

FII BTG Pactual Crédito Imobiliário

BTCR11

Informativo Mensal Julho 2021



Objetivo

O FII BTG Pactual Crédito Imobiliário tem por objetivo auferir rendimentos por meio do investimento em instrumentos de renda fixa ligados ao setor imobiliário, principalmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Início do Fundo

O Fundo foi estruturado em março de 2018, por meio de uma emissão via ICVM 476.

Estratégia de Investimento

Além do investimento em CRI, outros instrumentos podem ser utilizados para a geração de rendimentos, como Letras de Crédito Imobiliário (LCI).

Gestora

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Patrimônio Líquido

R\$ 468.152.081,69

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 97,33

Administração e Gestão

Taxa de 1% ao ano

Número de Cotas

4.810.097

Cotistas

9.427

Nota do Gestor

No mês de junho de 2021, o Ministério da Economia apresentou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei da Reforma Tributária (PL 2337/2021). Em um dos pontos marcantes da proposta, no contexto dos fundos imobiliários, se destacou a intenção de tributação dos rendimentos às pessoas físicas em 15% e a redução da alíquota de tributação do ganho de capital na alienação de cotas de outros fundos imobiliários, de 20% para 15%. Felizmente, o Projeto de Lei passou por amplo debate e em sua versão mais recente foi contemplada a manutenção dos termos como eram anteriormente, sem mudanças substanciais portanto ao contexto operacional de um FII pulverizado tradicional.

No contexto do Fundo, o caixa livre representa aproximadamente 1,89% do PL do Fundo na data de divulgação do relatório. Porém, mesmo com o caixa alocado em ativos-alvo, a gestora segue ativa na estruturação e análise de novas operações para composição estratégica do Fundo.

Pelo viés macroeconômico, as expectativas do mercado, mensuradas através do Boletim Focus, mantiveram o ritmo de alta observado nos últimos meses. A expectativa de inflação IPCA/IBGE atingiu o patamar de 6,11% para o acumulado de 2021 e a Meta da Taxa Selic 6,63% no encerramento do ano. É importante observar que as expectativas de inflação permanecem acima do intervalo de tolerância definido pelo Banco Central (5,25% no acumulado do ano).

A Gestora segue acompanhando de perto cada um dos créditos, monitorando eventuais riscos que possam impactar o rendimento e/ou a saúde financeira dos papéis, no curto e no longo prazo. Na aquisição dos CRI, a gestora sempre preza por uma criteriosa análise de estrutura e garantias para assegurar a melhor proteção ao patrimônio do investidor.

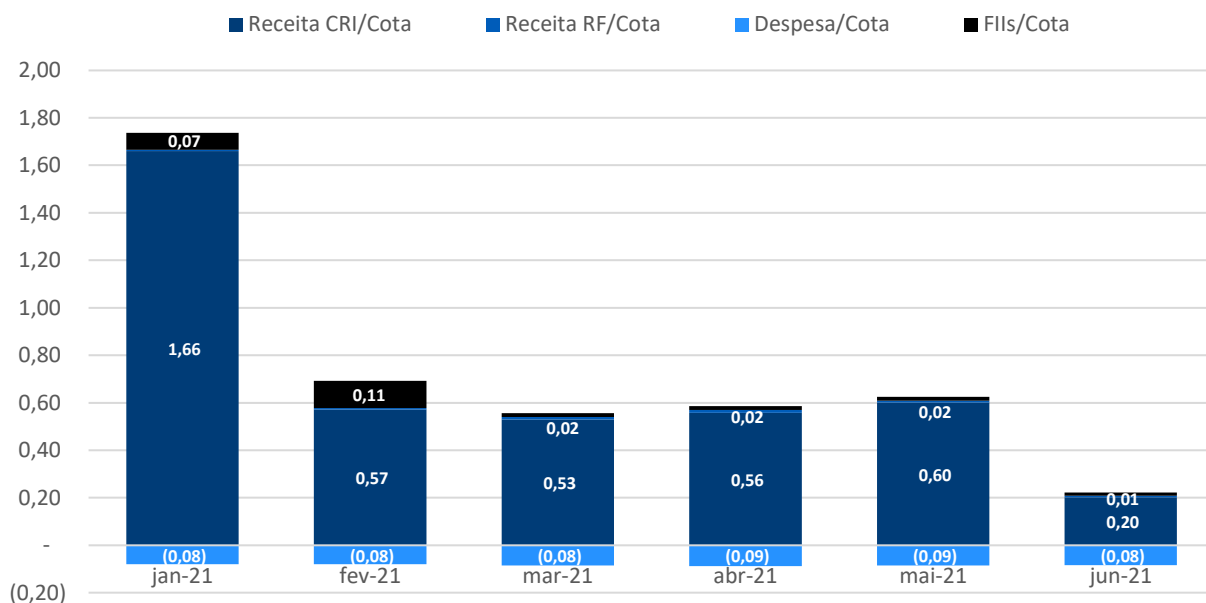
A distribuição do BTCR11 em maio ficou na ordem de R\$ 0,73 por cota, patamar que reflete, circunstancialmente, o posicionamento da Gestora em adotar algumas estratégias de ganho de capital, da alocação quase integral do caixa disponível, em complemento à maior rentabilidade devida às novas alocações. A distribuição de junho representou um dividend yield anualizado de 9,4% sobre o preço de mercado no fechamento do mês, de R\$ 93,00, ou 226% da taxa DI atual.

