



**FII BTG Pactual
Fundo de CRI**

**FEXC11
Relatório Gerencial**

Outubro 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 ¹ (R\$ milhões) 570,0	Valor Patrimonial ¹ (R\$ / cota) 93,39	Dividend Yield Patrimonial ¹ (12m a.a.) 11,6%	Rendimento (R\$ / Cota) 0,90	Volume Negociado ³ (R\$ mil) 789,3
Valor de Mercado ² (R\$ milhões) 528,0	Valor de Mercado ² (R\$ / cota) 86,51	Dividend Yield Mercado ² (12m a.a.) 12,5%	Rendimento equivalente tributável ⁴ 107,6% do CDI	

Prezado investidor,

O relatório mensal de outubro de 2022 marca o último relatório do FEXC11 antes das mudanças aprovadas na última Assembleia (maiores detalhes disponíveis na [carta consulta](#), [material de apoio](#) e [termo de apuração](#)). Dentre as mudanças, destacamos a alteração de nome (BTG Pactual Fundo de CRI para BTG Pactual Crédito Imobiliário), código de negociação “ticker” (FEXC11 para BTC11) e incorporação do BTCR11 ao seu patrimônio. As mudanças entrarão em vigor partir da abertura do pregão de 28 de novembro de 2022, sendo que o último dia para negociação das cotas sob o atual ticker será 25 de novembro de 2022. Mais informações serão disponibilizadas no relatório gerencial do fundo consolidado no próximo mês.

Na agenda macroeconômica local, a inflação, auferida pelo IPCA-IBGE, apresentou retomada de 0,59% e os últimos doze meses acumularam 6,47% (o indicador atingiu o pico em abril com 12,13%). As expectativas do mercado, mensuradas por meio do Boletim Focus, se traduzem em uma inflação acumulada de 5,88% no exercício de 2022¹, acima portanto do teto da meta (5,00%) pelo segundo ano consecutivo. Em relação à taxa básica de juros Selic, o COPOM deliberou pela terceira vez na manutenção em 13,75% a.a. O comitê destaca que os núcleos subjacentes, variáveis que estabelecem a tendência inflacionária, apresentam-se acima do intervalo compatível com a meta.

Na agenda macroeconômica internacional, observamos uma forte alta das taxas de juros globais. O Banco Central Norte Americano e Europeu (Federal Reserve e European Central Bank, respectivamente) aumentaram as taxas básicas de juros em 0,75%. O mercado estima que a taxa de juros terminal dos Estados Unidos esteja na banda entre 5,00% e 5,25%². O Banco Central Europeu destaca que irá utilizar ferramentas disponíveis para assegurar a estabilidade de preços e o mercado estima uma taxa de juros terminal próxima de 3,00%³.

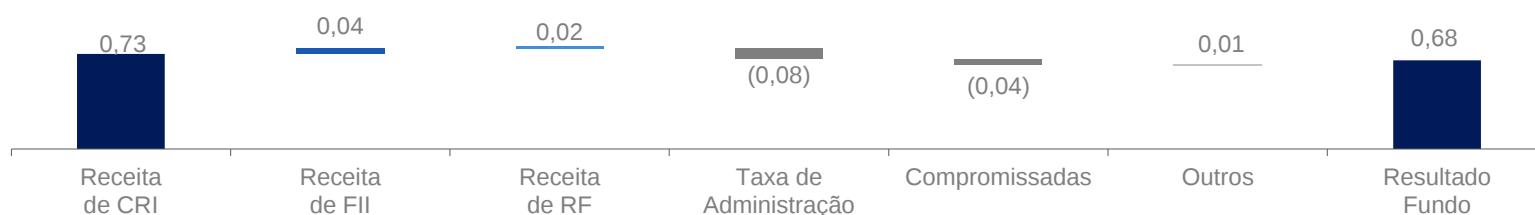
Notas: (1) IPCA de acordo com o Boletim Focus de 18 de novembro de 2022; (2) Goldman Sachs, conforme [link](#); (3) Reuters, conforme [link](#).

