



**FII BTG Pactual  
Fundo de CRI**

**FEXC11  
Relatório Gerencial**

Junho 2022

CNPJ: 09.552.812/0001-14

# Sumário

---

**03** Comentário do gestor

---

**04** Resultados financeiros

---

**06** Portfólio do fundo

---

**22** O Fundo

---

**23** Publicações do mês

---

**24** FAQ

---

**27** Glossário

---

**28** Disclaimer

---

Para uma melhor experiência de navegação,  
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.



# COMENTÁRIOS DO GESTOR

Valor Patrimonial <sup>1</sup> (R\$ milhões) <b>567,5</b>	Valor Patrimonial <sup>1</sup> (R\$ / cota) <b>92,98</b>	Dividend Yield Patrimonial <sup>1</sup> (12m a.a.) <b>15,5%</b>	Rendimento (R\$ / Cota) <b>1,20</b>	Volume Negociado <sup>3</sup> (R\$ mil) <b>1.165,3</b>
Valor de Mercado <sup>2</sup> (R\$ milhões) <b>529,8</b>	Valor de Mercado <sup>2</sup> (R\$ / cota) <b>86,80</b>	Dividend Yield Mercado <sup>2</sup> (12m a.a.) <b>16,6%</b>	Rendimento equivalente tributável <sup>4</sup> <b>148,1% do CDI</b>	

## Prezado investidor,

Na agenda macroeconômica local, a inflação apresentou aceleração no mês de junho e os últimos doze meses acumularam 11,89% (o indicador esteve em 11,73% no mês anterior). Apesar da aceleração, o índice ficou abaixo do esperado em virtude da aprovação do Projeto de Lei Complementar 18/2022 (“PLP18/2022”), que prevê redução do ICMS de certos setores essenciais. Por consequência, a leitura de junho identificou deflação em combustíveis (-0,47%) e energia elétrica (-1,07%). Em contrapartida, os setores de alimentação e serviços apresentaram elevações importantes (0,63% e 0,90%, respectivamente), sendo que o núcleo de passagens aéreas novamente teve destaque. Em relação à taxa básica de juros, o COPOM deliberou aumento da taxa Selic em 0,50%, um ritmo menor que os aumentos anteriores (1,00%). O mercado espera que seja o penúltimo aumento, encerramento o ciclo de elevação na reunião de agosto.

Na agenda macroeconômica internacional, mês de junho foi marcado pela decisão do Fed (banco central norte-americano) de elevar a taxa de juros em 0,75%. O mercado precificava um aumento base de 0,50% da taxa, porém a divulgação de dados sobre a inflação do mês de maio impactaram a decisão do comitê. Até a data de divulgação desse relatório, o CPI (índice de inflação norte-americano, análogo ao IPCA) de junho foi de 1,3%, acumulando alta de 9,1% nos últimos 12 meses, o maior dos últimos 40 anos.

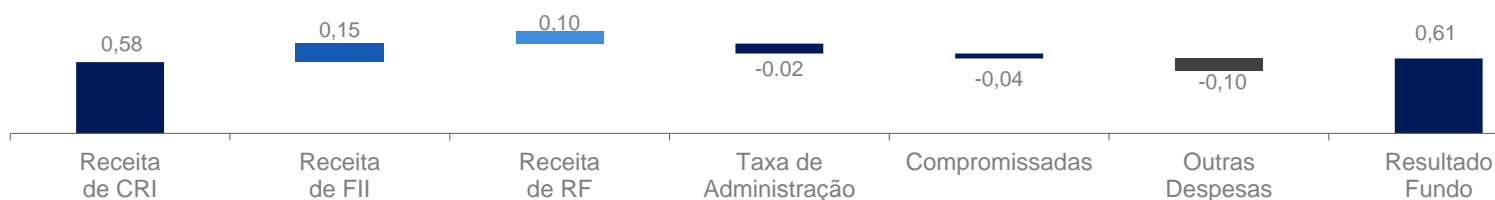
Notas: (1) Considerando informações contábeis de 30/06/2022; (2) Data base 30/06/2022; (3) Volume médio diário negociado na B3; (4) Dividend yield mercado equivalente ao CDI bruto do imposto de renda na data-base.

