

BTG Pactual Fundo de CRI
Relatório Trimestral
4º Trimestre de 2021



Índice

	Por exposição (%PL)
Informações	2
Nota do Gestor	2
CRIs em Destaque	3
Números do Fundo	4
Carteira de CRI - Corporativo e Residenciais	5
CD Ribeirão Preto IPCA	6
Comfrio	7
Conx	8
You	9
Rede Duque I	10
Rede Duque II	11
I.Riedi I	12
I.Riedi II	13
Vitacon II Sr	14
Socicam	15
Le Biscuit	16
Gafisa	17
Bait	18
Vitacon II Mz	19
Carvalho Hosken	20
CashMe	21
RioPet	22
GPA II	23
JCC	24
Vitacon Mz	25
Regus	26
Vitacon Sr	27
You I	28
You II	29
Helbor III	30
GJP	31
Aliansce	32
Emissões de CRI Residenciais pela Brazilian Securities	33
Glossário	34

Informações

Objetivo

O FII BTG Pactual Fundo de CRI (Fundo ou FEXC) tem por objetivo ser referência no mercado quanto ao investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), por meio de uma gestão ativa sempre em busca das melhores oportunidades do mercado.

Início do Fundo

Estruturado em dezembro de 2010, é o primeiro FII de CRI do mercado brasileiro e desde então já passou por onze emissões.

Estratégia de Investimento

O Fundo investe principalmente em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e Cotas de FII. Nos termos do seu regulamento, também são considerados ativos-alvo as Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Letras Hipotecárias (LH).

Administração e Gestão

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e
BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

Patrimônio Líquido

R\$ 571.393.943 (31 de dezembro de 2021)

Taxa de Administração (Gestão inclusa)

0,95% do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de

Número de Cotas

6.103.509

Nota do Gestor

O BTG Pactual Fundo de CRI encerrou o quarto trimestre de 2021 com 98% do patrimônio alocado em ativos-alvo (CRI e FII). No período de três meses foram investidos R\$ 85 milhões com remuneração média ponderada de CDI + 5,03% a.a.

Na estrutura de capital do fundo, foi realizada a captação de R\$ 20 milhões através de operações compromissadas. Apresentamos a estrutura regulatória e econômica do produto na página 8 do relatório gerencial de dezembro de 2021. [Link](#)

Em relação ao resultado do fundo, encerramos 2021 com uma distribuição total de R\$ 9,73 por cota de rendimentos. O valor representa o segundo maior resultado anual desde o início das atividades.

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

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

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

A Gestora segue acompanhando de perto cada um dos créditos, monitorando eventuais riscos que possam impactar a saúde financeira dos papéis, no curto e no longo prazo. Na aquisição dos CRI, a Gestora sempre preza por uma criteriosa análise de estrutura e garantias, para garantir a melhor proteção ao patrimônio do investidor.

Composição da Carteira

CRI em destaque

i) Aquisição do CRI Comfrio

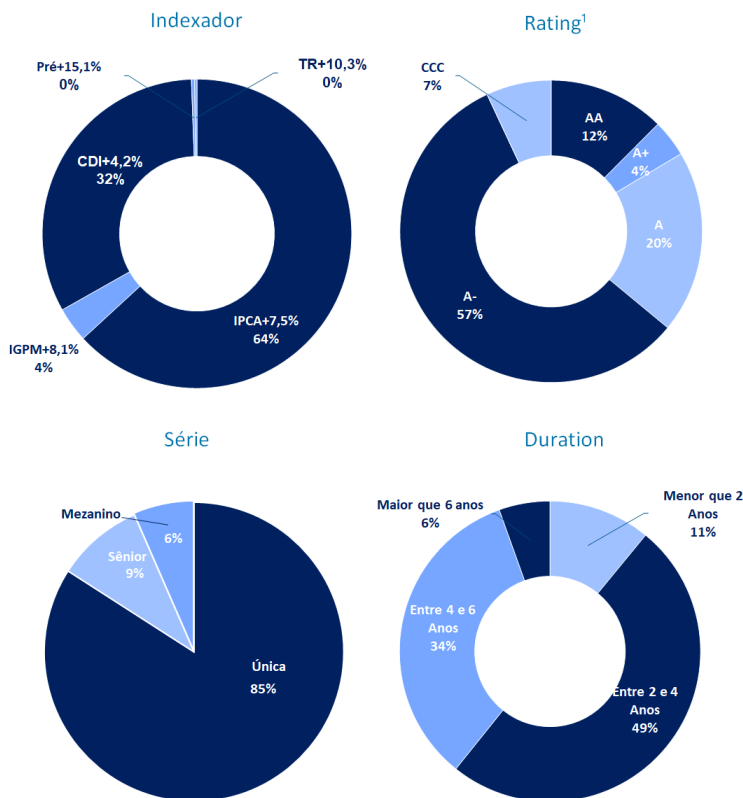
Volume de R\$ 35mm, remuneração indexada ao CDI com acréscimo de 6,00% a.a.. O lastro da operação é debênture da companhia. Na estrutura de garantias, existe cessão fiduciária de recebíveis e fiança da holding.

ii) Aquisição do CRI You

Volume de R\$ 30mm, remuneração indexada ao CDI com acréscimo de 4,25% a.a.. O lastro da operação é debênture de investida da companhia. Na estrutura de garantias, existe alienação fiduciária de estoque, terrenos, cessão fiduciária de CCVs de unidades, promessa de cessão fiduciária do estoque e fiança da holding.

iii) Aquisição do CRI Gafisa

Volume de R\$ 20mm, remuneração indexada ao CDI com acréscimo de 4,50% a.a.. O lastro da operação é CCB da companhia. Na estrutura de garantias, existe alienação fiduciária de estoque, terrenos, cotas, fundo de reserva, despesas, obras e fiança da holding.



