

# Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Fundo de CRI FEXC11

CNPJ: 09.552.812/0001-14



BTG Pactual Gestora de Recursos  
Março 2022



# 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 Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ milhões)

551,4

Valor de Mercado<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

90,34

Valor Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ milhões)

571,4

Valor Patrimonial<sup>1</sup>  
(R\$ / cota)

93,61

Rendimento  
Mensal  
(R\$ / cota)

1,05

*Dividend Yield*  
Mercado  
(12m a.a.)<sup>1</sup>

13,9%

Investidores<sup>1</sup>

18.473

# CRIs

53

# FIIs

4

*ADTV*<sup>2</sup>  
(R\$ mil)

1.087,8

Portfólio Alocado<sup>3</sup>

97%

*Dividend Yield*  
Patrimonial  
(12m a.a.)<sup>1</sup>

13,5%

Notas: (1) Data base 31/03/2022; (2) *ADTV* (Average Daily Trading Volume); (3) Considerando informações contábeis de 31/03/2022.

# Comentários do Gestor

No mês de março acompanhamos as agendas macroeconômicas local e internacional.

Na agenda macroeconômica local, a inflação de fevereiro apresentou uma elevação em relação à apresentada em fevereiro (IPCA de 1,01% para 1,62%), em essência em virtude da forte alta de combustíveis. No acumulado de doze meses, o IPCA e o IGP-M totalizaram 11,30% e 14,77%, respectivamente, e o mercado projeta IPCA de 6,86%<sup>1</sup> para 2022.

Em relação à taxa básica de juros, o COPOM reduziu o ritmo de elevação da Selic e a taxa atingiu 11,75% na reunião de 15 e 16 de março. No comunicado ao mercado, o Comitê destacou a substancial deterioração no cenário externo em virtude do conflito entre Rússia e Ucrânia e a contínua surpresa negativa na inflação ao consumidor. As medidas de inflação subjacente, ou seja, as medidas que demonstram a tendência inflacionária independente de eventos pontuais, apresentam-se acima do intervalo compatível com o cumprimento da meta para a inflação (teto de 5,00%).

Na agenda macroeconômica internacional, a inflação da zona do Euro e dos EUA atingiram as máximas históricas (7,5% e 7,9%, respectivamente, nos últimos doze meses).

(1) De acordo com boletim Focus de 25 de março de 2022.

# Publicações do mês

Durante o mês de março de 2022 foram realizadas as publicações:

**31/03/2022 – Informe Anual Estruturado**

[Acesse](#)

**23/03/2022 – Comunicado ao Mercado** (orientações sobre Informe de Rendimentos)

[Acesse](#)

**16/03/2022 – Assembleia Geral Ordinária** (aprovação de contas do fundo)

[Acesse](#)

**15/03/2022 – Informe Mensal Estruturado**

[Acesse](#)

**08/03/2022 – Distribuição de Rendimentos**

[Acesse](#)

**07/03/2022 – Demonstrações Financeiras** (relatório dos auditores sem ressalva)

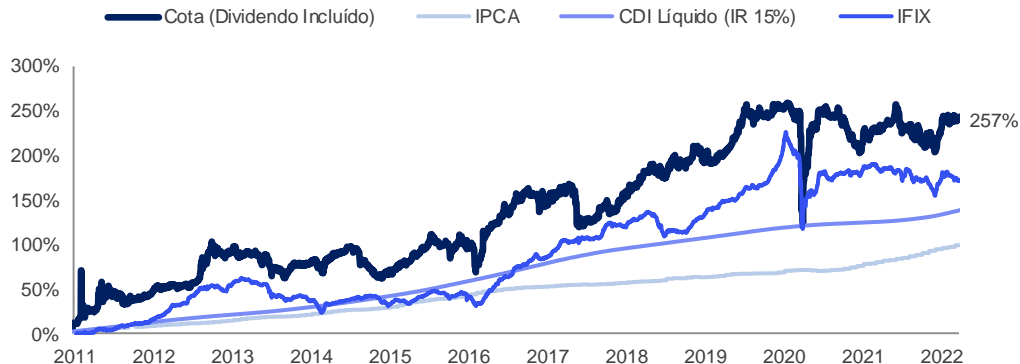
[Acesse](#)