# RESULTADOS FINANCEIROS

## Demonstração do resultado do período

Resultado FEXC11 (R\$ mil)	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	12M
Receita de CRI	5.753	6.627	6.681	10.791	4.762	3.522	65.841
Receita de FII	266	307	317	418	433	892	5.631
Receita com FI de Renda Fixa	651	509	426	512	624	605	5.089
<b>Total Receitas</b>	<b>6.670</b>	<b>7.443</b>	<b>7.424</b>	<b>11.721</b>	<b>5.819</b>	<b>5.019</b>	<b>76.561</b>
Despesas do Fundo	-644	-660	-681	-700	-750	-1.310	-7.762
<b>Total Despesas</b>	<b>-644</b>	<b>-660</b>	<b>-681</b>	<b>-700</b>	<b>-750</b>	<b>-1.310</b>	<b>-7.762</b>
<b>Lucro Líquido</b>	<b>6.026</b>	<b>6.783</b>	<b>6.743</b>	<b>11.021</b>	<b>5.069</b>	<b>3.709</b>	<b>68.799</b>
<b>Lucro Líquido por cota</b>	<b>0,99</b>	<b>1,11</b>	<b>1,10</b>	<b>1,81</b>	<b>0,83</b>	<b>0,61</b>	<b>11,27</b>
<b>Lucro distribuído por cota</b>	<b>0,95</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,10</b>	<b>1,15</b>	<b>1,20</b>	<b>11,17</b>
<b>Lucro distribuído em relação ao CDI<sup>1</sup></b>	<b>168,9%</b>	<b>153,1%</b>	<b>140,9%</b>	<b>122,9%</b>	<b>142,6%</b>	<b>148,1%</b>	<b>175,1%</b>

## Decomposição do Resultado de Junho de 2022



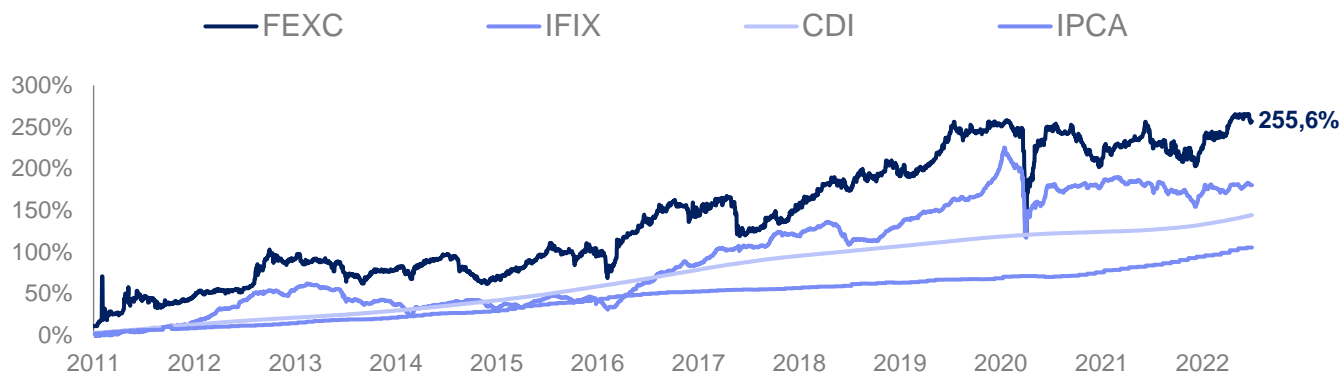
A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 1,20 por cota.

**Dividend Yield:** Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês – R\$ 86,80, o dividend yield (DY) anualizado ficou em 16,6%. Em relação à cota patrimonial – R\$ 92,98, o DY ficou em 15,5%.

Notas: (1) Dividend yield considerando o rendimento do mês anualizado, a cota do fundo na B3 e o CDI bruto do imposto de renda.

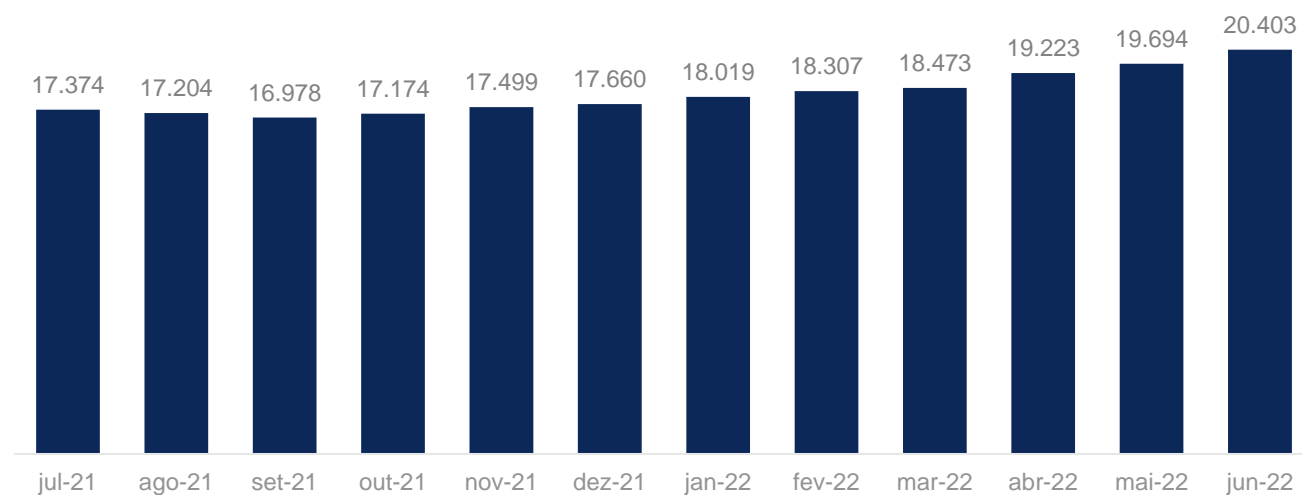
## Rentabilidade do fundo

O retorno total do fundo foi de 255,5% ou 176,0% do CDI do período<sup>1</sup>.



