPCA + 7,0% a.a.



Duration  
5,8 anos

### RioPet

**Código:** 21C0818300

**Emissão:** True – 1ª emissão / 329ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de galpão logístico, fundo de reserva e fiança (holding e sócios)

**Participação no CRI:** 45,7% do CRI

**Participação no PL:** 1,1% do PL

**Comentário da operação:** A RioPet é uma empresa de embalagens PET, atuando no segmento alimentício, cosmético e de higiene, sendo responsável por 95% do fornecimento nacional. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

**Status da operação:** fluxo inadimplente



São Carlos - SP



Volume  
R\$ 11,3 milhões



IPCA + 5,0% a.a.



Duration  
2,0 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:** 1,1% 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\$ 9,3 milhões



CDI + 3,0% a.a.



Duration  
2,1 anos

### Vitacon 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:** 0,9% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 e que busca revolucionar o conceito de moradia em São Paulo

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 6,7 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration  
3,6 anos

### Vitacon Brooklin e Domingos de Moraes

**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:** 0,7% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 e que busca revolucionar o conceito de moradia em São Paulo

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Franca - SP



Volume  
R\$ 5,4 milhões



IPCA + 5,2% a.a.



Duration  
2,7 anos

### BB Mapfre

**Código:** 18B0881116

**Emissão:** Opea – 1ª emissão / 178ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóvel comercial

**Participação no CRI:** 26,0% do CRI

**Participação no PL:** 0,5% do PL

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

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 5,1 milhões



IPCA + 9,5% a.a.



Duration  
3,7 anos

### Gafisa 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

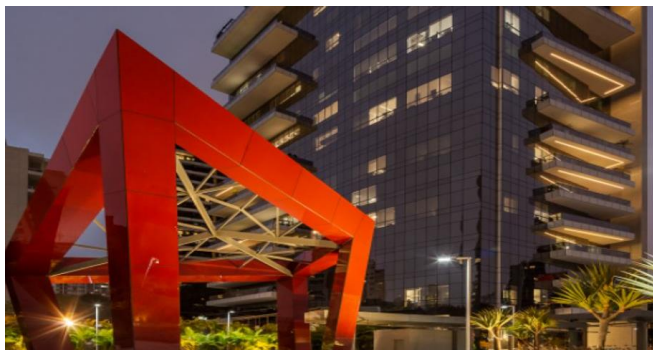
**Participação no CRI:** 4,0% do CRI

**Participação no PL:** 0,5% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão na Rua Oscar Freire no cruzamento com a Rua Consolação. A Gafisa é uma companhia listada na B3 e uma das incorporadoras líderes do mercado

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis





### 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



São Paulo - SP



**Volume**  
R\$ 4,8 milhões



IPCA + 7,0% a.a.



**Duration**  
3,6 anos

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 0,5% 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



São Paulo - SP



**Volume**  
R\$ 4,0 milhões



CDI + 4,0% a.a.



**Duration**  
2,9 anos

**Participação no CRI:** 8,2% do CRI

**Participação no PL:** 0,4% do PL

### 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

**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\$ 4,0 milhões



CDI + 1,7% a.a.



Duration  
3,5 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:** 0,4% 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



Diversificado



Volume  
R\$ 10,5 milhões



IGP-M + 11,1% a.a.



Duration  
3,2 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:** 67,0% do CRI