# Performance vs. índices de juros e inflação

Valorização acumulada de 257%



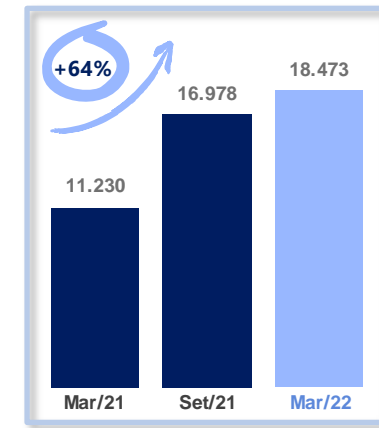
## Rentabilidade



- A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 1,05 por cota.
- **Dividend Yield:** Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês, R\$ 90,34, o *dividend yield* (DY) anualizado ficou em 13,9%. Em relação à cota patrimonial, R\$ 93,61, o DY ficou em 13,5%, o que representa 157% do CDI.



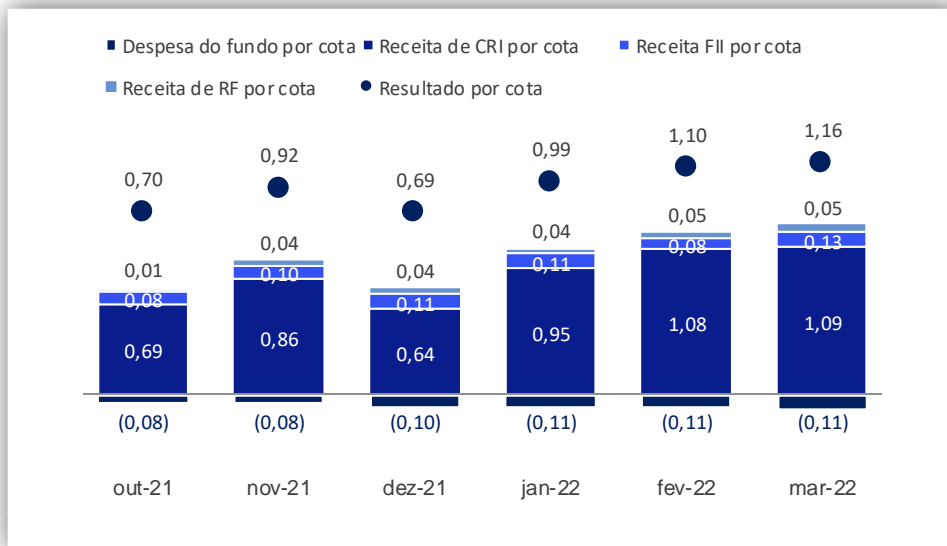
## Investidores



No período de 12 meses o BTG Pactual Fundo de CRI realizou a 11ª emissão de cotas e o número de investidores aumentou em 64%.

# Demonstrativo contábil e financeiro

## Resultado



Saldos em R\$ mil

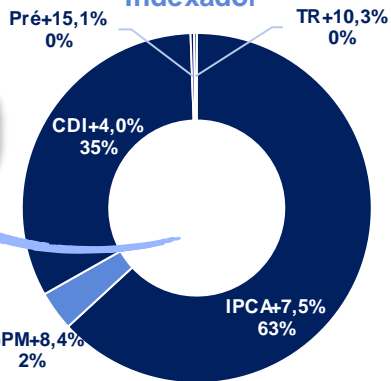
	Jan/22	Fev/22	Mar/22
Total de receitas	6.691	7.483	7.831
Receita de CRI	5.753	6.627	6.681
Receita de RF	287	347	379
Receita de FII	651	509	771
Despesas com IR	(21)	(39)	(62)
Despesas do Fundo	(644)	(661)	(681)
Lucro Líquido	6,026	6,783	7,088
<b>Lucro por cota</b>	<b>0,99</b>	<b>1,11</b>	<b>1,16</b>
<b>Distribuição por cota</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>
Yield Patrimonial 12 meses	12,2%	13,0%	13,5%

No mês, destacamos os resultados nas estratégias:

i) FII: aumento nas receitas em razão de uma distribuição não recorrente de fundos investidos.