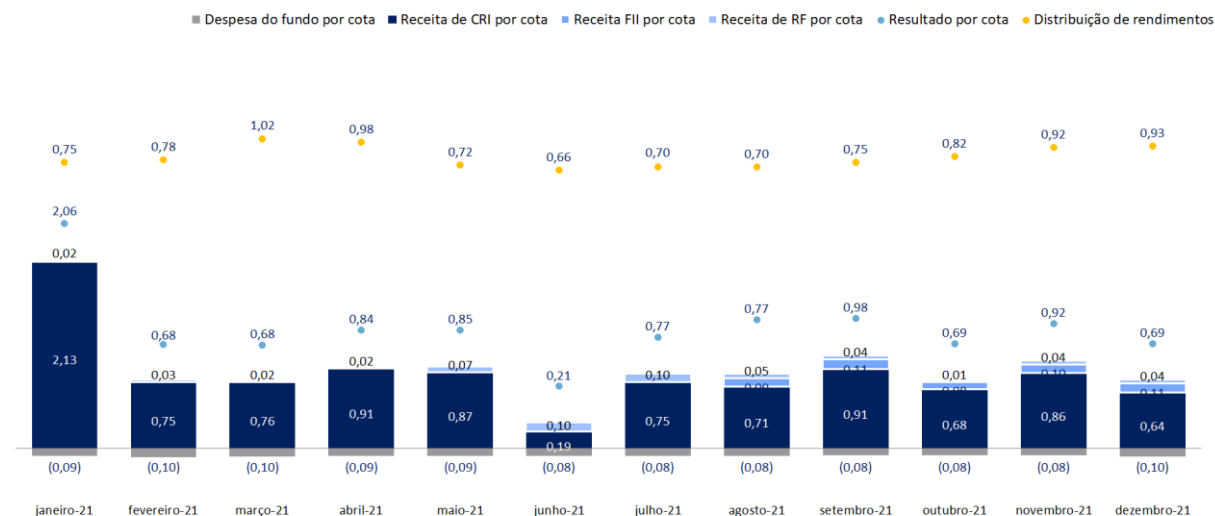
Referência: ¹ Abertura apenas das emissões que possuem rating.

Números do Fundo

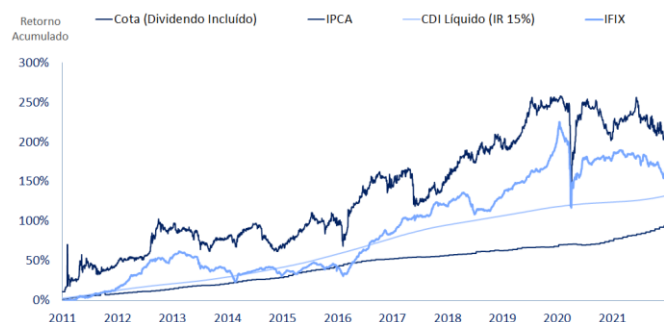
Balço Patrimonial - 31 de dezembro de 2021

(R\$)				DRE			
Ativo		Passivo		out-21		30/11/2021	
Disponibilidades	150	Rendimentos a distribuir	5.717.480	Receitas			
Aplicações Financeiras		Impostos e contribuições a recolher	12.493	Certificado de Recebíveis Imobiliário	4.113.883	5.261.796	3.890.719
Cotas de Fundo de Renda Fixa	38.989.697	Provisões de contas a pagar	668.131	Fundos de Renda Fixa	86.537	238.111	266.090
Certificado de Recebíveis Imobiliário	507.951.831	Compromissadas	20.097.555	Cotas de Fundo Imobiliário	509.655	592.296	655.408
Cotas de Fundo Imobiliário	50.947.022	Total	26.495.659	Total	4.710.075	6.092.202	4.812.217
Imposto a compensar	419	Patrimônio Líquido		Despesas			
Despesas Antecipadas	483	Cotas Integralizadas	606.328.039	Taxa de Administração	(449.278)	(443.321)	(450.798)
		Gastos com colocação de cotas	(19.944.757)	Despesas com Op. Compromissadas	-	-	(97.766)
		Reserva de Contingência	572.615	Taxa de Fiscalização CVM/Anbima	(4.492)	(4.492)	(4.492)
		Lucros/(Prejuízos) acumulados	(15.561.955)	Taxa B3	(10.148)	(10.746)	(10.618)
				Outras	(851)	(2.648)	(18.667)
		Total	571.393.943	Total	(464.769)	(461.207)	(582.341)
				Reserva	-	-	-
Total do Ativo	597.889.602	Total do Passivo e Patrimônio Líquido	597.889.602	Resultado Líquido	4.245.305	5.630.995	4.229.876

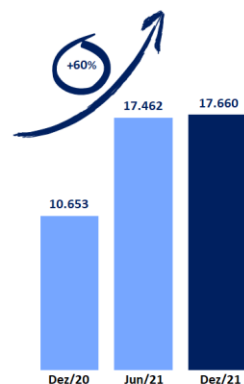
Resultado Financeiro nos Últimos 12 Meses