RESULTADOS FINANCEIROS

Demonstração do resultado do período

Resultado FEXC11 (R\$ mil)	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	12M
Receita de CRI	4.762	3.522	8.566	5.869	5.161	4.482	71.367
Receita de FII	624	605	738	496	362	236	6.406
Receita com FI de Renda Fixa	433	892	242	238	258	151	4.026
Total Receitas	5.819	5.019	9.546	6.603	5.781	4.869	81.799
Despesas do Fundo	(750)	(1.310)	(713)	(745)	(712)	(696)	(8.654)
Total Despesas	(750)	(1.310)	(713)	(745)	(712)	(696)	(8.654)
Lucro Líquido	5.069	3.709	8.833	5.858	5.069	4.173	73.145
Lucro Líquido por cota	0,61	1,45	0,96	0,83	0,83	0,68	11,56
Lucro distribuído por cota	1,00	1,15	1,20	1,05	0,90	0,90	11,95
Lucro distribuído em relação ao CDI¹	122,9%	142,6%	148,1%	129,2%	108,7%	105,3%	137,9%

Decomposição do resultado de outubro de 2022



A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,90 por cota.

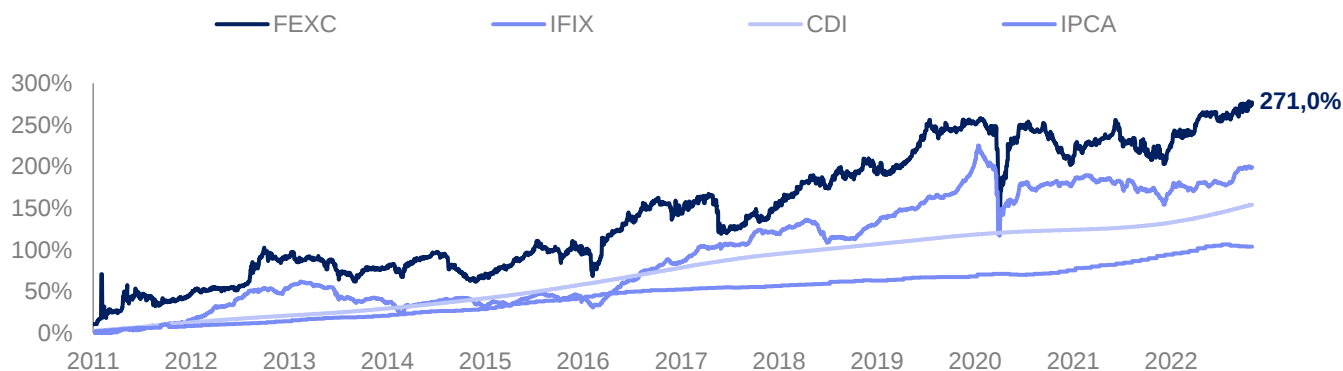
Dividend Yield: Considerando a cota de mercado (B3) no fechamento do mês – R\$ 86,51, o dividend yield anualizado ficou em 12,5%. Em relação à cota patrimonial – R\$ 93,39, o dividend yield ficou em 11,6%.

Os rendimentos auferidos e não distribuídos totalizam R\$ 0,17 por cota.