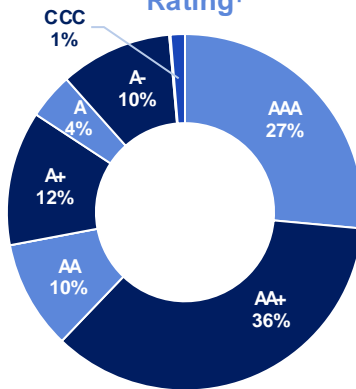
# Portfólio do fundo

## Indexador

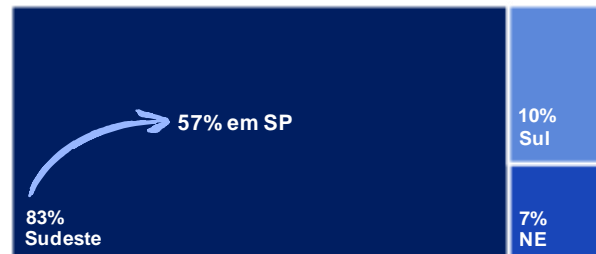


+202bps over NTN-B<sup>2</sup>

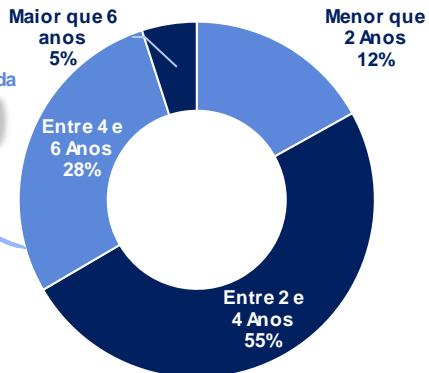
## Rating<sup>1</sup>



## Região

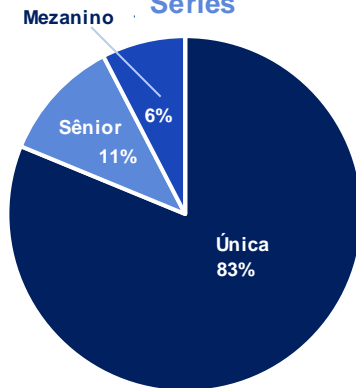


## Duration

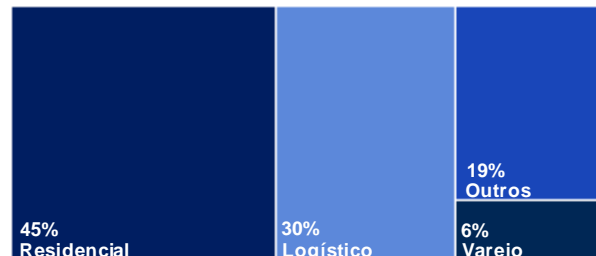


Média ponderada  
3,5 anos

## Séries



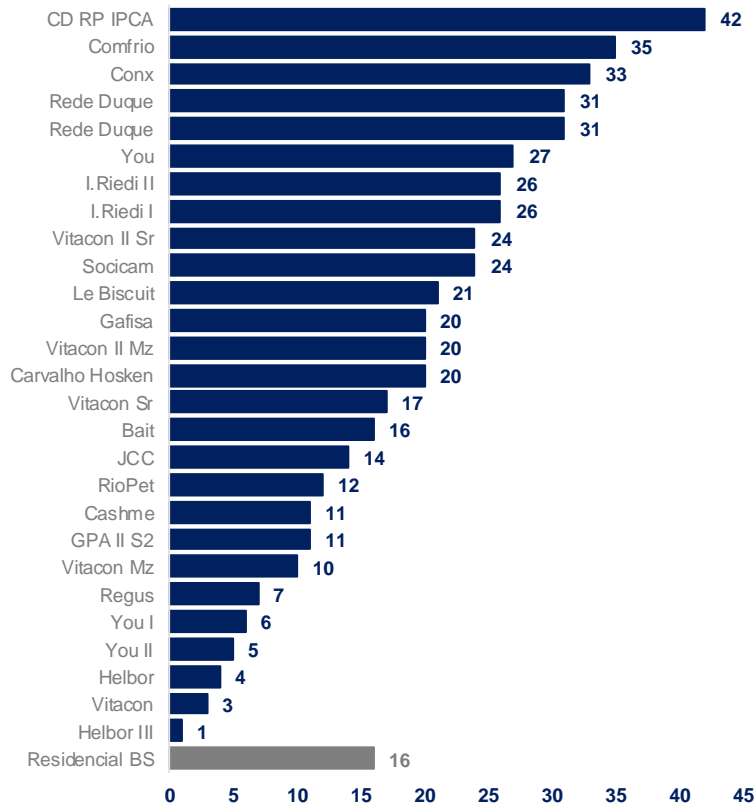
## Segmento imobiliário



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

# Portfólio do fundo

Saldos em R\$ mm



## Destaque

CRI Vitacon: integralização de R\$ 3mm.