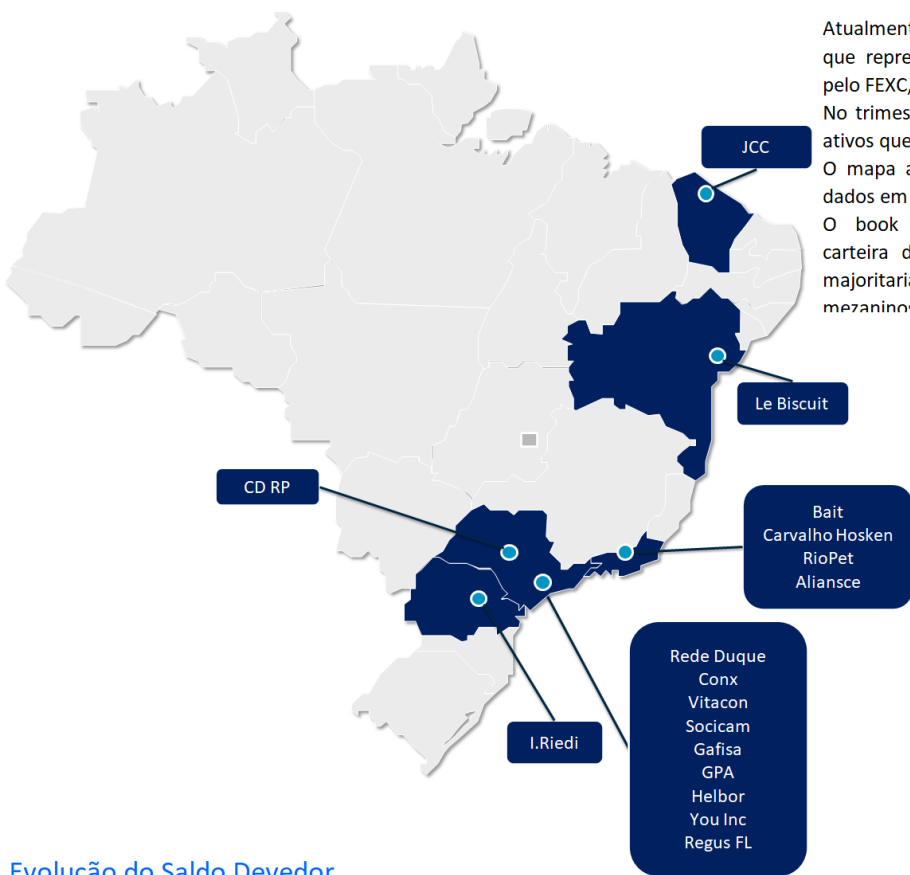


Desempenho Acumulado



Total de Cotistas



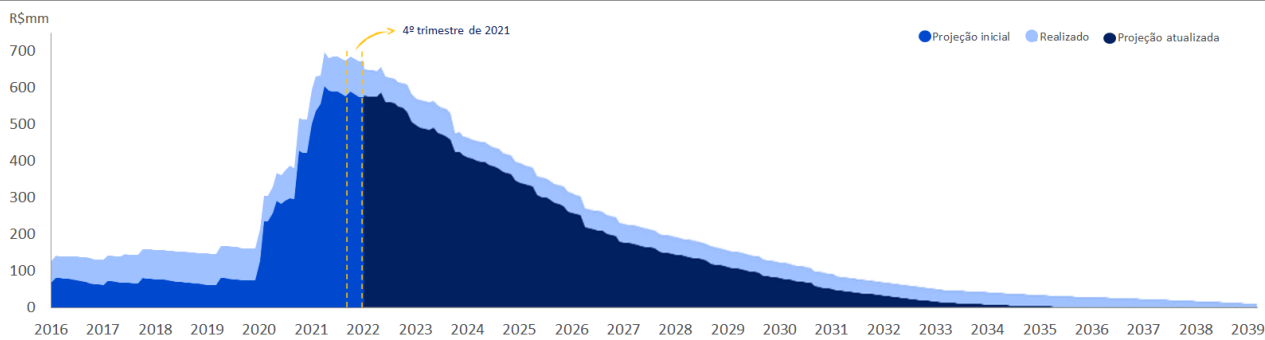
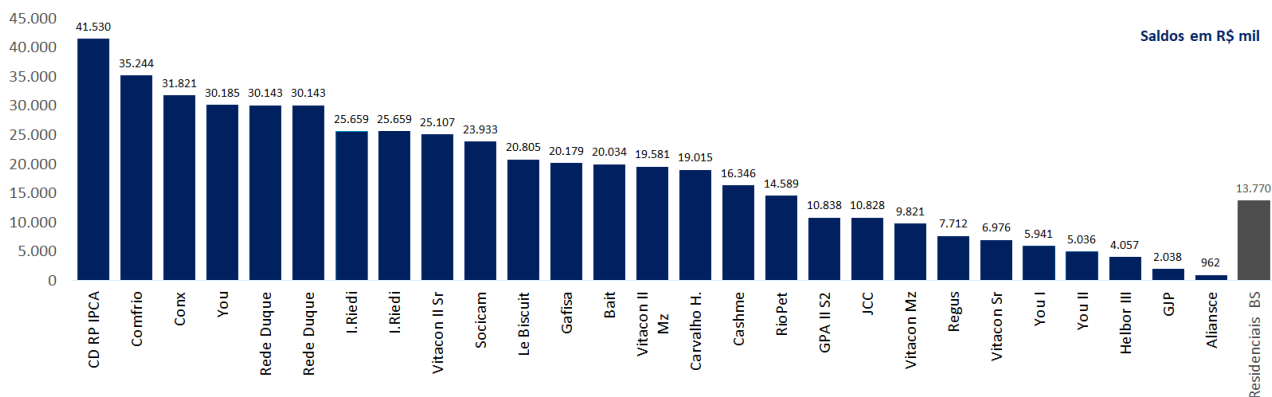
Carteira Consolidada de CRIs Corporativos e Residenciais
Distribuição por Estado

Comentários

Atualmente o fundo possui 29 operações corporativas que representam 94,1% do total de CRIs investidos pelo FEXC, ou R\$478 milhões.

No trimestre, foi realizada a integralização de 3 novos ativos que totalizaram R\$ 85 milhões.

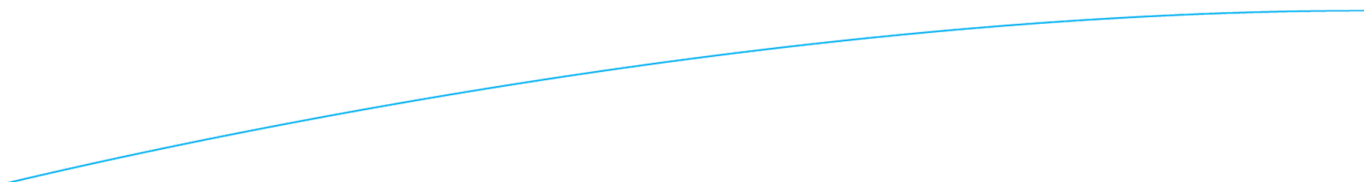
O mapa ao lado demonstra a localização dos ativos dados em garantia para os papéis investidos.

