

Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de CRI FEXC11

CNPJ: 09.552.812/0001-14



BTG Pactual Gestora de Recursos
Novembro 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.



FEXC11

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 o patrimônio líquido contábil ou sobre o patrimônio líquido a mercado (caso o FII esteja no IFIX)

Quantidade de Emissões:

11

Código de Negociação:

FEXC11

Prazo:

Indeterminado

Visite o site
do **FEXC**

Regulamento

Cadastre-se
no **mailing**

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

Taxa de Performance:

Não há

Quantidade de Cotas:

6.103.509

Público Alvo:

Investidores em geral

Periodicidade dos rendimentos:

Mensal

Destques Financeiros

Valor de Mercado¹
(R\$ milhões)

492,9

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)

80,75

Valor Patrimonial¹
(R\$ milhões)

576,0

Valor Patrimonial¹
(R\$ / cota)

94,37

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,92

Dividend Yield
Mercado
(12m a.a.)¹

13,7%

Investidores¹

17.499

CRIs

51

FIIs

4

*ADTV*²
(R\$ mil)

1.077,6

Portfólio Alocado³

94%

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

11,7%

Notas: (1) Data base 30/11/2021; (2) *ADTV* (Average Daily Trading Volume); (3) Considerando informações contábeis de 30/11/2021.

Comentários do Gestor

No mês de novembro acompanhamos as agendas macroeconômicas local e internacional, e as divulgações trimestrais de resultados das principais companhias do setor.

Na agenda macroeconômica local, a inflação de novembro desacelerou em relação à leitura do mês de outubro (IPCA reduziu de 1,25% para 0,95% e o IGPM de 0,64% para 0,02%). Os indicadores, apesar de elevados, foram inferiores às expectativas de mercado em virtude do arrefecimento da inflação de alimentação, bens industriais e passagens áreas. A *black friday* gerou descontos atípicos na economia, o que impactou a leitura dos institutos. Nos últimos doze meses, os indicadores de inflação continuam acima do esperando pelo Banco Central. O IPCA e o IGP-M acumularam 10,74% e 17,89%, respectivamente.

Na agenda macroeconômica internacional, os bancos centrais das principais economias expressaram a preocupação com a persistência da inflação, tornando as condições financeiras mais desafiadoras para as economias emergentes.

No segmento de incorporação imobiliária, os primeiros sinais de desaceleração do ciclo imobiliário têm sido observados. No terceiro trimestre de 2021, apenas a demanda para o segmento de alto padrão permaneceu resiliente – as vendas para os demais segmentos desaceleraram no período. Sobre as expectativas para 2022, executivos das principais incorporadoras planejam reduzir o volume de lançamentos para focar no público de média e alta renda. A justificativa é que esse público tende a sofrer menos com os impactos da redução do poder de compra.

Publicações do mês

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

18/11/2021 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

12/11/2021 – Informe Trimestral Estruturado

[Acesse](#)

08/11/2021 – Distribuição de Rendimentos

[Acesse](#)

03/11/2021 – Relatório Gerencial Trimestral

[Acesse](#)

03/11/2021 – Comunicado ao Mercado (esclarecimentos sobre oscilação atípica B3)

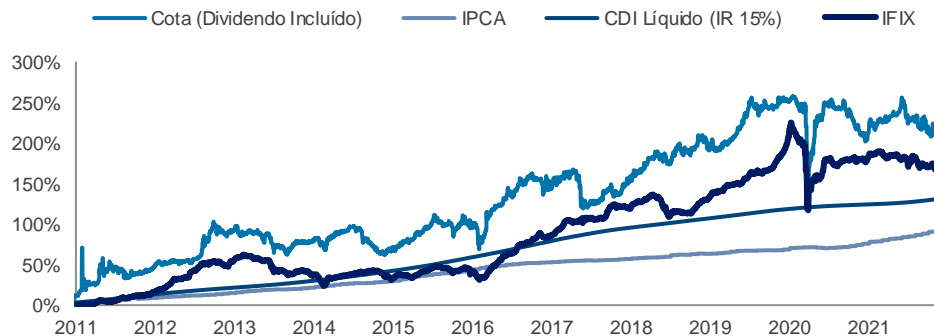
[Acesse](#)

Performance vs. índices de juros e inflação

Valorização acumulada de 212%



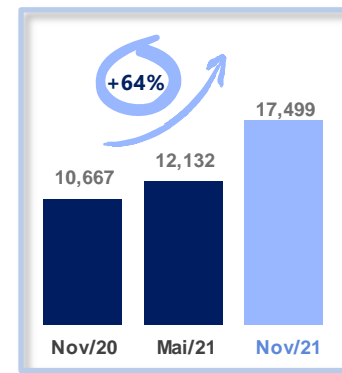
Rentabilidade



- A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,92 por cota.
- **Dividend Yield:** Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês, R\$ 80,75, o Dividend Yield (DY) anualizado ficou em 13,7%. Em relação à cota patrimonial, R\$ 94,37, o DY ficou em 11,7%, o que representa 153% do CDI.