A operação está indexada a CDI+4,50% a.a. e possui lastro em debênture da companhia. Na estrutura de garantias existe alienação fiduciária de estoque, alienação fiduciária de cotas das SPEs, cessão fiduciária de CCVs de unidades, fundo de obras (105% do saldo de obras) e aval do sócio. A operação aumenta a participação de ativos CDI na carteira do fundo, oferecendo uma contribuição positiva para os próximos meses considerando a atual média ponderada (CDI+2,73%).



São Paulo/SP



125% Garantia<sup>1</sup>



CDI + 4,50% a.a.



Duration 3 anos

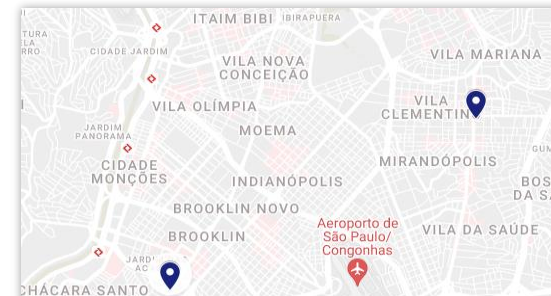
## Localização dos Projetos

### ON Brooklin

Avenida Santo Amaro, 5200

### ON Domingos de Morais

Rua Domingos de Morais, 1164



Clique na imagem para abrir o mapa

Nota: (1) Razão mínima de garantia

# Portfólio do fundo

Para download do portfólio, acesse o link: [portfólio](#)

## CD RP IPCA



Ribeirão Preto/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 5,9% a.a.

- **Código:** 21G0479767
  - **Emissão:** Vert – 2ª série / 50ª emissão
  - **Agente Fiduciário:** Vórtx
  - **Lastro:** CCVs
  - **Garantia:** Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária de galpão logístico em Hortolândia/SP
- **Volume (exposição):** R\$ 42,1 milhões
  - **Duration:** 4,8 anos
  - **Participação no CRI:** 100% do CRI
  - **Participação no PL:** 7,4% 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\$ 35,3 milhões
  - **Duration:** 2,1 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\$ 32,6 milhões
  - **Duration:** 3,7 anos
  - **Participação no CRI:** 32% do CRI
  - **Participação no PL:** 5,7% 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

## Rede Duque



Rede Duque  
60 anos.



Grande São Paulo, Rio de Janeiro/RJ, e Guarujá/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\$ 30,7 milhões
- **Duration:** 4,9 anos
- **Participação no CRI:** 33% do CRI
- **Participação no PL:** 5,4% do PL



Core

**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



Rede Duque  
60 anos.



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



Corporativo



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

- **Código:** 2110855537
- **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\$ 30,7 milhões
- **Duration:** 4,9 anos
- **Participação no CRI:** 33% do CRI
- **Participação no PL:** 5,4% do PL



Core

**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.

## 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\$ 27,2 milhões
- **Duration:** 3,3 anos
- **Participação no CRI:** 15% do CRI
- **Participação no PL:** 4,8% 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.

# Portfólio do fundo

## 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\$ 26,3 milhões
- **Duration:** 3,7 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 4,6% do PL



Core

**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\$ 26,3 milhões
- **Duration:** 3,6 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 4,6% do PL



Core

**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



Corporativo



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\$ 24,1 milhões
- **Duration:** 1,7 anos
- **Participação no CRI:** 40% do CRI
- **Participação no PL:** 4,2% do PL



Core

**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

## 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\$ 23,6 milhões
- **Duration:** 3,6 anos
- **Participação no CRI:** 15% do CRI
- **Participação no PL:** 4,1% 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\$ 20,9 milhões
- **Duration:** 5,7 anos
- **Participação no CRI:** 17% do CRI
- **Participação no PL:** 3,7% 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



Corporativo



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:** 2,8 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