O book residencial/pulverizado totaliza 5,9% da carteira de CRIs, ou R\$ 30 milhões. O book está majoritariamente alocado em séries sêniores (82%) ou mezaninos (17%)

Evolução do Saldo Devedor

Distribuição da carteira


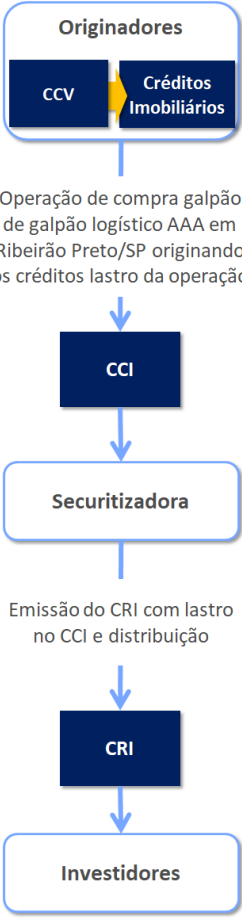
Carteira de CRIs

Detalhamento das operações



Centro de Distribuição Ribeirão Preto - IPCA
CRI 2 - Vert Securitizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	Vert Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 40.000.000,00	
Percentual Adquirido	100,00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jul-21	jul-31
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	5,92%	
LTV	60,01%	
Duration (anos)	4,96	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de galpão logístico localizado em Sumaré (SP). Cessão fiduciária ("CF") dos contratos de locação do mesmo imóvel.	
Regras de Quitação Antecipada	O devedor deverá notificar a intenção de amortizar extraordinariamente a operação. A partir da data de emissão até o 12º mês, o prazo é de 120 dias. A partir do 13º mês, 60 dias.	



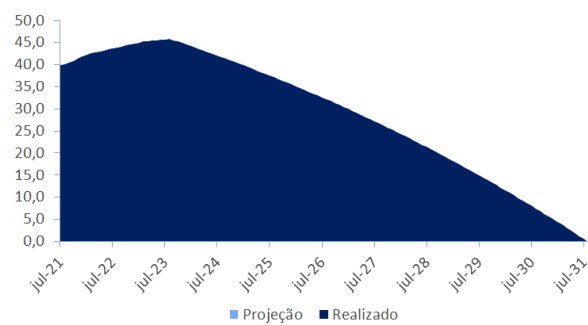
Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo	7,13%	7,36%	7,27%
	out-21	nov-21	dez-21

Devedores

A operação está lastreada no compromisso de compra e venda de galpão logístico em Ribeirão Preto. O devedor da operação, FII BTG Pactual Logística, é o fundo imobiliário de logística com maior crescimento nos últimos 18 meses e a estrutura conta com garantia real imobiliária em galpões logísticos AAA.

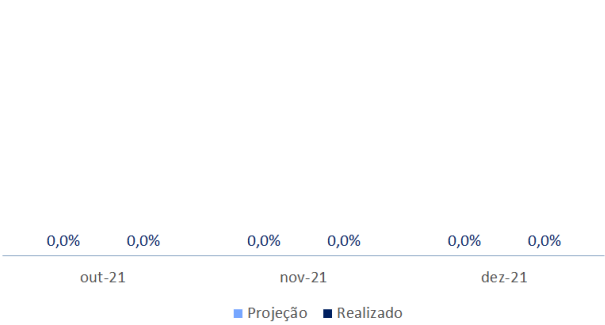
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de recebíveis.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



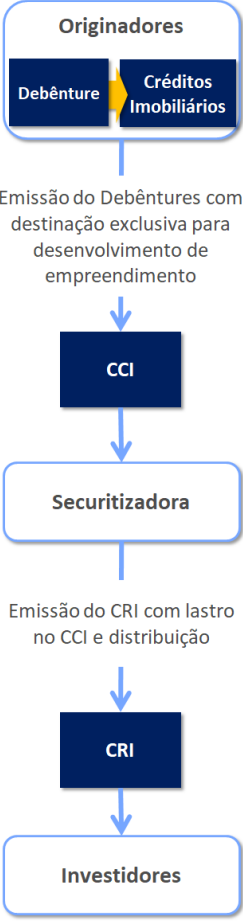
Destaques dos Empreendimentos

- BTLG em Ribeirão Preto/SP



Comfrio
CRI 1 - Vert Securitizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	Vert Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vortex	
VOLUME EMISSÃO	R\$ 50.000.000,00	
Percentual Adquirido	70,00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	out-21	out-26
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	6,00%	
LTV	0,00%	
Duration (anos)	2,30	
Garantias	Cessão Fiduciária ("CF") de contratos de locação. Fiança de empresas do grupo Comfrio.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa a partir do 13º mês.	



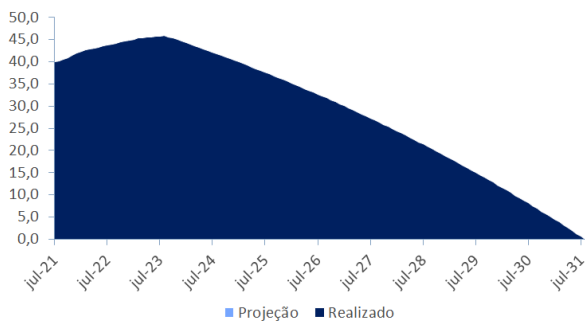
Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo	6,09%	6,10%	6,17%
	out-21	nov-21	dez-21

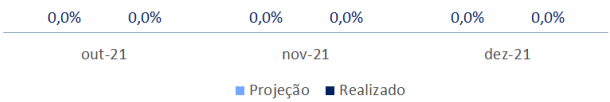
Devedores

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.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

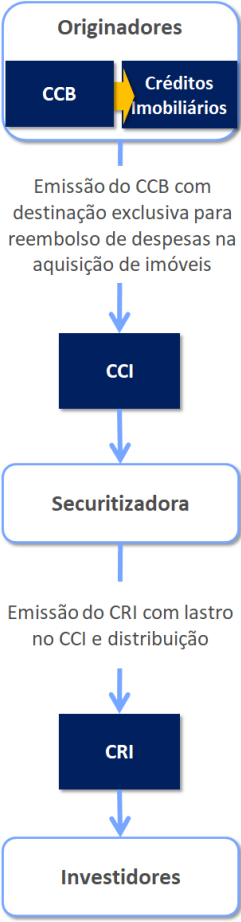


Garantias

- Cessão Fiduciária de recebíveis.