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

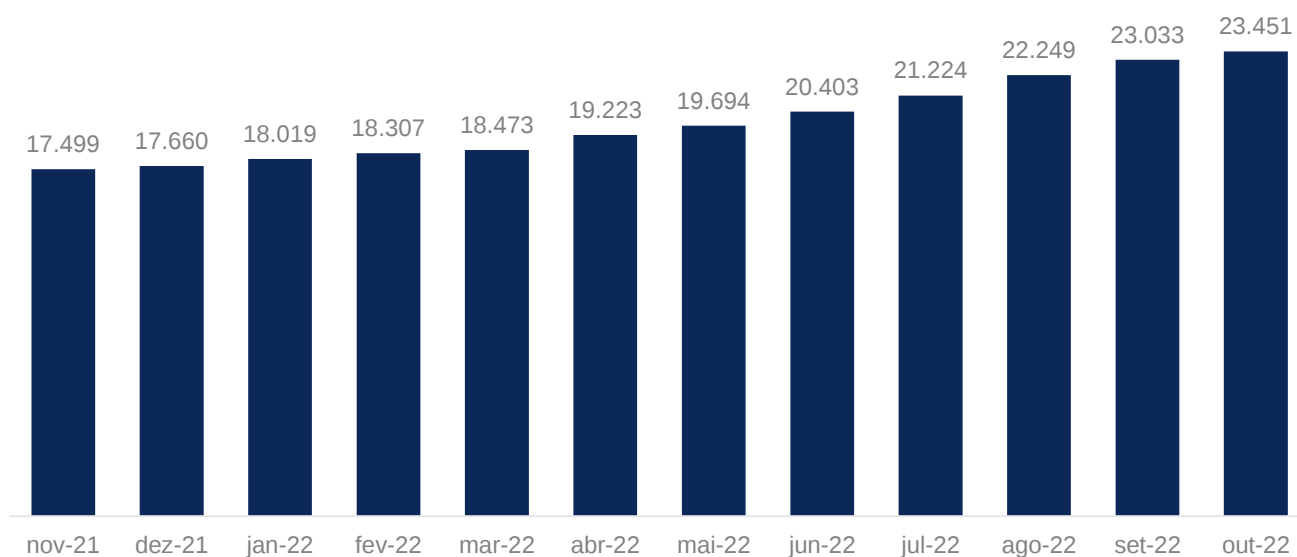
Rentabilidade do fundo

Desde sua constituição, o retorno total do fundo foi de 271,0% ou 183% do CDI do período¹.



Evolução da base de cotistas

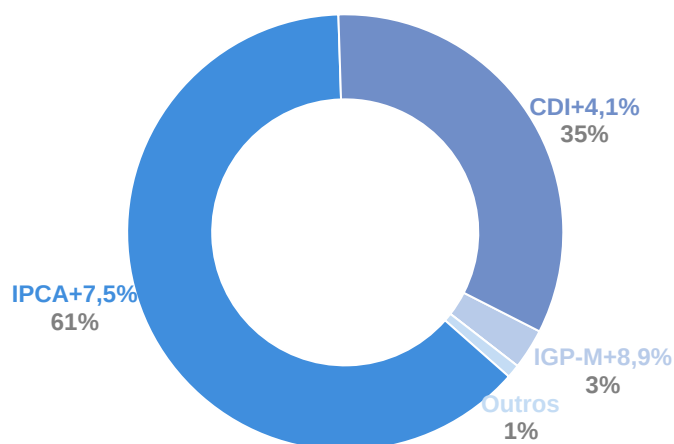
No período de 12 meses, o BTG Pactual Fundo de CRI não realizou emissão de cotas e o número de investidores aumentou, de forma orgânica, em 34%.



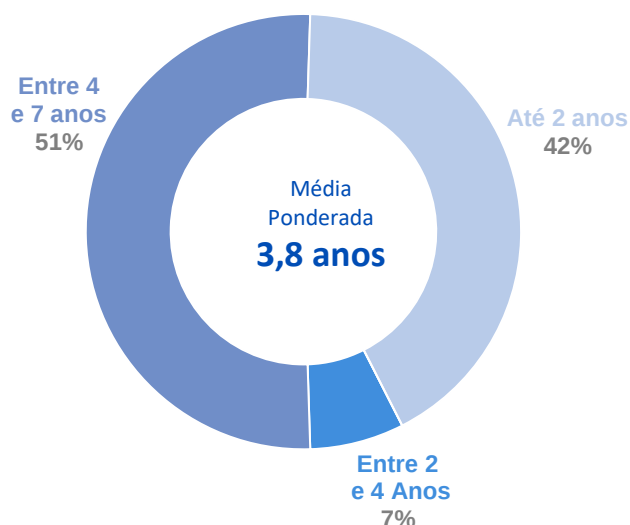
Notas: (1) Dividend yield mercado anualizado em relação ao CDI bruto do imposto de renda.