Investidores

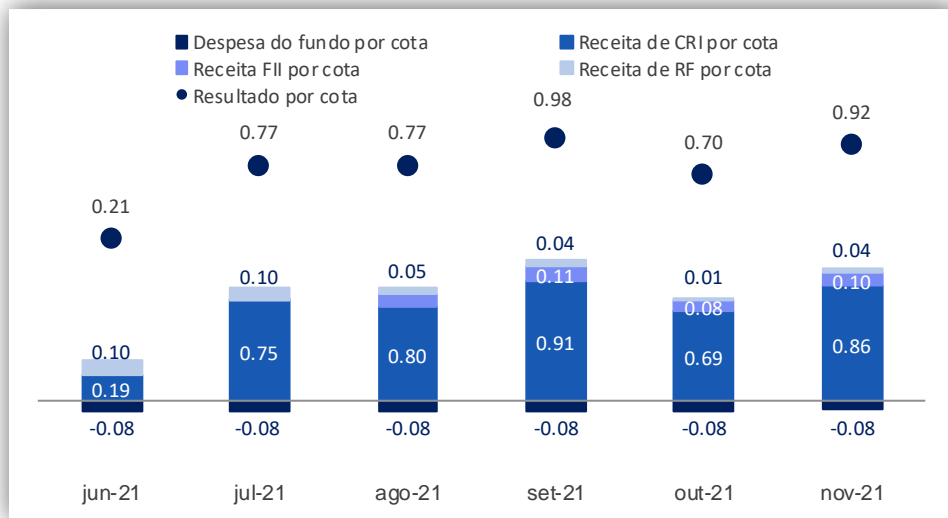


No período de 12 meses, o número de investidores do fundo aumentou em 64%.

Em conexão com o aumento da quantidade de cotistas, o volume de negociação das cotas do fundo têm aumentado. Em novembro, o FEXC11 teve uma média de negócios ao dia acima de R\$ 1 milhão.

Demonstrativo contábil e financeiro

Resultado



Saldos em R\$ mil

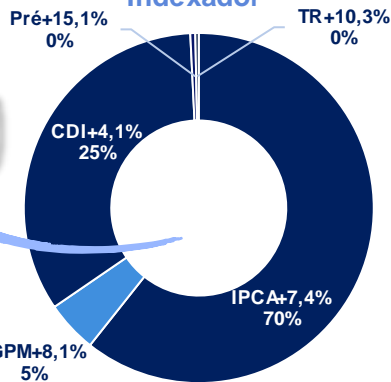
	Set/21	Out/21	Nov/21
Total de receitas	6.483	4.877	6.164
Receita de CRI	5.494	4.113	5.262
Receita de RF	311	254	310
Receita de FII	678	510	592
Despesas com IR	(40)	(167)	(72)
Despesas do Fundo	(483)	(465)	(461)
Lucro Líquido	5.960	4.245	5.631
Lucro por cota	0,98	0,70	0,92
Distribuição por cota	0,75	0,82	0,92
Yield Patrimonial 12 meses	9,6%	10,4%	11,7%

No mês, destacamos os resultados nas estratégias:

- CRI: evolução nas receitas com CRIs em razão da negociação dos CRIs Rede D'or e JSL;
- Receita com RF: apuramos aumento das receitas em conexão com as vendas dos CRIs e consequente aumento da alocação em fundos de RF.