## Evolução da base de cotistas

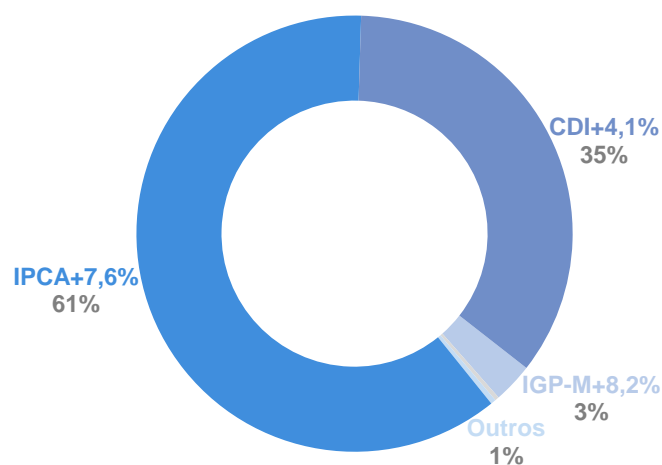
No período de 12 meses, o BTG Pactual Fundo de CRI não realizou emissão de cotas e o número de investidores aumentou, de forma orgânica, em 17%.



Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

# PORTFÓLIO DO FUNDO

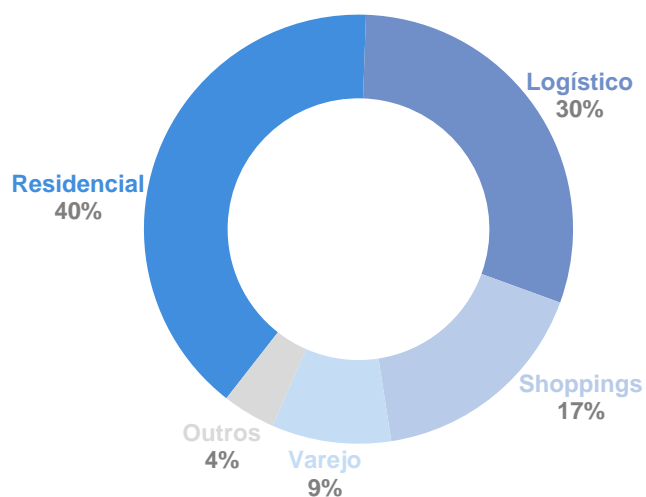
## Exposição por Indexador<sup>1</sup>



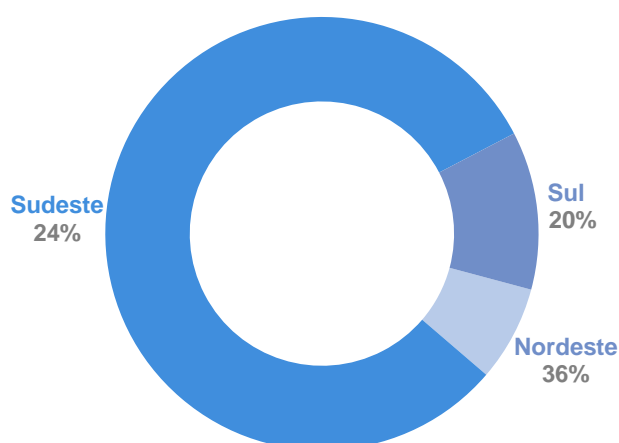
## Prazo Médio da Carteira Investida<sup>1</sup>



## Alocação por Segmento<sup>1</sup>



## Concentração por Localização<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Portfólio atualizado com base em abril de 2022

## Destaque

**Integralização do CRI Emergent Cold:** investimento de R\$ 10,0mm.

A operação está indexada a CDI+4,00% a.a. e possui lastro em debênture da companhia. Na estrutura de garantias existe alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de prestação de serviços de logística refrigerada, aval da holding e fundo de reserva equivalente a 3 PMTs. 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+3,4%).