PORTFÓLIO DO FUNDO

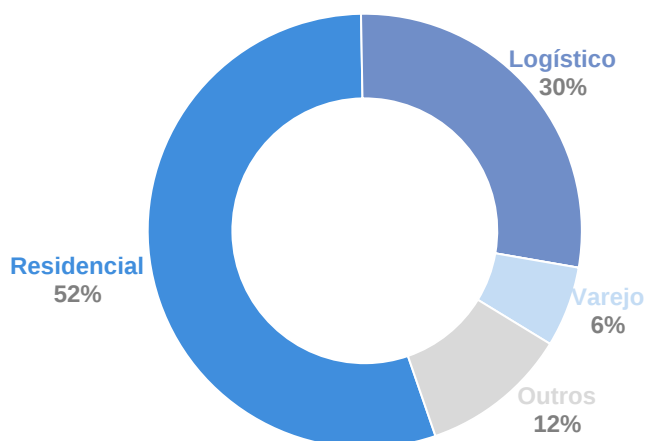
Exposição por Indexador¹



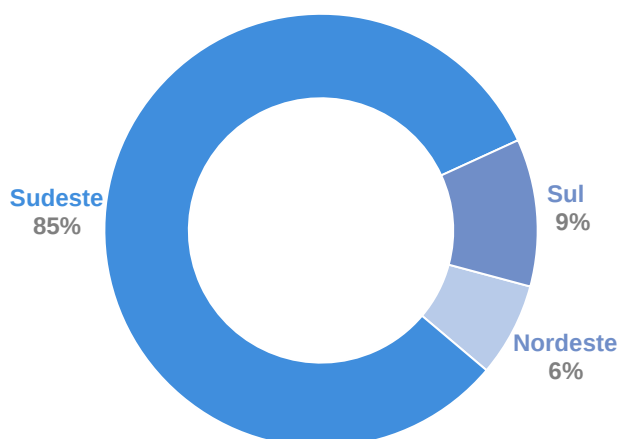
Duration¹



Alocação por Segmento¹



Concentração por Localização¹



¹ Portfolio atualizado com base em outubro de 2022



Ribeirão Preto - SP



Volume
R\$ 43,2 milhões



IPCA + 5,9% a.a.



Duration
4,3 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: 7,7% 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



Rio de Janeiro - RJ



Volume
R\$ 38,4 milhões



IPCA + 9,0% a.a.



Duration
2,5 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

Participação no CRI: 25,0% do CRI

Participação no PL: 6,8% do PL

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento 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



São Paulo - SP



Volume
R\$ 33,2 milhões



IPCA + 6,4% a.a.



Duration
4,8 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: 5,9% do PL

Comentário da operação: A CONX é uma incorporadora com mais de 30 anos que atua em residenciais na grande São Paulo, desenvolvendo mais de 115 imóveis na sua história. 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\$ 30,7 milhões



CDI + 6,0% a.a.



Duration
2,5 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: 5,5% 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\$ 30,2 milhões



IPCA + 9,5% a.a.



Duration
3,8 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: 5,4% 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\$ 27,3 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration
4,3 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

Participação no CRI: 27,0% do CRI

Participação no PL: 4,9% do PL

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

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 26,8 milhões



CDI + 2,0% a.a.



Duration
2,3 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

Participação no CRI: 18,5% do CRI

Participação no PL: 4,9% 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



Paraná



Volume
R\$ 24,3 milhões



IPCA + 8,5% a.a.



Duration
3,6 anos

I.Riedi – Série 1

Código: 21B0695001

Emissão: True – 1ª emissão / 363ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: CCB

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

Participação no CRI: 100% do CRI

Participação no PL: 4,3% do PL

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. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Paraná



IPCA + 8,5% a.a.



Volume
R\$ 24,3 milhões



Duration
3,6 anos

I.Riedi – Série 2

Código: 21B0695002

Emissão: True – 1ª emissão / 363ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: CCB

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

Participação no CRI: 100% do CRI

Participação no PL: 4,3% do PL

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. 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



IPCA + 10,0% a.a.



