

Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de CRI FEXC11

CNPJ: 09.552.812/0001-14



BTG Pactual Gestora de Recursos
Julho 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

[Regulamento](#)

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)

546,6

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)

89,55

Valor Patrimonial¹
(R\$ milhões)

572,8

Valor Patrimonial¹
(R\$ / cota)

93,85

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,70

Dividend Yield
Mercado
(12m a.a.)¹

9,4%

Investidores¹

17.374

CRIs

54

FIIs

4

*ADTV*²
(R\$ mil)

687,7

Portfólio Alocado³

88%

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

9,0%

Notas: (1) Data base 31/07/2021; (2) ADTV (Average Daily Trading Volume); (3) Considerando informações contábeis de 31/07/2021.

Comentários do Gestor

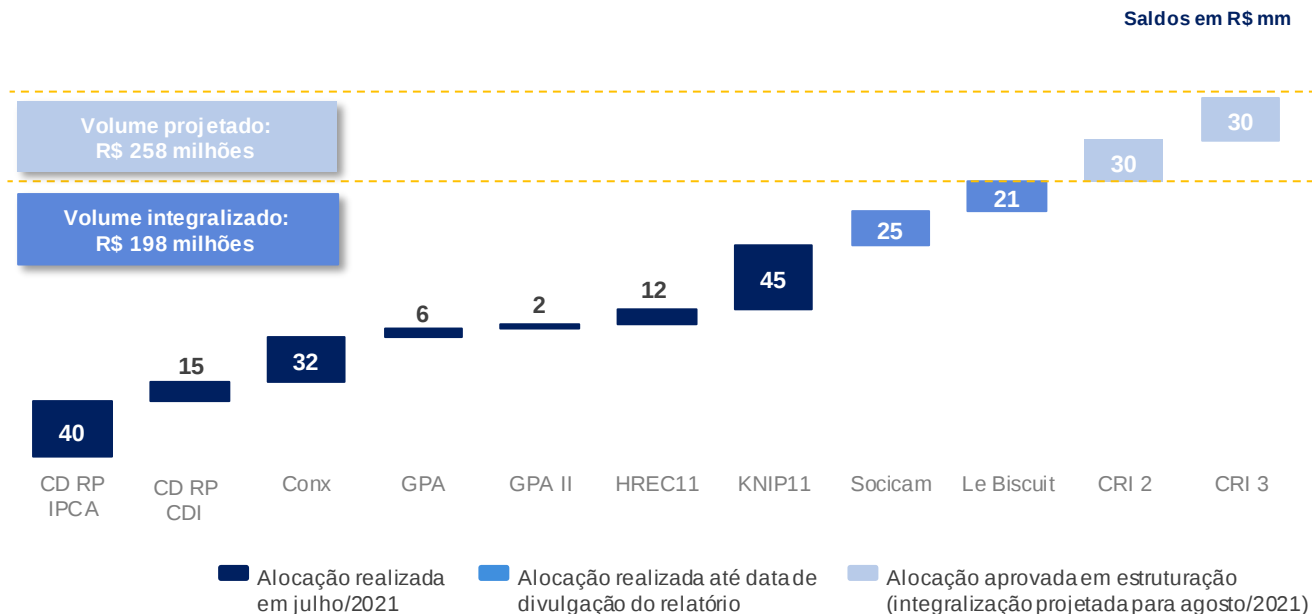
O mês de julho foi marcado pela elevação de alguns importantes indexadores, com impacto direto no mercado de crédito.

As expectativas do mercado, consolidadas pelo do Boletim Focus¹, indicam uma nova aceleração na taxa de juros até o fim do ano (7,50%, ou 100 pontos acima da expectativa no fechamento de junho). Apesar da adoção de postura mais firme pelo COPOM, as expectativas de inflação IPCA/IBGE permaneceram crescentes (7,05%, 98 pontos base acima do mês anterior), e observamos o aumento nos juros reais de longo prazo indicados pela NTN-B (papéis com vencimento em 2030 e 2035 apresentaram, respectivamente, aumento de 67 e 70 pontos base no período).