DRE Gerencial (R\$ mil)

	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Abr/21	Mai/21	Jun/21
Total de receitas	8.419,1	3.451,3	2.691,4	2.833,4	3.015,6	1.081,1
- Receita de CRI	7.987,3	2.747,4	2.543,8	2.680,8	2.887,7	971,3
- Receita de RF	28,9	43,1	70,4	73,7	51,8	42,8
- Receita de FIIs	402,9	660,8	77,2	78,9	76,1	67,0
Despesas com IR	(62,9)	(120,6)	(15,5)	(16,2)	(11,4)	(9,5)
Despesas do Fundo	(386,0)	(384,3)	(406,4)	(419,0)	(411,1)	(403,8)
Lucro Líquido	7.970,2	2.946,6	2.269,5	2.398,2	2.593,1	667,8
Lucro por (R\$ / cota)	1,657	0,613	0,472	0,499	0,539	0,139
Rendimento (R\$ / cota)	0,570	0,600	0,650	0,670	0,70	0,73
Yield Anualizado¹	7,72 %	8,15 %	8,44 %	8,49 %	8,99 %	9,39 %

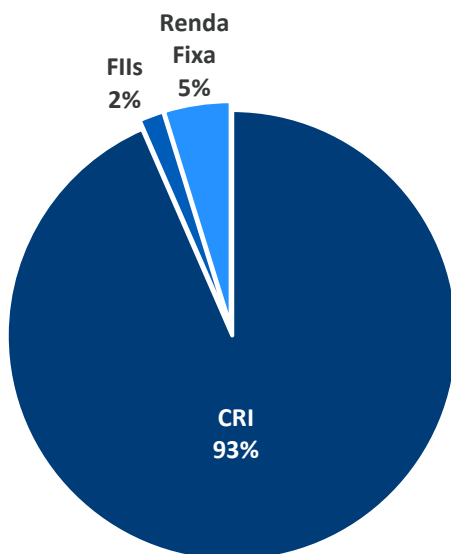
1 - Com base no rendimento distribuído e valor da cota a mercado no último dia útil de cada mês.

Rentabilidade (R\$ / cota)