## 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\$ 19,9 milhões
- **Duration:** 2,3 anos
- **Participação no CRI:** 14% do CRI
- **Participação no PL:** 3,5% do PL



Core

**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.

## Vitacon II Mz



São Paulo/SP



Corporativo



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\$ 19,7 milhões
- **Duration:** 1,7 anos
- **Participação no CRI:** 100% do CRI
- **Participação no PL:** 3,4% do PL



Core

**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.

## 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\$ 16,5 milhões
- **Duration:** 2,0 anos
- **Participação no CRI:** 11% do CRI
- **Participação no PL:** 2,9% do PL



Core

**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

## Bait



Rio de Janeiro/RJ



Corporativo



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 Hlding
- **Volume (exposição):** R\$ 15,5 milhões
- **Duration:** 2,2 anos
- **Participação no CRI:** 13% do CRI
- **Participação no PL:** 2,7% 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.

## 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\$ 14,3 milhões
- **Duration:** 4,6 anos
- **Participação no CRI:** 5% do CRI
- **Participação no PL:** 2,5% 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.

## RioPet



Nova Iguaçu/RJ



Corporativo



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

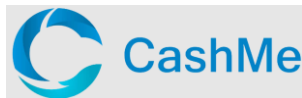
- **Código:** 21C0818300
- **Emissão:** True – 329ª série / 1ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** Contrato de locação
- **Garantia:** Alienação Fiduciária do imóvel em Nova Iguaçu/RJ, fiança dos sócios e da holding e fundo de liquidez
- **Volume (exposição):** R\$ 11,7 milhões
- **Duration:** 6,0 anos
- **Participação no CRI:** 46% do CRI
- **Participação no PL:** 2,1% 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.

# Portfólio do fundo

## CashMe



Diversificado



Corporativo



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

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

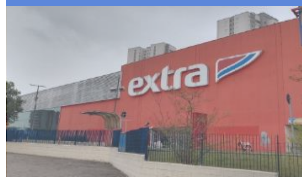


Core

**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.

## 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



Core

**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



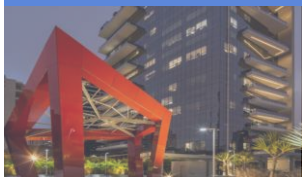
Core

**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

## Regus



São Paulo/SP



Corporativo



Taxa: IPCA + 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\$ 7,2 milhões
- **Duration:** 2,8 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.

## 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:** 1,5 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:** 1,9 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

## Helbor



Estado São Paulo



Corporativo



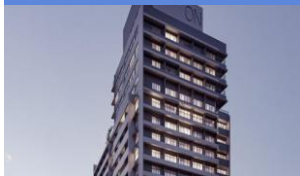
Taxa: CDI + 1,7% a.a.

- **Código:** 18E0913223
- **Emissão:** HabitaSec – 110ª série / 3ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Lastro:** CCB
- **Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis em São Paulo, Cessão Fiduciária de locação, Fiança da holding e fundo de reserva
- **Volume (exposição):** R\$ 3,6 milhões
- **Duration:** 0,7 anos
- **Participação no CRI:** 12% do CRI
- **Participação no PL:** 0,2% do PL



**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.

## Vitacon



Estado São Paulo e Paraná



Corporativo



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

- **Código:** 22B0084502
- **Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 427ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** Debêntures
- **Garantia:** Alienação Fiduciária de imóveis e cotas de SPE, Cessão Fiduciária de aluguéis, aval dos sócios e fundo de obras
- **Volume (exposição):** R\$ 3,0 milhões
- **Duration:** 3,0 anos
- **Participação no CRI:** 3% do CRI
- **Participação no PL:** 0,5% 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

## Helbor



Estado São Paulo e Paraná



Corporativo



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

- **Código:** 19F0022619
- **Emissão:** Província – 5ª série / 3ª emissão
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Lastro:** CCB
- **Garantia:** Fiança dos sócios
- **Volume (exposição):** R\$ 0,9 milhões
- **Duration:** 0,7 anos
- **Participação no CRI:** 22% do CRI
- **Participação no PL:** 0,2% do PL



**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

## Séries pulverizadas de emissão da Brazilian Securities

**BRAZILIAN  
SECURITIES**



Diversificado



Corporativo



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\$ 16,0 milhões
- **Duration:** 4,4 anos
- **Participação no CRI:** 67% do CRI
- **Participação no PL:** 2,8% do PL