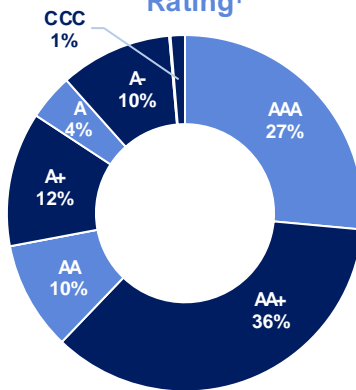
Portfólio do fundo

Indexador

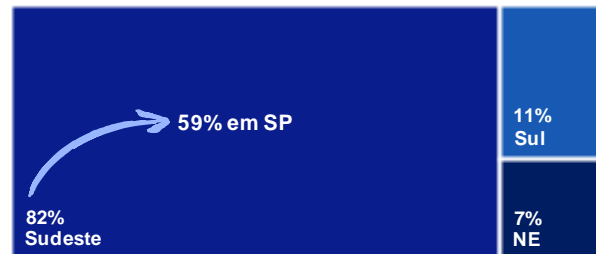


+193bps over NTN-B²

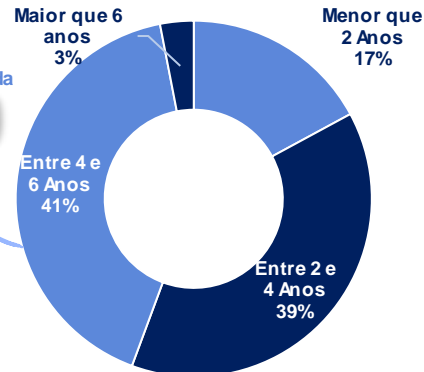
Rating¹



Região



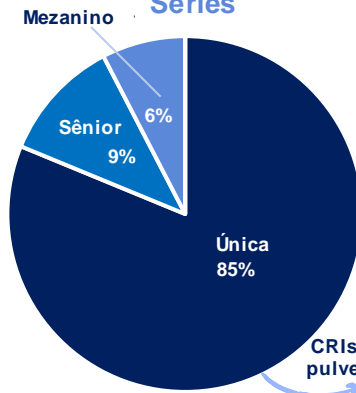
Duration



Média ponderada

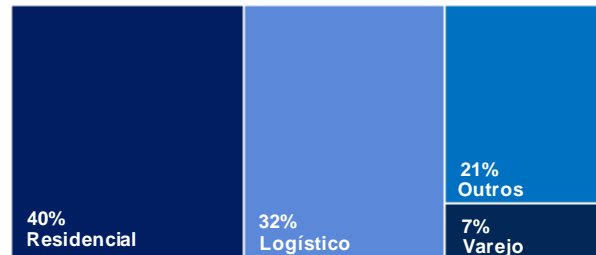
3,7 anos

Séries



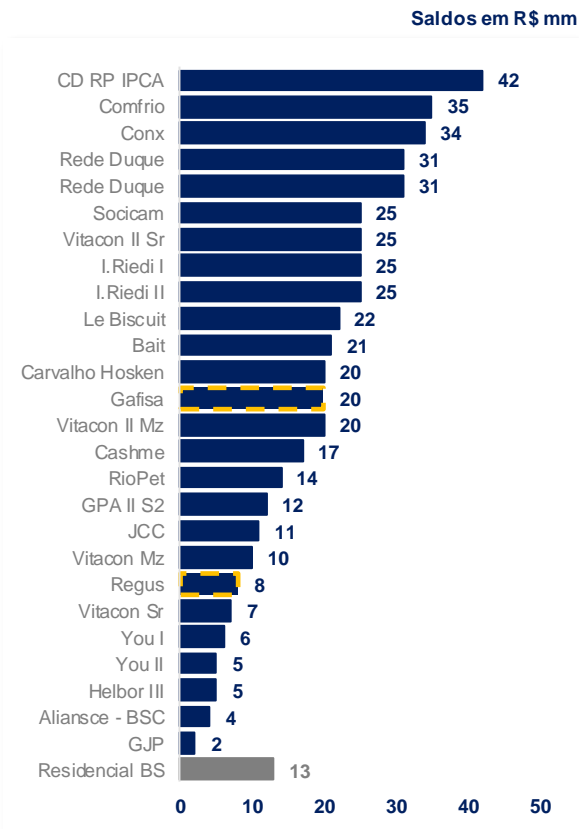
CRIs residenciais com risco pulverizado representam 3%

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



Destaque

CRI Regus (reestruturação): foi celebrada a reestruturação do CRI, melhorando o arcabouço de garantias mantendo a remuneração da operação. A nova estrutura foi trabalhada com o cedente do contrato de locação e visa a melhora na relação de risco e retorno da operação. Sendo assim, o devedor da operação Regus foi substituído pela [Avenue](#), e dentre as alterações estruturais destacamos: i. amortização imediata de R\$ 1,7 milhões do CRI; ii. indução da alienação fiduciária da laje corporativa ([AAA Faria Lima](#)), e iii. fiança do cedente do contrato de locação, iv. Alteração do indexador do CRI (troca do IGPM pelo IPCA).



Faria Lima, 4509



LTV¹ de 17%



IPCA+7,00%



Duration: 2,9 anos

Demais eventos

Em relação as movimentações no portfólio de créditos do fundo, destacamos os eventos:

i) CRI Gafisa (aquisição): investimento de R\$ 20mm, sendo a operação indexada a CDI+4,50% a.a. e lastreada em CCBs da companhia. O CRI conta com garantias de alienação fiduciária de terrenos, unidades, cotas e fundos de reserva, despesas, obras e fiança da holding;

ii) CRI Rede D'Oro e JSL (vendas): venda das operações no mercado secundário (R\$ 30,1 milhões, remuneração média de IPCA+6,1%), permitindo à gestão realocar os recursos em ativos no curto prazo com melhor rentabilidade.

