

BTG Pactual Fundo de CRI
Relatório Trimestral
3º Trimestre de 2021



Índice

	Por exposição (%PL)
Informações	2
Nota do Gestor	2
CRIs em Destaque	3
Números do Fundo	4
Carteira de CRI - Corporativo e Residenciais	5
CD Ribeirão Preto IPCA	6
Conx	7
Rede Duque I	8
Rede Duque II	9
I.Riedi I	10
I.Riedi II	11
Vitacon II Sr	12
Socicam	13
Le Biscuit	14
Bait	15
Carvalho Hosken	16
Vitacon II Mz	17
CashMe	18
Vitacon Sr	19
CD Ribeirão Preto CDI	20
JCC	21
Direcional	22
RioPet	23
GPA II	24
Rede D'Or	25
JSL I	26
JSL II	27
Vitacon Mz	28
Regus	29
You I	30
You II	31
Helbor III	32
Helbor	33
Aliansce	34
GJP	35
Diálogo	36
Emissões de CRI Residenciais pela Brazilian Securities	37
Glossário	38

Informações

Objetivo

O FII BTG Pactual Fundo de CRI (Fundo ou FEXC) tem por objetivo ser referência no mercado quanto ao investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), por meio de uma gestão ativa sempre em busca das melhores oportunidades do mercado.

Início do Fundo

Estruturado em dezembro de 2010, é o primeiro FII de CRI do mercado brasileiro e desde então já passou por onze emissões.

Estratégia de Investimento

O Fundo investe principalmente em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Cotas de FII. Nos termos do seu regulamento, também são considerados ativos-alvo as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Letras Hipotecárias (LH).

Administração e Gestão

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e
BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

Patrimônio Líquido

R\$ 570,507,578 (30/Setembro/2021)

Taxa de Administração (Gestão inclusa)

0,95% do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de

Número de Cotas

6,103,509

Nota do Gestor

Durante o terceiro trimestre de 2021, a Gestora realizou a alocação dos recursos originados por meio da 11ª emissão de cotas do Fundo. No book estratégico, a alocação foi composta por R\$ 199 milhões em CRI com remuneração ponderada de IPCA + 7,43% e R\$ 50 milhões em CRI com remuneração ponderada de CDI + 5,01%, níveis portanto consideravelmente maiores que o patamar indicado na captação, considerando mesmo perfil de risco desejado. No book tático, a Gestora realizou alocações oportunísticas em emissões de fundos imobiliários de crédito.

No viés macroeconômico, o COPOM aumentou a meta da Taxa Selic em 200 pontos-base no decorrer do trimestre. Na ata da 241ª reunião, realizada em 22 de setembro de 2021, a inflação ao consumidor foi destacada. O comitê analisa que a alta no preço dos bens industriais, alimentos, combustíveis e commodities deve persistir no curto prazo. As projeções de inflação do COPOM situam-se em torno de 9,5% para 2021, 4,1% para 2022 e 3,1% para 2023.

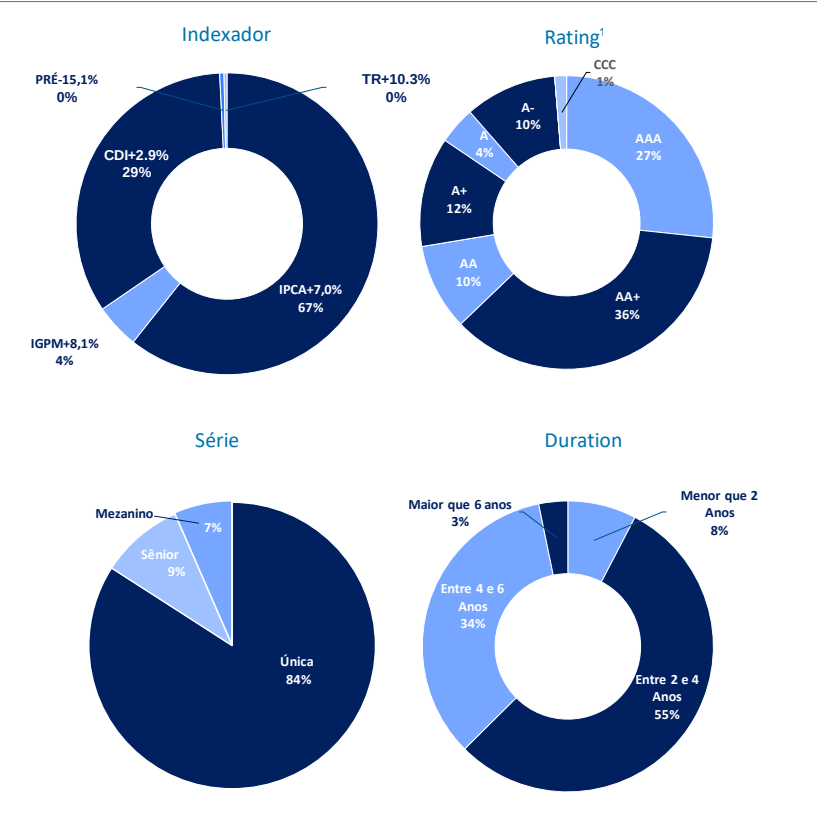
No mercado de crédito imobiliário, destacamos as emissões de CRI. No fechamento de setembro, as emissões totalizaram R\$ 3,9 bilhões e, no acumulado do ano, já se somam R\$ 25,9 bilhões, volume que supera em 147% as emissões no mesmo período de 2020 (R\$ 10,5 bilhões).

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 garantir a melhor proteção ao patrimônio do investidor.

CRI em destaque

- 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) CONX: R\$ 32mm na operação indexada a IPCA+6,35% a.a.. A operação foi lastreada em CCB da Conx 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;
- iii) Rede Duque: R\$ 60mm, representado em duas séries de 30mm, na operação indexada a IPCA+8,20% a.a. A operação foi lastreada em contratos de locação de empresas do Grupo Rede Duque e conta com garantias de alienação fiduciária de imóveis, fiança de sócios, fundo de liquidez e de despesas. Na data de integralização da operação foi apurado *spread* de 360bps em relação à NTN-B de *duration* correspondente.

Composição da Carteira



Referência: ¹ Abertura apenas das emissões que possuem rating.

Números do Fundo

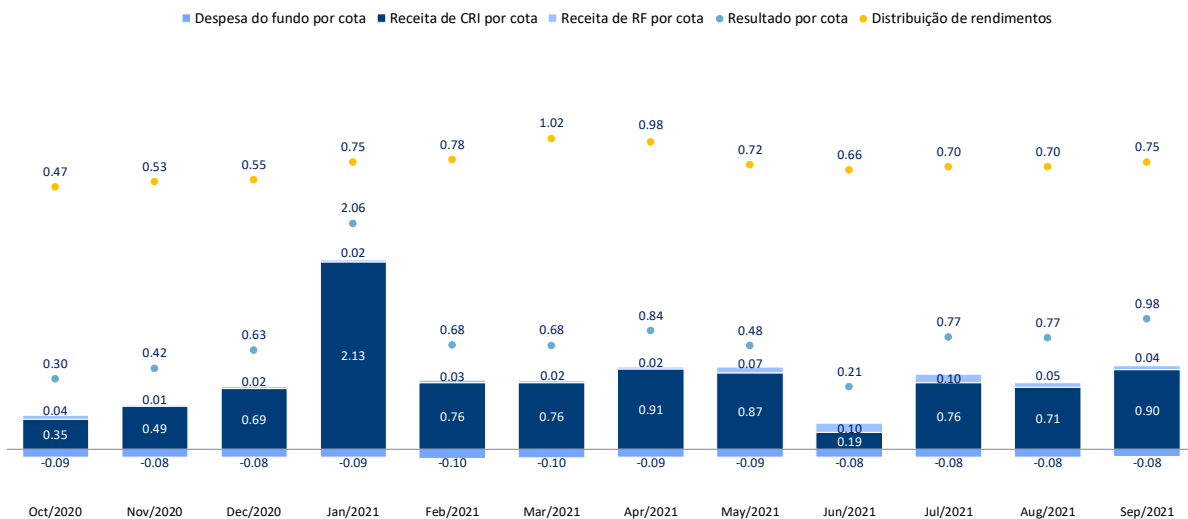
Balanço Patrimonial - 30 de Setembro de 2021

Ativo	Passivo	(R\$)
Disponibilidades 150	Rendimentos a distribuir 6,807,926	
Aplicações Financeiras 66,465,177	Impostos e contribuições a recolher 27,968	
Cotas de Fundo de Renda Fixa 459,190,982	Provisões de contas a pagar 699,325	
Certificado de Recebíveis Imobiliário 51,669,742	Total 7,535,219	
Imposto a compensar 870	Patrimônio Líquido	
Negociação e intermediação de valores 699,080	Cotas Integralizadas 606,328,039	
Despesas Antecipadas 16,796	Gastos com colocação de cotas -19,944,757	
	Reserva de Contingência 572,615	
	Lucros e Prejuízos acumulados -16,448,319	
	Total 570,507,578	
Total do Ativo 578,042,797	Total do Passivo e Patrimônio Líquido 578,042,797	

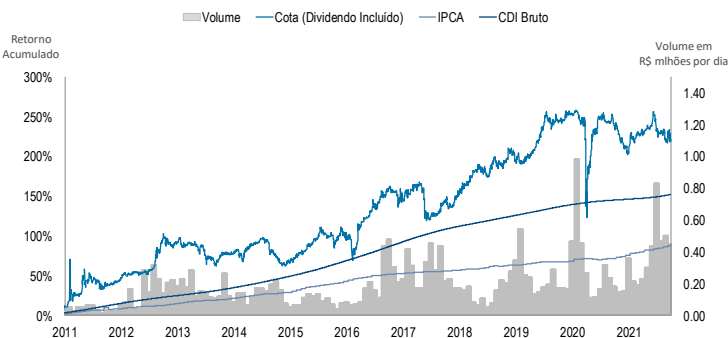
DRE

	Jul.21	Ago.21	Set.21
Receitas			
Certificado de Recebíveis Imobiliário	4,622,076	4,321,901	5,494,020
Fundos de Renda Fixa	586,559	313,390	271,070
Cotas de Fundo Imobiliário	71	562,664	677,636
Total	5,208,706	5,197,955	6,442,726
Despesas			
Taxa de Administração	-496,946	-501,196	-463,325
Taxa de Fiscalização CVM/Anbima	-4,492	-4,492	-4,492
Taxa Bovespa	-860	-860	-860
Taxa Cetio	-8,493	-8,255	-9,216
Outras	83	-535	-4,993
Total	-510,709	-515,338	-482,886
Reserva	-	-	-
Resultado líquido	4,697,998	4,682,617	5,959,840

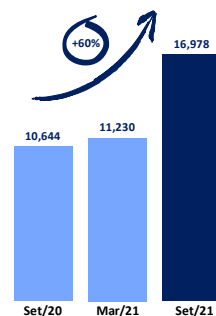
Resultado Financeiro nos Últimos 12 Meses



Desempenho Acumulado

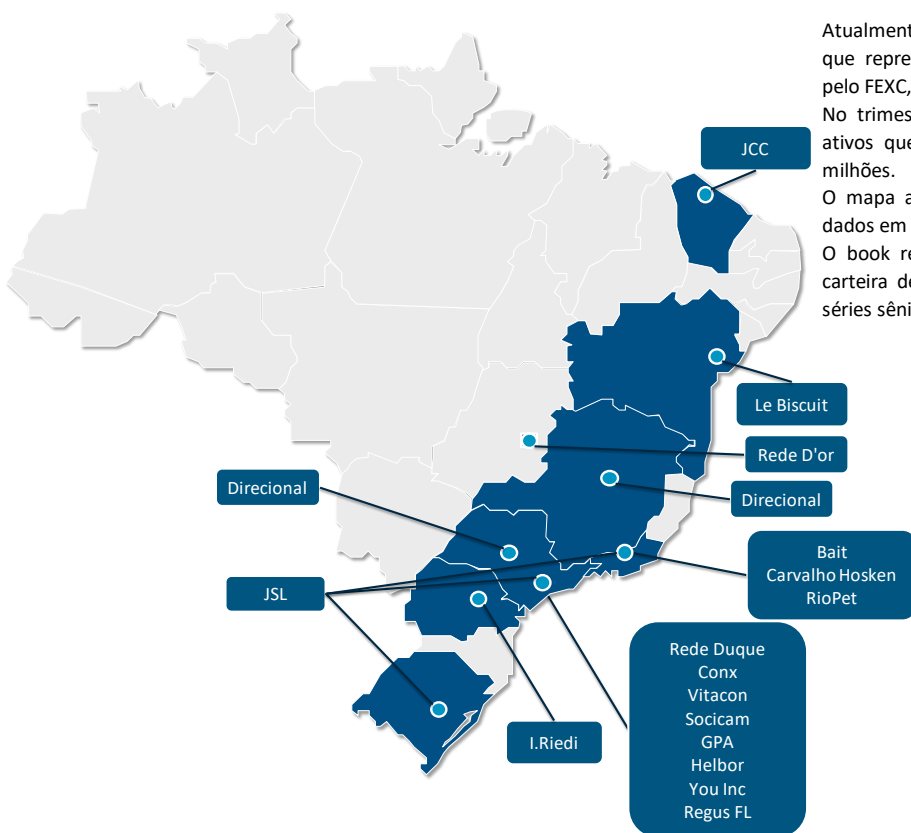


Total de Cotistas



Carteira Consolidada de CRIs Corporativos e Residenciais

Distribuição por Estado



Comentários

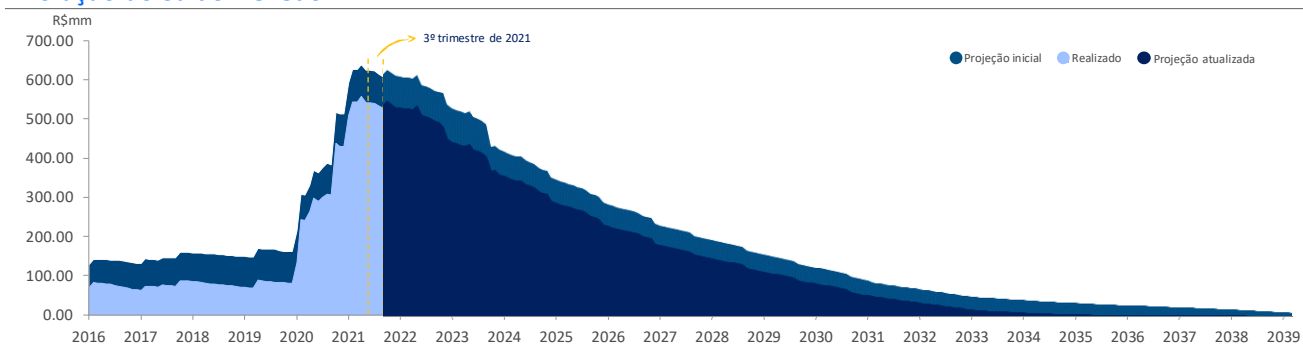
Atualmente o fundo possui 29 operações corporativas que representam 84,8% do total de CRIs investidos pelo FEXC, ou R\$440 milhões.