Apesar do cenário de elevação dos juros, observamos que o mercado de CRI permaneceu aquecido no mês de julho. No mês, as emissões totalizaram R\$ 3,5 bilhões, 2% acima do volume do mês anterior. No acumulado do ano, já se somam R\$ 19,2 bilhões, volume que supera em 16% as emissões totais de 2020 (R\$ 16,5 bilhões).

11ª emissão de cotas do FII

R\$ 240 milhões captados através da última emissão de cotas



Destaques

- Média ponderada do volume projetado em IPCA + 7,0%
- 2/3 da oferta foram alocados nos primeiros 40 dias.

Publicações do mês

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

07/07/2021 - Distribuição de rendimentos

Acesse

14/07/2021 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Vídeo institucional com os destaques da oferta:

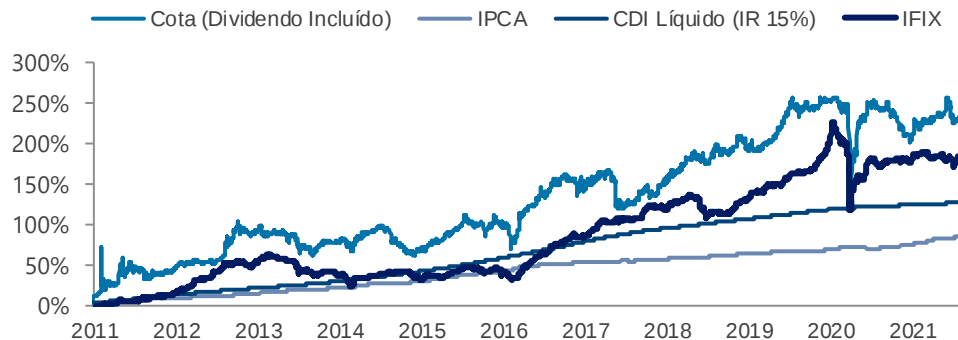
**11^a emissão
FEXC11**

Performance vs. índices de juros e inflação

Valorização acumulada de 228%



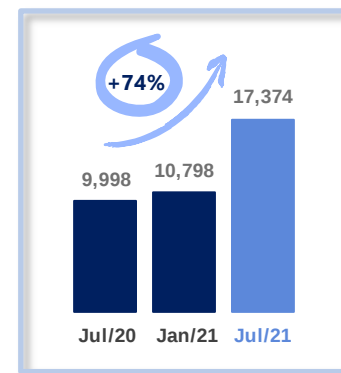
Rentabilidade



- A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,70/cota, em linha com o rendimento por cota estimado após alocação total dos recursos da 11ª Emissão. Contudo, a Gestora, com uma gestão de caixa ativa, conseguiu antecipar a entrega desse resultado.
- Dividend Yield:** Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês, R\$ 89,55, o Dividend Yield (DY) ficou em 9,0%. Em relação à cota patrimonial, R\$ 93,55, o DY ficou em 9,4%, o que representa 206% do CDI.