Eventos Subsequentes

Após 30 de novembro e até a data de publicação do relatório mensal, destacamos a aquisição do CRI You. Totalizando R\$ 30mm, a operação está indexada a CDI+4,25% a.a. e possui lastro em debênture de investida da companhia. Na estrutura de garantias, existe alienação fiduciária terrenos, promessa de alienação fiduciária de unidades, cessão fiduciária de CCVs de unidades, fiança da You Inc, fundo de reserva, despesas e obras. A operação aumenta a participação de ativos CDI na carteira do fundo, oferecendo uma contribuição positiva no resultado dos próximos meses considerando a expectativa de arrefecimento inflacionário e continua elevação da taxa Selic.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

O portfólio em excel disponível para download: [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
 - **Lastro:** CCVs
 - **Garantia:** Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária de galpão logístico em Hortolândia/SP
- **Volume (exposição):** R\$ 42,4 milhões
 - **Duration:** 5,0 anos
 - **Participação no CRI:** 100% do CRI
 - **Participação no PL:** 7,4% do PL



Comentário da operação: Operação lastreada na compra do Galpão Logístico de Ribeirão Preto pelo BTLG11. A estrutura contempla alienação fiduciária de galpão logístico em Hortolândia e cessão fiduciária dos aluguéis.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Comfrio



Pinhais/PR



Corporativo



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

- **Código:** 21J0195709
 - **Emissão:** Vert – 1ª série / 56ª emissão
 - **Agente Fiduciário:** Vórtx
 - **Lastro:** Debêntures
 - **Garantia:** Cessão Fiduciária de recebíveis e fundo de reserva e aval dos sócios
- **Volume (exposição):** R\$ 35,1 milhões
 - **Duration:** 2,3 anos
 - **Participação no CRI:** 70% do CRI
 - **Participação no PL:** 6,1% do PL



Comentário da operação: A Comfrio é uma empresa de logística refrigerada. A Companhia opera através de 23 unidades no território nacional. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status 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
 - **Lastro:** CCB
 - **Garantia:** Alienação Fiduciária de terrenos em São Paulo/SP ("landbank"), fundo de reserva e aval dos sócios
- **Volume (exposição):** R\$ 33,6 milhões
 - **Duration:** 4,0 anos
 - **Participação no CRI:** 32% do CRI
 - **Participação no PL:** 5,8% do PL



Comentário da operação: A CONX é uma incorporadora com mais de 30 anos que atua em empreendimentos residenciais na grande São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

Rede Duque



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



Corporativo



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

- **Código:** 2110855623
- **Emissão:** True – 444ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Contrato de locação
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança de Sócios, Fundo de Liquidez e de Despesas

- **Volume (exposição):** R\$ 31,4 milhões
- **Duration:** 5,1 anos
- **Participação no CRI:** 33% do CRI
- **Participação no PL:** 5,3% do PL



Comentário da operação: A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis líder na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Rede Duque



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



Corporativo



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

- **Código:** 2110855623
- **Emissão:** True – 443ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Contrato de locação
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de Imóveis, Fiança de Sócios, Fundo de Liquidez e de Despesas

- **Volume (exposição):** R\$ 31,4 milhões
- **Duration:** 5,1 anos
- **Participação no CRI:** 33% do CRI
- **Participação no PL:** 5,3% do PL



Comentário da operação: A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis líder na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Socicam



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 21G0707741
- **Emissão:** REIT – 22ª série / 2ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Planner
- **Lastro:** Debênture
- **Garantia:** Cessão Fiduciária de recebíveis locatícios e de estacionamento, fundo de liquidez, fundo de despesas e aval de sócios e holding

- **Volume (exposição):** R\$ 25,4 milhões
- **Duration:** 3,8 anos
- **Participação no CRI:** 15% do CRI
- **Participação no PL:** 4,4% do PL



Comentário da operação: A Socicam é uma empresa com mais de 40 anos e que oferece soluções em infraestrutura e mobilidade. A empresa é líder na gestão de terminais. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

I.Riedi



Estado do Paraná



Corporativo



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

- **Código:** 21B0695002
- **Emissão:** Vert – 364ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **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
- **Volume (exposição):** R\$ 25,3 milhões
- **Duration:** 3,9 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 4,4% do PL



Comentário da operação: A I.Riedi é uma holding agrícola paranaense. O portfólio de produtos e serviços contempla transportes, armazenagem, sementes, máquinas e equipamentos. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

I.Riedi



Estado do Paraná



Corporativo



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

- **Código:** 21B0695001
- **Emissão:** Vert – 363ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **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
- **Volume (exposição):** R\$ 25,3 milhões
- **Duration:** 3,9 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 4,4% do PL