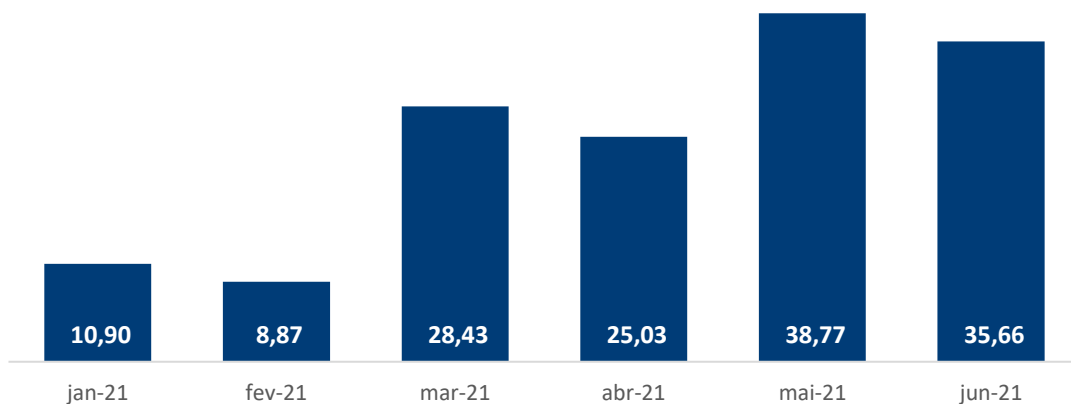


A distribuição do BTCR11 em maio ficou na ordem de R\$ 0,73 por cota, patamar que reflete, circunstancialmente, o posicionamento da Gestora em adotar algumas estratégias de ganho de capital, da alocação de quase todo caixa disponível, além da maior rentabilidade devido às novas alocações. A distribuição de junho representou um dividend yield anualizado de 9.4% sobre o preço de mercado no fechamento do mês, de R\$ 93,00, ou 226% da taxa DI atual.

Alocação do Portfólio

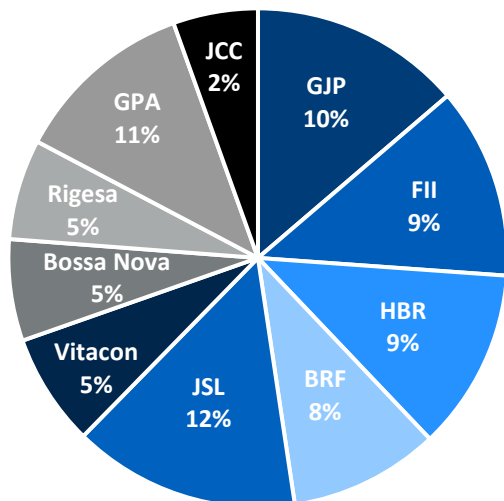


Volume Mensal Negociado no Mercado Secundário (R\$ mm)

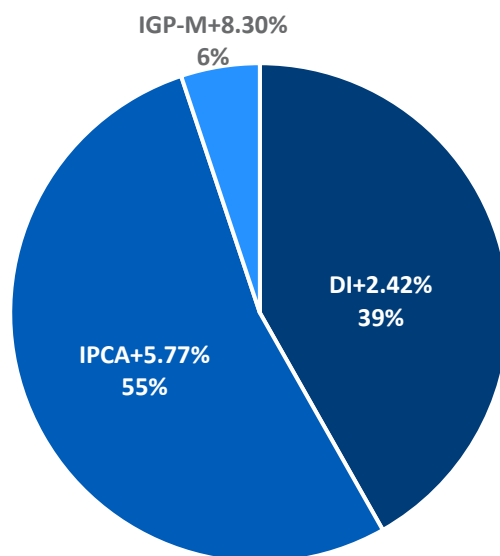


Características dos CRIs da Carteira

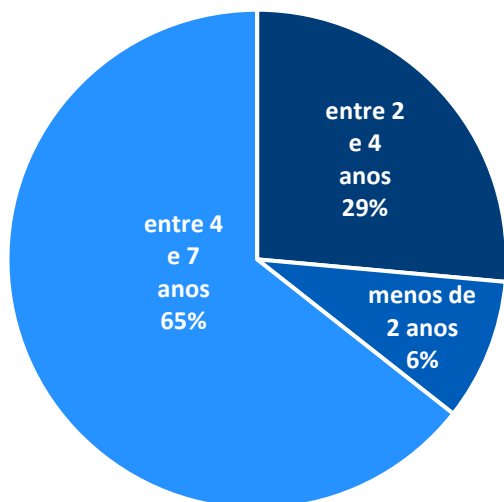
10 Maiores Devedores



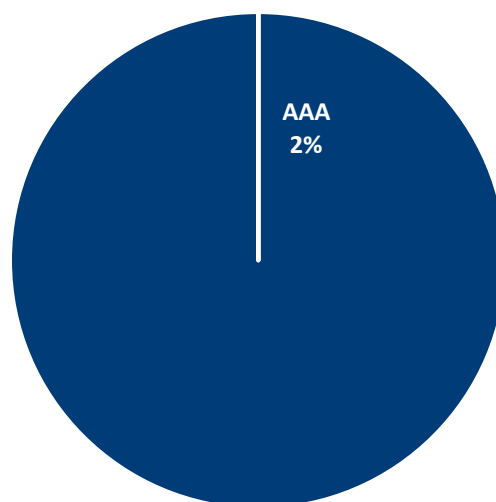
Indexadores e Taxas Médias



Prazo Médio



Rating²



2 – Apenas dos CRIs que possuem rating.