**Participação no PL:** 1,0% 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

Download

Lista de ativos

| Ativo            | Código B3   | Índice | Tx Emissão | Tx MtM | Duration | R\$ mm | % PL |
|------------------|-------------|--------|------------|--------|----------|--------|------|
| CD RP            | 21G0479767  | IPCA   | 5,92%      | 7,17%  | 4,3      | 42,3   | 4,2% |
| Chez e Ueno - Sr | 20J0837296  | IPCA   | 5,75%      | 9,54%  | 1,6      | 38,8   | 3,8% |
| Bait             | 21I0566602  | IPCA   | 9,00%      | 9,49%  | 2,4      | 37,4   | 3,7% |
| HBR              | 19G0228153  | IPCA   | 6,00%      | 7,70%  | 7,6      | 35,8   | 3,5% |
| Shoppings        | 19H0000001  | CDI    | 1,50%      | 3,00%  | 4,9      | 34,7   | 3,4% |
| JCC              | 19I0737680  | CDI    | 1,30%      | 2,50%  | 6,1      | 33,2   | 3,3% |
| Conx             | 21G0688208  | IPCA   | 6,35%      | 8,57%  | 4,7      | 32,8   | 3,2% |
| GPA II S2        | 20L0687133  | IPCA   | 5,60%      | 7,18%  | 5,9      | 30,9   | 3,1% |
| Comfrio          | 21J0195709  | CDI    | 6,00%      | 15,49% | 2,4      | 30,2   | 3,0% |
| Emergent Cold    | 22F0930128  | CDI    | 4,00%      | 4,00%  | 3,4      | 28,2   | 2,8% |
| Melo Alves - Sr  | 19I0739560  | CDI    | 2,00%      | 3,00%  | 2,1      | 26,8   | 2,6% |
| Nortis           | 21J0842804  | IPCA   | 7,15%      | 8,30%  | 3,8      | 25,2   | 2,5% |
| I.Riedi I        | 21B0695001  | IPCA   | 8,50%      | 12,48% | 3,6      | 23,8   | 2,3% |
| I.Riedi II       | 21B0695002  | IPCA   | 8,50%      | 12,50% | 3,5      | 23,8   | 2,3% |
| Socicam          | 21G0707741  | IPCA   | 10,00%     | 12,37% | 4,7      | 22,7   | 2,2% |
| Bossa Nova       | 19I0200836  | IGP-M  | 8,30%      | 12,21% | 2,5      | 21,0   | 2,1% |
| JSL I            | 20A0977906  | IPCA   | 6,00%      | 7,00%  | 7,8      | 20,6   | 2,0% |
| JSL II           | 20A0978038  | IPCA   | 6,00%      | 7,00%  | 7,8      | 20,6   | 2,0% |
| Marajoara        | 21K0908334  | CDI    | 4,50%      | 4,00%  | 3,4      | 20,5   | 2,0% |
| Airport Town     | 21H0976574  | IPCA   | 5,80%      | 6,69%  | 11,5     | 20,2   | 2,0% |
| GPA              | 20H0695880  | IPCA   | 5,00%      | 7,21%  | 5,3      | 19,7   | 1,9% |
| Le Biscuit       | 21H0012919  | IPCA   | 7,16%      | 10,88% | 6,8      | 18,5   | 1,8% |
| Carvalho Hosken  | 19K1124486  | CDI    | 5,50%      | 8,00%  | 2,7      | 18,3   | 1,8% |
| Chez e Ueno - Mz | 20J0846991  | IPCA   | 7,25%      | 8,52%  | 1,6      | 16,3   | 1,6% |
| SuperFrio        | 21E0407330  | IPCA   | 6,15%      | 7,74%  | 5,5      | 15,9   | 1,6% |
| Higienópolis     | 21L0329279  | CDI    | 4,25%      | 3,50%  | 4,2      | 15,5   | 1,5% |
| Rede Duque       | 21I0855623  | IPCA   | 8,20%      | 9,39%  | 4,7      | 13,5   | 1,3% |
| Rede Duque       | 21I0855537  | IPCA   | 8,20%      | 9,39%  | 4,7      | 13,5   | 1,3% |
| RioPet           | 21C0818300  | IPCA   | 7,00%      | 8,60%  | 5,8      | 11,6   | 1,1% |
| BB Mapfre II     | 20K0115319  | IPCA   | 5,00%      | 7,64%  | 2,0      | 11,3   | 1,1% |
| Melo Alves - Mz  | 19I0739706  | CDI    | 3,00%      | 3,24%  | 2,1      | 9,3    | 0,9% |
| Brooklin         | 22B0084502  | CDI    | 4,50%      | 4,00%  | 3,6      | 6,7    | 0,7% |
| BB Mapfre        | 18B0881116  | IPCA   | 5,16%      | 7,56%  | 2,7      | 5,4    | 0,5% |
| Oscar Freire     | 22E1273339  | IPCA   | 9,50%      | 9,22%  | 3,7      | 5,1    | 0,5% |
| Avenue           | 18C0043043  | IGP-M  | 7,00%      | 8,67%  | 3,6      | 4,8    | 0,5% |
| You              | 22D0847833  | CDI    | 4,00%      | 3,75%  | 2,9      | 4,0    | 0,4% |
| RNI              | 19B0177968  | CDI    | 1,70%      | 2,50%  | 3,5      | 4,0    | 0,4% |
| Séries BS        | Fundamentos | IGP-M  | 11,05%     | 74,57% | 3,2      | 10,5   | 1,0% |
| -                | KNIP11      | -      | -          | -      | -        | 26,9   | 2,7% |
| -                | XPCI11      | -      | -          | -      | -        | 20,3   | 2,0% |
| -                | VGIP11      | -      | -          | -      | -        | 11,7   | 1,2% |
| -                | HREC11      | -      | -          | -      | -        | 9,9    | 1,0% |
| -                | MCCI11      | -      | -          | -      | -        | 5,4    | 0,5% |
| -                | MGCR11      | -      | -          | -      | -        | 5,0    | 0,5% |
| -                | SHOP11      | -      | -          | -      | -        | 2,3    | 0,2% |