Comentário da operação: A I.Riedi é uma holding agrícola paranaense. O portfólio de produtos e serviços contempla transportes, armazenagem, sementes, máquinas e equipamentos. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status 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
- **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
- **Volume (exposição):** R\$ 25,3 milhões
- **Duration:** 2,0 anos
- **Participação no CRI:** 40% do CRI
- **Participação no PL:** 4,4% do PL



Comentário da operação: A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 que atua com a proposta da companhia é reinventar a moradia em São Paulo. o conceito de moradia. Os recursos captados na operação foram destinados em dois projetos na cidade.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

Le Biscuit




Camaçari/BA

Corporativo

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

- **Código:** 21H0012919
- **Emissão:** Virgo – 283ª série / 4ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **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

- **Volume (exposição):** R\$ 21,8 milhões
- **Duration:** 5,1 anos
- **Participação no CRI:** 17% do CRI
- **Participação no PL:** 3,8% do PL



Comentário da operação: A Le Biscuit é uma empresa que atua no segmento de varejo há mais de 40 anos. Com uma rede de atuação nacional, possui mais de 100 lojas no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Bait




Rio de Janeiro/RJ

Residencial

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

- **Código:** 21I0566602
- **Emissão:** True – 454 série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** CCB
- **Garantia:** Alienação Fiduciária do Terreno, Alienação Fiduciária de cotas da SPE, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Cessão Fiduciária e Fiança da Holding

- **Volume (exposição):** R\$ 20,7 milhões
- **Duration:** 2,4 anos
- **Participação no CRI:** 13% do CRI
- **Participação no PL:** 3,6% do PL



Comentário da operação: A Bait é uma incorporadora carioca que atua no segmento residencial de alto padrão na zona sul do Rio de Janeiro. Os recursos captados na operação foram destinados em um projeto no Arpoador.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Carvalho Hosken




Rio de Janeiro/RJ

Corporativo

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

- **Código:** 19K1124486
- **Emissão:** Ourinvest – 25ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** H Commcor
- **Lastro:** CCB
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis no Rio de Janeiro/RJ, fundo de despesas e de liquidez

- **Volume (exposição):** R\$ 20,1 milhões
- **Duration:** 2,0 anos
- **Participação no CRI:** 14% do CRI
- **Participação no PL:** 3,5% do PL



Comentário da operação: A Carvalho Hosken é uma incorporadora carioca com mais de 60 anos e possui uma ampla rede de atuação no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

Gafisa



São Paulo/SP



Residencial



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

- **Código:** 21K0908334
- **Emissão:** True – 465ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** CCB
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de terrenos, promessa de AF de unidades, AF de cotas de SPE, CF de CCV das unidades, fundo de reserva, despesas, obras e fiança da Holding Gafisa

- **Volume (exposição):** R\$ 20,0 milhões
- **Duration:** 4,0 anos
- **Participação no CRI:** 25% do CRI
- **Participação no PL:** 3,4% do PL



Comentário da operação: A Gafisa é uma das incorporadoras líderes do mercado brasileiro com foco em empreendimentos comerciais e residenciais de alto e médio padrão. Fundada há mais de 60 anos, está listada na B3.

Status 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
- **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

- **Volume (exposição):** R\$ 19,8 milhões
- **Duration:** 2,5 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 3,4% do PL



Comentário da operação: A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 que atua com a proposta da companhia é reinventar a moradia em São Paulo. o conceito de moradia. Os recursos captados na operação foram destinados em dois projetos na cidade.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

CashMe



Diversificado



Residencial



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

- **Código:** 20J0647410
- **Emissão:** Planeta – 145ª série / 4ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Lastro:** Contrato de Financiamento Imobiliário
- **Garantia:** AF dos imóveis em garantia dos contratos de Home-Equity e CF de recebíveis

- **Volume (exposição):** R\$ 16,7 milhões
- **Duration:** 2,1 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 2,9% do PL



Comentário da operação: A Cashme é a fintech do grupo Cyrela e é um player especialista em home equity (empréstimo com garantia em imóvel ou CGI). Considerando que

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

RioPet



Nova Iguaçu/RJ



Corporativo



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

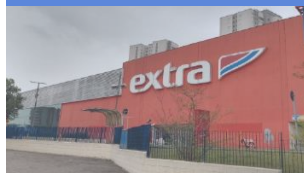
- **Código:** 21C0818300
- **Emissão:** True – 329ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Contrato de locação
- **Garantia:** Alienação Fiduciária do imóvel em Nova Iguaçu/RJ, fiança dos sócios e da holding e fundo de liquidez

- **Volume (exposição):** R\$ 14,5 milhões
- **Duration:** 5,8 anos
- **Participação no CRI:** 46% do CRI
- **Participação no PL:** 2,5% do PL



Comentário da operação: A RioPet é uma empresa de desenvolvimento de embalagens PET, atuando no segmento alimentício, cosmético e higiene pessoal. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