No trimestre, foi realizada a aquisição de 11 novos ativos que totalizaram, aproximadamente, R\$ 256,3 milhões.

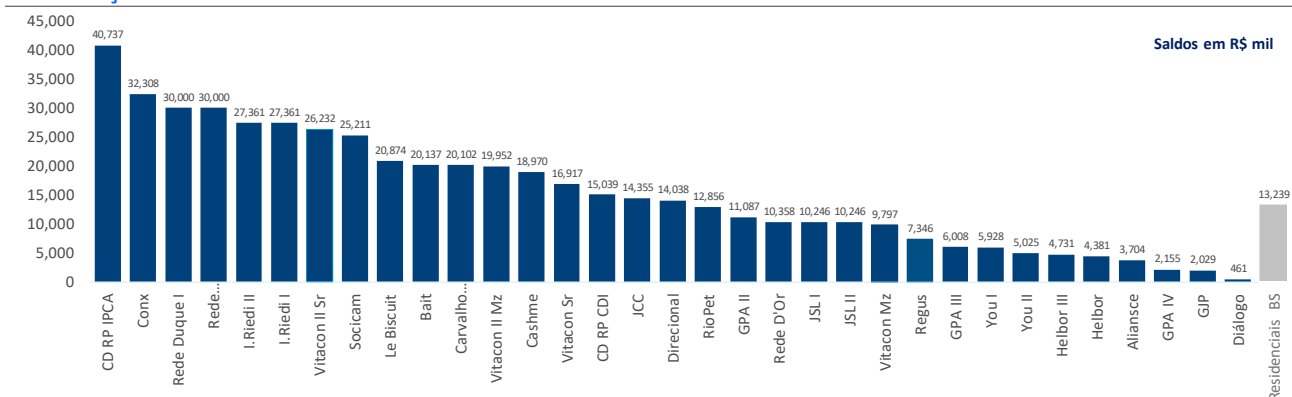
O mapa ao lado demonstra a localização dos ativos dados em garantia para os papéis investidos.

O book residencial/pulverizado representa 15,2% da carteira de CRIs e está majoritariamente alocado em séries sêniores (82%) ou mezaninos (17%).

Evolução do Saldo Devedor

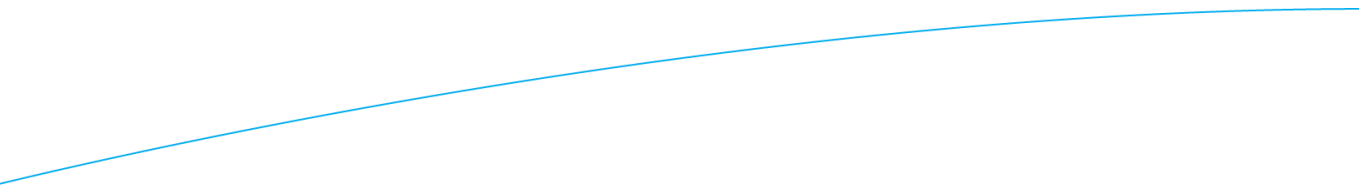


Distribuição da carteira



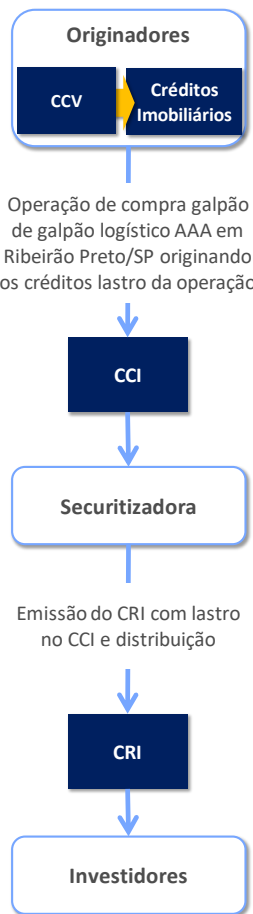
Carteira de CRIs

Detalhamento das operações



Centro de Distribuição Ribeirão Preto - IPCA
CRI 2 - Vert Securitizadora - Corporativo - Série Única

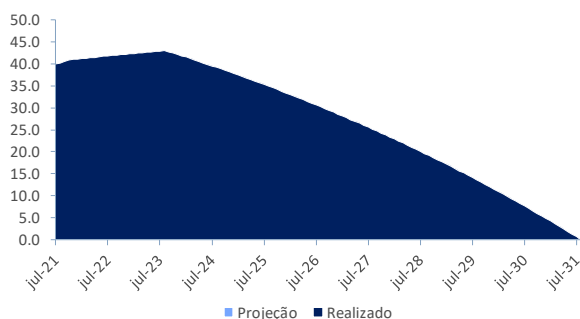
Emissor	Vert Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 40,000,000.00	
Percentual Adquirido	100.00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jul-21	jul-31
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	5.92%	
LTV	58.87%	
Duration (anos)	5.14	
Garantias	Alienação Fiduciária de 50% do Imóvel GRP GP 20 (Sumaré), ACESSÃO Fiduciária dos Recebíveis dos Imóveis GRP GP 20	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Obrigatória / Resgate Antecipado Facultativo	



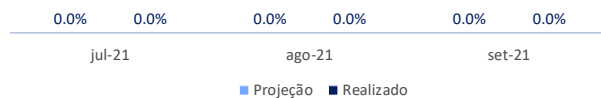
Participação do CRI na Carteira	7.04%	7.05%	7.11%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
A operação está lastreada no compromisso de compra e venda de galpão logístico em Ribeirão Preto. O devedor da operação, FII BTG Pactual Logística, é o fundo imobiliário de logística com maior crescimento nos últimos 18 meses e a estrutura conta com garantia real imobiliária em galpões logísticos AAA.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de recebíveis.

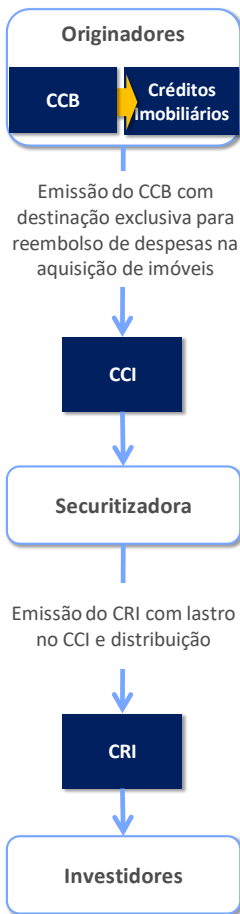
Destaques dos Empreendimentos

- BTLG em Ribeirão Preto/SP



Conx
CRI 241 - Virgo Companhia de Securitização - Corporativo - Série Única

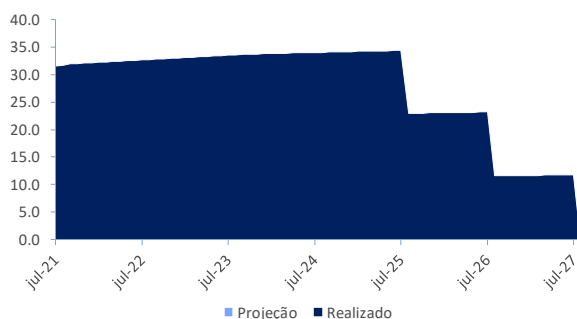
Emissor	Virgo Companhia de Securitização	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 100,000,000.00	
Percentual Adquirido	31.50%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jul-21	jul-27
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	6.35%	
LTV	65.63%	
Duration (anos)	4.12	
Garantias	Alienação Fiduciária de Terrenos / Fundo de Reserva (3 PMT) / Aval dos sócios (Yorki Oswaldo Estefan / Richardo Uchoa Luna)	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Obrigatória / Resgate Facultativo Total (descontado pela NTN-B de 2026).	



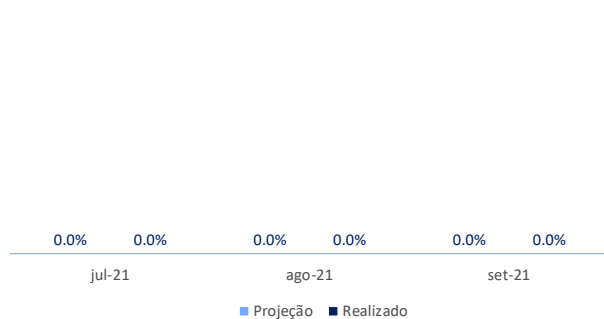
Participação do CRI na Carteira	5.54%	5.59%	5.64%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
Fundada em 1990, a CONX é uma incorporadora com expertise imobiliário residencial na região metropolitana de SP. Em sua história, desenvolveu mais de 115 empreendimentos que totalizam R\$ 1,8 milhões de m² construídos.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Reserva.

Rede Duque
CRI 443 - True Securitizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vortex	
Volume Emissão	R\$ 90,000,000.00	
Percentual Adquirido	33.33%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	set-21	set-33
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	8.20%	
LTV	67.24%	
Duration (anos)	8.85	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança de Sócios, Fundo de Liquidez e de Despesas	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa: a partir do 13º mês, utilizando o valor nominal atualizado dos CRI ou o valor presente das parcelas futuras utilizando como taxa de desconto a NTN-B de duration semelhante / Amortização Extraordinária Obrigatória / Resgate	



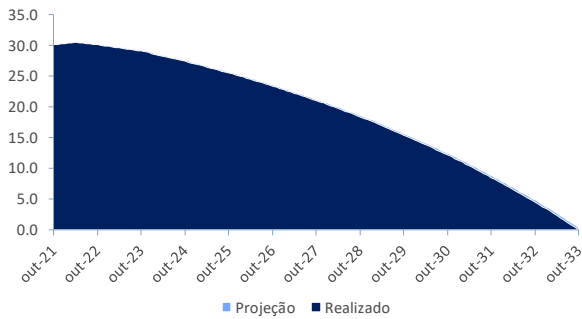
Operação de sale em lease back originando os créditos imobiliários lastro da operação



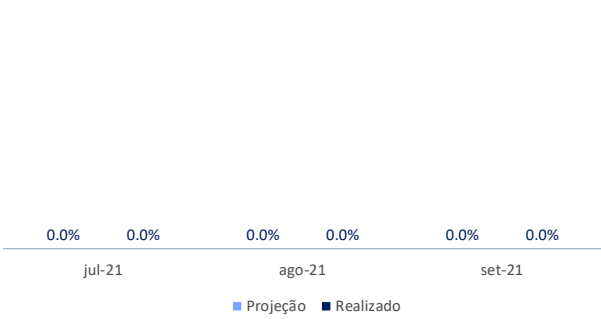
Participação do CRI na Carteira	0.00%	0.00%	5.24%
	jul-21	ago-21	set-21
% PL do Fundo			

Originadores
A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis com atuação em São Paulo e no Rio de Janeiro. Com mais de 60 anos no mercado, é a maior rede de postos na cidade de São Paulo.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Liquidez e Despesas.

Rede Duque
CRI 444 - True Securitizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vortex	
Volume Emissão	R\$ 90,000,000.00	
Percentual Adquirido	33.33%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	set-21	set-33
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	8.20%	
LTV	67.24%	
Duration (anos)	8.85	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança de Sócios, Fundo de Liquidez e de Despesas	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa: a partir do 13º mês, utilizando o valor nominal atualizado dos CRI ou o valor presente das parcelas futuras utilizando como taxa de desconto a NTN-B de duration semelhante / Amortização Extraordinária Obrigatória / Resgate	



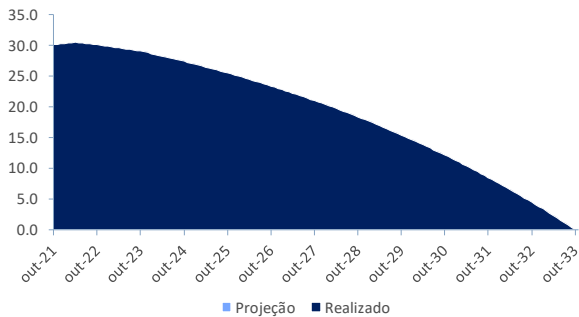
Operação de sale em lease back originando os créditos imobiliários lastro da operação



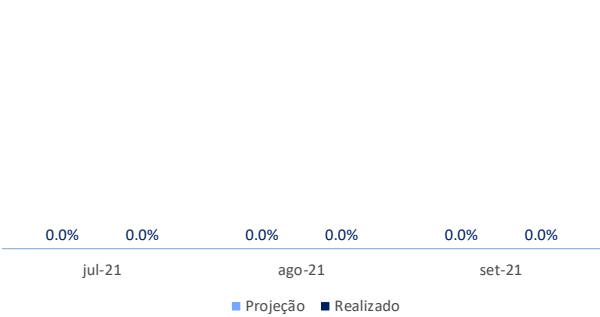
Participação do CRI na Carteira	0.00%	0.00%	5.24%
	jul-21	ago-21	set-21
% PL do Fundo			

Originadores
A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis com atuação em São Paulo e no Rio de Janeiro. Com mais de 60 anos no mercado, é a maior rede de postos na cidade de São Paulo.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



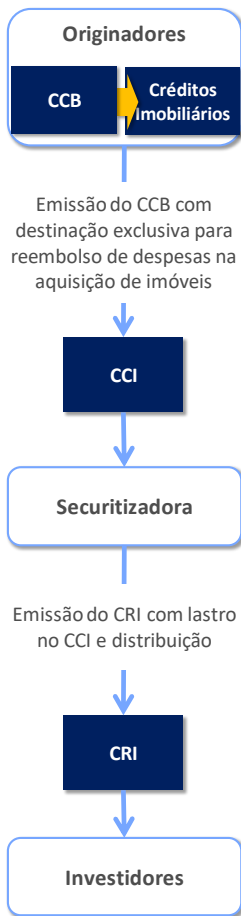
Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Liquidez e Despesas.

