

Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de CRI FEXC11

CNPJ: 09.552.812/0001-14



BTG Pactual Gestora de Recursos
Dezembro 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

Destaques Financeiros

Valor de Mercado¹
(R\$ milhões)

543,2

Valor de Mercado¹
(R\$ / cota)

89,00

Valor Patrimonial¹
(R\$ milhões)

571,4

Valor Patrimonial¹
(R\$ / cota)

93,62

Rendimento
Mensal
(R\$ / cota)

0,93

Dividend Yield
Mercado
(12m a.a.)¹

12,6%

Investidores¹

17.660

CRIs

53

FIIs

4

*ADTV*²
(R\$ mil)

497,6

Portfólio Alocado³

98%

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

12,0%

Notas: (1) Data base 31/12/2021; (2) *ADTV* (Average Daily Trading Volume); (3) Considerando informações contábeis de 31/12/2021.

Comentários do Gestor

No mês de dezembro, acompanhamos a agenda macroeconômica local, internacional, e setorial, observando indicadores de crédito imobiliário em 2021.

Na agenda macroeconômica local, a inflação de dezembro desacelerou em relação à leitura do mês de novembro (IPCA reduziu de 0,95% para 0,73%). O indicador, apesar de elevado, arrefeceu em virtude da deflação dos combustíveis no mesmo período. No acumulado de 2021, o IPCA e o IGP-M acumularam 10,06% e 17,78%, respectivamente. O Banco Central projeta que os preços de bens industriais, serviços e transportes continuem avançando em ritmo alto no próximo trimestre.

Na agenda macroeconômica internacional, os bancos centrais das principais economias iniciaram o processo de normalização da política monetária em resposta à inflação, que continua crescente. As economias emergentes seguem, em geral, vulneráveis às alterações das condições financeiras globais e sujeitas a riscos de descontinuidade na recuperação econômica.

No segmento de crédito imobiliário, as emissões de CRI foram de R\$ 40 bilhões em 2021, resultado de um aumento de 154% em relação ao ano anterior. O aumento é parcialmente justificado pelo contínuo desenvolvimento da indústria de fundos imobiliários, sendo que os FIs de CRI emitiram R\$ 17 bilhões em cotas no mesmo período.

Publicações do mês

Durante o mês de dezembro de 2021 foram realizadas as publicações:

15/12/2021 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

07/12/2021 – Distribuição de Rendimentos

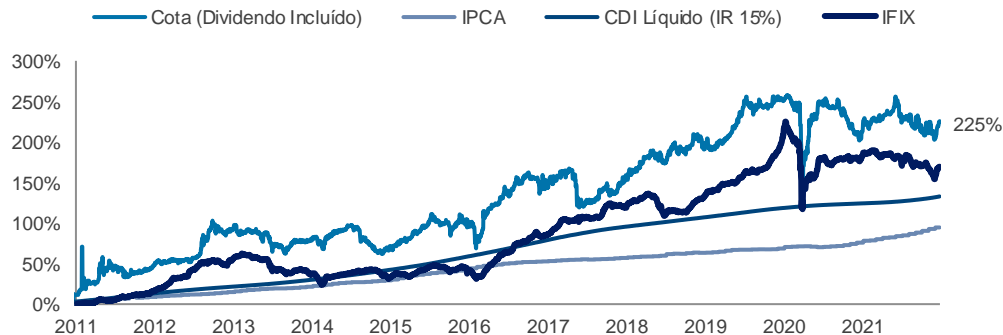
Acesse

Performance vs. índices de juros e inflação

Valorização acumulada de 225%



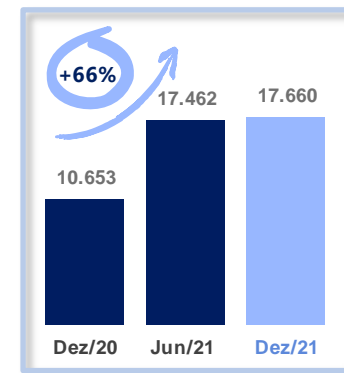
Rentabilidade



- A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,93 por cota. O fundo distribuiu R\$ 9,73 no acumulado de 2021, segundo maior resultado anual desde seu início.
- Dividend Yield:** Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês, R\$ 89,00, o dividend yield (DY) anualizado ficou em 12,6%. Em relação à cota patrimonial, R\$ 93,62, o DY ficou em 12,0%, o que representa 131% do CDI.