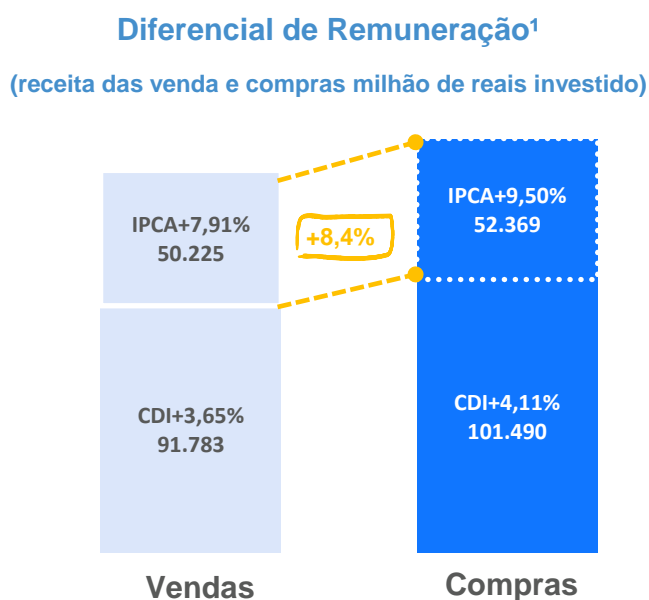
A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da Lineage Logistics (REIT líder global e que possui mais de 400 galpões logísticos, que representam mais de 2 bilhões de metros cúbicos de posições pallet).

## Outros Destaques

**CRI Carvalho Hosken:** a incorporadora não realizou pagamento da parcela devida no mês de junho (R\$ 630 mil entre juros e amortização, impactando o resultado em aproximadamente R\$ 0,05 por cota). A operação representa 3,4% do patrimônio do fundo e possui LTV de 48%.

No início do mês de julho, a companhia quitou a parcela inadimplente e, em 14 de julho, foi realizada a assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado do CRI. A Gestora se posicionou solicitando acréscimo de garantias na operação visando proteção do fluxo de caixa. No entanto, o posicionamento da gestora foi diferente dos controladores da operação e foi concedido waiver pelo atraso sem contrapartidas.

**Reciclagem da carteira:** a gestão procura maximizar o retorno para o cotista por meio de um giro de carteira que se baseia em desinvestimento de operações no mercado secundário e estruturar novas dívidas internamente, explorando remunerações melhores com risco de crédito análogo.



<sup>1</sup> Considerando IPCA e CDI esperados pelo mercado de acordo com o Boletim Focus de 8 de julho (IPCA = 7,67% e CDI = 13,65%).



Ribeirão Preto - SP



Volume  
R\$ 42,8 milhões



IPCA + 5,9% a.a.



Duration  
1,7 anos

### Centro de Distribuição Ribeirão Preto

**Código:** 21G0479767

**Emissão:** Vert – 50ª emissão / 2ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCV

**Garantia:** Alienação fiduciária de galpão logístico e cessão fiduciária de aluguéis em Hortolândia/SP

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 7,5% do PL

**Comentário da operação:** Operação lastreada na aquisição do Galpão Logístico de Ribeirão Preto pelo BTLG11, um dos cinco maiores fundos imobiliários de logística da bolsa brasileira e vencedor do Prêmio Master Imobiliário pelo case de *turnaround FII*.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 32,9 milhões



IPCA + 6,4% a.a.



Duration  
4,6 anos

### Conx

**Código:** 21G0688208

**Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 241ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de terrenos, fundo de reserva e aval dos sócios

**Participação no CRI:** 31,5% 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 expansão da operação e capital de giro

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



N/A



Volume  
R\$ 32,4 milhões



CDI + 6,0% a.a.



Duration  
1,9 anos

### Comfrio

**Código:** 21J0195709

**Emissão:** Vert – 56ª emissão / 1ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Cessão fiduciária de contratos de prestação de serviços de logística refrigerada e fiança da holding

**Participação no CRI:** 70,0% do CRI

**Participação no PL:** 5,7% do PL

**Comentário da operação:** A Comfrio é uma empresa de logística refrigerada e que opera através de 23 unidades no território nacional. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 29,8 milhões



IPCA + 9,5% a.a.



Duration  
4,0 anos

### Gafisa Oscar Freire

**Código:** 22E1273339

**Emissão:** Canal – 2ª emissão / 1ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Nota promissória

**Garantia:** Alienação fiduciária de terreno e de cotas da SPE desenvolvedora, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva e fiança

**Participação no CRI:** 23,8% do CRI

**Participação no PL:** 5,3% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão na Rua Oscar Freire no cruzamento com a Rua Consolação. A Gafisa é uma companhia listada na B3 e uma das incorporadoras líderes do mercado

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 27,4 milhões



CDI + 2,0% a.a.



Duration  
1,8 anos

### Vitacon Melo Alves e Turiassu - Senior

**Código:** 19I0739560

**Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 47ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debênture

**Garantia:** Alienação de imóveis e de cotas da SPE desenvolvedora, cessão fiduciária de CCVs e aluguéis, fundo de reserva e fiança

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 e que busca revolucionar o conceito de moradia em São Paulo

**Participação no CRI:** 18,5% do CRI

**Participação no PL:** 4,8% do PL

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 27,2 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration  
3,1 anos

### You Maceió e Sergipe

**Código:** 21L0329277

**Emissão:** Vert – 60ª emissão / 1ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de terrenos e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais e a aquisição de dois terrenos, ambos na cidade de São Paulo. A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais

**Participação no CRI:** 27,0% do CRI

**Participação no PL:** 4,8% do PL

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Paraná



Volume  
R\$ 23,8 milhões



IPCA + 8,5% a.a.