GPA



São Paulo e Guarulhos/SP



Corporativo



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

- **Código:** 20L068/133
- **Emissão:** True – 346 série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Contrato de locação para o GPA
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis em São Paulo/SP e Guarulhos/SP, fundo de reserva e de despesas

- **Volume (exposição):** R\$ 11,6 milhões
- **Duration:** 6,3 anos
- **Participação no CRI:** 10% do CRI
- **Participação no PL:** 2,0% do PL



Comentário da operação: O GPA, locador da operação, foi fundado no fim da década de 40 e é o maior grupo varejista do Brasil. O contrato de locação foi cedido pelo FII Rio Bravo Renda Varejo com o intuito de aquisição de imóveis.
Status 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
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** Alienação Fiduciária do Shopping Iguatemi Fortaleza e Cessão Fiduciária dos fluxos de aluguéis, fiança, penhor de ações e fundo de reserva

- **Volume (exposição):** R\$ 10,6 milhões
- **Duration:** 4,8 anos
- **Participação no CRI:** 5% do CRI
- **Participação no PL:** 1,8% do PL



Comentário da operação: A JCC (Jereisatti Centros Comerciais) é uma empresa do Grupo Jereisatti e controla do Shopping Iguatemi Fortaleza. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

Vitacon Mz



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 1910739706
- **Emissão:** Virgo – 48ª série / 4ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **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
- **Volume (exposição):** R\$ 9,8 milhões
- **Duration:** 2,2 anos
- **Participação no CRI:** 68% do CRI
- **Participação no PL:** 1,7% do PL



Comentário da operação: A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 que atua com a proposta da companhia é reinventar a moradia em São Paulo. o conceito de moradia. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Regus



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 18C0043043
- **Emissão:** True – 131ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Contrato de locação
- **Garantia:** Fiança da Holding
- **Volume (exposição):** R\$ 7,5 milhões
- **Duration:** 2,9 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 1,3% do PL



Comentário da operação: A Regus é uma empresa holandesa com atuação global e que oferece espaços de trabalho em escritórios (“co-working”). Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Vitacon Sr



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 1910739560
- **Emissão:** Virgo – 47ª série / 4ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **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
- **Volume (exposição):** R\$ 7,0 milhões
- **Duration:** 2,3 anos
- **Participação no CRI:** 11% do CRI
- **Participação no PL:** 1,2% do PL



Comentário da operação: A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 que atua com a proposta da companhia é reinventar a moradia em São Paulo. o conceito de moradia. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

You




São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 21D0695718
- **Emissão:** Vert – 38ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** Debênture
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de cotas das SPEs desenvolvedoras, Alienação Fiduciária de ações da holding e fiança dos sócios

- **Volume (exposição):** R\$ 5,9 milhões
- **Duration:** 1,8 anos
- **Participação no CRI:** 12% do CRI
- **Participação no PL:** 1,0% do PL



Core

Comentário da operação: A You é uma incorporadora paulistana que atua com foco em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

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

- **Volume (exposição):** R\$ 5,0 milhões
- **Duration:** 2,1 anos
- **Participação no CRI:** 12% do CRI
- **Participação no PL:** 0,9% do PL



Core

Comentário da operação: A You é uma incorporadora paulistana que atua com foco em empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

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

- **Volume (exposição):** R\$ 4,7 milhões
- **Duration:** 0,8 anos
- **Participação no CRI:** 22% do CRI
- **Participação no PL:** 0,8% do PL



Core

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

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

Aliansce



Rio de Janeiro/RJ



Corporativo



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

- **Código:** 1610965520
- **Emissão:** Opea – 130ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** Alienação Fiduciária do imóvel Bangu Shopping, Cessão Fiduciária de recebíveis e alienação fiduciária de ações

- **Volume (exposição):** R\$ 3,7 milhões
- **Duration:** 1,4 anos
- **Participação no CRI:** 9% do CRI
- **Participação no PL:** 0,6% do PL



Core

Comentário da operação: A Aliansce Sonae é a maior administradora do setor de shoppings do Brasil, com uma atuação de proprietária e administradora. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

GJP



Estado de São Paulo



Corporativo



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

- **Código:** 19L0853159
- **Emissão:** Opea Sec – 243 série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** CCB emitida pela GJP Adm de Hotéis
- **Garantia:** AF de imóvel prime (LTV de 50%) e aval dos controladores da empresa (Holding principal sócio)

- **Volume (exposição):** R\$ 2,0 milhões
- **Duration:** 4,4 anos
- **Participação no CRI:** 4% do CRI
- **Participação no PL:** 0,4% do PL



Core

Comentário da operação: A GJP Hotels & Resorts é uma empresa hoteleira com atuação nacional, possuindo em seu portfólio mais de 10 hotéis e 3.000 apartamentos. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.