I.Riedi II

CRI 364 - True - Corporativo - Série Única

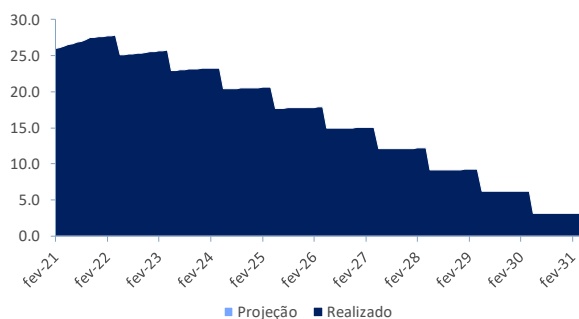
Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 26,000,000.00	
Percentual Adquirido	100.00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	fev-21	abr-31
Indexador	IPCA	Anual
Periodicidade	Juros mensal e amortização anual	
Taxa de Emissão	8.50%	
LTV	68.34%	
Duration (anos)	3.96	
Garantias	Aval, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Juros e Despesas.	
Regras de Quitação Antecipada	Equacionamento da Razão Mínima de Garantia dos CRIs (valor dos direitos creditórios em relação ao saldo devedor dos CRIs).	



Participação do CRI na Carteira	4.72%	4.75%	4.78%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
O Grupo I.Riedi possui 65 anos de história e é composto por empresas do segmento agrícola, transportes e de consórcios e seguros. Fundada em 1955 por Ludovico Riedi e seus irmãos, a Riedi começou como um armazém de secos e molhados localizados na cidade de Palotina/PR. Hoje, a empresa se posiciona como líder no mercado do Paraná e com atuação em 90 municípios. A sede administrativa da companhia está situada na cidade de Cascavel/PR.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Avais dos sócios e da Holding;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de contratos de safra;
- Fundo de Juros e Despesas.

Destaques dos Empreendimentos

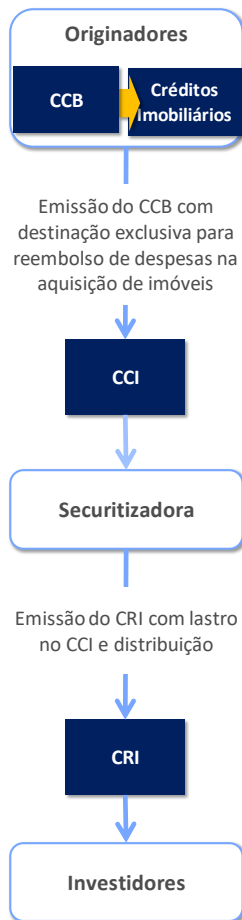
- I.Riedi Assis



I.Riedi I

CRI 363 - True - Corporativo - Série Única

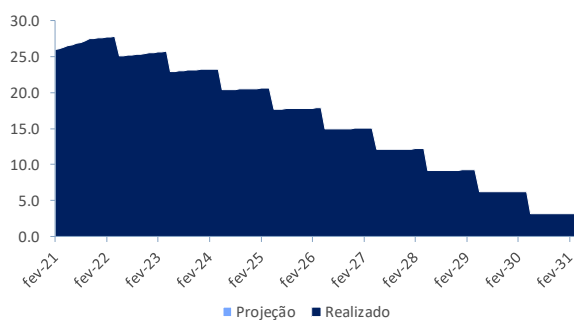
Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 26,000,000.00	
Percentual Adquirido	100.00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	fev-21	abr-31
Indexador	IPCA	Anual
Periodicidade	Juros mensal e amortização anual	
Taxa de Emissão	8.50%	
LTV	68.34%	
Duration (anos)	3.61	
Garantias	Aval, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Juros e Despesas.	
Regras de Quitação Antecipada	Equacionamento da Razão Mínima de Garantia dos CRIs (valor dos direitos creditórios em relação ao saldo devedor dos CRIs).	



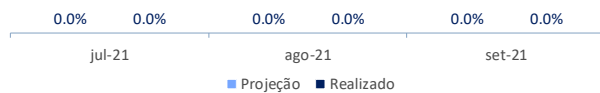
Participação do CRI na Carteira	4.72%	4.75%	4.78%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
O Grupo I.Riedi possui 65 anos de história e é composto por empresas do segmento agrícola, transportes e de consórcios e seguros. Fundada em 1955 por Ludovico Riedi e seus irmãos, a Riedi começou como um armazém de secos e molhados localizados na cidade de Palotina/PR. Hoje, a empresa se posiciona como líder no mercado do Paraná e com atuação em 90 municípios. A sede administrativa da companhia está situada na cidade de Cascavel/PR.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Avais dos sócios e da Holding;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de contratos de safra;
- Fundo de Juros e Despesas.

Destaques dos Empreendimentos

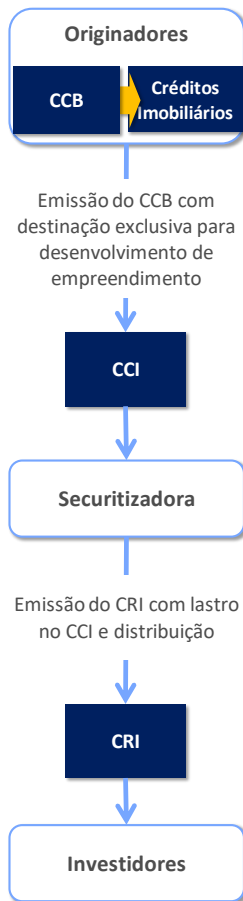
- I.Riedi Assis



Vitacon II Sr

CRI 214 - Habitasec - Corporativo - Série Sênior

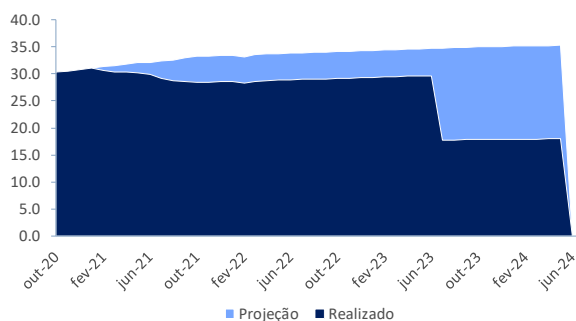
Emissor	Habitasec	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 76,000,000.00	
Percentual Adquirido	39.89%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	out-20	mai-24
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	6.25%	
LTV	47.82%	
Duration (anos)	2.13	
Garantias	Avais e Fianças, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas e Obras.	
Regras de Quitação Antecipada	(1) Full cash sweep projetos Ueno e Chez (recursos originados na venda de unidades autônomas são destinados ao pagamento); (2) Recursos excedentes nos Fundos de Obras dos projetos Ueno e Chez após a liberação do habite-se.	



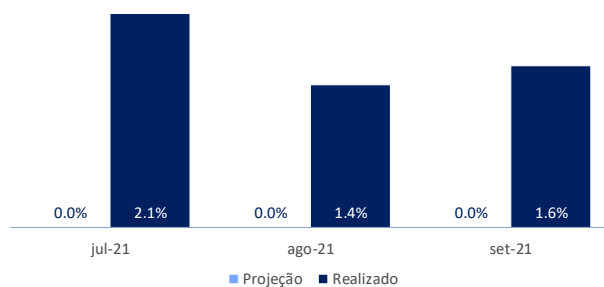
Participação do CRI na Carteira	4.70%	4.62%	4.58%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
Fundada em 2009, a Vitacon Participações S.A. desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária: – Atua predominantemente no setor residencial – Hoje atua tanto no mercado de venda quanto no mercado de locação com a plataforma de vendas própria Housi.com.br – Atualmente conta com 61 projetos, sendo 46 lançados e 34 entregues

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

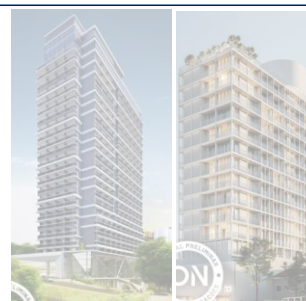


Garantias

- Fianças e Avais dos sócios;
- Alienação Fiduciária de Imóveis Chez VN e VN Ueno;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis das Unidades Chez e Ueno;
- Alienação Fiduciária de Cotas de SPEs;
- Fundo de Reserva, Despesas e Obras .

Destaques dos Empreendimentos

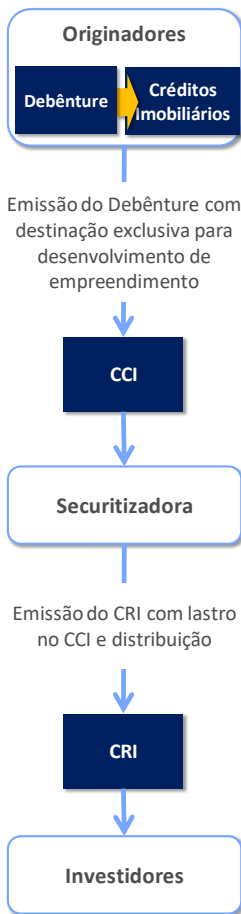
- VN Ueno
- Chez VN
- Unidades privativas de 15m² a 53m²
- Localização: São Paulo/Bela Vista



Socicam

CRI 22 - REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários - Corporativo - Série Única

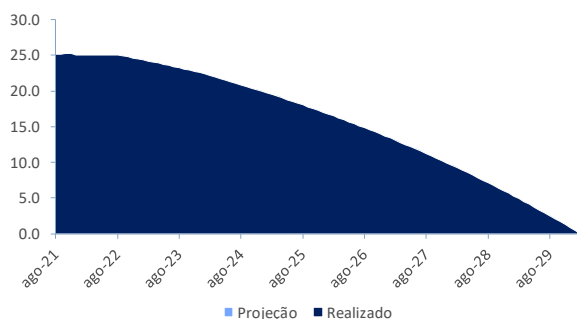
Emissor	REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários	
Agente Fiduciário	Planner	
Volume Emissão	R\$ 170,000,000.00	
Percentual Adquirido	14.71%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jul-21	jan-30
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	10.00%	
LTV	91.89%	
Duration (anos)	3.87	
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios e Estacionamento (Terminais Rodoviários SP – Termini), Fundo de Liquidez (2 PMTs), Fundo de Despesas e Aval das Empresas do Grupo e Holding	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Obrigatória / / Resgate Antecipado Obrigatório / Resgate Facultativo Total (lock up: 12 m - multa: 2%) / Amortização Extraordinária Facultativa (lock up: 12 m - multa: 2%)	



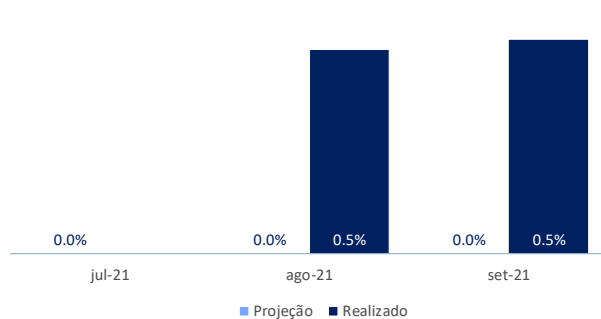
Participação do CRI na Carteira			
	0.00%	4.39%	4.40%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
A Socicam é uma empresa nacional e que oferece soluções empresariais nos segmentos de infraestrutura e mobilidade. Com mais de 40 anos de história, ocupa posição de liderança na gestão de terminais rodoviários e urbanos com mais de 150 empreendimentos no portfólio.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fiança;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Liquidez.

Le Biscuit

CRI 283 - Virgo Companhia de Securitização - Corporativo - Série Única

Emissor	Virgo Companhia de Securitização	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 120,000,000.00	
Percentual Adquirido	17.08%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	ago-21	jul-33
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	7.16%	
LTV	112.65%	
Duration (anos)	5.21	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel (Camçari/BA) / Cessão Fiduciária de Recebível de Cartão de Crédito / Fundo de Reserva (3PMT)	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Obrigatória / Resgate Facultativo Total (descontado pela NTN-B de duration equivalente (com subtração de 3.05%))	



Emissão do Debênture com destinação exclusiva para desenvolvimento de



CCI



Securitizadora



Emissão do CRI com lastro no CCI e distribuição



CRI



Investidores

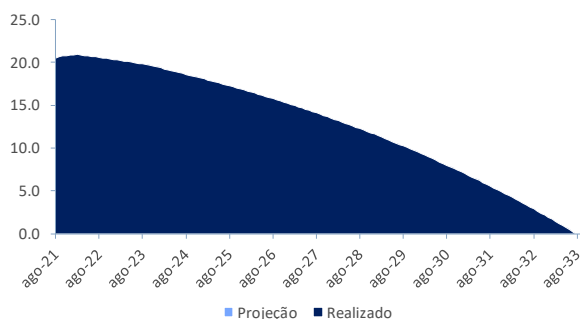
Participação do CRI na Carteira

	0.00%	3.61%	3.64%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

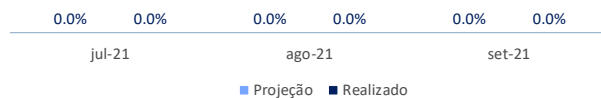
Originadores

A Le Biscuit é uma empresa que atua no segmento de varejo com lojas de departamento há mais de 40 anos. Fundada em Feira de Santana (Bahia), a empresa se destaca pelos preços competitivos e uma ampla rede de atuação (mais de 100 lojas no nordeste e sudeste).

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Despesas.