Duration  
3,5 anos

### I.Riedi – Série 1

**Código:** 21B0695001

**Emissão:** True – 1ª emissão / 363ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de armazéns agro agro, cessão fiduciária de contratos de safra, fundo de reserva e fiança da holding

**Comentário da operação:** A I.Riedi é uma companhia paranaense fundada em 1955 que atua na comercialização de grãos e insumos agrícolas, apoiando o produtor rural no manejo da lavoura

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 4,2% do PL



Paraná



Volume  
R\$ 23,8 milhões



IPCA + 8,5% a.a.



Duration  
3,5 anos

### I.Riedi – Série 2

**Código:** 21B0695002

**Emissão:** True – 1ª emissão / 364ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de armazéns agro agro, cessão fiduciária de contratos de safra, fundo de reserva e fiança da holding

**Comentário da operação:** A I.Riedi é uma companhia paranaense fundada em 1955 que atua na comercialização de grãos e insumos agrícolas, apoiando o produtor rural no manejo da lavoura

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 4,2% do PL



N/A



Volume  
R\$ 23,5 milhões



IPCA + 10,0% a.a.



Duration  
3,4 anos

### Socicam

**Código:** 21G0707741

**Emissão:** REIT – 2ª emissão / 22ª série

**Agente Fiduciário:** Planner

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Cessão fiduciária de recebíveis locatícios e de estacionamento, fundo de reservas e aval da holding

**Participação no CRI:** 14,7% do CRI

**Participação no PL:** 4,1% do PL

**Comentário da operação:** A Socicam é uma empresa que presta serviços em espaços públicos, ocupando uma posição de liderança na gestão de terminais rodoviários e urbanos. Ao todo, presta serviços em mais de 150 empreendimentos através de contratos de concessão

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 21,2 milhões



IPCA + 5,8% a.a.



Duration  
1,5 anos

### Vitacon Chez e Ueno – Série Sênior

**Código:** 20J0837296

**Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 214ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança (holding e sócios)

**Participação no CRI:** 39,9% do CRI

**Participação no PL:** 3,7% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 e que busca revolucionar o conceito de moradia em São Paulo

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Camaçari - BA



Volume  
R\$ 20,8 milhões



IPCA + 7,2% a.a.



Duration  
4,8 anos

### Le Biscuit

**Código:** 21H0012919

**Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 283ª série

**Agente Fiduciário:** Olivera Trust

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de galpão logístico, cessão fiduciária de recebíveis de cartão de crédito e fundo de reserva

**Comentário da operação:** A Le Biscuit é uma varejista com mais de 60 anos e que possui atuação nacional através de 143 lojas diversificadas em 14 estados das regiões nordeste, norte e sudeste

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

**Participação no CRI:** 17,1% do CRI

**Participação no PL:** 3,7% do PL



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 20,2 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration  
2,6 anos

### Gafisa Marajoara Club House

**Código:** 21K0908334

**Emissão:** True – 1ª emissão / 465ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** CCB

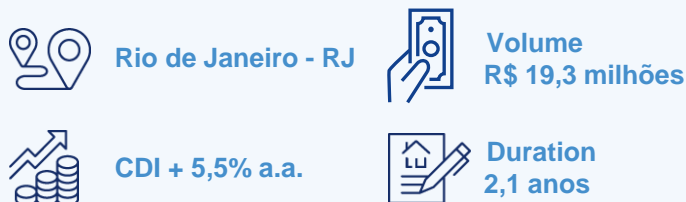
**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança da holding

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial de médio padrão no Jardim Marajoara (zona sul de São Paulo). A Gafisa é uma companhia listada na B3 e uma das incorporadoras líderes do mercado

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

**Participação no CRI:** 24,7% do CRI

**Participação no PL:** 3,6% do PL



### Carvalho Hosken

**Código:** 19K1124486

**Emissão:** Ourinvest – 1ª emissão / 25ª série

**Agente Fiduciário:** H Commcor

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de terrenos, fundo de reserva e de despesas

**Participação no CRI:** 21,3% do CRI

**Participação no PL:** 3,4% do PL

**Comentário da operação:** A Carvalho Hosken é uma incorporadora carioca que atua primordialmente na Barra da Tijuca, região onde estão localizados os terrenos que são garantias da operação. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação

**Status da operação:** fluxo inadimplente no mês de junho



### Vitacon Chez e Ueno – Série Mezanino

**Código:** 20J0846991

**Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 215ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança (holding e sócios)

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 3,0% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 e que busca revolucionar o conceito de moradia em São Paulo

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Rio de Janeiro - RJ



Volume  
R\$ 15,2 milhões



IPCA + 7,0% a.a.