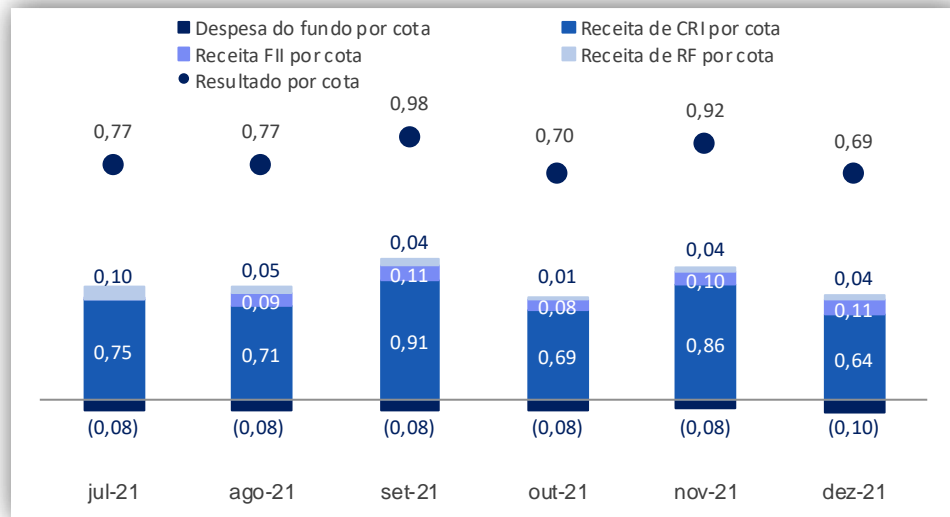
Investidores



No período de 12 meses o número de investidores do fundo aumentou em 66%.

Demonstrativo contábil e financeiro

Resultado



Saldos em R\$ mil

	Out/21	Nov/21	Dez/21
Total de receitas	4.877	6.164	4.842
Receita de CRI	4.113	5.262	3.891
Receita de RF	254	310	296
Receita de FII	510	592	655
Despesas com IR	(167)	(72)	(30)
Despesas do Fundo	(465)	(461)	(582)
Lucro Líquido	4.245	5.631	4.230
Lucro por cota	0,70	0,92	0,69
Distribuição por cota	0,82	0,92	0,93
Yield Patrimonial 12 meses	10,4%	11,7%	12,0%

No mês, destacamos os resultados nas estratégias:

- CRI: redução nas receitas em razão do período comparativo contemplar receitas não recorrentes;
- Despesas: aumento da linha em razão das obrigações por operações compromissadas.

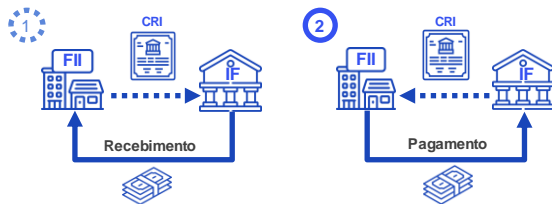
Portfólio do fundo

Destaque

Compromissadas de CRI

Em relação à estrutura de capital do fundo, destacamos a negociação de operações compromissadas lastreadas em CRI.

As operações compromissadas consistem na venda de títulos (nesse caso, os CRI) com o compromisso de recomprá-los após decorrido determinado período. Durante o prazo da operação, o FII, detentor inicial do CRI, permanece fazendo jus aos eventos de juros e amortização, bem como representando sua posição em eventual assembleia.