Destaques dos Empreendimentos

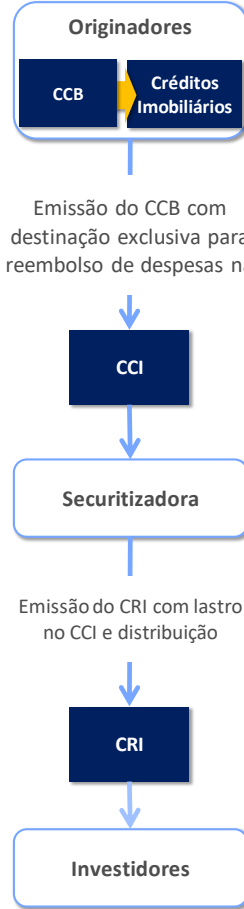
- CD Le Biscuit em Camçari/BA



Bait

CRI 454 - True Securitizadora - Corporativo - Série Única

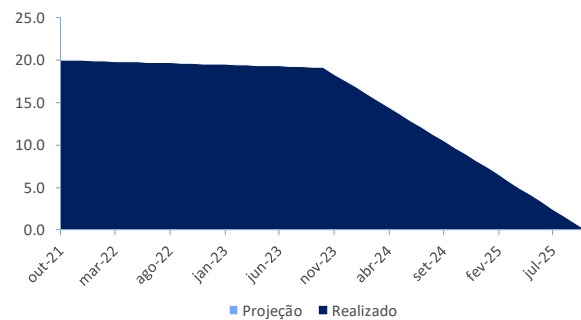
Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 160,000,000.00	
Percentual Adquirido	12.50%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	set-21	set-25
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	7.00%	
LTV	72.07%	
Duration (anos)	2.53	
Garantias	Alienação Fiduciária do Terreno, Alienação Fiduciária de cotas da SPE, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Cessão Fiduciária de conta escrow e Fiança da Holding	
Regras de Quitação Antecipada	Resgate Antecipado Facultativo: após 12 meses, acrescido de 1,75% a.a. / Resgate Antecipado Obrigatório:	



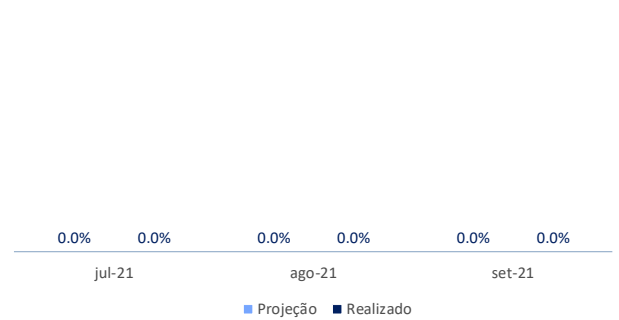
Participação do CRI na Carteira	0.00%	0.00%	3.52%
	% PL do Fundo	jul-21	ago-21

Originadores
A Bait Inc é uma incorporadora fundada em 2017, com primeiro empreendimento entregue em 2019, que atua na cidade do Rio de Janeiro com foco em alto padrão na região sul da cidade. A incorporadora têm se destacado pelo lançamento de edifícios residenciais em uma região com alta escacez de novos lançamentos. Na orla de Copacabana, por exemplo, lançaram o Bait Residencial após mais de 40 anos sem outros lançamentos.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

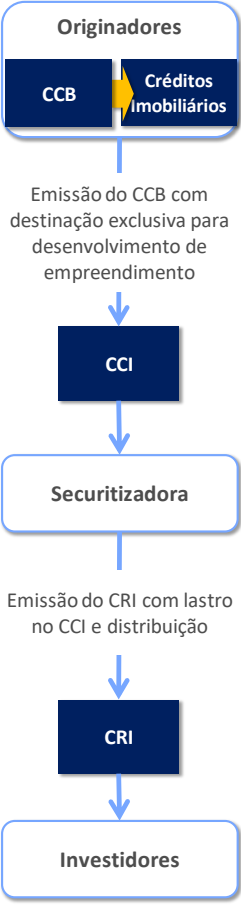


Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis e Cotas;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Carvalho Hosken
CRI 25 - Ourinvest - Corporativo - Série Única

Emissor	Ourinvest Securitizadora	
Agente Fiduciário	H Commcor	
Volume Emissão	R\$ 140,000,000.00	
Percentual Adquirido	14.29%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	nov-19	dez-26
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	4.00%	
LTV	82.78%	
Duration (anos)	2.15	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Despesas e Liquidez .	
Regras de Quitação Antecipada	(1) Inadimplimento acima de 10 dias úteis; (2) Desenquadramento do Código Civil; (3) Reorganização societária ou de dívidas da devedora sem prévia autorização dos investidores dos CRIs.	



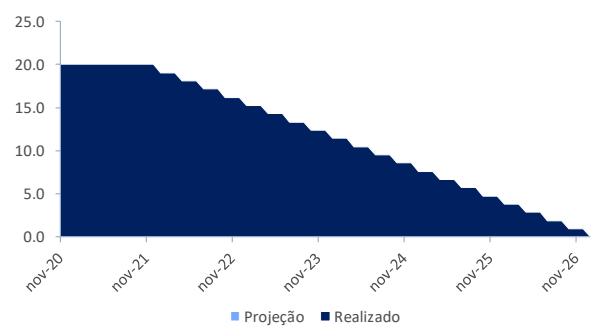
Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21
	3.52%	3.52%	3.51%

Originadores

Fundada em 1951 no Rio de Janeiro, a Carvalho Hosken inicia suas atividades realizando grandes obras públicas por todo o país. Participa da construção da nova capital do país que se transferia ddo Rio de Janeiro para Brasília e em meados dos anos 60, com a criação do BHN (Banco Nacional da Habitação), é contratada para urbanizar e construir núcleos habitacionais nas cidades - satélites do novo Distrito Federal. Posteriormente, já no patamar de uma das grandes empresas de construção civil do país, a Carvalho Hosken volta-se para o desenvolvimento da cidade do Rio de Janeiro.

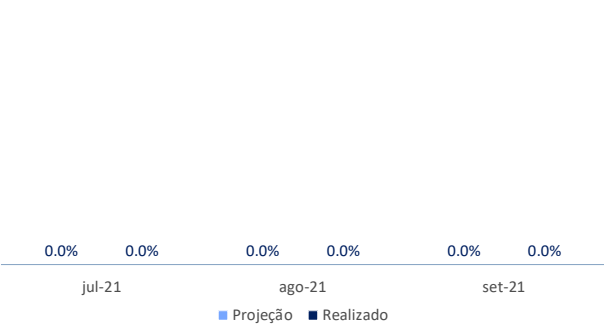
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Despesas e Liquidez.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Destaques dos Empreendimentos

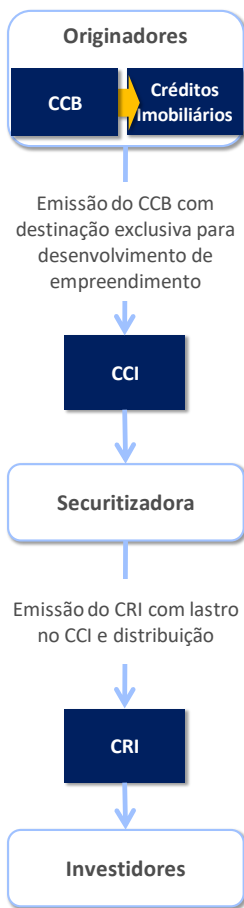
- Carvalho Hosken Cidade Jardim



Vitacon II Mz

CRI 215 - Habitasec - Corporativo - Série Mezanino

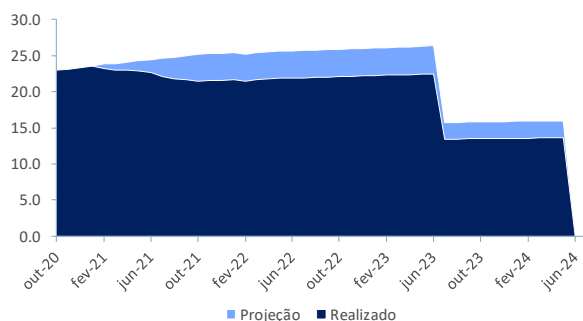
Emissor	Habitasec	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 23,000,000.00	
Percentual Adquirido	100.00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	out-20	mai-24
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	7.75%	
LTV	14.51%	
Duration (anos)	2.10	
Garantias	Avais e Fianças, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva, Despesas e Obras.	
Regras de Quitação Antecipada	(1) Full cash sweep projetos Ueno e Chez (recursos originados na venda de unidades autônomas são destinados ao pagamento); (2) Recursos excedentes nos Fundos de Obras dos projetos Ueno e Chez após a liberação do habite-se.	



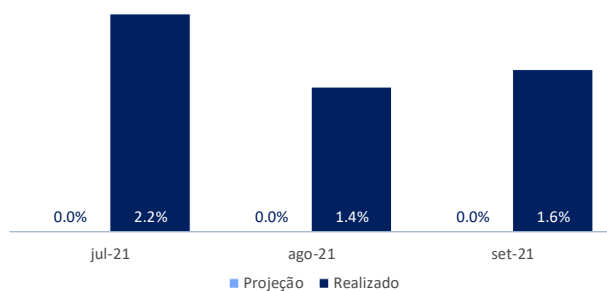
Participação do CRI na Carteira	3.58%	3.52%	3.48%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
Fundada em 2009, a Vitacon Participações S.A. desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária:
– Atua predominantemente no setor residencial
– Hoje atua tanto no mercado de venda quanto no mercado de locação com a plataforma de vendas própria Housi.com.br
– Atualmente conta com 61 projetos, sendo 46 lançados e 34 entregues

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fianças e Avais dos sócios;
- Alienação Fiduciária de Imóveis Chez VN e VN Ueno;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis das Unidades Chez e Ueno;
- Alienação Fiduciária de Cotas de SPEs;
- Fundo de Reserva, Despesas e Obras .

Destaques dos Empreendimentos

- VN Ueno
- Chez VN
- Unidades privativas de 15m² a 53m²
- Localização: São Paulo/Bela Vista



Cashme

CRI 145 - Gaia Sec - Corporativo - Série Única

Emissor	Gaia Securitizadora	
Agente Fiduciário	Pentágono	
Volume Emissão	R\$ 33,674,000.00	
Percentual Adquirido	100.00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	out-20	abr-28
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	3.75%	
LTV	36.36%	
Duration (anos)	2.24	
Garantias	Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis.	
Regras de Quitação Antecipada	Invalidade, nulidade, vício de originação nos documentos dos créditos imobiliários ou garantias.	



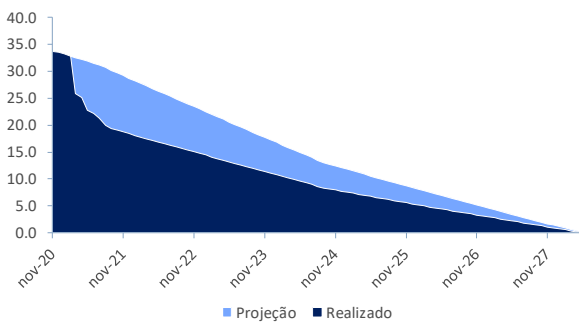
Emissão do CCI com lastro nos créditos imobiliários e cessão



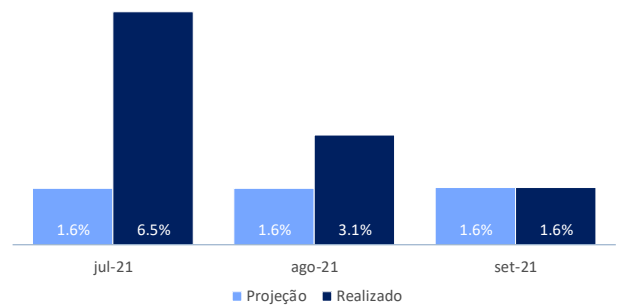
Participação do CRI na Carteira			
% PL do Fundo	3.51%	3.40%	3.31%
	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
A CashMe é uma fintech do Grupo Cyrela. Fundada com o objetivo de trazer agilidade e custos atrativos a quem busca por crédito com os juros mais baixos do mercado. A companhia possui um papel importante na indústria de home-equity (crédito com garantia em imóveis).

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis.

Vitacon Sr

CRI 47 - Isec - Corporativo - Série Sênior

Emissor	Virgo Companhia de Securitização	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 237,663,247.85	
Percentual Adquirido	10.88%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	out-19	out-29
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	2.00%	
LTV	46.95%	
Duration (anos)	2.43	
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cotas, Cessão Fiduciária de Créditos Recebíveis, Fundo de Reserva, Obras e Despesas.	
Regras de Quitação Antecipada	Os CRIs serão amortizados extraordinariamente através dos recursos mantidos na conta do patrimônio separado após pagamento das obrigações programadas.	



Emissão do Debênture com destinação exclusiva para desenvolvimento de empreendimento



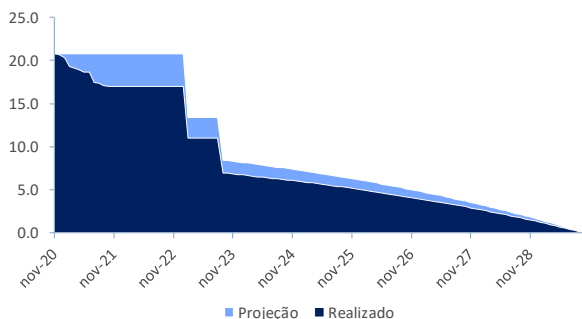
Emissão do CRI com lastro no CCI e distribuição



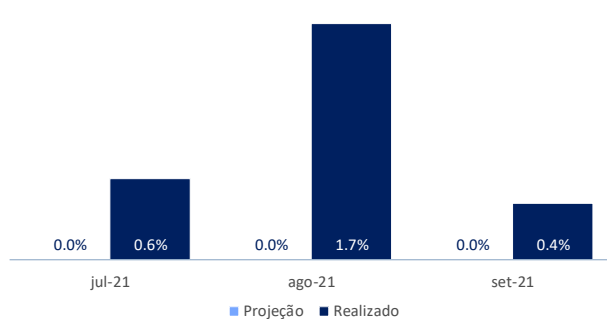
Participação do CRI na Carteira			
% PL do Fundo	3.02%	2.97%	2.95%
	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
Fundada em 2009, a Vitacon Participações S.A. desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária:
– Atua predominantemente no setor residencial
– Hoje atua tanto no mercado de venda quanto no mercado de locação com a plataforma de vendas própria Housi.com.br
– Atualmente conta com 61 projetos, sendo 46 lançados e 34 entregues

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva, Despesas e Obras.