Duration  
2,0 anos

### Bait Canto Rio

**Código:** 21I0566602

**Emissão:** True – 1ª emissão / 454ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** CCB

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança da holding

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo o desenvolvimento dos empreendimentos Bait Canto Rio, localizado na Praia do Arpoador, Rio de Janeiro. A Bait é uma incorporadora carioca focada em empreendimentos residenciais de alto padrão na zona sul do Rio.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

**Participação no CRI:** 9,4% do CRI  
**Participação no PL:** 2,7% do PL



Fortaleza - CE



Volume  
R\$ 14,3 milhões



CDI + 1,3% a.a.



Duration  
4,4 anos

### Jereissati Centros Comerciais

**Código:** 19I0737680

**Emissão:** HabitaSec – 163ª série / 1ª emissão

**Agente Fiduciário:** Pentágono

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de shopping, locatícios e de estacionamento, penhor de ações, fundo de reservas e aval da holding

**Comentário da operação:** O Grupo Jereissati controla a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., empresa listada na B3 e focada na exploração de shoppings centers criada há mais de 40 anos

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

**Participação no CRI:** 5,3% do CRI  
**Participação no PL:** 2,5% do PL



Grande São Paulo



Volume  
R\$ 13,9 milhões



IPCA + 8,2% a.a.



Duration  
4,9 anos

### Rede Duque – Série 1

**Código:** 2110855537

**Emissão:** True – 1ª emissão / 444ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de terrenos e postos de gasolina, fundo de reserva e fiança (holding e sócios)

**Participação no CRI:** 19,6% do CRI

**Participação no PL:** 2,5% do PL

**Comentário da operação:** A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis que possui mais de 80 unidades nos principais pontos da Grande São Paulo, ocupando posição de liderança na região.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Grande São Paulo



Volume  
R\$ 13,9 milhões



IPCA + 8,2% a.a.



Duration  
4,9 anos

### Rede Duque – Série 2

**Código:** 2110855623

**Emissão:** True – 1ª emissão / 443ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de terrenos e postos de gasolina, fundo de reserva e fiança (holding e sócios)

**Participação no CRI:** 19,6% do CRI

**Participação no PL:** 2,5% do PL

**Comentário da operação:** A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis que possui mais de 80 unidades nos principais pontos da Grande São Paulo, ocupando posição de liderança na região.

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Nova Iguaçu - RJ



Volume  
R\$ 12,9 milhões



IPCA + 7,0% a.a.



Duration  
5,9 anos

### RioPet

**Código:** 21C0818300

**Emissão:** True – 1ª emissão / 329ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de galpão logístico, fundo de reserva e fiança (holding e sócios)

**Participação no CRI:** 45,7% do CRI

**Participação no PL:** 2,3% do PL

**Comentário da operação:** A RioPet é uma empresa de desenvolvimento de embalagens PET, atuando no segmento alimentício, cosmético e higiene pessoal

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Grande São Paulo



Volume  
R\$ 10,5 milhões



IPCA + 5,6% a.a.



Duration  
6,0 anos

### GPA – Série II

**Código:** 20L0687133

**Emissão:** True – 1ª emissão / 346ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

**Garantia:** Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva

**Participação no CRI:** 10,2% do CRI

**Participação no PL:** 1,8% do PL

**Comentário da operação:** Os recebíveis do GPA (contrato de locação de supermercados) foram antecipados pelo Rio Bravo Renda Varejo (RBVA11) com o intuito de arrecadar recursos para aquisição de imóveis

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



PR, SC e RS



Volume  
R\$ 10,0 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration  
2,6 anos

### Emergent Cold LatAm

**Código:** 22F0930128

**Emissão:** Vert – 1ª emissão / 67ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de aluguéis, fundo de reserva e aval da holding

**Participação no CRI:** 5,3% do CRI

**Participação no PL:** 1,8% do PL

**Comentário da operação:** A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da Lineage Logistics (REIT líder global e que possui mais de 400 galpões logísticos, que representam mais de 2 bilhões de metros cúbicos de posições pallet)

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 9,6 milhões



CDI + 3,0% a.a.



Duration  
1,8 anos

### Vitacon Melo Alves e Turiassu - Mezanino

**Código:** 19I0739706

**Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 48ª série

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Debênture

**Garantia:** Alienação de imóveis e de cotas da SPE desenvolvedora, cessão fiduciária de CCVs e aluguéis, fundo de reserva e fiança

**Participação no CRI:** 68,0% do CRI

**Participação no PL:** 1,7% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 e que busca revolucionar o conceito de moradia em São Paulo

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

## C cashme



Diversificado



Volume  
R\$ 9,4 milhões



CDI + 3,8% a.a.