Volume
R\$ 22,9 milhões



Duration
4,7 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
1,7 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)

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



São Paulo - SP



Volume
R\$ 20,2 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
3,5 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



Camaçari - BA



Volume
R\$ 18,8 milhões



IPCA + 7,2% a.a.



Duration
6,9 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

Participação no CRI: 17,1% do CRI

Participação no PL: 3,3% do PL

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. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Rio de Janeiro - RJ



Volume
R\$ 18,3 milhões



CDI + 5,5% a.a.



Duration
2,8 anos

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: 3,3% 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 adimplente e indicadores saudáveis



Gafisa Normandie

Código: 21C0071934

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 201ª 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)

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial de médio padrão em Moema (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



São Paulo - SP



CDI + 4,3% a.a.



Volume
R\$ 17,1 milhões



Duration
2,8 anos



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)

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



São Paulo - SP



IPCA + 7,3% a.a.



Volume
R\$ 16,6 milhões



Duration
1,7 anos



Fortaleza - CE



Volume
R\$ 14,3 milhões



CDI + 1,3% a.a.



Duration
6,3 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 criada há mais de 40 anos. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

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
4,7 anos

Rede Duque – Série 1

Código: 21I0855537

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)

Comentário da operação: A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis que possui mais de 80 pontos nas principais regiões da Grande São Paulo, ocupando posição de liderança. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Participação no CRI: 19,6% do CRI

Participação no PL: 2,5% do PL



Grande São Paulo



Volume
R\$ 13,9 milhões



IPCA + 8,2% a.a.



Duration
4,7 anos

Rede Duque – Série 2

Código: 21I0855623

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 pontos nas principais regiões da Grande São Paulo, ocupando posição de liderança. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Nova Iguaçu - RJ



Volume
R\$ 12,9 milhões



IPCA + 7,0% a.a.



Duration
5,8 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 embalagens PET, atuando no segmento alimentício, cosmético e de higiene, sendo responsável por 95% do fornecimento nacional. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Grande São Paulo



Volume
R\$ 12,6 milhões



CDI + 4,3% a.a.



Duration
3,6 anos

Gafisa Sabiá

Código: 21L0002618

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 364ª 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)

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento de empreendimento residencial de médio padrão em Moema (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



Grande São Paulo



Volume
R\$ 10,6 milhões



IPCA + 5,6% a.a.



Duration
5,9 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

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



São Paulo - SP



Volume
R\$ 9,3 milhões



CDI + 3,0% a.a.



Duration
2,2 anos

Vitacon Melo Alves e Turiassu - Mezanino

Código: 19I0739706

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 48ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Debênture

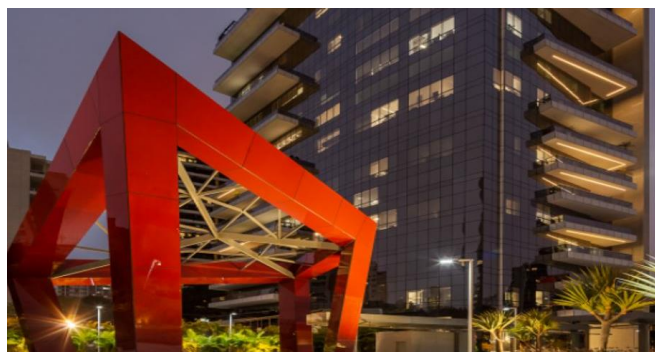
Garantia: Alienação de imóveis e de cotas da SPE desenvolvedora, cessão fiduciária de CCVs e aluguéis, fundo de reserva e fiança

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



São Paulo - SP



Volume
R\$ 4,9 milhões



IPCA + 7,0% a.a.