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

- **Volume (exposição):** R\$ 13,4 milhões
- **Duration:** 4,6 anos
- **Participação no CRI:** 67% do CRI
- **Participação no PL:** 2,3% do PL



Core

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

Portfólio do fundo

Lista de ativos

[Download](#)

Ativo	Código do ativo	Índice	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	Data de Vencimento	Duration	Montante R\$ mil	% PL	Estratégia	Ativo	Código do ativo	Índice	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	Data de Vencimento	Duration	Montante R\$ mil	% PL	Estratégia				
CD RP IPCA	21G0479767	IPCA	5.89%	5.89%	21-Jul-31	5.02	42,422	7%	Core	Residencial S368	15I0673051	IGPM	9.00%	9.00%	20-Dec-40	2.74	1,135	0%	Core				
Comfrio	21J0195709	CDI	6.00%	6.00%	15-Oct-26	2.35	35,147	6%	Core	Residencial S217A	11C0034561	IGPM	8.00%	8.00%	20-Feb-41	6.89	1,029	0%	Core				
Conx	21G0688208	IPCA	6.37%	6.37%	15-Jul-27	4.00	33,554	6%	Core	Residencial S255 BBB	11H0022430	PRE	12.50%	12.50%	20-Feb-41	3.83	548	0%	Core				
Rede Duque	21I0855537	IPCA	8.20%	8.20%	20-Sep-33	5.15	31,354	5%	Core	Residencial S244	11F0034556	PRE	16.88%	16.89%	13-May-31	3.19	535	0%	Core				
Rede Duque	21I0855623	IPCA	8.20%	8.20%	20-Sep-33	5.15	31,354	5%	Core	Residencial S156 C	10D0018560	IGPM	11.30%	11.30%	13-Dec-39	4.19	522	0%	Core				
Socíam	21G0707741	IPCA	10.00%	10.00%	28-Jan-30	3.77	25,416	4%	Core	Residencial S253 A	11H0020284	IGPM	8.20%	8.20%	20-Aug-41	5.34	520	0%	Core				
Vitacon II Sr	20J0837296	IPCA	5.75%	6.25%	28-May-24	1.99	25,339	4%	Core	Residencial S247 A	11F0039975	IGPM	8.00%	8.00%	20-May-41	6.50	494	0%	Core				
I.Riedi I	21B0695001	IPCA	8.50%	8.50%	20-Apr-31	3.89	25,320	4%	Core	Residencial S116	09B0002128	IGPM	10.93%	10.94%	13-Sep-33	3.45	401	0%	Core				
I.Riedi II	21B0695002	IPCA	8.50%	8.50%	20-Apr-31	3.85	25,320	4%	Core	Residencial S238	11F0031150	PRE	15.59%	15.60%	13-Jan-31	3.17	398	0%	Core				
Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7.16%	7.16%	15-Jul-33	5.11	21,825	4%	Core	Residencial S88	08C0014529	IGPM	10.87%	10.88%	13-Mar-23	0.92	377	0%	Core				
Bait	21I0566602	IPCA	7.00%	7.00%	15-Sep-25	2.42	20,686	4%	Core	Residencial S113	08L0002118	IGPM	10.81%	10.82%	13-Feb-24	1.68	369	0%	Core				
Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	4.00%	4.00%	15-Dec-26	1.99	20,117	3%	Core	Residencial S130 A+	09J0016949	IGPM	10.16%	10.17%	20-Aug-39	4.27	298	0%	Core				
Gafisa	21K0908334	CDI	4.50%	4.50%	08-Dec-25	4.00	20,000	3%	Core	Residencial S239	11F0031174	PRE	16.36%	16.37%	13-Apr-31	3.45	151	0%	Core				
Vitacon II Mz	20J0846991	IPCA	7.25%	7.75%	28-May-24	1.96	19,784	3%	Core	Residencial S117	09C0005309	IGPM	10.97%	10.98%	20-Aug-27	2.60	72	0%	Core				
Cashme	20J0647410	CDI	3.75%	3.75%	17-Apr-28	2.15	16,724	3%	Core	Residencial S123	09F0014788	IGPM	10.81%	10.81%	20-Jun-25	1.63	42	0%	Core				
RioPet	21C0818300	IPCA	7.00%	7.30%	28-Mar-36	5.77	14,488	3%	Core	Residencial S78	07L0006224	IGPM	11.26%	11.27%	13-Sep-24	1.90	39	0%	Core				
GPA II S2	20L0687133	IPCA	5.60%	5.60%	26-Dec-35	6.27	11,648	2%	Core	Residencial S125	09H0007932	IGPM	11.00%	11.00%	20-Aug-29	3.06	15	0%	Core				
JCC	19I0737680	CDI	1.30%	1.30%	21-Sep-34	4.80	10,567	2%	Core	Residencial S85	08A0010106	IGPM	11.38%	11.39%	13-Oct-24	1.86	0	0%	Core				
Vitacon Mz	19I0739706	CDI	3.00%	3.25%	18-Sep-29	2.22	9,806	2%	Core	Residencial S106	08I0013317	IGPM	11.71%	11.71%	13-Oct-28	3.40	0	0%	Core				
Regus	18C0043043	IGPM	7.00%	6.98%	08-Mar-28	2.92	7,534	1%	Core	Residencial S120	09D0007414	IGPM	10.96%	10.96%	20-Jun-23	1.33	0	0%	Core				
Vitacon Sr	19I0739560	CDI	2.00%	2.00%	18-Sep-29	2.26	6,966	1%	Core	Residencial S127	09J0008264	IGPM	11.47%	11.47%	20-Jun-29	3.11	0	0%	Core				
You I	21D0695718	CDI	4.00%	4.00%	23-Apr-25	1.81	5,932	1%	Core	Residencial S201 A+	11A0027576	IGPM	8.00%	8.00%	20-Dec-40	5.92	0	0%	Core				
You II	21D0696194	CDI	4.50%	4.50%	22-Apr-26	2.13	5,028	1%	Core	Residencial S226 A-	11D0026633	IGPM	8.00%	8.00%	20-Mar-41	7.90	0	0%	Core				
Helbor III	19F0022619	CDI	2.80%	2.49%	29-Jun-23	0.77	4,733	1%	Core	Kinea Índice de Preços	KNIP11								35,817		Core		
Aliance - BSC	16I0965520	IPCA	6.57%	6.94%	02-Oct-24	1.37	3,725	1%	Core	Hedge Recebíveis	HREC11									11,654		Core	
Residencial S269 BBB	11K0018241	IGPM	8.00%	8.05%	20-Nov-41	5.41	3,201	1%	Core	Multi Shoppings	SHOP11									2,916		Core	
Residencial S259	11I0019326	IGPM	8.70%	8.68%	20-Sep-31	4.91	2,123	0%	Core	Mauá Recebíveis	MCCI11									5		Core	
GJP	19L0853159	CDI	1.68%	3.48%	24-Dec-31	4.38	2,036	0%	Core	Kinea Securities	KNSC11									2		Core	
Residencial S237	11F0031126	TR	10.32%	10.32%	13-Apr-41	6.15	1,137	0%	Core														