Core

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

## Cotas de FIIs

- |                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| • <b>Código:</b> KNIP11 | • <b>Volume (exposição):</b> R\$ 30,0 milhões | • <b>Participação no PL:</b> 5,2% do PL |
| • <b>Código:</b> HREC11 | • <b>Volume (exposição):</b> R\$ 11,7 milhões | • <b>Participação no PL:</b> 2,0% do PL |
| • <b>Código:</b> SHOP11 | • <b>Volume (exposição):</b> R\$ 2,9 milhões  | • <b>Participação no PL:</b> 0,5% do PL |
| • <b>Código:</b> XPCI11 | • <b>Volume (exposição):</b> R\$ 0,0 milhões  | • <b>Participação no PL:</b> 0,0% do PL |
| • <b>Código:</b> KNSC11 | • <b>Volume (exposição):</b> R\$ 0,0 milhões  | • <b>Participação no PL:</b> 0,0% do PL |



Tático

# Portfólio do fundo

## Lista de ativos

[Download](#)

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	4,78	42,1	7,4%	Core
Comfrio	21J0195709	CDI	6,00%	6,00%	15-out-26	2,12	35,3	6,2%	Core
Conx	21G0688208	IPCA	6,37%	6,37%	15-jul-27	3,74	32,6	5,7%	Core
Rede Duque	21I0855537	IPCA	8,20%	8,20%	20-set-33	4,94	30,7	5,4%	Core
Rede Duque	21I0855623	IPCA	8,20%	8,20%	20-set-33	4,94	30,7	5,4%	Core
You	21I0329277	CDI	4,25%	4,25%	9-nov-26	3,30	27,2	4,8%	Core
I.Riedi I	21B0695001	IPCA	8,50%	8,50%	20-abr-31	3,66	26,3	4,6%	Core
I.Riedi II	21B0695002	IPCA	8,50%	8,50%	20-abr-31	3,61	26,3	4,6%	Core
Vitacon II Sr	20J0837296	IPCA	5,75%	6,25%	28-mai-24	1,69	24,1	4,2%	Core
Socicam	21G0707741	IPCA	10,00%	10,00%	28-jan-30	3,55	23,6	4,1%	Core
Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	7,16%	19-jul-33	5,67	20,9	3,7%	Core
Gafisa	21K0908334	CDI	4,50%	4,50%	8-dez-25	2,79	20,2	3,5%	Core
Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	4,00%	4,00%	15-dez-26	2,26	19,9	3,5%	Core
Vitacon II Mz	20J0846991	IPCA	7,25%	7,75%	28-mai-24	1,66	19,7	3,4%	Core
Vitacon Sr	19I0739560	CDI	2,00%	2,00%	18-set-29	2,00	16,5	2,9%	Core
Bait	21I0566602	IPCA	7,00%	7,00%	15-set-25	2,17	15,5	2,7%	Core
JCC	19I0737680	CDI	1,30%	1,30%	21-set-34	4,64	14,3	2,5%	Core
RioPet	21C0818300	IPCA	7,00%	7,30%	28-mar-36	6,01	11,7	2,1%	Core
Cashme	20J0647410	CDI	3,75%	3,75%	17-abr-28	2,05	11,3	2,0%	Core
GPA II S2	20L0687133	IPCA	5,60%	5,60%	26-dez-35	6,12	10,5	1,8%	Core
Vitacon Mz	19I0739706	CDI	3,00%	3,25%	18-set-29	1,97	9,8	1,7%	Core
Regus	18C0043043	IGPM	7,00%	6,98%	8-mar-28	2,76	7,2	1,3%	Core
You I	21D0695718	CDI	4,00%	4,00%	23-abr-25	1,55	5,9	1,0%	Core
You II	21D0696194	CDI	4,50%	4,50%	22-abr-26	1,88	5,0	0,9%	Core
Helbor	18E0913223	CDI	1,70%	1,70%	17-mai-22	0,12	3,6	0,6%	Core
Residencial S269 BBB	11K0018241	IGPM	8,00%	8,05%	20-nov-41	5,33	3,0	0,5%	Core
Vitacon	22B0084502	CDI	4,50%	4,50%	25-fev-26	3,01	3,0	0,5%	Core
Residencial S259	11I0019326	IGPM	8,70%	8,68%	20-set-31	4,79	2,4	0,4%	Core