Carteira do Fundo – CRIs Investidos

CRI GJP

- **Código:** 19L0853159
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 243ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 44,9 milhões
- **Taxa:** CDI + 1,675 % a.a.
- **Duration:** 5,0 anos
- **Participação no CRI:** 95,7% do CRI
- **Participação no PL:** 9,6% do PL

Lastro, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastro:** CCB emitida pela GJP Adm de Hotéis
- ✓ **Garantia:** AF de imóvel prime (LTV de 50%) e Aval dos controladores da empresa (Holding e principal sócio)
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida de empreendimento na Av. Cidade Jardim, próximo à Av. Faria Lima, em São Paulo/SP, captada pela empresa GJP Adm de Hotéis



CRI Shoppings

- **Código:** 19H0000001
- **Emissão:** Vert – 8ª emissão / 1ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 41,5 milhões
- **Taxa:** CDI + 1,5 % a.a.
- **Duration:** 4,2 anos
- **Participação no CRI:** 22,5% do CRI
- **Participação no PL:** 8,9% do PL

Lastro, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastro:** CCVs e Cessão Locatícia
- ✓ **Garantia:** AF de imóveis, AF de fração de cotas de SPE do Grupo BR Malls e CF de recebíveis locatícios
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém das parcelas de CCVs de ativos da carteira, podendo ser complementado pela cessão das locações



CRI HBR Multi Ativos

- **Código:** 19G0228153
- **Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 148ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 40,0 milhões
- **Taxa:** IPCA + 6,0% a.a.
- **Duration:** 5,8 anos
- **Participação no CRI:** 23,7% do CRI
- **Participação no PL:** 8,5% do PL

Lastro, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastro:** Debêntures emitidas pelas SPEs da HBR, braço de investimento comercial da Helbor
- ✓ **Garantia:** Fiança da HBR e suas SPEs, AF de imóveis, AF de cotas das SPEs da HBR, CF de recebíveis locatícios, Fundo de Reserva e de Despesas
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívidas de empreendimentos em Santo André/SP e Barueri/SP captadas pelas SPEs da HBR, podendo ser complementado pela cessão das locações



Carteira do Fundo – CRIs Investidos

CRI BRF Fortaleza

- **Código:** 20G0587600
- **Emissão:** Vert – 22ª emissão / 1ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 33,1 milhões
- **Taxa:** CDI + 3,062% a.a.
- **Duration:** 4,3 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 7,1% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** CCV do galpão refrigerado da BRF em Fortaleza/CE
- ✓ **Garantia:** AF de imóvel e CF de recebíveis locatícios da BRF
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém das parcelas do CCV, podendo ser complementado pela cessão da locação



CRI JSL I

- **Código:** 20A0977906
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 261ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 25,5 milhões
- **Taxa:** IPCA + 6,0% a.a.
- **Duration:** 5,9 anos
- **Participação no CRI:** 24,3% do CRI
- **Participação no PL:** 5,4% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Contratos de locação para empresa do Grupo da JSL
- ✓ **Garantia:** AF fração de imóveis (LTV 71%), Fiança de empresa do Grupo JSL e de seus sócios e Fundo de Reserva
- ✓ **Comentários:** O fluxo provém da parcela de locação dos empreendimentos em Guaíba/RS, Mogi da Cruzes/SP, Itaquaquecetuba/SP, Suzano/SP, Poá/SP e Rio de Janeiro/RJ, pela empresa do Grupo JSL