Download

Lista de ativos

| Ativo            | Código B3   | Índice | Tx Emissão | Tx MtM | Duration | R\$ mm | % PL |
|------------------|-------------|--------|------------|--------|----------|--------|------|
| CD RP            | 21G0479767  | IPCA   | 5,92%      | 7,17%  | 4,3      | 42,3   | 4,2% |
| Chez e Ueno - Sr | 20J0837296  | IPCA   | 5,75%      | 9,54%  | 1,6      | 38,8   | 3,8% |
| Bait             | 21I0566602  | IPCA   | 9,00%      | 9,49%  | 2,4      | 37,4   | 3,7% |
| HBR              | 19G0228153  | IPCA   | 6,00%      | 7,70%  | 7,6      | 35,8   | 3,5% |
| Shoppings        | 19H0000001  | CDI    | 1,50%      | 3,00%  | 4,9      | 34,7   | 3,4% |
| JCC              | 19I0737680  | CDI    | 1,30%      | 2,50%  | 6,1      | 33,2   | 3,3% |
| Conx             | 21G0688208  | IPCA   | 6,35%      | 8,57%  | 4,7      | 32,8   | 3,2% |
| GPA II S2        | 20L0687133  | IPCA   | 5,60%      | 7,18%  | 5,9      | 30,9   | 3,1% |
| Comfrio          | 21J0195709  | CDI    | 6,00%      | 15,49% | 2,4      | 30,2   | 3,0% |
| Emergent Cold    | 22F0930128  | CDI    | 4,00%      | 4,00%  | 3,4      | 28,2   | 2,8% |
| Melo Alves - Sr  | 19I0739560  | CDI    | 2,00%      | 3,00%  | 2,1      | 26,8   | 2,6% |
| Nortis           | 21J0842804  | IPCA   | 7,15%      | 8,30%  | 3,8      | 25,2   | 2,5% |
| I.Riedi I        | 21B0695001  | IPCA   | 8,50%      | 12,48% | 3,6      | 23,8   | 2,3% |
| I.Riedi II       | 21B0695002  | IPCA   | 8,50%      | 12,50% | 3,5      | 23,8   | 2,3% |
| Socicam          | 21G0707741  | IPCA   | 10,00%     | 12,37% | 4,7      | 22,7   | 2,2% |
| Bossa Nova       | 19I0200836  | IGP-M  | 8,30%      | 12,21% | 2,5      | 21,0   | 2,1% |
| JSL I            | 20A0977906  | IPCA   | 6,00%      | 7,00%  | 7,8      | 20,6   | 2,0% |
| JSL II           | 20A0978038  | IPCA   | 6,00%      | 7,00%  | 7,8      | 20,6   | 2,0% |
| Marajoara        | 21K0908334  | CDI    | 4,50%      | 4,00%  | 3,4      | 20,5   | 2,0% |
| Airport Town     | 21H0976574  | IPCA   | 5,80%      | 6,69%  | 11,5     | 20,2   | 2,0% |
| GPA              | 20H0695880  | IPCA   | 5,00%      | 7,21%  | 5,3      | 19,7   | 1,9% |
| Le Biscuit       | 21H0012919  | IPCA   | 7,16%      | 10,88% | 6,8      | 18,5   | 1,8% |
| Carvalho Hosken  | 19K1124486  | CDI    | 5,50%      | 8,00%  | 2,7      | 18,3   | 1,8% |
| Chez e Ueno - Mz | 20J0846991  | IPCA   | 7,25%      | 8,52%  | 1,6      | 16,3   | 1,6% |
| SuperFrio        | 21E0407330  | IPCA   | 6,15%      | 7,74%  | 5,5      | 15,9   | 1,6% |
| Higienópolis     | 21L0329279  | CDI    | 4,25%      | 3,50%  | 4,2      | 15,5   | 1,5% |
| Rede Duque       | 21I0855623  | IPCA   | 8,20%      | 9,39%  | 4,7      | 13,5   | 1,3% |
| Rede Duque       | 21I0855537  | IPCA   | 8,20%      | 9,39%  | 4,7      | 13,5   | 1,3% |
| RioPet           | 21C0818300  | IPCA   | 7,00%      | 8,60%  | 5,8      | 11,6   | 1,1% |
| BB Mapfre II     | 20K0115319  | IPCA   | 5,00%      | 7,64%  | 2,0      | 11,3   | 1,1% |
| Melo Alves - Mz  | 19I0739706  | CDI    | 3,00%      | 3,24%  | 2,1      | 9,3    | 0,9% |
| Brooklin         | 22B0084502  | CDI    | 4,50%      | 4,00%  | 3,6      | 6,7    | 0,7% |
| BB Mapfre        | 18B0881116  | IPCA   | 5,16%      | 7,56%  | 2,7      | 5,4    | 0,5% |
| Oscar Freire     | 22E1273339  | IPCA   | 9,50%      | 9,22%  | 3,7      | 5,1    | 0,5% |
| Avenue           | 18C0043043  | IGP-M  | 7,00%      | 8,67%  | 3,6      | 4,8    | 0,5% |
| You              | 22D0847833  | CDI    | 4,00%      | 3,75%  | 2,9      | 4,0    | 0,4% |
| RNI              | 19B0177968  | CDI    | 1,70%      | 2,50%  | 3,5      | 4,0    | 0,4% |
| Séries BS        | Fundamentos | IGP-M  | 11,05%     | 74,57% | 3,2      | 10,5   | 1,0% |
| Total CRI        |             |        |            |        |          | 776,1  | 77%  |
| -                | KNIP11      | -      | -          | -      | -        | 26,9   | 2,7% |
| -                | XPCI11      | -      | -          | -      | -        | 20,3   | 2,0% |
| -                | VGIP11      | -      | -          | -      | -        | 11,7   | 1,2% |
| -                | HREC11      | -      | -          | -      | -        | 9,9    | 1,0% |
| -                | MCCI11      | -      | -          | -      | -        | 5,4    | 0,5% |
| -                | MGCR11      | -      | -          | -      | -        | 5,0    | 0,5% |
| -                | SHOP11      | -      | -          | -      | -        | 2,3    | 0,2% |
| Total FII        |             |        |            |        |          | 81,5   | 8%   |