Ativo	Código do ativo	Índice	Taxa Emissão	Taxa Aquisição	Data de Vencimento	Duration	R\$ mm	% PL	Estratégia
Residencial S117	09C0005309	IGPM	10,97%	10,98%	20-ago-27	2,49	2,2	0,4%	Core
Residencial S237	11F0031126	TR	10,32%	10,32%	13-abr-41	6,04	1,9	0,3%	Core
Residencial S368	15I0673051	IGPM	9,00%	9,00%	20-dez-40	2,79	0,9	0,2%	Core
Helbor III	19F0022619	CDIE	2,80%	2,49%	29-jun-23	0,70	0,9	0,2%	Core
Residencial S217A	11C0034561	IGPM	8,00%	8,00%	20-fev-41	6,84	0,8	0,1%	Core
Residencial S156C	10D0018560	IGPM	11,30%	11,30%	13-dez-39	4,16	0,6	0,1%	Core
Residencial S244	11F0034556	PRE	16,88%	16,89%	13-mai-31	3,12	0,5	0,1%	Core
Residencial S247A	11F0039975	IGPM	8,00%	8,00%	20-mai-41	6,43	0,5	0,1%	Core
Residencial S255 BBB	11H0022430	PRE	12,50%	12,50%	20-fev-41	3,76	0,5	0,1%	Core
Residencial S88	08C0014529	IGPM	10,87%	10,88%	13-mar-23	0,83	0,4	0,1%	Core
Residencial S113	08L0002118	IGPM	10,81%	10,82%	13-fev-24	1,48	0,4	0,1%	Core
Residencial S116	09B0002128	IGPM	10,93%	10,94%	13-set-33	3,40	0,4	0,1%	Core
Residencial S238	11F0031150	PRE	15,59%	15,60%	13-jan-31	3,08	0,4	0,1%	Core
Residencial S253A	11H0020284	IGPM	8,20%	8,20%	20-ago-41	5,29	0,4	0,1%	Core
Residencial S130A+	09J0016949	IGPM	10,16%	10,17%	20-ago-39	4,24	0,2	0,0%	Core
Residencial S201A+	11A0027576	IGPM	8,00%	8,00%	20-dez-40	5,92	0,2	0,0%	Core
Residencial S239	11F0031174	PRE	16,36%	16,37%	13-abr-31	3,36	0,2	0,0%	Core
Residencial S78	07L0006224	IGPM	11,26%	11,27%	13-set-24	1,75	0,0	0,0%	Core
Residencial S85	08A0010106	IGPM	11,38%	11,39%	13-out-24	1,78	0,0	0,0%	Core
Residencial S106	08I0013317	IGPM	11,71%	11,71%	13-out-28	3,29	0,0	0,0%	Core
Residencial S120	09D0007414	IGPM	10,96%	10,96%	20-jun-23	1,08	0,0	0,0%	Core
Residencial S123	09F0014788	IGPM	10,81%	10,81%	20-jun-25	1,53	0,0	0,0%	Core
Residencial S125	09H0007932	IGPM	11,00%	11,00%	20-ago-29	2,86	0,0	0,0%	Core
Residencial S127	09J0008264	IGPM	11,47%	11,47%	20-jun-29	2,99	0,0	0,0%	Core
Kinea Índice de Preços	KNIP11						30,0		Tático
Hedge Recebíveis	HREC11						11,6		Tático
Multi Shoppings	SHOP11						2,9		Tático
Mauá Recebíveis	MCC11						0,0		Tático
Kinea Securities	KNSC11						0,0		Tático

# 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 o direito 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.

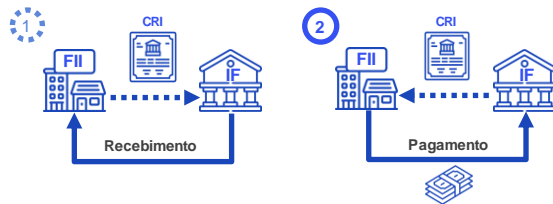
## O que acontece com a operação compromissada se o título lastreado (CRI) é resgatado antecipadamente?

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.

## Fluxograma da operação



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 acrescidos de juros.

# 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](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com)