CRI JSL II

- **Código:** 20A0978038
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 268ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 25,5 milhões
- **Taxa:** IPCA + 6,0% a.a.
- **Duration:** 5,2 anos
- **Participação no CRI:** 24,3% do CRI
- **Participação no PL:** 5,4% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Contratos de locação para empresa do Grupo da JSL
- ✓ **Garantia:** AF fração de imóveis (LTV 71%), Fiança de empresa do Grupo JSL e de seus sócios e Fundo de Reserva
- ✓ **Comentários:** O fluxo provém da parcela de locação dos empreendimentos em Guaíba/RS, Mogi da Cruzes/SP, Itaquaquecetuba/SP, Suzano/SP, Poá/SP e Rio de Janeiro/RJ, pela empresa do Grupo JSL



Carteira do Fundo – CRIs Investidos

CRI Vitacon II

- **Código:** 20J0837296
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 214ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 23,5 milhões
- **Taxa:** IPCA + 5,75% a.a.
- **Duration:** 2,4 anos
- **Participação no CRI:** 34,2% do CRI
- **Participação no PL:** 5,0% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** CCB emitida por SPE da Vitacon
- ✓ **Garantia:** AF de Imóveis, Fundo de Reserva, de Obras e de Despesas, Fiança dos sócios da Vitacon, AF de cotas de SPEs da Vitacon, CF de recebíveis de CCVs e Subordinação (33%)
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida de empreendimentos em São Paulo/SP, captada pela Vitacon, podendo ser complementado pela cessão de CCVs



CRI Bossa Nova

- **Código:** 19I0200836
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 216ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 23,5 milhões
- **Taxa:** IGP-M + 8,3% a.a.
- **Duration:** 3,3 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 5,0% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debêntures emitidas pela GJP Bossa Nova, empresa que possui a concessão do complexo Bossa Nova Mall (Shopping Corporativo localizado no Aeroporto Santos Dumont, no Rio de Janeiro/RJ)
- ✓ **Garantia:** CF de recebíveis locatícios, AF de cotas da GJP Bossa Nova e Fundo de Reserva
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida em complexo Bossa Nova, captada pela GJP Bossa Nova, podendo ser complementado pela cessão de locação



CRI Rígesa

- **Código:** 20I0717692
- **Emissão:** Vert – 25ª emissão / 1ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 22,2 milhões
- **Taxa:** CDI + 4,395% a.a.
- **Duration:** 2,4 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 4,7% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Contratos de locação para Rígesa (atual WestRock)
- ✓ **Garantia:** AFs de fração de imóveis e CF de fração de recebíveis locatícios da Continental
- ✓ **Comentários:** O fluxo provém da parcela de locação dos empreendimentos em Araçatuba/SP pela Rígesa



Carteira do Fundo – CRIs Investidos

CRI GPA II S2

- **Código:** 20L0687133
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 346ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 20,9 milhões
- **Taxa:** IPCA + 5,6% a.a.
- **Duration:** 6,5 anos
- **Participação no CRI:** 20,4% do CRI
- **Participação no PL:** 4,5% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Contratos de locação para o Grupo Pão de Açúcar
- ✓ **Garantia:** AF fração de imóveis, Fundo de reserva e Fundo de despesas
- ✓ **Comentários:** O fluxo provém da parcela de locação dos empreendimentos no Estado de São Paulo, pelo Grupo Pão de Açúcar



CRI GPA

- **Código:** 20H0695880
- **Emissão:** Bari – 1ª emissão / 85ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 20,6 milhões
- **Taxa:** IPCA + 5,0% a.a.
- **Duration:** 6,0 anos
- **Participação no CRI:** 12,2% do CRI
- **Participação no PL:** 4,4% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Contratos de locação para o Grupo Pão de Açúcar
- ✓ **Garantia:** AF fração de imóveis (LTV 69%), AF de Cotas da SPE TRX e Promessa de CF de recebíveis
- ✓ **Comentários:** O fluxo provém da parcela de locação dos empreendimentos no Estado de São Paulo, pelo Grupo Pão de Açúcar