Destaques dos Empreendimentos

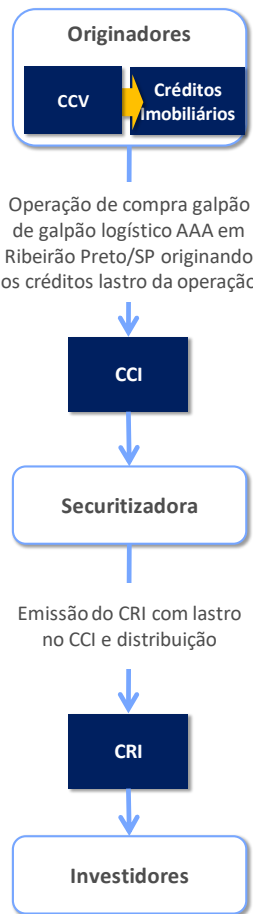
- VN Gomes de Carvalho



Centro de Distribuição Ribeirão Preto - CDI

CRI 1 - Vert Securitizadora - Corporativo - Série Única

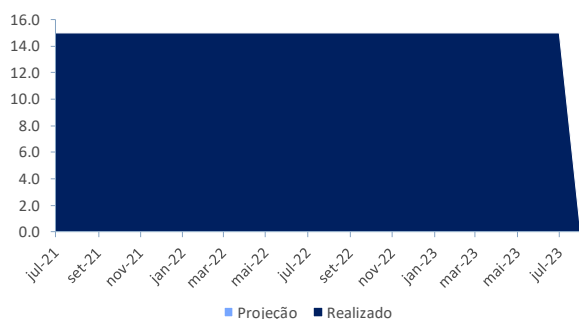
Emissor	Vert Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 60,000,000.00	
Percentual Adquirido	25.00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jul-21	jul-23
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	2.70%	
LTV	60.22%	
Duration (anos)	1.63	
Garantias	Alienação Fiduciária de 50% do Imóvel GRP GP 23 (Guarulhos), Alienação Fiduciária do Imóvel GRP GP 28 (Itapeverica da Serra), Cessão Fiduciária dos Recebíveis dos Imóveis GRP GP 28 e GRP GP 23	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Obrigatória / Resgate Antecipado Facultativo	



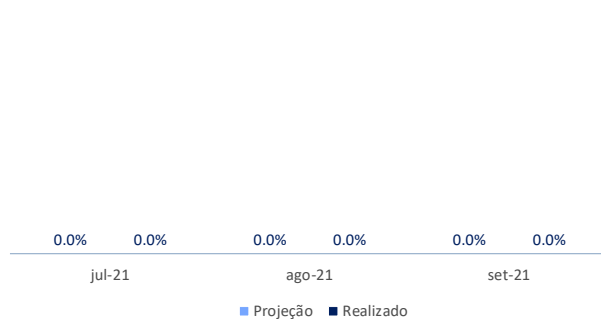
Participação do CRI na Carteira			
% PL do Fundo	2.64%	2.63%	2.63%
	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
A operação está lastreada no compromisso de compra e venda de galpão logístico em Ribeirão Preto. O devedor da operação, FII BTG Pactual Logística, é o fundo imobiliário de logística com maior crescimento nos últimos 18 meses e a estrutura conta com garantia real imobiliária em galpões logísticos AAA.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de recebíveis.

Destaques dos Empreendimentos

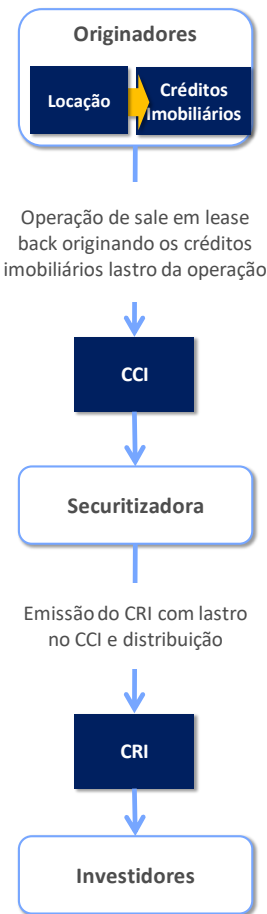
- BTLG em Ribeirão Preto/SP



JCC

CRI 163 - Habitasec - Corporativo - Série Única

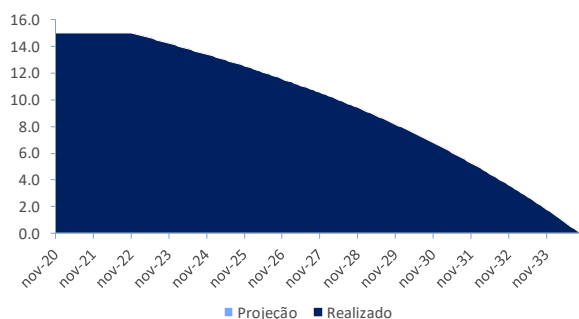
Emissor	Habitasec
Agente Fiduciário	Pentágono
Volume Emissão	R\$ 283,686,000.00
Percentual Adquirido	5.29%
Rating	N.D.
Emissão e Vencimento	set-19 set-34
Indexador	CDI Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	1.30%
LTV	48.56%
Duration (anos)	5.01
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis e Ações, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Reserva.
Regras de Quitação Antecipada	Os CRIS serão amortizado extraordinariamente caso o Patrimônio Separado não atinja o Índice de Cobertura Mínimo.



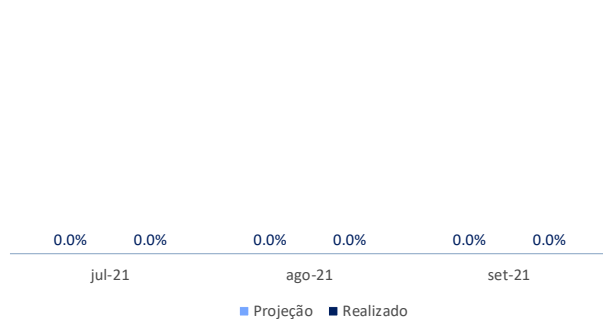
Participação do CRI na Carteira	2.51%	2.51%	2.51%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
Fundada em 1994, a Jereisatti Centros Comerciais S.A. (JCC) faz parte do grupo Jereissati Participações S.A., companhia de capital aberto fundada em 1946.
A holding é controladora dos shoppings da Iguatemi Shopping Centers S.A..

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

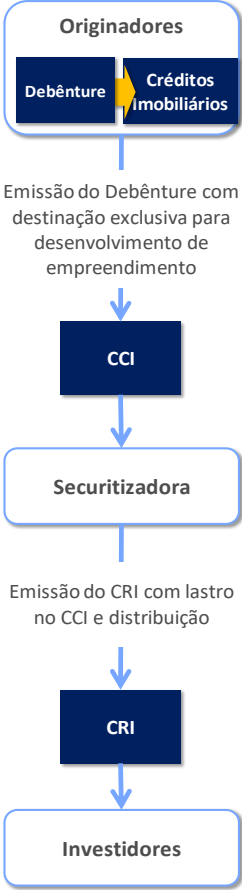


Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis e Ações;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva.

Direcional
CRI 193 - True - Corporativo - Série Única

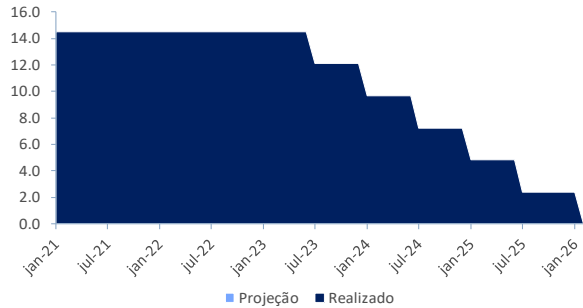
Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 250,000,000.00	
Percentual Adquirido	5.80%	
Rating	AA+	S&P
Emissão e Vencimento	jul-19	jul-25
Indexador	CDI	Semestral
Periodicidade	Juros e amortização semestral	
Taxa de Emissão	2.74%	
LTV	0.00%	
Duration (anos)	2.31	
Garantias	Fundo de despesas.	
Regras de Quitação Antecipada	(1) Inadimplemento acima de 1 dia útil; (2) Desenquadramento com o Código Civil; (3) Não cumprimento de sentença judicial transitada em julgado com valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 15 milhões; (4) Declaração de falência ou recuperação judicial.	



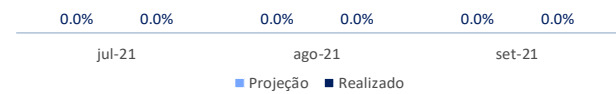
Participação do CRI na Carteira	10.000%
% PL do Fundo	5.000%
	0.000%
	2.40%
	2.45%
	2.45%
	jul-21
	ago-21
	set-21

Originadores
A Direcional foi fundada em 1981 em Belo Horizonte com o objetivo de construir empreendimentos populares e obras públicas. Em 2006 realizou expansão para outros centros da região sudeste do país (RJ, ES e SP) e, pouco tempo depois, em 2009, realizou o IPO no mercado de ações. No encerramento de 2020, a companhia atingiu a participação em 13 estados brasileiros e mais de 150 mil unidades entregues.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



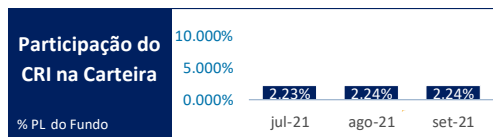
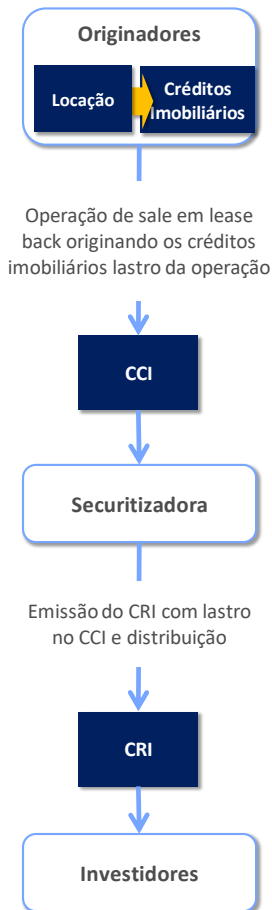
Garantias

- Fundo de Despesas;
- Sem regime de garantias reais imobiliárias, a dívida recai sobre a Direcional Engenharia S.A.

RioPet

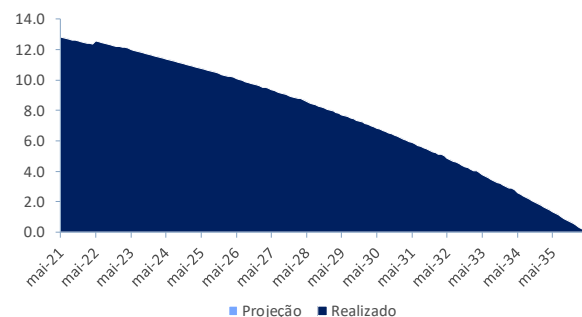
CRI 329 - True - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 28,000,000.00	
Percentual Adquirido	45.71%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	mar-21	mar-36
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	7.00%	
LTV	83.02%	
Duration (anos)	5.82	
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Liquidez.	
Regras de Quitação Antecipada	(1) Pedido de falência ou recuperação judicial pela Cedente, Devedora ou Fiadora; (2) Rescisão do contrato de locação; (3) Ausência de aporte dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado; (4) Alteração Radical do Objeto Social da Devedora.	

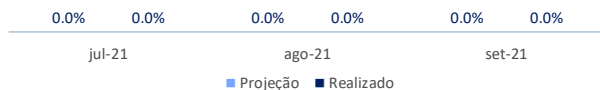


Originadores
A RioPet foi fundada em 1995 e está na cidade de Nova Iguaçu (RJ), onde fica sua matriz. Adicionalmente, possui Filiais em Maracanã (CE) e Araras (SP). Especializada no desenvolvimento e fabricação de embalagens PET, atua no segmento alimentício, cosmético, saneantes e higiene pessoal (ISO 9001). Principal fornecedora de garrafas recicladas do Brasil, com 95% do fornecimento nacional. Grupo Riopet é o maior produtor de resina reciclada do Brasil, com capacidade total de 6 mil toneladas por mês.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Liquidez.

Destaques dos Empreendimentos

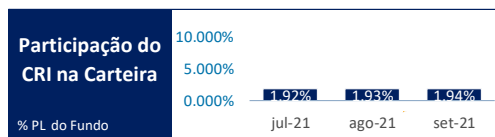
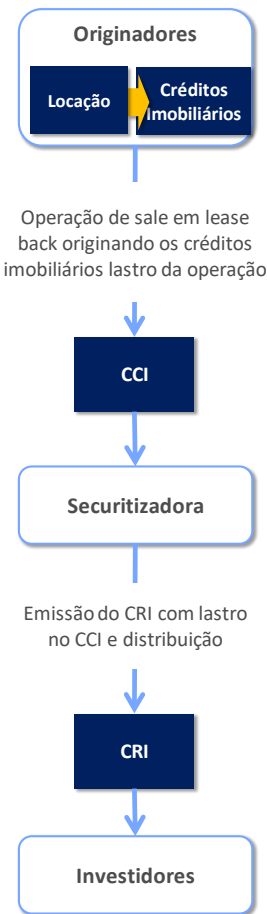
- RioPet / Nova Iguaçu (RJ)



GPA II

CRI 346 - True - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 98,160,580.00	
Percentual Adquirido	10.19%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	dez-20	dez-35
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	5.60%	
LTV	81.95%	
Duration (anos)	6.38	
Garantias	Alienação Fiduciária dos Imóveis, Fundo de Reserva e Despesas.	
Regras de Quitação Antecipada	(1) Rescisão dos contratos de locação; (2) Anulação dos contratos de locação; (3) Inadimplemento acima de 5 dias úteis; (4) Reorganização societária pela Cedente com impacto negativo no fluxo dos créditos.	

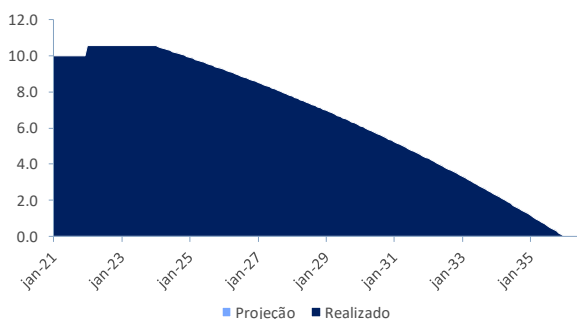


Originadores

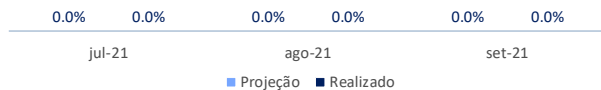
A Companhia Brasileira de Distribuição, Grupo Pão de Açúcar, é uma empresa varejista fundada em 1948 e controlada pelo grupo francês Casino. Fazem parte do portfólio de negócios do Grupo Pão de Açúcar as marcas Pão de Açúcar, Extra, Compre Bem e Assaí.