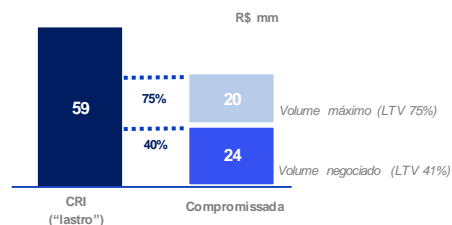
1 FII realizou venda do CRI para a instituição financeira* e recebeu uma fração do valor do título em contrapartida. Na mesma data, estabeleceu a data do compromisso de recompra ("data de vencimento");

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

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

Através da compromissada o FII consegue levantar recursos financeiros com base na alienação temporária dos CRI para instituição financeira terceira, que permanece com o CRI em garantia caso o FII posteriormente não consiga honrar seu compromisso de recompra da operação. Nessa modalidade de operação, a relação entre valor da alienação e o valor do papel (LTV) costuma ficar entre 40% e 75%.

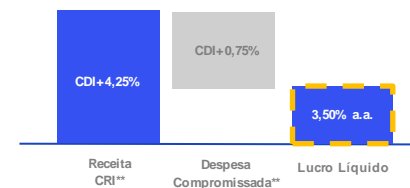
Em 31/12/2021, o fundo captou R\$ 20 milhões em compromissadas, volume equivalente a 3,5% do patrimônio. A gestão aplicou limites inferiores aos limites de mercado em relação ao endividamento total e LTV dos contratos.



Assim, o FII, agora capitalizado com os recursos tomados via compromissadas, poderá se utilizar desse novo recurso em caixa para realizar novas aquisições. No final, o FII ficará com aquilo que representa a diferença entre as receitas (dos CRI alienados e dos novos investidos) e a remuneração exigida pela instituição financeira terceira que realiza a operação com o FII.

As compromissadas negociadas pelo fundo representam uma despesa de CDI + 0,75% a.a. e possuem prazo de 2 anos. Os recursos serão preferencialmente alocados em operações indexadas ao CDI, visando uma proteção natural entre as posições e manutenção dos spreads esperados.

Abaixo representamos o case da captação em compromissadas e o investimento do CRI You, detalhado na seção "demais eventos".

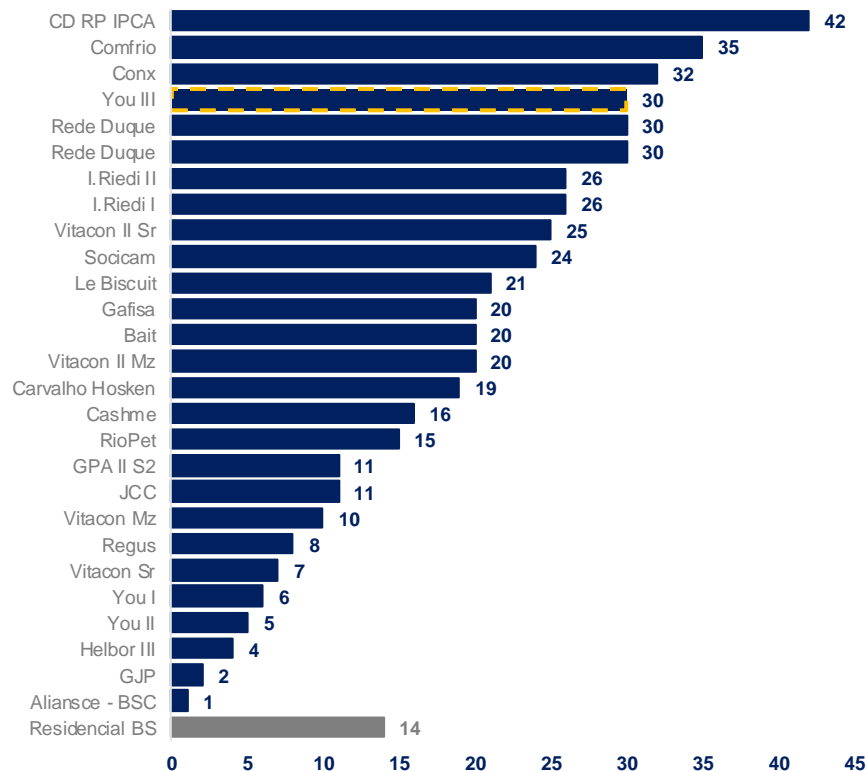


* As contrapartes de operações compromissadas serão, necessariamente, instituições financeiras, corretoras e distribuidoras habilitadas pelo Banco Central.