Duration  
2,0 anos

### CashMe

**Código:** 20J0647410

**Emissão:** Planeta – 4ª emissão / 145ª série

**Agente Fiduciário:** Pentágono

**Lastro:** Contrato de Financiamento Imobiliário

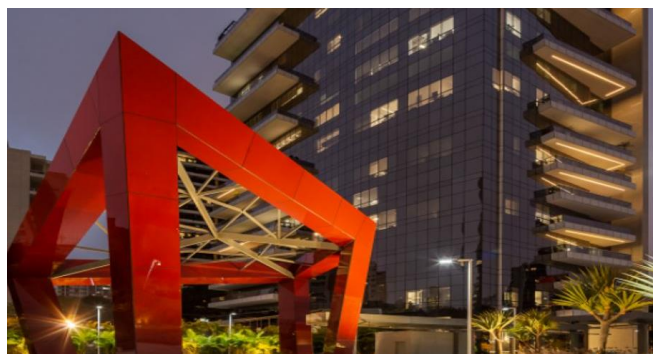
**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis em garantia dos contratos de home equity

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 1,7% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo a antecipação de uma carteira de empréstimo com garantia em imóveis ("CGI" ou "home equity"). A Cashme é uma fintech que integra o Grupo Cyrela e um dos maiores players no segmento de home equity

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 5,1 milhões



IPCA + 7,0% a.a.



Duration  
2,7 anos

### Avenue

**Código:** 18C0043043

**Emissão:** True – 131ª série / 1ª emissão

**Agente Fiduciário:** Vórtx

**Lastro:** Contrato de locação

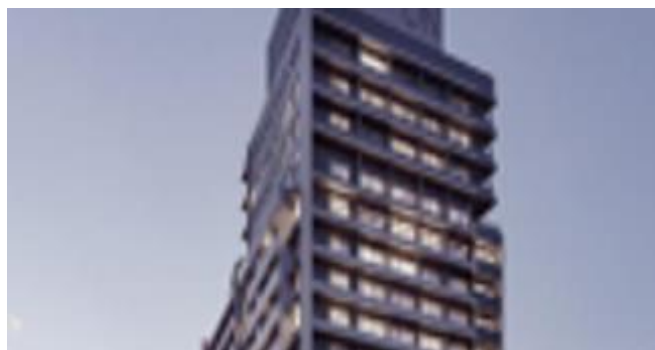
**Garantia:** Alienação fiduciária de laje corporativa e coobrigação do cedente

**Participação no CRI:** 100% do CRI

**Participação no PL:** 0,9% do PL

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo a antecipação do contrato de locação com a Avenue, contemplando coobrigação do cedente e alienação fiduciária de laje corporativa na Faria Lima. A Avenue é uma corretora que viabiliza o investimento de brasileiros nos Estados Unidos

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume  
R\$ 3,0 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration  
2,8 anos

### Vitacon Brooklyn e Domingos de Moraes

**Código:** 22B0084502

**Emissão:** Virgo – 4ª emissão / 427ª série

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Debêntures

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança (holding e sócios)

**Comentário da operação:** O CRI tem por objetivo desenvolvimento de dois empreendimentos residenciais na cidade de São Paulo. A Vitacon é uma incorporadora fundada em 2009 e que busca revolucionar o conceito de moradia em São Paulo

**Status da operação:** fluxo adimplente e indicadores saudáveis

**Participação no CRI:** 2,5% do CRI

**Participação no PL:** 0,5% do PL



Diversificado



Volume  
R\$ 13,0 milhões



IGP-M + 9,8% a.a.



Duration  
4,6 anos

### Crédito Pulverizado

**Código:** vide tabela de fundamentos

**Emissão:** Brazilian Securities

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

**Lastro:** Contrato de financiamento imobiliário

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis financiados e fundo de reserva

**Comentário da operação:** As séries da Brazilian Securities foram emitidas entre 2007 e 2011 e consistem em antecipação de recebíveis (contratos de financiamento imobiliário) de incorporadoras