Conx
CRI 241 - Virgo Companhia de Securitização - Corporativo - Série Única

Emissor	Virgo Companhia de Securitização	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 100.000.000,00	
Percentual Adquirido	31,50%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jul-21	jul-27
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	6,35%	
LTV	64,64%	
Duration (anos)	3,93	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de terrenos em São Paulo (SP). Fundo de reserva no valor equivalente a 3 PMTs e aval dos sócios.	
Regras de Quitação Antecipada	Resgate Antecipado Facultativo a partir do 13º mês. O valor do resgate será calculado a partir do saldo devedor atualizado trazido ao valor presente por Tesouro IPCA+ (NTN-B) 2026 ou de duration equivalente.	



Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo

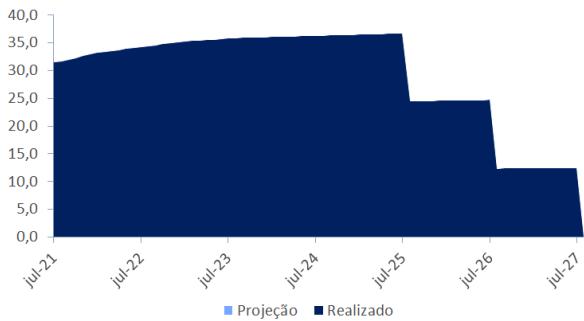
5,67%5,83%5,57%

out-21nov-21dez-21

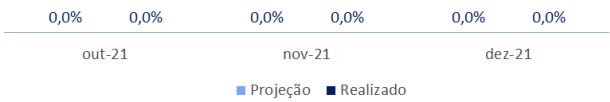
Devedores

Fundada em 1990, a CONX é uma incorporadora com expertise imobiliário residencial na região metropolitana de SP. Em sua história, desenvolveu mais de 115 empreendimentos que totalizam R\$ 1,8 milhões de m² construídos.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

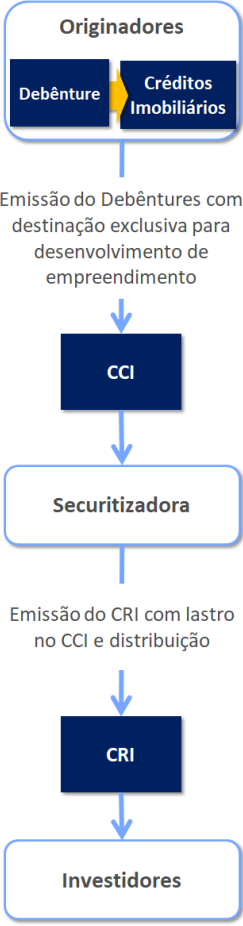


Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Reserva.

You
CRI 1 - Vert Securitizadora - Corporativo - Série Única

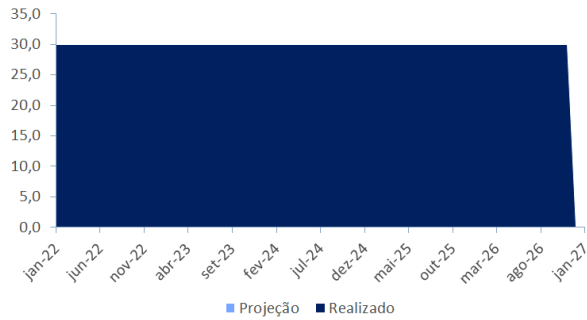
Emissor	Vert Securitizadora	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 100.000.000,00	
Percentual Adquirido	0,00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	dez-21	nov-26
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros mensal e amortização bullet	
Taxa de Emissão	4,25%	
LTV	62,89%	
Duration (anos)	3,48	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de terrenos em São Paulo (SP), cotas de SPEs e unidades futuras. Cessão fiduciária ("CF") dos recebíveis por venda de unidades. Fiança da Holding.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa com prêmio de 0,50% sobre o saldo devedor e pelo prazo remanescente da operação.	



Participação do CRI na Carteira	0,00%	0,00%	5,28%
	out-21	nov-21	dez-21
% PL do Fundo			

Devedores
Fundada em 2009, a You Inc desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária. O primeiro projeto da companhia foi lançado em 2010 e em 2013 atingiram a marca de R\$ 500mm em VGV. No ano de 2016 a You foi premiada com o conceituado Top Imobiliário. Na data de emissão dos CRIs, a You Inc acumulava 64 lançamentos e R\$ 5,1 bilhões em VGV acumulado.

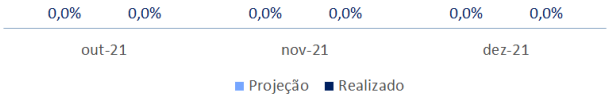
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Terrenos;
- Alienação Fiduciária de Estoque;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis (CCVs);
- Alineção Fiduciária de Cotas;
- Fiança You Inc.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Destaques dos Empreendimentos

- You - Maceió 88 (São Paulo/SP)

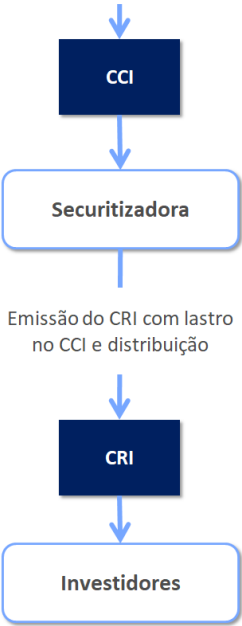


Rede Duque
CRI 443 - True Securitizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vortex	
Volume Emissão	R\$ 90.000.000,00	
Percentual Adquirido	33,33%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	set-21	set-33
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	8,20%	
LTV	67,24%	
Duration (anos)	5,09	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de Imóveis. Fiança dos sócios, fundo de liquidez e de despesas.	
Regras de Quitação Antecipada	Resgate Antecipado Facultativo a partir do 13º mês. O valor do resgate será calculado a partir do saldo devedor atualizado trazido ao valor presente por Tesouro IPCA+ (NTN-B) de duration equivalente.	