** Considerando CDI = 9,15% a.a., taxa na data de divulgação do relatório.

Portfólio do fundo

Saldos em R\$ mm

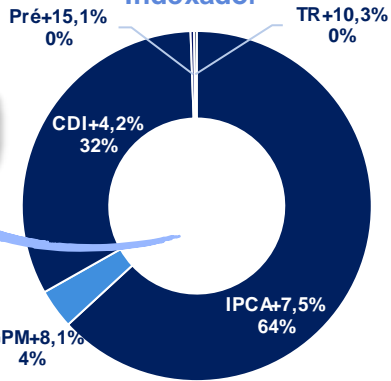


Demais eventos

Em relação as movimentações no portfólio de créditos do fundo, 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 de estoque, terrenos, cessão fiduciária de CCVs de unidades, promessa de cessão fiduciária do estoque e fiança da You Inc.

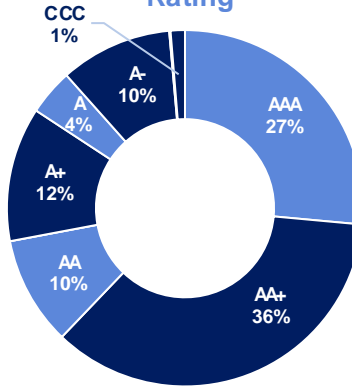
Portfólio do fundo

Indexador

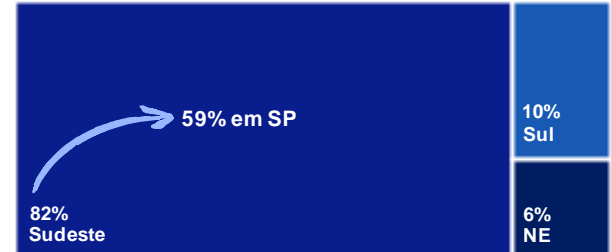


+221bps over NTN-B²

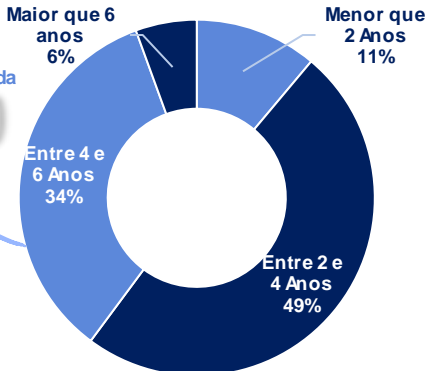
Rating¹



Região



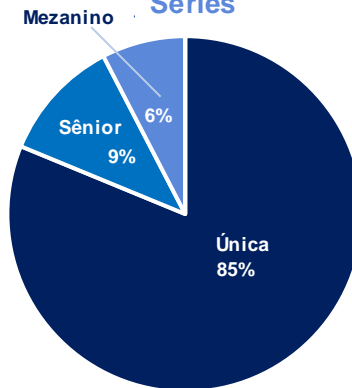
Duration



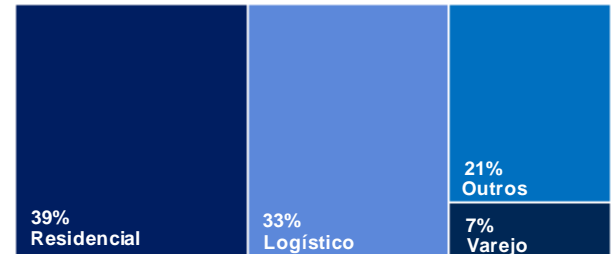
Média ponderada

3,6 anos

Séries



Segmento imobiliário



¹ Considerando exclusivamente as emissões com rating por agência independente
² Considerando NTN-B de duration análoga à duration da carteira na data-base