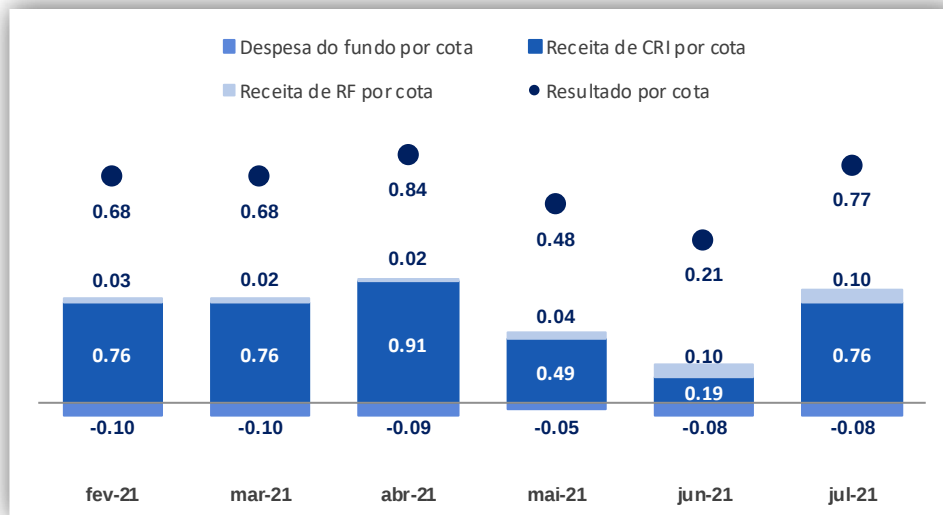
Investidores



Em conexão com as recentes ofertas do fundo (10ª emissão em 2020 e 11ª em 2021), o número de investidores do fundo aumentou em 74% no acumulado de 12 meses.

Demonstrativo contábil e financeiro

Resultado



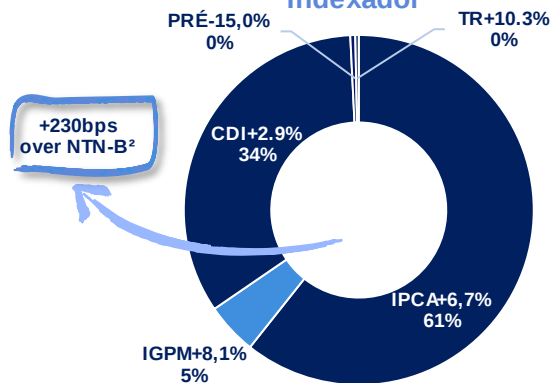
	Saldos em R\$ mil		
	Mai/21	Jun/21	Jul/21
Total de receitas	3.274	1.977	5.269
Receita de CRI	2.965	1.168	4.622
Receita de RF	309	809	648
Receita de FII	-	-	0
Despesas com IR	(69)	(179)	(61)
Despesas do Fundo	(305)	(505)	(511)
Lucro Líquido	2.900	1.293	4.698
Lucro por cota	0,48	0,21	0,77
Distribuição por cota	0,72	0,66	0,70
Yield Patrimonial 12 meses	9,3%	8,5%	9,0%

No mês, destacamos os resultados nas estratégias:

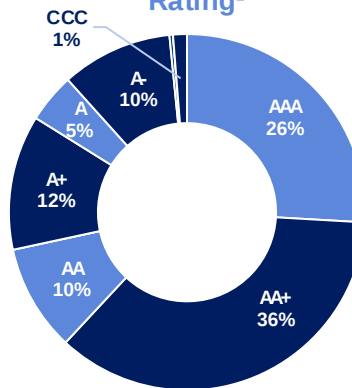
- i) Crédito: apuramos o aumento das receitas em razão da evolução no processo de alocação da 11ª emissão;
- ii) Renda fixa: as receitas com aplicações em renda fixa reduziram em virtude da rápida alocação dos recursos em ativos imobiliários.