Duration
3,7 anos

Avenue

Código: 18C0043043

Emissão: True – 131ª série / 1ª emissão

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Contrato de locação

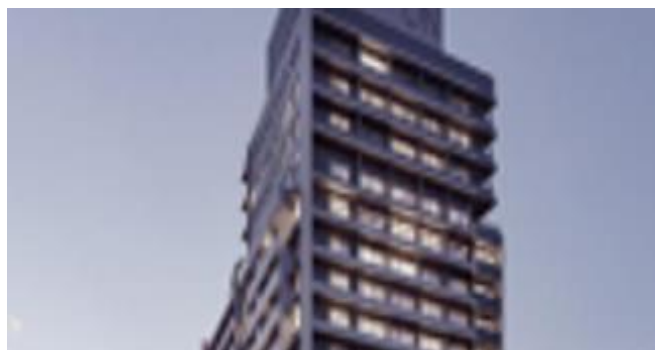
Garantia: Alienação fiduciária de laje corporativa e coobrigação do cedente

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\$ 2,9 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
3,8 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



Diversificado



Volume
R\$ 11,6 milhões



IGP-M + 11,1% a.a.



Duration
3,3 anos

**BRAZILIAN
SECURITIES**

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: 2,1% do PL

Lista de ativos

[Download](#)

Ativo	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ mm	% PL	Estratégia
CD RP	21G0479767	IPCA	5,92%	4,3	43,2	7,7%	Core
Bait	21I0566602	IPCA	9,00%	2,5	38,4	6,8%	Core
Conx	21G0688208	IPCA	6,35%	4,8	33,2	5,9%	Core
Comfrio	21J0195709	CDI	6,00%	2,5	30,7	5,5%	Core
Oscar Freire	22E1273339	IPCA	9,50%	3,8	30,2	5,4%	Core
You	21L0329277	CDI	4,25%	4,3	27,3	4,9%	Core
Vitacon I – Sr	19I0739560	CDI	2,00%	2,3	26,8	4,8%	Core
I.Riedi I	21B0695001	IPCA	8,50%	3,6	24,3	4,3%	Core
I.Riedi II	21B0695002	IPCA	8,50%	3,6	24,3	4,3%	Core
Socicam	21G0707741	IPCA	10,00%	4,7	22,9	4,1%	Core
Vitacon II – Sr	20J0837296	IPCA	5,75%	1,7	21,2	3,8%	Core
Marajoara	21K0908334	CDI	4,50%	3,5	20,2	3,6%	Core
Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	6,9	18,8	3,3%	Core
Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,50%	2,8	18,3	3,3%	Core
Normandie	21C0071934	CDI	4,25%	2,8	17,1	3,0%	Core
Vitacon II – Mz	20J0846991	IPCA	7,25%	1,7	16,6	3,0%	Core
JCC	19I0737680	CDI	1,30%	6,3	14,3	2,5%	Core
Rede Duque	21I0855537	IPCA	8,20%	4,7	13,9	2,5%	Core
Rede Duque	21I0855623	IPCA	8,20%	4,7	13,9	2,5%	Core
RioPet	21C0818300	IPCA	7,00%	5,8	12,9	2,3%	Core
Gafisa Sabiá	21L0002618	CDI	4,25%	3,6	12,6	2,2%	Core
GPA	20L0687133	IPCA	5,60%	5,9	10,6	1,9%	Core
Vitacon I – Mz	19I0739706	CDI	3,00%	2,2	9,3	1,7%	Core
Avenue	18C0043043	IGP-M	7,00%	3,7	4,9	0,9%	Core
Vitacon III	22B0084502	CDI	4,50%	3,8	2,9	0,5%	Core
Séries BS	Fundamentos	IGP-M	11,05%	3,3	11,6	2,1%	Core
-	KNIP11	-	-	-	21,4	3,8%	Tático
-	VGIP11	-	-	-	12,1	2,2%	Tático
-	HREC11	-	-	-	11,0	2,0%	Tático
-	SHOP11	-	-	-	2,3	0,4%	Tático

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 outubro de 2022, foram realizadas as publicações:

17/10/2022 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

07/10/2022 – 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.

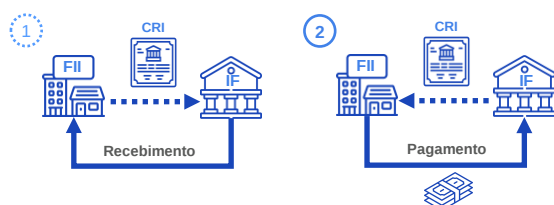
É possível resgatar o valor investido?

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