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\$ 41,5 milhões
- **Duration:** 5,0 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 7,3% do PL



Core

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\$ 35,2 milhões
- **Duration:** 2,3 anos
- **Participação no CRI:** 70% do CRI
- **Participação no PL:** 6,2% do PL



Core

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\$ 31,8 milhões
- **Duration:** 3,9 anos
- **Participação no CRI:** 32% do CRI
- **Participação no PL:** 5,6% do PL



Core

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

You



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: CDI + 4,3% a.a.

- **Código:** 21L0329277
- **Emissão:** Vert – 1ª série / 60ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de Terrenos e de Estoque, Cessão Fiduciária de Recebíveis dos CCVs, Alienação Fiduciária de Cotas de SPEs e Fiança You Inc
- **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 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.

Rede Duque



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



Corporativo



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

- **Código:** 21I0855623
- **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\$ 30,1 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
Guarujá/SP



Corporativo



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

- **Código:** 21I0855623
- **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\$ 30,1 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.

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\$ 25,7 milhões
- **Duration:** 3,8 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 4,5% 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\$ 25,7 milhões
- **Duration:** 3,8 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 4,5% 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\$ 25,1 milhões
- **Duration:** 1,9 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

Socicam




São Paulo/SP



Corporativo



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

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

- **Volume (exposição):** R\$ 23,9 milhões
- **Duration:** 3,7 anos
- **Participação no CRI:** 15% do CRI
- **Participação no PL:** 4,2% 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.

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\$ 20,8 milhões
- **Duration:** 5,1 anos
- **Participação no CRI:** 17% do CRI
- **Participação no PL:** 4,2% 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.

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 e promessa de unidades, alienação fiduciária de cotas de SPE, cessão fiduciária de CCV das unidades, fundo de reserva, despesas, obras e fiança da Holding Gafisa

- **Volume (exposição):** R\$ 20,2 milhões
- **Duration:** 3,0 anos
- **Participação no CRI:** 25% do CRI
- **Participação no PL:** 3,5% 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.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

Bait



Rio de Janeiro/RJ



Residencial



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

- **Código:** 2110566602
- **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 Hdng
- **Volume (exposição):** R\$ 20,0 milhões
- **Duration:** 2,3 anos
- **Participação no CRI:** 13% do CRI
- **Participação no PL:** 3,5% 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.

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\$ 19,6 milhões
- **Duration:** 1,9 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.

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\$ 19,0 milhões
- **Duration:** 2,0 anos
- **Participação no CRI:** 14% do CRI
- **Participação no PL:** 3,3% do PL



Comentário da operação: A Carvahho 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

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\$ 16,3 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.

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\$ 14,6 milhões
- **Duration:** 6,1 anos
- **Participação no CRI:** 46% do CRI
- **Participação no PL:** 2,6% 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.

JCC



Fortaleza/CE



Corporativo



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

- **Código:** 1910737680
- **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\$ 10,8 milhões
- **Duration:** 4,9 anos
- **Participação no CRI:** 5% do CRI
- **Participação no PL:** 1,9% do PL

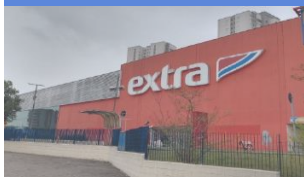


Comentário da operação: A JCC (Jereisatti Centros Comerciais) é uma empresa do Grupo Jereisatti e controla do Shopping Iguatemi Fortaleza. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro.
Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

GPA



São Paulo e
Guarulhos/SP



Corporativo



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

- **Código:** 20L0687133
 - **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\$ 10,8 milhões
 - **Duration:** 6,2 anos
 - **Participação no CRI:** 10% do CRI
 - **Participação no PL:** 1,9% 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.