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

**Participação no CRI:** 67,0% do CRI

**Participação no PL:** 2,3% do PL

Lista de ativos

Download

Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ mm	% PL	Estratégia
CD RP	21G0479767	IPCA	5,92%	4,59	42,8	8,9%	Core
Conx	21G0688208	IPCA	6,37%	3,55	32,9	6,8%	Core
Comfrio	21J0195709	CDI	6,00%	1,93	32,4	6,7%	Core
Gafisa II	22E1273339	IPCA	9,50%	3,99	29,8	6,2%	Core
Vitacon I – Sr	19I0739560	CDI	2,00%	1,78	27,4	5,7%	Core
You	21L0329277	CDI	4,25%	3,11	27,2	5,6%	Core
I.Riedi I	21B0695001	IPCA	8,50%	3,48	23,8	4,9%	Core
I.Riedi II	21B0695002	IPCA	8,50%	3,84	23,8	4,9%	Core
Socicam	21G0707741	IPCA	10,00%	3,38	23,5	4,9%	Core
Vitacon II – Sr	20J0837296	IPCA	5,75%	1,46	21,2	4,4%	Core
Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	4,85	20,8	4,3%	Core
Gafisa	21K0908334	CDI	4,50%	2,60	20,2	4,2%	Core
Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,50%	2,08	19,3	4,0%	Core
Vitacon II – Mz	20J0846991	IPCA	7,25%	1,44	17,1	3,6%	Core
Bait	21I0566602	IPCA	7,00%	1,98	15,2	3,1%	Core
JCC	19I0737680	CDI	1,30%	4,35	14,3	3,0%	Core
Rede Duque	21I0855537	IPCA	8,20%	4,86	13,9	2,9%	Core
Rede Duque	21I0855623	IPCA	8,20%	4,86	13,9	2,9%	Core
RioPet	21C0818300	IPCA	7,00%	5,91	12,9	2,7%	Core
GPA II S2	20L0687133	IPCA	5,60%	6,03	10,5	2,2%	Core
Emergent Cold	22F0930128	CDI	4,00%	2,60	10,0	2,1%	Core
Vitacon I – Mz	19I0739706	CDI	3,00%	1,75	9,6	2,0%	Core
Cashme	20J0647410	CDI	3,75%	1,95	9,4	2,0%	Core
Avenue	18C0043043	IGP-M	7,00%	2,66	5,1	1,0%	Core
Vitacon III	22B0084502	CDI	4,50%	2,75	3,0	0,6%	Core
Séries BS	vide download	IGP-M	9,80%	4,60	13,0	2,3%	Core
-	KNIP11	-	-	-	22,7	4,7%	Tatico
-	VGIP11	-	-	-	15,5	3,2%	Tatico
-	HREC11	-	-	-	11,6	2,4%	Tatico
-	SHOP11	-	-	-	2,5	0,5%	Tatico

# O FUNDO

O Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Fundo de CRI (FEXC11) teve início em abril de 2018 e tem como objetivo proporcionar a rentabilidade e a valorização de suas cotas no longo prazo através de investimentos em operações de crédito, com perfil de risco diversificado grade (*blend mid-grade*) e lastro imobiliário em diferentes setores econômicos. O *blend mid-grade* consiste em mesclar operações com perfil de risco high grade (emitidas por grandes companhias e baixo risco de crédito) e high yield (emitidas por companhias de médio porte e moderado risco de crédito).

O FEXC11 tem prazo indeterminado, é voltado para os Investidores em geral e conta com política de distribuição mensal de rendimentos, respaldado pela isenção fiscal para investidores pessoa física, conforme definido pela Lei 8.668/93.

---

#### **Administração e Custódia:**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

---

#### **Gestão:**

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

---

#### **Taxa de Administração:**

0,95% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

---

#### **Taxa de Performance:**

Não há

---

#### **Quantidade de Emissões:**

11

---

#### **Quantidade de Cotas:**

6.103.509

---

# PUBLICAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de junho de 2022, foram realizadas as publicações:

14/06/2022 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

07/06/2022 – Distribuição de Rendimentos

[Acesse](#)

# FAQ

## 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 a ela (lastro).

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

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

### Qual o investimento mínimo do fundo?

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

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

### 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

### Qual o prazo do investimento no fundo?

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

### É possível resgatar o valor investido?

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

O investidor deve ficar atento ao valor de suas operações de compra a venda de cotas, pois não há qualquer garantia sobre o valor das cotas no mercado secundário. O Fundo não se responsabiliza por quaisquer prejuízos com operações de venda ou sob qualquer ótica fiscal e recolhimento de impostos em operações com ganho de capital.

### Em quais ativos o fundo pode investir?

Em seu Regulamento, o Fundo tem por política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

1. auferir rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários que vier a adquirir;
2. auferir ganho de capital nas negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários do seu patrimônio;
3. auferir rendimentos das cotas de outros fundos de investimento imobiliário que vier a adquirir;
4. auferir ganho de capital nas negociações de cotas do seu patrimônio;
5. 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;
6. 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 (neste 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.

### 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 se o FII não realizar a recompra do CRI no prazo estipulado?

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

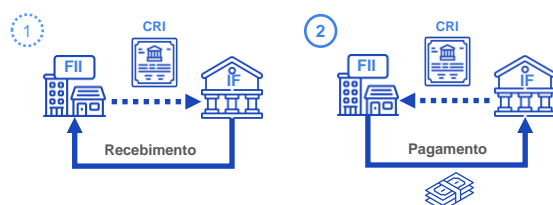
### É possível resgatar o valor investido?

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

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”);

Na data de vencimento, o FII realiza a recompra do CRI pelo valor recebido acrescido 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/B3:** 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)