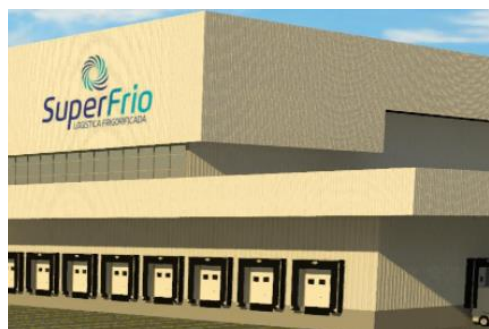


CRI SuperFrio

- **Código:** 21E0407330
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 355ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 15,1 milhões
- **Taxa:** IPCA + 6,15% a.a.
- **Duration:** 4,8 anos
- **Participação no CRI:** 20,0% do CRI
- **Participação no PL:** 3,2% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debênture emitida pela SuperFrio Armazéns Gerais S.A.
- ✓ **Garantia:** AF de imóveis (LTV de 85%), CF de direitos creditórios, Promessa de CF e Fundo de despesas.
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém do pagamento das debêntures devidas pela SuperFrio Armazéns Gerais S.A.



Carteira do Fundo – CRIs Investidos

CRI Helbor II

- **Código:** 19A0625067
- **Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 131ª série
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Volume (exposição):** R\$ 15,0 milhões
- **Taxa:** CDI + 2,5% a.a.
- **Duration:** 1,5 anos
- **Participação no CRI:** 39,5% do CRI
- **Participação no PL:** 3,2% do PL

Lastro, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastro:** CCB emitida por SPE da Helbor
- ✓ **Garantia:** AF dos imóveis (LTV de 80%), AF de cotas de SPEs da Helbor, Fundo de Reserva e Aval dos sócios da companhia
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida tomada por SPE da Helbor para desenvolver empreendimentos em São Paulo/SP



CRI BB Mapfre II

- **Código:** 20K0115319
- **Emissão:** Gaia – 4ª emissão / 166ª série
- **Agente Fiduciário:** Pavarini
- **Volume (exposição):** R\$ 13,8 milhões
- **Taxa:** IPCA + 5,0% a.a.
- **Duration:** 2,7 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 2,9% do PL

Lastro, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastro:** Contrato de locação de imóvel em São Carlos/SP, inquilina BB Mapfre [bra-]
- ✓ **Garantia:** AF do imóvel objeto do contrato de locação, Fundo de reserva e Fiança da Cedente
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém da parcela de locação do empreendimento comercial, risco de crédito BB Mapfre



CRI Vitacon

- **Código:** 19I0739560
- **Emissão:** ISEC – 4ª emissão / 47ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 12,1 milhões
- **Taxa:** CDI + 2,0% a.a.
- **Duration:** 2,7 anos
- **Participação no CRI:** 7,6% do CRI
- **Participação no PL:** 2,6% do PL

Lastro, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastro:** Debêntures emitidas pela Vitacon Participações
- ✓ **Garantia:** AF de Imóveis (LTV ~53%), Fundo de Reserva, de Obras e de Despesas, Fiança de empresas do Grupo Vitacon, AF de cotas de SPEs da Vitacon, CF de recebíveis locatícios, CF de recebíveis de CCVs e Subordinação (24%)
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida de empreendimentos em São Paulo/SP, captada pela Vitacon, podendo ser complementado pela cessão de locações e CCVs



Carteira do Fundo – CRIs Investidos

CRI GPA II S1

- **Código:** 20L0687041
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 345ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 11,1 milhões
- **Taxa:** IPCA + 5,3% a.a.
- **Duration:** 4,2 anos
- **Participação no CRI:** 12,8% do CRI
- **Participação no PL:** 2,4% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Contratos de locação para o Grupo Pão de Açúcar
- ✓ **Garantia:** AF fração de imóveis, Fundo de reserva e Fundo de despesas
- ✓ **Comentários:** O fluxo provém da parcela de locação dos empreendimentos no Estado de São Paulo, pelo Grupo Pão de Açúcar



CRI RNI

- **Código:** 19B0177968
- **Emissão:** Nova Sec – 1ª emissão / 31ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 8,5 milhões
- **Taxa:** CDI + 1,7% a.a.
- **Duration:** 3,3 anos
- **Participação no CRI:** 10,1% do CRI
- **Participação no PL:** 1,8% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** CCB emitida pela RNI (Rodobens) [A-(bra)]
- ✓ **Garantia:** Aval de empresa do Grupo RNI e CF de recebíveis de CCVs de empresas do Grupo RNI
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida para desenvolver empreendimentos em SP, BA, MG, MT e SC, captada pela RNI podendo ser complementado pela cessão de CCVs