Portfólio do fundo

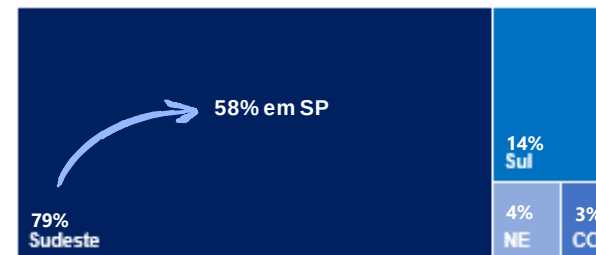
Indexador



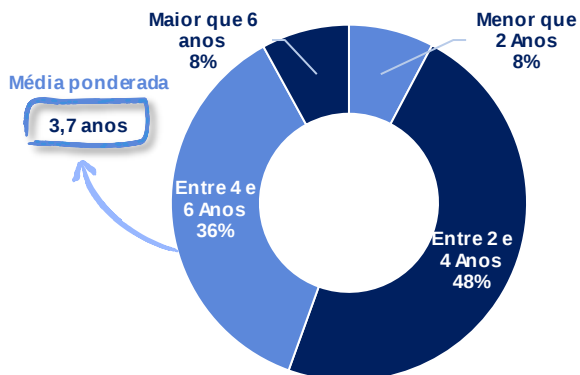
Rating¹



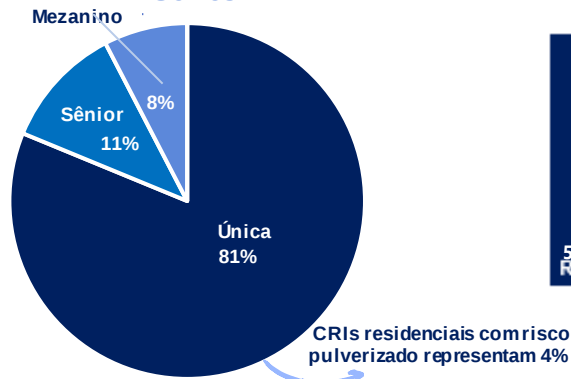
Região



Duration



Séries



Segmento imobiliário

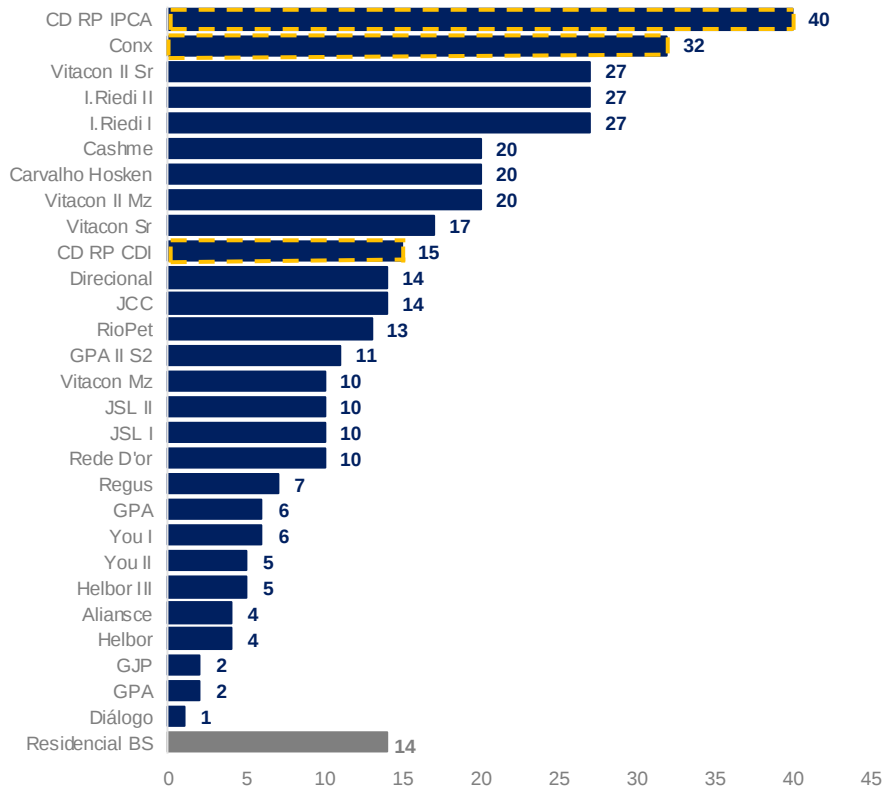


¹ Considerando exclusivamente as emissões com rating por agência independente

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 do mês de julho:
- i) CRI CD Ribeirão Preto IPCA: R\$ 40mm na operação indexada a IPCA+5,92% a.a. A operação foi lastreada em compromisso de compra e venda e conta com garantia real de galpão logístico AAA no interior de São Paulo (Hortolândia). Na data da emissão, apuramos spread de aproximadamente 230bps sobre a NTN-B de duration equivalente;
- ii) CRI CD Ribeirão Preto CDI: R\$ 15mm na operação indexada a CDI+2,70% a.a. A operação foi lastreada em compromisso de compra e venda e conta com garantia real de galpões logísticos AAA na grande São Paulo (Guarulhos e Itapeverica da Serra). A operação reforça a estratégia do portfólio possuir um blend entre indexadores de juros e de inflação. A operação se encaixa em nosso book tático, otimizando o caixa do fundo no processo de investimento dos recursos;
- iii) CONX: R\$ 32mm na operação indexada a IPCA+6,35% a.a.. A operação foi lastreada em CCB da Corx e conta com garantia real imobiliária em terrenos de São Paulo/SP, fundo de reserva de 3 PMTs e aval dos sócios da companhia. Na data de integralização, apuramos spread de 270bps sobre a NTN-B de duration equivalente.
- IV) GPA: R\$ 8mm em duas operações indexadas a IPCA+5,00% a.a. As operações são lastreadas em contratos de locação firmados pelo Grupo Pão de Açúcar e garantia real de unidades comerciais no interior e grande de São Paulo. As operações se encaixam em nosso book tático, otimizando o caixa do fundo no processo de investimento dos recursos.

Outros Destaques

- Em nosso book tático, realizamos alocação de: i) R\$ 45mm no FII Kinea Índices de Preços (KNIP11) por meio da 8ª emissão de cotas do fundo, posição em que já podemos enxergar um lucro de 6,30%, ou R\$ 0,46/cota, e ii) R\$ 12mm no Hedge Recebíveis Imobiliários (HREC11) por meio da 4ª emissão de cotas do fundo. A alocação otimizou o carregamento do caixa do fundo por meio dos rendimentos distribuídos pelo fundo e potencial ganho de capital na alienação das cotas.

Portfólio do fundo

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\$ 40,1 milhões