Operação de sale em lease back originando os créditos imobiliários lastro da operação

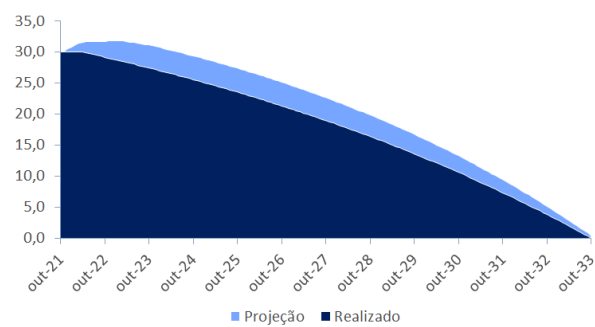


Participação do CRI na Carteira	5,27%	5,44%	5,28%
% PL do Fundo	out-21	nov-21	dez-21

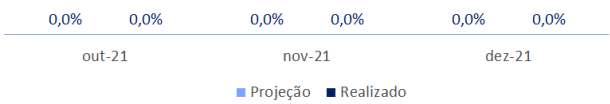
Devedores

A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis com atuação em São Paulo e no Rio de Janeiro. Com mais de 60 anos no mercado, é a maior rede de postos na cidade de São Paulo.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

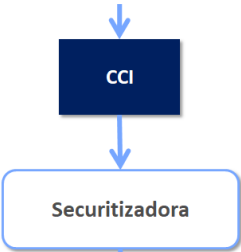
- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Liquidez e Despesas.

Rede Duque
CRI 444 - True Securitizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vortex	
Volume Emissão	R\$ 90.000.000,00	
Percentual Adquirido	33,33%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	set-21	set-33
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	8,20%	
LTV	67,24%	
Duration (anos)	5,09	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de Imóveis. Fiança dos sócios, fundo de liquidez e de despesas.	
Regras de Quitação Antecipada	Resgate Antecipado Facultativo a partir do 13º mês. O valor do resgate será calculado a partir do saldo devedor atualizado trazido ao valor presente por Tesouro IPCA+ (NTN-B) de duration equivalente.	



Operação de sale em lease back originando os créditos imobiliários lastro da operação



Emissão do CRI com lastro no CCI e distribuição

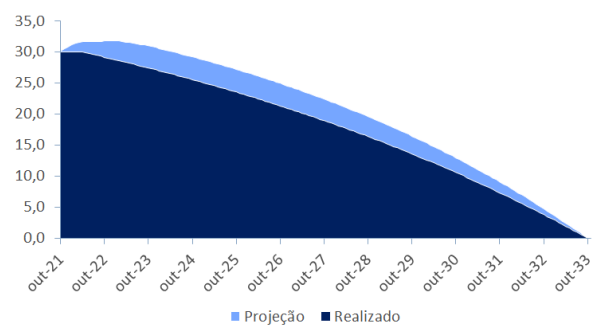


Participação do CRI na Carteira	5,27%	5,44%	5,28%
% PL do Fundo	out-21	nov-21	dez-21

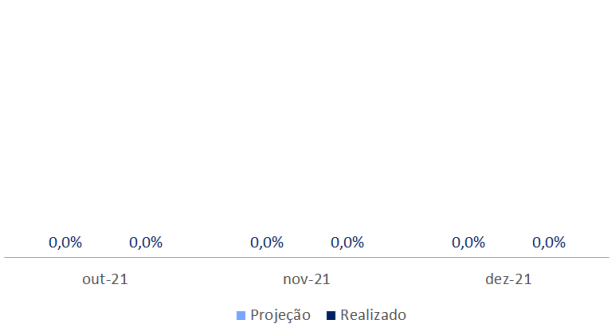
Devedores

A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis com atuação em São Paulo e no Rio de Janeiro. Com mais de 60 anos no mercado, é a maior rede de postos na cidade de São Paulo.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

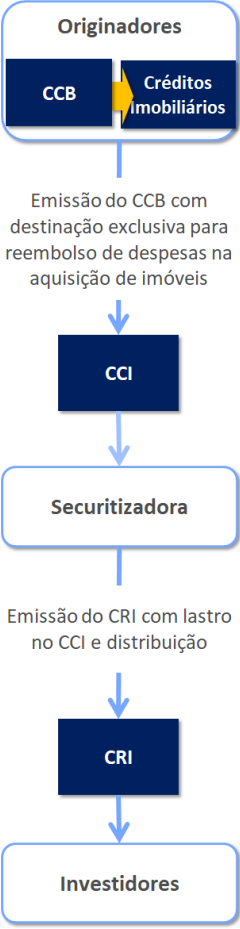


Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Liquidez e Despesas.

I.Riedi I
CRI 363 - True Securitizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 26.000.000,00	
Percentual Adquirido	100,00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	fev-21	abr-31
Indexador	IPCA	Anual
Periodicidade	Juros mensal e amortização anual	
Taxa de Emissão	8,50%	
LTV	68,34%	
Duration (anos)	3,83	
Garantias	Cessão fiduciária ("CF") de recebíveis do agronegócio. Fiança dos sócios e da holding, fundo de juros e despesas.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa mediante ao pagamento de prêmio regressivo até o vencimento da operação (de 4,0% até 0,5%).	



Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo

4,79%4,40%4,49%

out-21nov-21dez-21

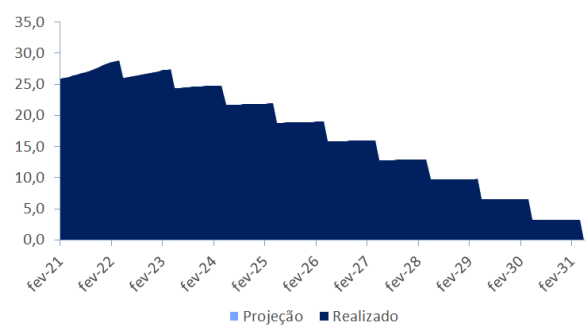
Devedores

O Grupo I.Riedi possui 65 anos de história e é composto por empresas do segmento agrícola, transportes e de consórcios e seguros.