Consolidada como a maior empresa varejista do Brasil, a empresa conta com 1.059 lojas e 99 mil funcionários.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

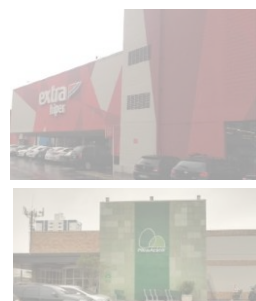


Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Reserva e Liquidez.

Destaques dos Empreendimentos

- Supermercados Extra (Guarulhos/SP e São José dos Campos/SP)
- Supermercados Pão de Açúcar (São Paulo/SP)



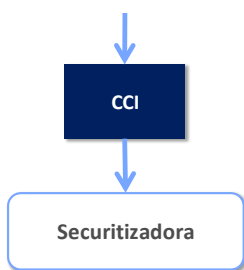
Rede D'Or

CRI 165 - Opea Capital - Corporativo - Série Única

Emissor	Opea Capital
Agente Fiduciário	Vortex
Volume Emissão	R\$ 212,596,000.00
Percentual Adquirido	5.64%
Rating	N.D.
Emissão e Vencimento	ago-17 nov-27
Indexador	IPCA Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	6.48%
LTV	63.73%
Duration (anos)	2.90
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária do Imóveis.
Regras de Quitação Antecipada	Vencimento antecipado se ocorrer rescisão do contrato de locação com o pagamento integral pela devedora da Indenização.



Emissão do CCI com lastro nos créditos imobiliários e cessão



Emissão do CRI com lastro no CCI e distribuição



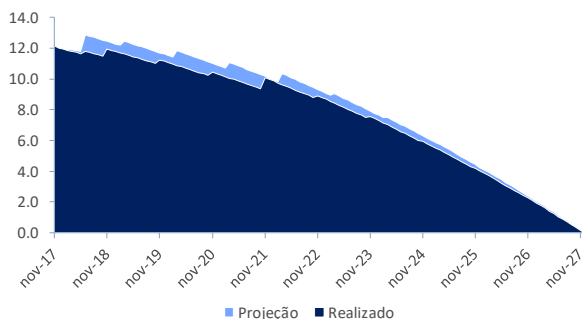
Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo	1.83%	1.82%	1.81%
	jul-21	ago-21	set-21

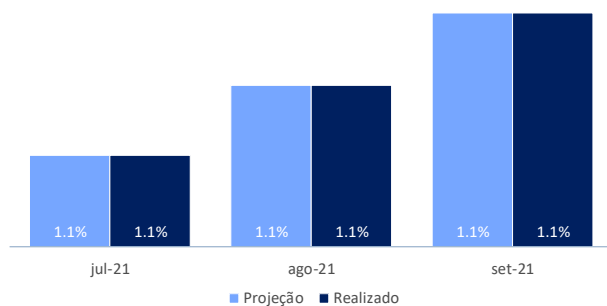
Originadores

Rede D'Or. Empresa prestadora de serviços hospitalares, atua nos estados do Rio de Janeiro, São Paulo, Pernambuco e Brasília. Teve a sua primeira unidade hospitalar, Hospital Barra D'Or, inaugurada em 1998.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Cessão de Recebíveis da Rede D'or.
- Alienação Fiduciária do Imóvel (Hospital Santa Helena)

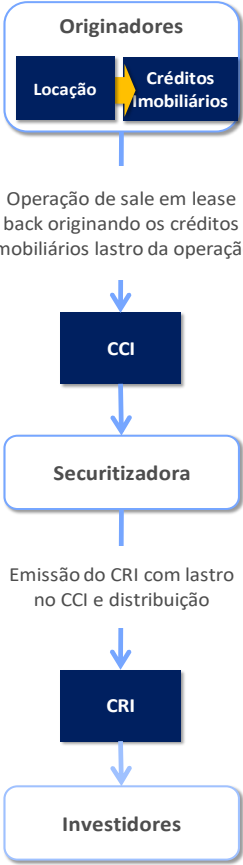
Destaques dos Empreendimentos

- Hospital Santa Helena
- ABL: 30.079 m²
- 53 camas de UTI.
- Locador: Northwest FII
- Locatário: Rede D'or



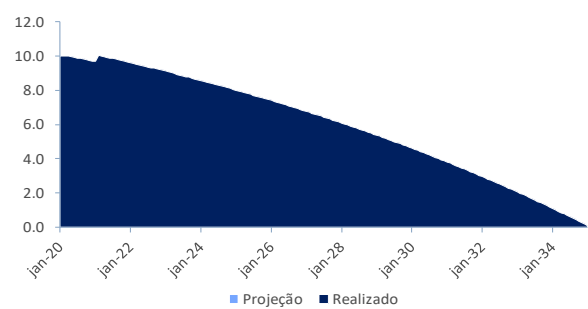
JSL I
CRI 261 - Opea Capital - Corporativo - Série Única

Emissor	Opea Capital	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 102,840,000.00	
Percentual Adquirido	9.72%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jan-20	jan-35
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	6.00%	
LTV	32.87%	
Duration (anos)	5.82	
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Despesas.	
Regras de Quitação Antecipada	(1) Rescisão, parcial ou total, dos contratos de locação;(2) Alteração no objeto social da Cedente que possa afetar o cumprimento das obrigações assumidas; (3) Violação de dispositivo legal ou regulatório na prática de corrupção; (4) Inadimplemento em qualquer dívida em montante superior a R\$ 10 milhões.	



Participação do CRI na Carteira	1.79% 1.79% 1.79%		
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21
Originadores	A JSL é uma empresa brasileira de logística. Fundada em 1956 pelo sr. Julio Simões, começou suas atividades através do transporte de hostifrutigranjeiros em Mogi das Cruzes/SP. Desde 2001 a companhia se posiciona como líder em logística rodoviária no Brasil. Em 2010 a companhia realizou a abertura do capital na B³.		

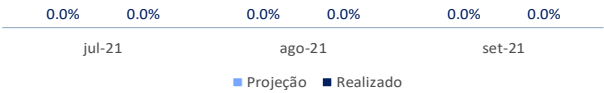
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Despesas.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Destaques dos Empreendimentos

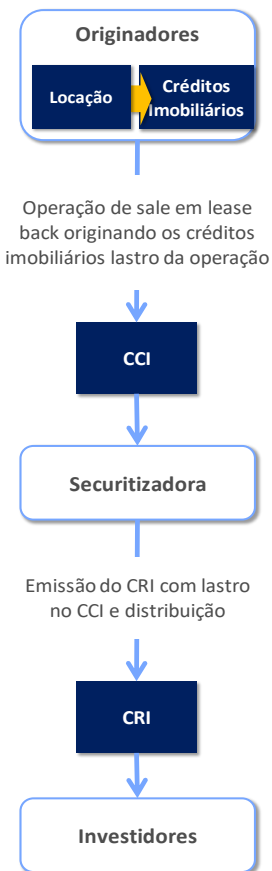
- Unidades em Mogi das Cruzes/SP e Itaqucetuba/SP;



JSL II

CRI 268 - Opea Capital - Corporativo - Série Única

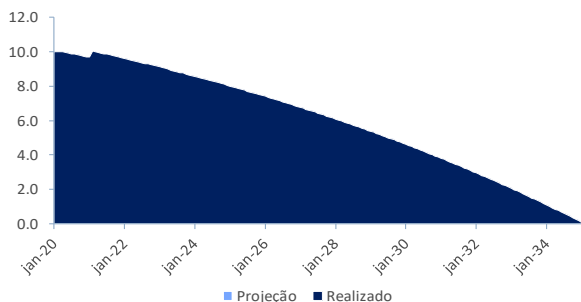
Emissor	Opea Capital
Agente Fiduciário	Oliveira Trust
Volume Emissão	R\$ 102,840,000.00
Percentual Adquirido	9.72%
Rating	N.D.
Emissão e Vencimento	jan-20 jan-35
Indexador	IPCA Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	6.00%
LTV	32.87%
Duration (anos)	5.10
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis e Fundo de Despesas.
Regras de Quitação Antecipada	(1) Rescisão, parcial ou total, dos contratos de locação;(2) Alteração no objeto social da Cedente que possa afetar o cumprimento das obrigações assumidas; (3) Violação de dispositivo legal ou regulatório na prática de corrupção; (4) Inadimplemento em qualquer dívida em montante superior a R\$ 10 milhões.



Participação do CRI na Carteira	1.79%	1.79%	1.79%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
A JSL é uma empresa brasileira de logística. Fundada em 1956 pelo sr. Julio Simões, começou suas atividades através do transporte de hostifrutigranjeiros em Mogi das Cruzes/SP. Desde 2001 a companhia se posiciona como líder em logística rodoviária no Brasil. Em 2010 a companhia realizou a abertura do capital na B³.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Despesas.

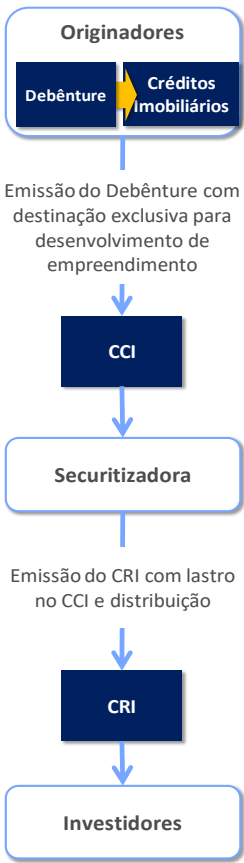
Destaques dos Empreendimentos

- Unidades em Mogi das Cruzes/SP e Itaquecetuba/SP;



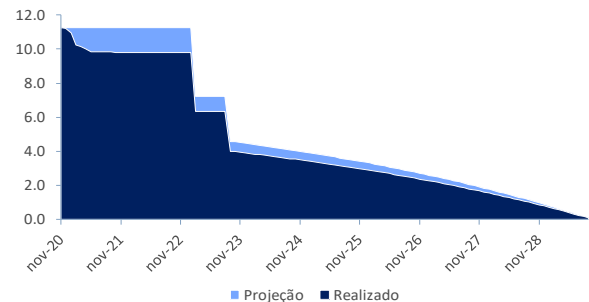
Vitacon Mz
CRI 48 - Isec - Corporativo - Série Mezanino

Emissor	VIRGO	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 25,241,041.04	
Percentual Adquirido	68.00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	out-19	out-29
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	3.25%	
LTV	46.95%	
Duration (anos)	2.38	
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cotas, Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários, Fundo de Reserva, Obras e Despesas.	
Regras de Quitação Antecipada	(1) Inadimplência, na operação do CRI, acima de 3 dias úteis e em qualquer outra opeção com valor superior a R\$ 10mm; (2) Atraso de obrigação não pecuniária em até 15 dias; (3) Recuperação judicial pelo emitente da CCB; (4) Reestruturação societária; (5) Atraso superior a 10% no Cronograma Físico Financeiro.	

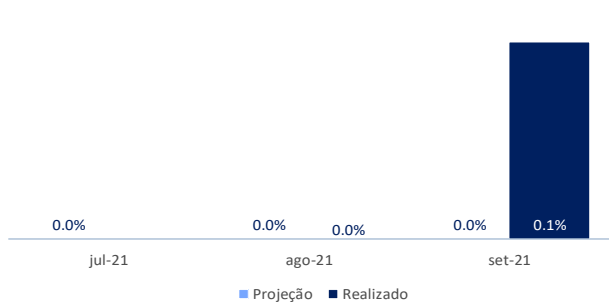


Participação do CRI na Carteira	1.72% 1.71% 1.71%		
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21
Originadores	Fundada em 2009, a Vitacon Participações S.A. desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária: – Atua predominantemente no setor residencial – Hoje atua tanto no mercado de venda quanto no mercado de locação com a plataforma de vendas própria Housi.com.br – Atualmente conta com 61 projetos, sendo 46 lançados e 34 entregues		

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva, Despesas e Obras.

Destaques dos Empreendimentos

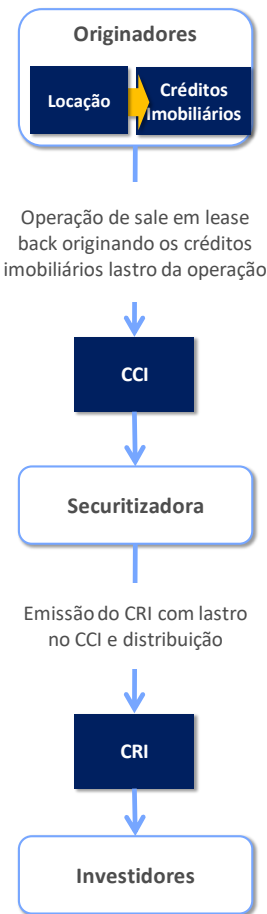
- VN Gomes de Carvalho



Regus

CRI 131 - True - Coporativo - Série Única

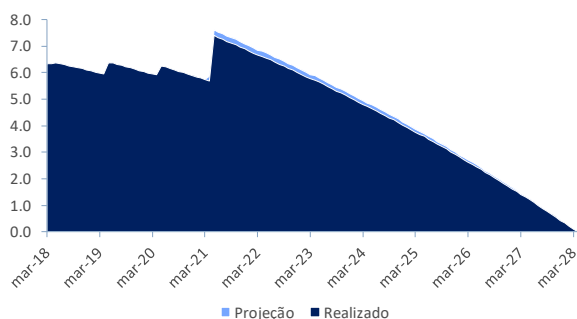
Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vortex	
Volume Emissão	R\$ 6,348,350.00	
Percentual Adquirido	100.00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	mar-18	mar-28
Indexador	IGPM	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	6.98%	
LTV	0.00%	
Duration (anos)	2.98	
Garantias	Fiança.	
Regras de Quitação Antecipada	Vencimento antecipado se ocorrer rescisão do contrato de locação com o pagamento integral pela devedora da Indenização.	