Vitacon Mz



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 19I0739706
 - **Emissão:** Virgo – 48ª série / 4ª emissão
 - **Agente Fiduciário:** Vórtx
 - **Lastro:** Debêntures
 - **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\$ 7,7 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.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

Vitacon Sr



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 19I0739560
- **Emissão:** Virgo – 47ª série / 4ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Debêntures
- **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:** 2,2 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.

You



São Paulo/SP



Corporativo



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

- **Código:** 21D0695718
- **Emissão:** Vert – 38ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** Debêntures
- **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



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:** Debêntures
- **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



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.

Portfólio do fundo

Detalhamento de operações

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\$ 4,1 milhões
- **Duration:** 0,8 anos
- **Participação no CRI:** 22% do CRI
- **Participação no PL:** 0,7% 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.

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 av al dos controladores da empresa (Holding e 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 Securities
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** Contrato de financiamento imobiliário
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis e fundo de reserva

- **Volume (exposição):** R\$ 13,8 milhões
- **Duration:** 4,7 anos
- **Participação no CRI:** 67% do CRI
- **Participação no PL:** 2,4% 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	R\$ mm	% PL	Estratégia	Ativo	Código do ativo	Índice	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	Data de Vencimento	Duration	R\$ mm	% PL	Estratégia
CD RP IPCA	21G0479767	IPCA	5,92%	5,92%	21-jul-31	4,96	41,5	7%	Core	Residencial S217 A	11C0034561	IGPM	8,00%	8,00%	20-fev-41	6,88	1,1	0%	Core
Comfrio	21J0195709	CDI	6,00%	6,00%	15-out-26	2,30	35,2	6%	Core	Residencial S368	15I0673051	IGPM	9,00%	9,00%	20-dez-40	2,74	1,1	0%	Core
Conx	21G0688208	IPCA	6,37%	6,37%	15-jul-27	3,93	31,8	5%	Core	Aliansce - BSC	16I0965520	IPCA	6,57%	6,94%	2-out-24	1,37	1,0	0%	Core
You	21I0329277	CDI	4,25%	4,25%	9-nov-26	3,48	30,2	5%	Core	Residencial S156 C	10D0018560	IGPM	11,30%	11,30%	13-dez-39	4,18	0,5	0%	Core
Rede Duque	21I0855537	IPCA	8,20%	8,20%	20-set-33	5,09	30,1	5%	Core	Residencial S244	11F0034556	PRE	16,88%	16,89%	13-mai-31	3,17	0,5	0%	Core
Rede Duque	21I0855623	IPCA	8,20%	8,20%	20-set-33	5,09	30,1	5%	Core	Residencial S247 A	11F0039975	IGPM	8,00%	8,00%	20-mai-41	6,48	0,5	0%	Core
I.Riedi I	21B0695001	IPCA	8,50%	8,50%	20-abr-31	3,83	25,7	4%	Core	Residencial S253 A	11H0020284	IGPM	8,20%	8,20%	20-ago-41	5,32	0,5	0%	Core
I.Riedi II	21B0695002	IPCA	8,50%	8,50%	20-abr-31	3,79	25,7	4%	Core	Residencial S255 BBB	11H0022430	PRE	12,50%	12,50%	20-fev-41	3,81	0,5	0%	Core
Vitacon II Sr	20J0837296	IPCA	5,75%	6,25%	28-mai-24	1,90	25,1	4%	Core	Residencial S88	08C0014529	IGPM	10,87%	10,88%	13-mar-23	0,99	0,4	0%	Core