# 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 do 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:**

11.057.908

---

# PUBLICAÇÕES DO MÊS

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

|                                                                        |                        |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 17/11/2022 – Fato Relevante (substituição do ticker FEXC11 por BTCI11) | <a href="#">Acesse</a> |
| 17/11/2022 – Ata da Assembleia (aprovação da incorporação do BTCL11)   | <a href="#">Acesse</a> |
| 16/11/2022 – Informe Mensal Estruturado                                | <a href="#">Acesse</a> |
| 08/11/2022 – Distribuição de Rendimentos                               | <a href="#">Acesse</a> |

# 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. Recomendamos a leitura atenta do Regulamento e Prospecto do Fundo antes de qualquer investimento

## Qual o prazo do investimento no fundo?

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

## É possível resgatar o valor investido?

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

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

## Em quais ativos o fundo pode investir?

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

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

## O que são operações compromissadas?

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

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

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

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



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

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

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

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

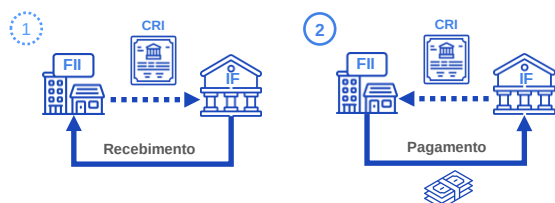
### É possível resgatar o valor investido?

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

### Fluxograma da operação

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

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



# GLOSSÁRIO

**FII:** Fundo de Investimento Imobiliário

**RF:** Renda Fixa

**IR:** Imposto de Renda

**PL:** Patrimônio Líquido

**DRE:** Demonstrativo do Resultado do Exercício

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

**CDI:** Certificado de Depósito Interbancário

**IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo

**IGP-M:** Índice Geral de Preços de Mercado

**CCV:** Contrato de Compra e Venda

**CCB:** Cédula de Crédito Bancário

**CF:** Cessão Fiduciária

**AF:** Alienação Fiduciária

**SPE:** Sociedade de Propósito Específico

**Agente Fiduciário:** Custódia e administração do CRI

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

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

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

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

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

## Disclaimer

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

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

## Contato

### Relações com Investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