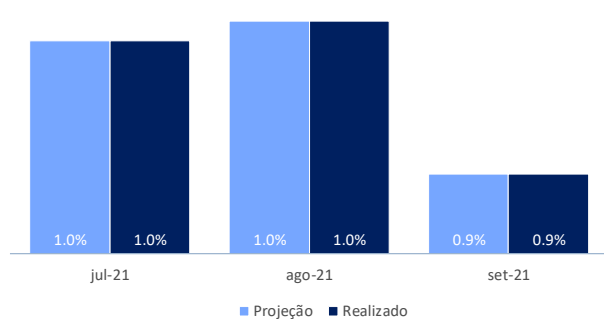
Participação do CRI na Carteira	1.29%	1.29%	1.28%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
A Regus é uma empresa multinacional que oferece escritórios, endereços comerciais, espaços de coworking e salas de reunião. Fundada em 1989 em na Bélgica, é uma empresa listada na Bolsa de Valores de Londres e com atuação em 104 países. Na operação, os Créditos Imobiliários foram originados através de contrato de locação com a Regus do Brasil.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

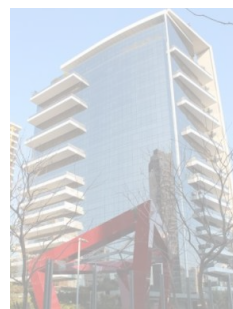


Garantias

- Fiança.

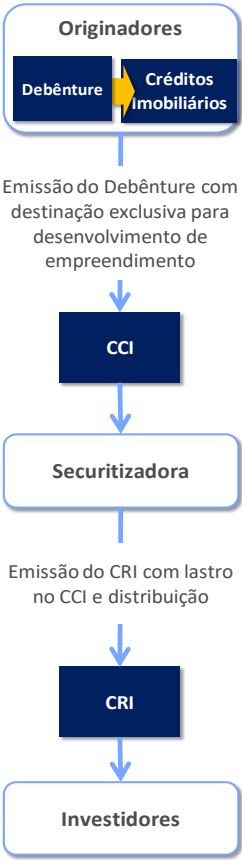
Destaques dos Empreendimentos

- Regus Faria Lima



You II
CRI 38 - Vert - Corporativo - Série Única

Emissor	Vert Securitizadora	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 42,000,000.00	
Percentual Adquirido	11.90%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	abr-21	abr-26
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	4.50%	
LTV	51.85%	
Duration (anos)	2.29	
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cotas.	
Regras de Quitação Antecipada	(1) Inadimplência, na operação do CRI, acima de 2 dias úteis; (2) Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência de Fiador; (3) Declaração de falência ou recuperação judicial da Emissora; (4) Redução de capital sem autorização dos titulares do CRI; (5) Inadimplência em qualquer operação no valor superior a R\$ 30mm.	

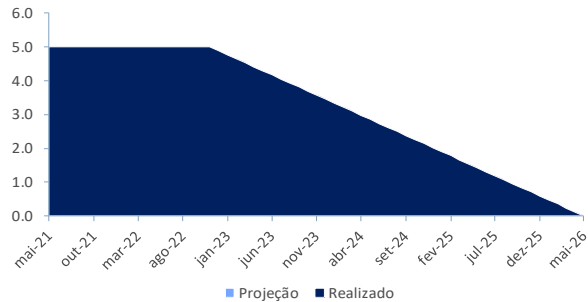


Participação do CRI na Carteira	1.04%	1.04%	1.03%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores

Fundada em 2009, a You Inc desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária. O primeiro projeto da companhia foi lançado em 2010 e em 2013 atingiram a marca de R\$ 500mm em VGV. No ano de 2016 a You foi premiada com o conceituado Top Imobiliário. Na data de emissão dos CRIs, a You Inc acumulava 64 lançamentos e R\$ 5,1 bilhões em VGV acumulado.

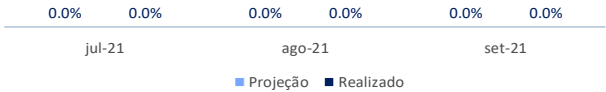
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e Cotas de SPEs no empreendimento.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



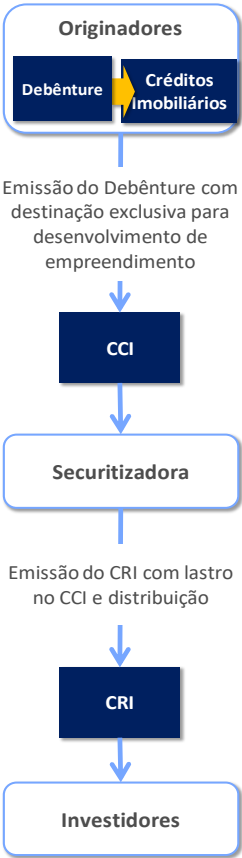
Destaques dos Empreendimentos

- Emissão lastreada debênture com destinação em 15 empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo.



You I
CRI 38 - Vert - Corporativo - Série Única

Emissor	Vert Securitizadora	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 48,000,000.00	
Percentual Adquirido	12.29%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	abr-21	abr-25
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	4.00%	
LTV	59.25%	
Duration (anos)	1.97	
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações e Cotas.	
Regras de Quitação Antecipada	(1) Inadimplência, na operação do CRI, acima de 2 dias úteis; (2) Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência de Fiador; (3) Declaração de falência ou recuperação judicial da Emissora; (4) Redução de capital sem autorização dos titulares do CRI; (5) Inadimplência em qualquer operação no valor superior a R\$ 30mm.	

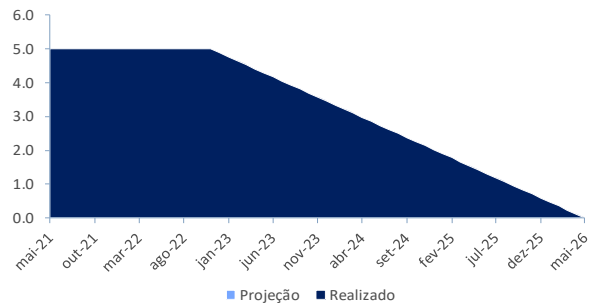


Participação do CRI na Carteira	0.88%	0.88%	0.88%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores

Fundada em 2009, a You Inc desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária. O primeiro projeto da companhia foi lançado em 2010 e em 2013 atingiram a marca de R\$ 500mm em VGV. No ano de 2016 a You foi premiada com o conceituado Top Imobiliário. Na data de emissão dos CRIs, a You Inc acumulava 64 lançamentos e R\$ 5,1 bilhões em VGV acumulado.

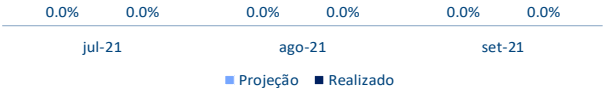
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e Cotas de SPEs no empreendimento

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



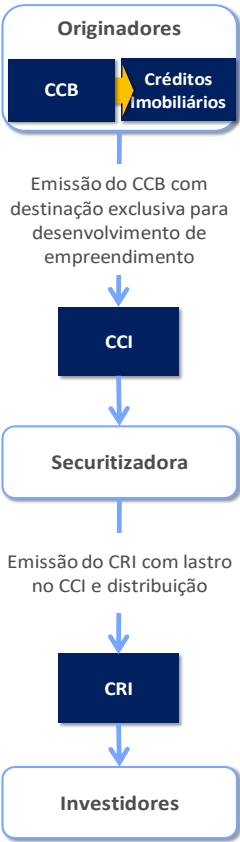
Destaques dos Empreendimentos

- Debênture lastreada debênture com destinação em 15 empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo



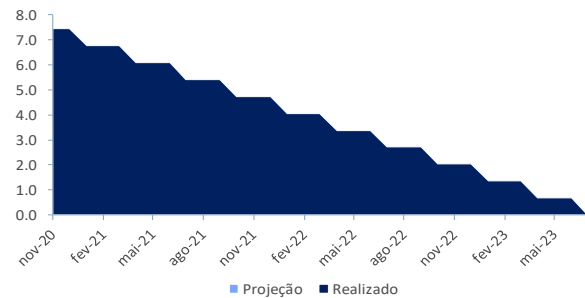
Helbor III
CRI 5 - Provincia - Corporativo - Série Única

Emissor	Provincia Securitizadora
Agente Fiduciário	Oliveira Trust
Volume Emissão	R\$ 40,000,000.00
Percentual Adquirido	22.00%
Rating	N.D.
Emissão e Vencimento	jun-19jun-23
Indexador	CDI Trimestral
Periodicidade	Juros mensal e amortização trimestral
Taxa de Emissão	2.49%
LTV	0.00%
Duration (anos)	0.93
Garantias	Aval.
Regras de Quitação Antecipada	(1) Inadimplência, na operação do CRI, acima de 3 dias úteis; (2) Desenquadramento com o Código Civil; (3) Recuperação judicial pelo emitente da CCB; (4) Morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência de Fiador; (5) Inadimplência em qualquer operação no valor superior a R\$ 20mm; (6) Transformação da estrutura societária do emitente.



Participação do CRI na Carteira	0.95%0.95%0.83%
% PL do Fundo	jul-21ago-21set-21
Originadores	Fundada em 1977, a Helbor é uma das principais incorporadoras imobiliárias do Brasil. Realizou IPO em 2007. Em sua história, desenvolveu 228 projetos em 309 cidades que totalizaram mais de 30 mil unidades.

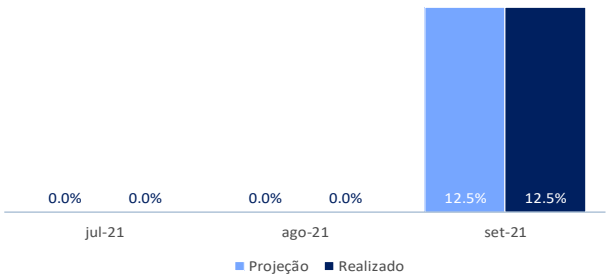
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Aval.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Destaques dos Empreendimentos

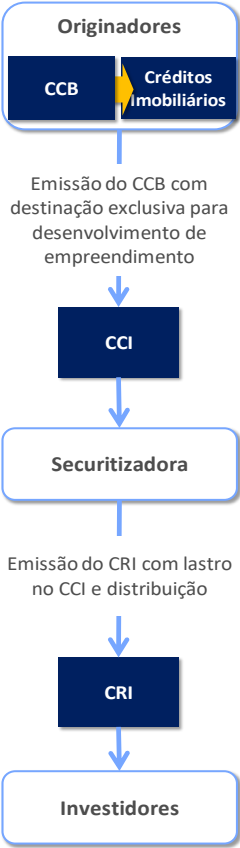
- Helbor Concept em Mogi das Cruzes/SP;



Helbor

CRI 110 - Habitasec - Corporativo - Série Única

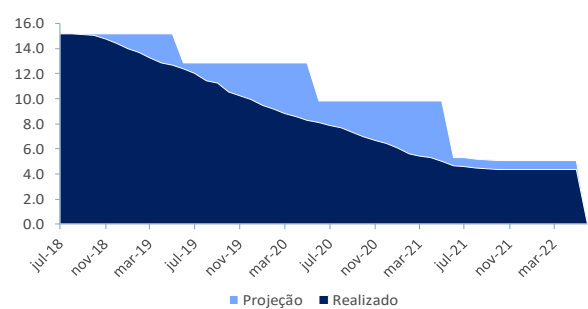
Emissor	Habitasec	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 131,600,000.00	
Percentual Adquirido	11.52%	
Rating	A+	Liberum
Emissão e Vencimento	mai-18	mai-22
Indexador	CDI	Anual
Periodicidade	Juros mensal e amortização anual	
Taxa de Emissão	1.89%	
LTV	31.95%	
Duration (anos)	0.60	
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Reserva.	
Regras de Quitação Antecipada	(1) Inadimplência, na operação do CRI, acima de 1 dias úteis; (2) Descumprimento das obrigações assumidas pela cedente no contrato de locação; (3) Declaração de falência ou recuperação judicial da Emissora; (4) Transformação da estrutura societária do emitente.; (5) Inadimplência em qualquer operação no valor superior a R\$ 27mm.	



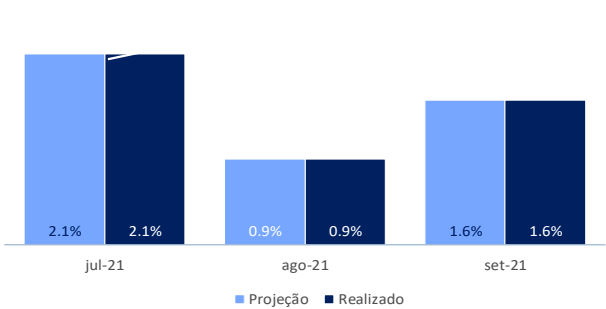
Participação do CRI na Carteira	0.79%0.78%0.76%		
	jul-21	ago-21	set-21
	% PL do Fundo		

Originadores
Fundada em 1977, a Helbor é uma das principais incorporadoras imobiliárias do Brasil. Realizou IPO em 2007.
Em sua história, desenvolveu 228 projetos em 309 cidades que totalizaram mais de 30 mil unidades.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reservas.

Destaques dos Empreendimentos

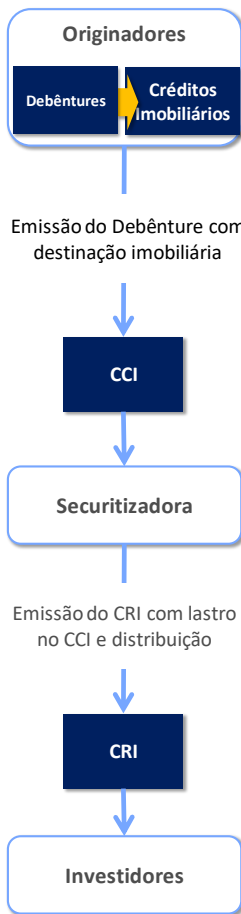
- Helbor Praças Ipoema (Mogi das Cruzes)



Aliansce

CRI 130 - Opea Capital - Corporativo - Série Única

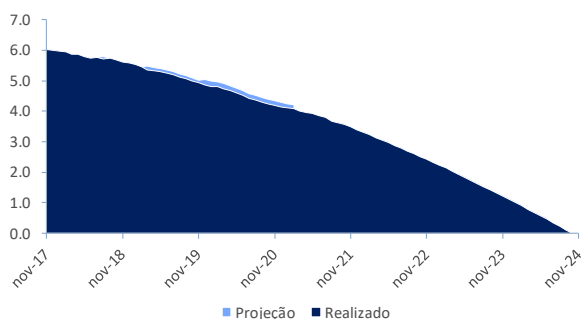
Emissor	Opea Capital
Agente Fiduciário	Pentágono
Volume Emissão	R\$ 72,111,000.00
Percentual Adquirido	9.07%
Rating	AA Fitch
Emissão e Vencimento	set-16 out-24
Indexador	IPCA Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	6.94%
LTV	42.85%
Duration (anos)	1.48
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária do Imóveis e Fundo de Reserva.
Regras de Quitação Antecipada	A partir do 24o mês, multa de 0,5% sobre saldo devedor.