Fundada em 1955 por Ludovico Riedi e seus irmãos, a Riedi começou como um armazém de secos e molhados localizados na cidade de Palotina/PR. Hoje, a empresa se posiciona como líder no mercado do Paraná e com atuação em 90 municípios.

A sede administrativa da companhia está situada na cidade de Cascavel/PR.

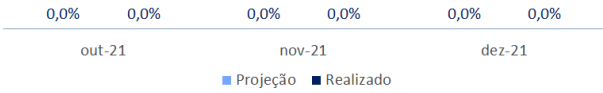
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Avais dos sócios e da Holding;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de contratos de safra;
- Fundo de Juros e Despesas.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



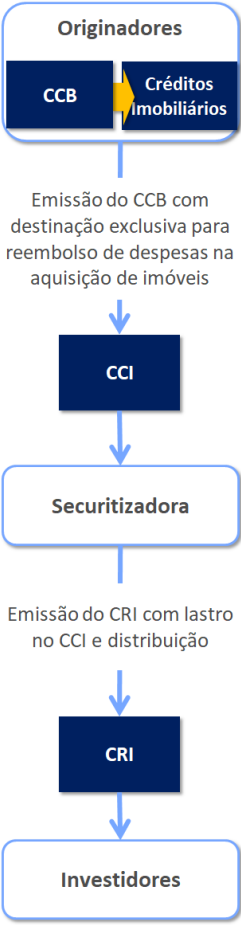
Destaques dos Empreendimentos

- I.Riedi Assis



I.Riedi II
CRI 364 - True Securitizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 26.000.000,00	
Percentual Adquirido	100,00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	fev-21	abr-31
Indexador	IPCA	Anual
Periodicidade	Juros mensal e amortização anual	
Taxa de Emissão	8,50%	
LTV	68,34%	
Duration (anos)	3,79	
Garantias	Cessão fiduciária ("CF") de recebíveis do agronegócio. Fiança dos sócios e da holding, fundo de juros e despesas.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa mediante ao pagamento de prêmio regressivo até o vencimento da operação (de 4,0% até 0,5%).	



Participação do CRI na Carteira

4,79%	4,40%	4,49%
out-21	nov-21	dez-21

% PL do Fundo

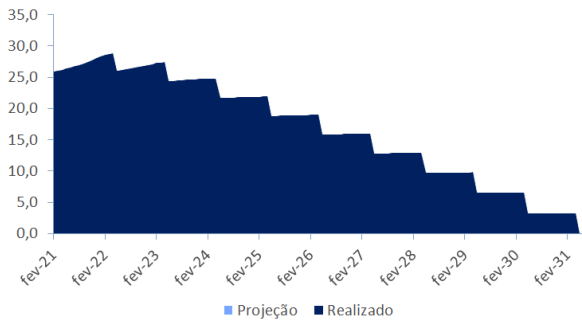
Devedores

O Grupo I.Riedi possui 65 anos de história e é composto por empresas do segmento agrícola, transportes e de consórcios e seguros.

Fundada em 1955 por Ludovico Riedi e seus irmãos, a Riedi começou como um armazém de secos e molhados localizados na cidade de Palotina/PR. Hoje, a empresa se posiciona como líder no mercado do Paraná e com atuação em 90 municípios.

A sede administrativa da companhia está situada na cidade de Cascavel/PR.

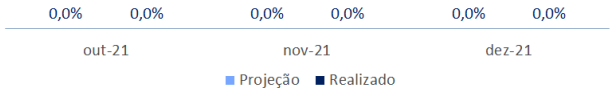
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Avais dos sócios e da Holding;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de contratos de safra;
- Fundo de Juros e Despesas.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



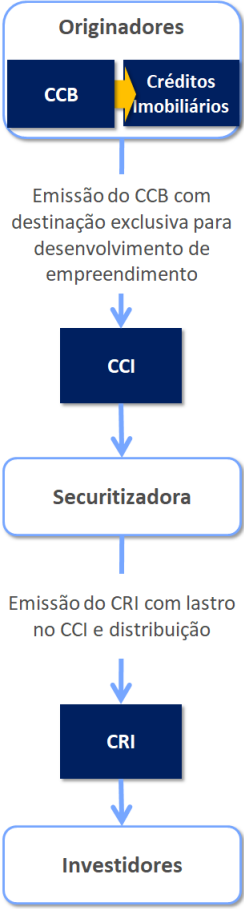
Destaques dos Empreendimentos

- I.Riedi Assis



Vitacon II Sr
CRI 214 - Habitasec - Corporativo - Série Sênior

Emissor	Habitasec	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 76.000.000,00	
Percentual Adquirido	39,89%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jan-08	jan-83
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	6,25%	
LTV	45,77%	
Duration (anos)	1,90	
Garantias	Avais e Fianças, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Despesas e Obras.	
Regras de Quitação Antecipada	A quitação da operação será realizada através do fluxo de recebíveis dos projetos Ueno e Chez. Os recursos originados na venda de unidades autônomas são automaticamente destinados ao pagamento do CRI.	