- **Duration:** 5,3 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 7,0% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** 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\$ 31,6 milhões
- **Duration:** 4,3 anos
- **Participação no CRI:** 32% do CRI
- **Participação no PL:** 5,5% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** 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.

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\$ 26,9 milhões
- **Duration:** 3,7 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 4,7% 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

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\$ 26,9 milhões

- **Duration:** 4,1 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 4,7% 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.

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\$ 26,8 milhões

- **Duration:** 2,3 anos
- **Participação no CRI:** 40% do CRI
- **Participação no PL:** 4,7% do PL



Core

- ✓ **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.

Vitacon II Mz



São Paulo/SP



Residencial



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

- **Código:** 20J0846991
- **Emissão:** Habitasec – 215ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 20,4 milhões

- **Duration:** 2,2 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 3,6% do PL



Core

- ✓ **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

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:** 2,3 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



Core

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

CashMe



Diversificado



Residencial



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

- **Código:** 20J0647410
 - **Emissão:** Gaia – 145ª série / 4ª emissão
 - **Agente Fiduciário:** Pentágono
 - **Volume (exposição):** R\$ 20,0 milhões
 - **Duration:** 2,3 anos
 - **Participação no CRI:** 100% do CRI
 - **Participação no PL:** 3,5% do PL
-
- ✓ **Lastro:** Contrato de Financiamento Imobiliário
 - ✓ **Garantia:** AF dos imóveis em garantia dos contratos de Home-Equity e CF de recebíveis



Core

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\$ 17,3 milhões
 - **Duration:** 2,6 anos
 - **Participação no CRI:** 11% do CRI
 - **Participação no PL:** 3,0% do PL
-
- ✓ **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



Core

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

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:** 1,8 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 Itapeverica da Serra/SP.