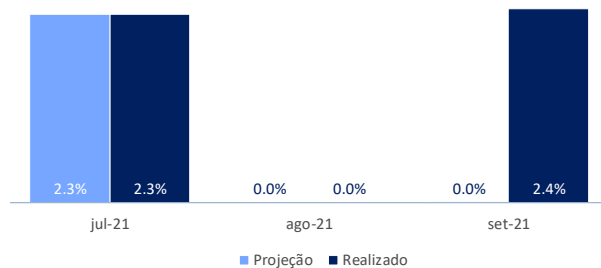
Participação do CRI na Carteira	0.67%	0.68%	0.65%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
Aliansce. Uma das maiores empresas do setor de Shopping Centers do País. Participa em 20 shopping Centers e administra 29. Empresa listada em bolsa, foi fundada em 2004.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva.

Destaques dos Empreendimentos

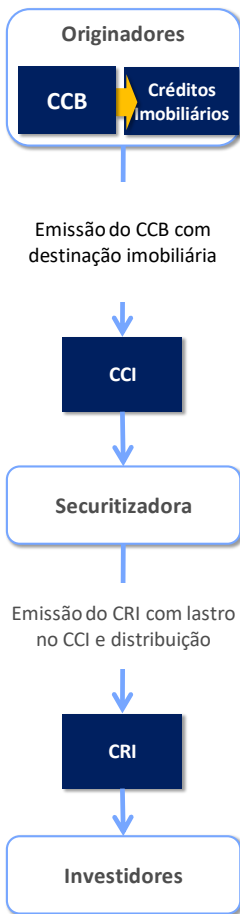
- Bangu Shopping



GJP

CRI 243 - Opea Capital - Corporativo - Série Única

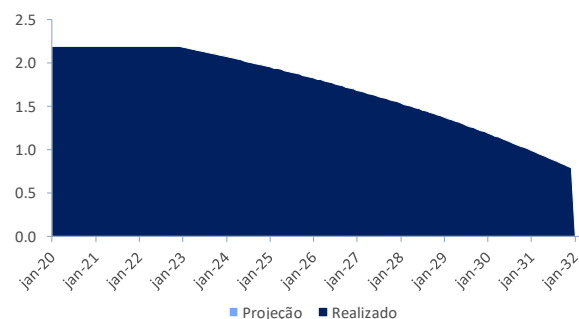
Emissor	Opea Capital
Agente Fiduciário	Vórtx
Volume Emissão	R\$ 51,200,000.00
Percentual Adquirido	4.29%
Rating	N.D.
Emissão e Vencimento	dez-19 dez-31
Indexador	CDI Anual
Periodicidade	Juros mensal e amortização anual
Taxa de Emissão	3.48%
LTV	92.46%
Duration (anos)	4.58
Garantias	Aval e Alienação Fiduciária de Imóveis.
Regras de Quitação Antecipada	Os CRIs serão amortizados extraordinariamente através dos recursos mantidos na conta do patrimônio separado após pagamento das obrigações programadas.



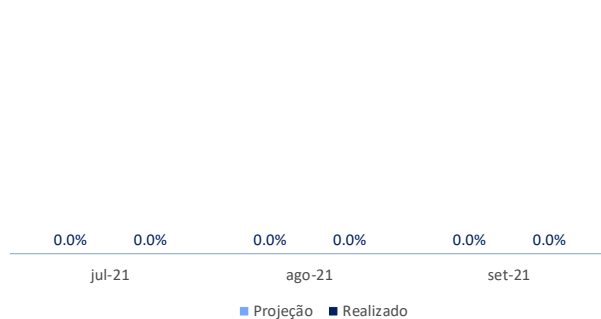
Participação do CRI na Carteira	0.35%	0.35%	0.35%
% PL do Fundo	jul-21	ago-21	set-21

Originadores
GJP Hotels & Reosrts é uma rede de hotelaria brasileira com presença em diversos estados brasileiros. Fundada em 2005, a rede administra hotéis próprios e de terceiros e também atua na área de representação comercial e de marketing de hotéis independentes.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Aval;
- Alienação Fiduciária de Imóveis.

Destaques dos Empreendimentos

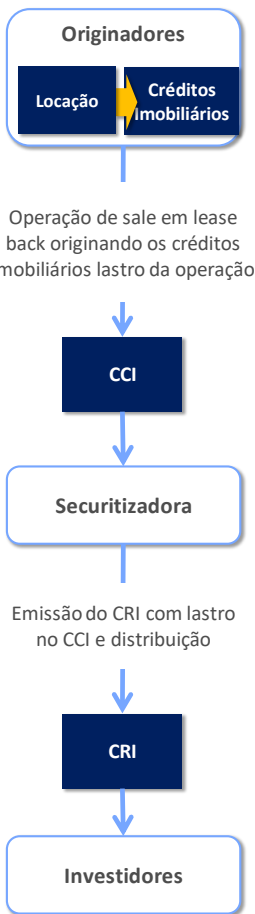
- Empreendimento na Av. Cidade Jardim, próximo a Av. Faria Lima



Diálogo

CRI 97 - Gaia Sec - Residencial - Série Sênior

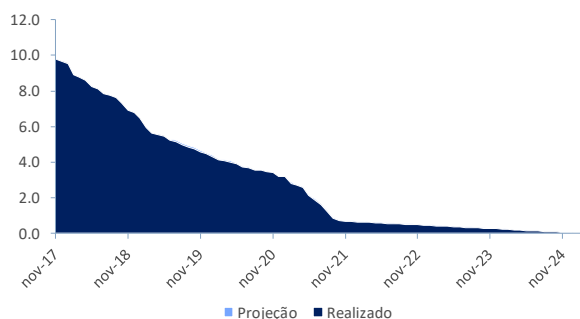
Emissor	Planeta Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vortex	
Volume Emissão	R\$ 15,000,000.00	
Percentual Adquirido	66.67%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	dez-16	fev-25
Indexador	IGP-M	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	7.88%	
LTV	100.00%	
Duration (anos)	1.53	
Garantias	Regime fiduciário, Subordinação, Alienação Fiduciária, Fundo de Reserva	
Regras de Quitação Antecipada	Automático	



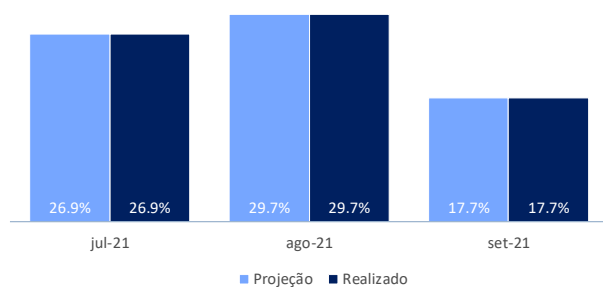
Participação do CRI na Carteira	0.14%	0.10%	0.08%
	jul-21	ago-21	set-21
% PL do Fundo			

Originadores
Dialogo. Empresa de engenharia, construção e incorporação foi fundada em 1987. Entregou mais de 9 mil apartamentos.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



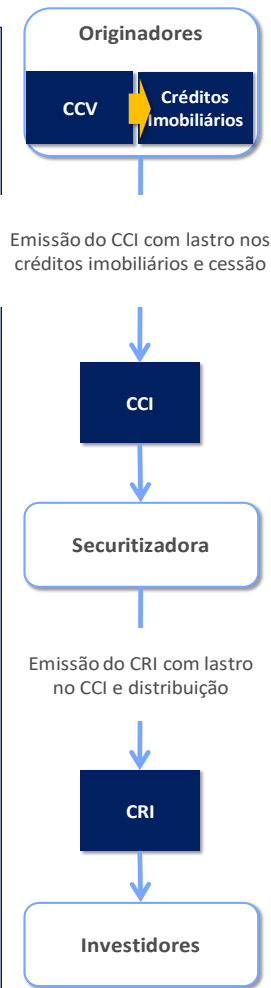
Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Reserva.

CRIs residenciais de emissão da Brazilian Securities

Séries 78, 85, 88, 106, 111, 113, 116, 117, 120, 123, 125, 127, 130, 156, 201, 217, 226, 233, 237, 238, 239, 244,

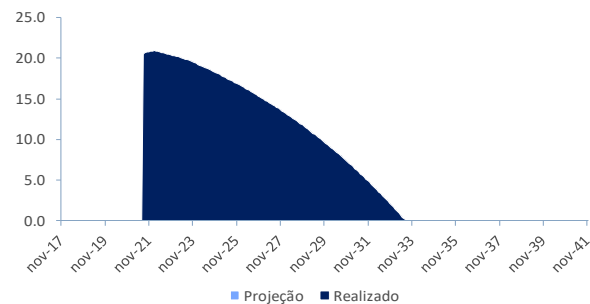
Emissor	Helbor, Rossi, Brascan, PDG, BM, Marko, Habitacon, Província, Habitacon, Tecnisa, Canto Verde, Borges Landeiro, Tyba, Mac, Arc, Incosul, Gafisa, Capuche, Aracati, Fibra	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 545,294,023.67	
Percentual Adquirido	29.22%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	dez-07	nov-41
Indexador	IGP-M	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	10.39%	
LTV	52.65%	
Duration (anos)	#N/A	
Garantias	Regime fiduciário, Alienação Fiduciária, Coobrigação.	
Regras de Quitação Antecipada	Automático.	



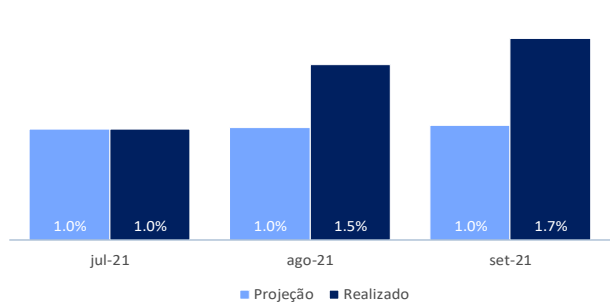
Participação do CRI na Carteira	1.51%	1.49%	1.45%
	jul-21	ago-21	set-21
% PL do Fundo			

Originadores	Brazilian Mortgages (BM). Principais produtos: (i) administração de FIs; (ii) financiamento a pessoas física e jurídica; (iii) emissões de LH e LCIs. Companhia Hipotecária pertencente ao Grupo Pan (desde 2011).	
---------------------	--	--

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis.

Glossário

Número da Série - Securitizadora - Lastro - Subordinação

Código CETIP: código de registro obrigatório (CVM) que identifica a operação.

Link para consulta: <https://www2.cetip.com.br/TitulosCRI>

Fluxograma da emissão do CRI

- Agente Fiduciário:** Custódia e administração do CRI
- Volume Emissão:** Valor total da oferta primária
- Percentual Adquirido:** Percentual detido em relação à quantidade total emitida
- Rating:** Relatório independente contratado pela emissora (ND: ausência do relatório)
- Emissão e Vencimento:** Data do início da operação e expectativa da última amortização
- Indexador:** Índice de reajuste do saldo devedor e frequência da correção monetária
- Periodicidade:** Frequência de pagamento de juros e amortização
- Taxa de aquisição:** Taxa de remuneração (cupom) do ativo
- LTV (Loan to value):** Razão entre saldo devedor e garantia
- Duration:** Expectativa de retorno do capital investido em função do tempo
- Garantias:** Ativos dados em garantia da operação no caso de inadimplência: CRI Sênior tem preferência no recebimento de todo o fluxo da Série. No caso de inadimplência, os CRIs Junior são afetados imediatamente, funcionando como uma proteção aos CRIs Sênior. No caso da Série Única não há subordinação.
- Regras de Quitação Antecipada:** Condições estabelecidas no termo de securitização para pré-pagamento do saldo devedor

CCV (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.

Créditos Imobiliários: Consistem em um fluxo de pagamentos de contraprestações em razão da aquisição de bens imóveis, ou do pagamento de aluguéis, por exemplo

CCI (Célula de Crédito Imobiliário): Representa um crédito originado a partir da existência de direitos de crédito imobiliário com pagamento parcelado. A CCI transforma um contrato particular em um título passível de negociação no mercado

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): É uma securitização de direitos creditórios originados nos financiamentos imobiliários

Securitização: Transformação dos direitos creditórios em títulos negociáveis no mercado

Participação do CRI na Carteira: Evolução do saldo devedor do papel em % do patrimônio líquido do Fundo

Originadores: Descrição das instituições responsáveis pela cessão dos créditos imobiliários. Compõem este grupo incorporadoras, companhias hipotecárias, securitizadoras, estruturadores e distribuidores

LTV vs. % Inadimplência

- Este gráfico contrasta a evolução do *Loan to Value* e da inadimplência da carteira do CRI. Pode haver distorções conforme a série se aproxima do seu término, uma vez que eventuais inadimplências constantes podem se mostrar significantes perante o saldo devedor total, que diminui seguindo a curva de amortização do fluxo



Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)

- A evolução do saldo devedor depende do percentual de amortização no período e do índice de correção monetária mensal (IGP-M, IPCA, TR e CDI)



Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)

- A curva mais escura demonstra a projeção inicial definida no Termo de Securitização da operação. Já a curva mais clara representa o saldo realizado, normalmente mais acelerado para os CRIs residenciais. Os demais papéis geralmente possuem comportamento mais próximo de suas projeções iniciais



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

- Os CRIs residenciais tendem a possuir taxas de amortização maiores do que aquelas de sua projeção inicial, uma vez que os financiamentos residenciais, que possuem prazos de até 35 anos, acabam sendo quitados antecipadamente pelos compradores e por consequência gerando o pré-pagamento do CRI



Disclaimer

Esta 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