Socicam	21G0707741	IPCA	10,00%	10,00%	28-jan-30	3,71	23,9	4%	Core	Residencial S113	08L0002118	IGPM	10,81%	10,82%	13-fev-24	1,63	0,4	0%	Core
Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	7,16%	15-jul-33	5,05	20,8	3%	Core	Residencial S116	09B0002128	IGPM	10,93%	10,94%	13-set-33	3,43	0,4	0%	Core
Gafisa	21K0908334	CDI	4,50%	4,50%	8-dez-25	2,97	20,2	3%	Core	Residencial S238	11F0031150	PRE	15,59%	15,60%	13-jan-31	3,15	0,4	0%	Core
Bait	21I0566602	IPCA	7,00%	7,00%	15-set-25	2,35	20,0	3%	Core	Residencial S130 A+	09J0016949	IGPM	10,16%	10,17%	20-ago-39	4,26	0,3	0%	Core
Vitacon II Mz	20J0846991	IPCA	7,25%	7,75%	28-mai-24	1,88	19,6	3%	Core	Residencial S239	11F0031174	PRE	16,36%	16,37%	13-abr-31	3,43	0,2	0%	Core
Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	4,00%	4,00%	15-dez-26	2,05	19,0	3%	Core	Residencial S117	09C0005309	IGPM	10,97%	10,98%	20-ago-27	2,57	0,1	0%	Core
Cashme	20J0647410	CDI	3,75%	3,75%	17-abr-28	2,13	16,3	3%	Core	Residencial S78	07L0006224	IGPM	11,26%	11,27%	13-set-24	1,81	0,0	0%	Core
RioPet	21C0818300	IPCA	7,00%	7,30%	28-mar-36	6,09	14,6	3%	Core	Residencial S85	08A0010106	IGPM	11,38%	11,39%	13-out-24	1,84	0,0	0%	Core
JCC	19I0737680	CDI	1,30%	1,30%	21-set-34	4,87	10,8	2%	Core	Residencial S106	08I0013317	IGPM	11,71%	11,71%	13-out-28	3,38	0,0	0%	Core
GPA II S2	20L0687133	IPCA	5,60%	5,60%	26-dez-35	6,21	10,8	2%	Core	Residencial S120	09D0007414	IGPM	10,96%	10,96%	20-jun-23	1,26	0,0	0%	Core
Vitacon Mz	19I0739706	CDI	3,00%	3,25%	18-set-29	2,17	9,8	2%	Core	Residencial S123	09F0014788	IGPM	10,81%	10,81%	20-jun-25	1,59	0,0	0%	Core
Regus	18C0043043	IGPM	7,00%	6,98%	8-mar-28	2,88	7,7	1%	Core	Residencial S125	09H0007932	IGPM	11,00%	11,00%	20-ago-29	3,03	0,0	0%	Core
Vitacon Sr	19I0739560	CDI	2,00%	2,00%	18-set-29	2,21	7,0	1%	Core	Residencial S127	09J0008264	IGPM	11,47%	11,47%	20-jun-29	3,07	0,0	0%	Core
You I	21D0695718	CDI	4,00%	4,00%	23-abr-25	1,75	5,9	1%	Core	Residencial S201 A+	11A0027576	IGPM	8,00%	8,00%	20-dez-40	5,91	0,0	0%	Core
You II	21D0696194	CDI	4,50%	4,50%	22-abr-26	2,08	5,0	1%	Core	Kinea Índice de Preços	KNIP11						36,2		Tático
Helbor III	19F0022619	CDI	2,80%	2,49%	29-jun-23	0,81	4,1	1%	Core	Hedge Recebíveis	HREC11						11,8		Tático
Residencial S269 BBB	11K0018241	IGPM	8,00%	8,05%	20-nov-41	5,39	3,3	1%	Core	Multi Shoppings	SHOP11						2,9		Tático
Residencial S259	11I0019326	IGPM	8,70%	8,68%	20-set-31	4,88	2,2	0%	Core	Mauá Recebíveis	MCCI11						0		Tático
GJP	19L0853159	CDI	1,68%	1,68%	24-dez-31	4,42	2,0	0%	Core	Kinea Securities	KNSC11						0		Tático
Residencial S237	11F0031126	TR	10,32%	10,32%	13-abr-41	6,12	1,2	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

Perguntas 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.

O que são operações compromissadas?

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

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

Perguntas frequentes

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

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

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

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

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

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

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.fundolistados@btgpactual.com