CRI Iguatemi Fortaleza

- **Código:** 19I0737680
- **Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 163ª série
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Volume (exposição):** R\$ 6,9 milhões
- **Taxa:** CDI + 1,3% a.a.
- **Duration:** 5,5 anos
- **Participação no CRI:** 7,1% do CRI
- **Participação no PL:** 1,5% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debêntures para Calila (antiga JCC), proprietária do imóvel em Fortaleza/CE
- ✓ **Garantia:** Fundo de Reserva, CF de 65% das receitas do Cond. Civil do Shopping, Hipoteca de fração do imóvel, Penhor de Cotas (87,16%) de empresa pertencente à Calila, Fiança da Calila, Subordinação (31,5%) e AF de fração do imóvel (LTV 46%)
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida captada pela proprietária do imóvel, podendo ser complementado pela cessão de receitas do Shopping



Carteira do Fundo – CRIs Investidos

CRI Rede D'Or – Santa Helena

- Código: 17H0164854
- Emissão: RB Capital – 1ª emissão / 165ª série
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Volume (exposição): R\$ 6,9 milhões
- Taxa: IPCA + 6,35% a.a.
- Duration: 3,0 anos
- Participação no CRI: 3,7% do CRI
- Participação no PL: 1,5% do PL

Lastro, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastro:** Contrato de locação do Hospital Santa Helena em Brasília/DF, cuja inquilina é a Rede D'Or [brAAA]
- ✓ **Garantia:** AF do imóvel objeto da locação (LTV 64%)
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém da parcela de locação do hospital, risco de crédito da Rede D'Or.



CRI BB Mapfre

- Código: 18B0881116
- Emissão: RB Capital – 1ª emissão / 178ª série
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Volume (exposição): R\$ 6,1 milhões
- Taxa: IPCA + 5,1604% a.a.
- Duration: 3,5 anos
- Participação no CRI: 26,0% do CRI
- Participação no PL: 1,3% do PL

Lastro, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastro:** Contrato de locação de imóvel em Franca/SP, inquilina BB Mapfre [brA-]
- ✓ **Garantia:** AF do imóvel objeto do contrato de locação
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém da parcela de locação do empreendimento comercial, risco de crédito BB Mapfre



CRI Setin

- Código: 19E0281174
- Emissão: Habitasec – 1ª emissão / 147ª série
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Volume (exposição): R\$ 6,1 milhões
- Taxa: CDI + 3,5% a.a.
- Duration: 1,4 anos
- Participação no CRI: 29,2% do CRI
- Participação no PL: 1,3% do PL

Lastro, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastro:** Debêntures emitidas pela Setin Incorporadora
- ✓ **Garantia:** AF de imóveis (LTV de 46%), Fiança de empresa do Grupo Setin e de principal sócio e Fundo de Reserva
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida de empreendimentos em São Paulo/SP, captada pela Setin Incorporadora



Carteira do Fundo – CRIs Investidos

CRI You I

- **Código:** 21D0695718
- **Emissão:** Vert – 1ª emissão / 38ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 5,9 milhões
- **Taxa:** CDI + 4,0% a.a.
- **Duration:** 2,2 anos
- **Participação no CRI:** 12,3% do CRI
- **Participação no PL:** 1,3% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debêntures emitidas pela You Inc Incorporadora
- ✓ **Garantia:** AF de Ações, AF de cotas de SPes detidas pela You Inc, Fiança do principal sócio
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém do pagamento das debêntures devidas pela You Inc



CRI You II

- **Código:** 21D0696194
- **Emissão:** Vert – 2ª emissão / 38ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 5,0 milhões
- **Taxa:** CDI + 4,5% a.a.
- **Duration:** 2,5 anos
- **Participação no CRI:** 11,9% do CRI
- **Participação no PL:** 1,1% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debêntures emitidas pela You Inc Incorporadora
- ✓ **Garantia:** AF de Ações, AF de cotas de SPes detidas pela You Inc, Fiança do principal sócio
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém do pagamento das debêntures devidas pela You Inc