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

JCC



Fortaleza/CE



Corporativo



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

- **Código:** 19I0737680
- **Emissão:** HabitaSec – 163ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Volume (exposição):** R\$ 14,3 milhões

- **Duration:** 5,4 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\$ 13,7 milhões

- **Duration:** 2,5 anos
- **Participação no CRI:** 6% do CRI
- **Participação no PL:** 2,4% do PL



Core

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

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

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\$ 12,7 milhões

- **Duration:** 6,4 anos
- **Participação no CRI:** 46% do CRI
- **Participação no PL:** 2,2% do PL

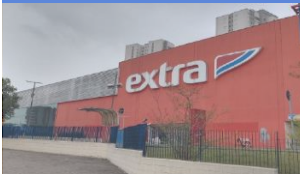


Core

- ✓ **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.

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\$ 10,9 milhões

- **Duration:** 6,5 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:** 3,0 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.

Portfólio do fundo

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:** 5,9 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.

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:** 5,2 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:** 2,6 anos
- **Participação no CRI:** 68% do CRI
- **Participação no PL:** 1,7% do PL



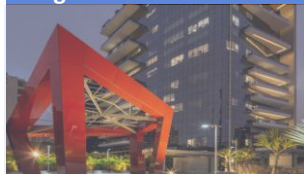
Core

- ✓ **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.

Portfólio do fundo

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\$ 7,4 milhões

- **Duration:** 3,1 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.

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



Core

- ✓ **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.

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\$ 5,9 milhões

- **Duration:** 8,5 anos
- **Participação no CRI:** 3% do CRI
- **Participação no PL:** 1,0% do PL



Tático

- ✓ **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.

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\$ 5,4 milhões
- **Duration:** 1,0 anos
- **Participação no CRI:** 22% do CRI
- **Participação no PL:** 0,9% do PL



Core

- ✓ **Lastro:** CCB
- ✓ **Garantia:** 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:** 2,5 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



Core

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\$ 4,5 milhões
- **Duration:** 0,8 anos
- **Participação no CRI:** 12% do CRI
- **Participação no PL:** 0,8% do PL



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.

Portfólio do fundo

Aliansce					
		Rio de Janeiro/RJ	• Código: 16I0965520 • Emissão: RB – 130ª série / 1ª emissão • Agente Fiduciário: Pentágono • Volume (exposição): R\$ 3,8 milhões	• Duration: 1,6 anos • Participação no CRI: 9% do CRI • Participação no PL: 0,7% do PL	
		Corporativo			
		Taxa: IPCA + 6,9% a.a.	✓ 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.					
GPA					
		São Paulo/SP	• Código: 20K0010253 • Emissão: RB Sec – 296ª série / 1ª emissão • Agente Fiduciário: Oliveira Trust • Volume (exposição): R\$ 2,1 milhões	• Duration: 9,7 anos • Participação no CRI: 9% do CRI • Participação no PL: 0,4% do PL	
		Corporativo			
		Taxa: IPCA + 5,0% a.a.	✓ 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	• Código: 19I0853159 • Emissão: RB Sec – 243 série / 1ª emissão • Agente Fiduciário: Vórtx • Volume (exposição): R\$ 2,0 milhões	• Duration: 4,9 anos • Participação no CRI: 4% do CRI • Participação no PL: 0,4% do PL	
		Corporativo			
		Taxa: CDI + 3,5% a.a.	✓ 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)		
Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.					

Portfólio do fundo

Diálogo



Diversificado



Residencial



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

- **Código:** 16L0152390
- **Emissão:** Gaia – 97ª série / 4ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 0,8 milhões

- **Duration:** 1,6 anos
- **Participação no CRI:** 67% do CRI
- **Participação no PL:** 0,1% do PL



Core

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

Comentário da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

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 Securites
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 13,7 milhões

- **Duration:** 4,6 anos
- **Participação no CRI:** 67% do CRI
- **Participação no PL:** 2,4% 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 FIIs

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| • Código: KNIP11 | • Volume (exposição): R\$ 47,8 milhões | • Participação no PL: 8,3% do PL |
| • Código: HREC11 | • Volume (exposição): R\$ 12,1 milhões | • Participação no PL: 2,1% 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\$ 2.163,21 na cotação de fechamento.

² Posição total de R\$ 5.306,04 na cotação de fechamento.

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.

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

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 Fundo de CRI 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.

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 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 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:

- (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