Perguntas frequentes

O que é um FII?

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário. Cabe ao administrador, uma instituição financeira específica, constituir o fundo e realizar o processo de captação de recursos junto aos investidores através da venda de cotas.

As principais vantagens de um FII em relação ao investimento direto em ativos imobiliários são: (i) o menor valor do investimento em comparação a investimentos diretos em imóveis, (ii) benefício fiscal aos cotistas e custo de administração relativamente menor, (iii) liquidez superior versus a posse de um ativo imobiliário e (iv) ausência da preocupação de relacionamento com inquilino, manutenção do imóvel, locação, cobrança, entre outros.

O que é um CRI?

Os CRIs foram criados no Brasil em 1.997 através da Lei 9.514/97 e a legislação define que os Certificados de Recebíveis Imobiliários são títulos de crédito de livre negociação lastreados em créditos imobiliários e com promessa de pagamento em dinheiro. Isto significa dizer que a emissão de um CRI só existe se houver a vinculação de créditos imobiliários à ela (lastro).

A operação é emitida por uma companhia securitizadora e formalizada através do termo de securitização. Os principais créditos imobiliários vinculados à uma emissão de CRI são:

- i) contratos de locação;
- ii) contratos de compra e venda de imóvel a prazo;
- iii) dívidas com destinação imobiliária dos recursos e/ou para reembolso de despesas imobiliárias em, no máximo, 24 meses antes da emissão;
- iv) empréstimo com garantia imobiliária ("home equity").

Qual o investimento mínimo do fundo?

O mínimo que pode ser investido no BTG Pactual Crédito Imobiliário é 1 cota, a ser adquirida no mercado em ambiente de bolsa, a B3.

Para investimento em novas ofertas, os "Follow-Ons", deve-se ler atentamente o Prospecto da Oferta e demais documentos correlatos, que deverão indicar a quantidade mínima de cotas permitida para a realização do investimento.

Como invisto no FEXC?

As cotas do BTG Pactual Fundo de CRI são negociadas em ambiente de Bolsa, na B3. Dessa forma, recomendamos contatar um consultor de investimentos e/ou a corretora de sua preferência. [Acesse aqui](#) e veja as corretoras credenciadas na B3. Recomendamos a leitura atenta do Regulamento e Prospecto do Fundo antes de qualquer investimento

Dúvidas frequentes

Qual o prazo do investimento no fundo?

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

É possível resgatar o valor investido?

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

O investidor deve ficar atento ao valor de suas operações de compra 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