CRI Airport Town

- **Código:** 17L0959647
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 147ª série
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Volume (exposição):** R\$ 4,0 milhões
- **Taxa:** CDI + 2,0% a.a.
- **Duration:** 0,5 anos
- **Participação no CRI:** 39,9% do CRI
- **Participação no PL:** 0,9% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** CCB emitida pela BSD, proprietária do Airport Town
- ✓ **Garantia:** AF de imóvel (após quitação CRI 78 RB Capital), CF de recebíveis locatícios, CF de excedente da execução da AF de imóvel original e AF de cotas da BSD (LTV 16%)
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida captada pela BSD, podendo ser complementado pela eventual cessão de locação do galpão localizado em Guarulhos/SP



Carteira do Fundo – CRIs Investidos (Consolidado)

#	Série	Emissor	Devedor	Rating	Taxa de Emissão	Taxa Pond. Atualizada	Índice	Duration	Valor de Mercado (mm)	Concentração
1	243	RBSEC	GJP	N/A	1,7%	1,7%	CDI	5,0	44,9	9,6%
2	1	Vert	Shoppings	N/A	1,5%	1,5%	CDI	4,2	41,5	8,9%
3	148	Habitasec	HBR Multi Ativos	N/A	6,0%	6,1%	IPCA	5,8	40,0	8,5%
4	1	Vert	BRF Fortaleza	N/A	3,1%	3,1%	CDI	4,3	33,1	7,1%
5	261	RBSEC	JSL I	N/A	6,0%	6,0%	IPCA	5,9	25,5	5,4%
6	268	RBSEC	JSL II	N/A	6,0%	6,0%	IPCA	5,2	25,5	5,4%
7	214	Habitasec	Vitacon II Sr	N/A	5,8%	6,3%	IPCA	2,4	23,5	5,0%
8	216	True	Bossa Nova	N/A	8,3%	8,3%	IGPM	3,3	23,5	5,0%
9	1	Vert	Rigesa	N/A	4,4%	4,2%	CDI	2,4	22,2	4,7%
10	346	True	GPA II S2	N/A	5,6%	5,6%	IPCA	6,5	20,9	4,5%
11	1	Bari	GPA	N/A	5,0%	5,0%	IPCA	6,0	20,6	4,4%
12	355	True	SuperFrio	N/A	6,2%	6,2%	IPCA	4,8	15,1	3,2%
13	131	Habitasec	Helbor II	N/A	2,5%	2,5%	CDI	1,5	15,0	3,2%
14	166	Gaia	BB Mapfre II	N/A	5,0%	5,0%	IPCA	2,7	13,8	2,9%
15	47	Isec	Vitacon	N/A	2,0%	2,2%	CDI	2,7	12,1	2,6%
16	345	True	GPA II S1	N/A	5,3%	5,3%	IPCA	4,2	11,1	2,4%
17	31	Isec	RNI	N/A	1,7%	1,7%	CDI	3,3	8,5	1,8%
18	163	Habitasec	JCC	N/A	1,3%	1,3%	CDI	5,5	6,9	1,5%
19	165	RBSEC	Rede Dor	AAA	6,3%	5,3%	IPCA	3,0	6,9	1,5%
20	147	Habitasec	Setin	N/A	3,5%	3,7%	CDI	1,4	6,1	1,3%
21	178	RBSEC	BB Mapfre	N/A	5,2%	5,6%	IPCA	3,5	6,1	1,3%
22	1	Vert	You I	N/A	4,0%	4,0%	CDI	2,2	5,9	1,3%
23	2	Vert	You II	N/A	4,5%	4,5%	CDI	2,5	5,0	1,1%
24	147	RBSEC	Airport Town	N/A	2,0%	2,0%	CDI	0,5	4,0	0,9%

Carteira do Fundo – FIIs Investidos

Ativo / FII	Grupo	Tipo	Setor	Volume (mm)	Concentração
MGCR11	Mogno	FII	Papel	5,46	1,2%
KNIP11	Kinea	FII	Papel	1,13	0,2%
HGCR11	CSHG	FII	Papel	1,05	0,2%
MCCI11	Mauá	FII	Papel	0,62	0,1%

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

Documentos

A Administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

- [Site da Administradora](#)



Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório.

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.