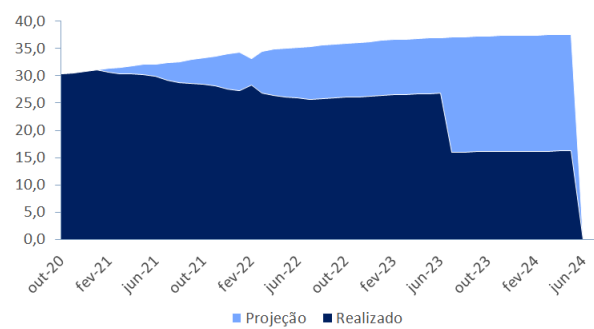
Participação do CRI na Carteira	4,80%	4,40%	4,39%
% PL do Fundo	out-21	nov-21	dez-21

Devedores

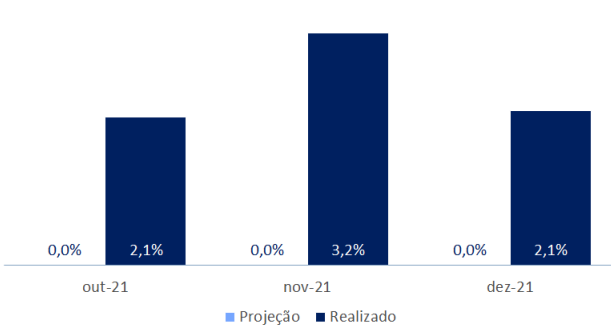
Fundada em 2009, a Vitacon Participações S.A. desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária:

- Atua predominantemente no setor residencial
- Hoje atua tanto no mercado de venda quanto no mercado de locação com a plataforma de vendas própria Housi.com.br
- Atualmente conta com 61 projetos, sendo 46 lançados e 34 entregues

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fianças e Avais dos sócios;
- Alienação Fiduciária de Imóveis Chez VN e VN Ueno;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis das Unidades Chez e Ueno;
- Alienação Fiduciária de Cotas de SPES;
- Fundo de Reserva, Despesas e Obras .

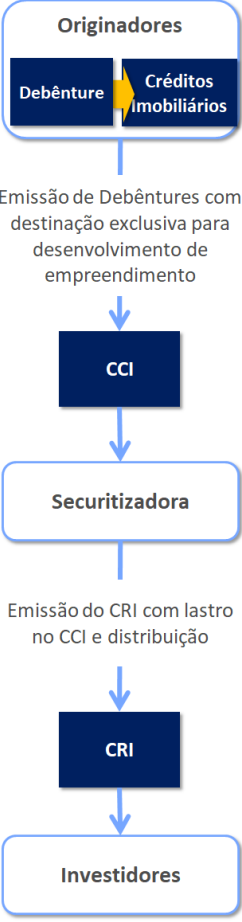
Destaques dos Empreendimentos

- VN Ueno
- Chez VN
- Unidades privativas de 15m² a 53m²
- Localização: São Paulo/Bela Vista



Socicam
CRI 22 - REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários - Corporativo - Série Única

Emissor	REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários	
Agente Fiduciário	Planner	
Volume Emissão	R\$ 170.000.000,00	
Percentual Adquirido	14,71%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jul-21	jan-30
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	10,00%	
LTV	91,89%	
Duration (anos)	3,71	
Garantias	Cessão Fiduciária ("CF") de recebíveis locatícios (terminais rodoviários). Fundo de Liquidez equivalente a 2 PMTs e fundo de despesas. Fiança da Holding.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária a partir do 13º mês com uma multa sobre o saldo devedor de 2%	



Participação do CRI na Carteira

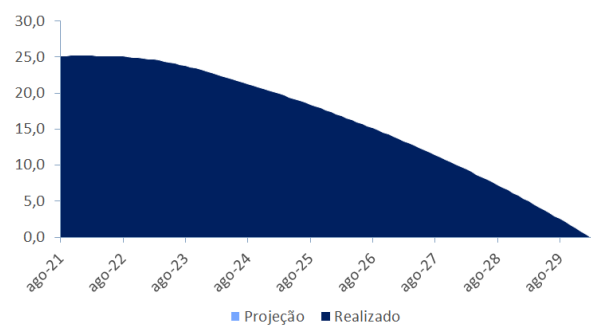
4,35%	4,41%	4,19%
out-21	nov-21	dez-21

% PL do Fundo

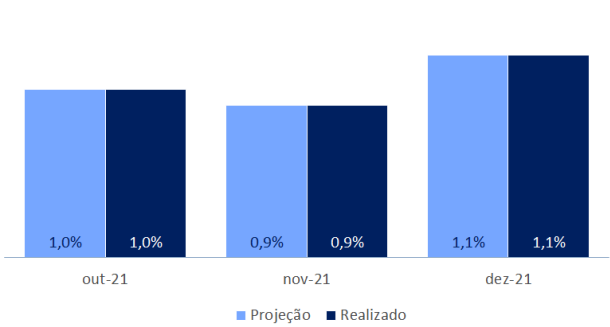
Devedores

A Socicam é uma empresa nacional e que oferece soluções empresariais nos segmentos de infraestrutura e mobilidade. Com mais de 40 anos de história, ocupa posição de liderança na gestão de terminais rodoviários e urbanos com mais de 150 empreendimentos no portfólio.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

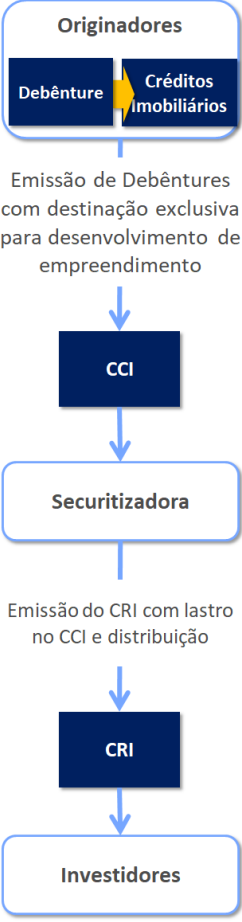


Garantias

- Fiança;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Liquidez.

Le Biscuit
CRI 283 - Virgo Companhia de Securitização - Corporativo - Série Única

Emissor	Virgo Companhia de Securitização	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 120.000.000,00	
Percentual Adquirido	17,08%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	ago-21	jul-33
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	7,16%	
LTV	112,65%	
Duration (anos)	5,05	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de Imóvel em Camçari (BA). Cessão fiduciária ("CF") de recebíveis de cartão de crédito e fundo de reserva equivalente a 3PMTs.	
Regras de Quitação Antecipada	Resgate Antecipado Facultativo calculado a partir do saldo devedor atualizado trazido ao valor presente por Tesouro IPCA+ (NTN-B) de duration equivalente subtraindo 3,05%.	



Participação do CRI na Carteira

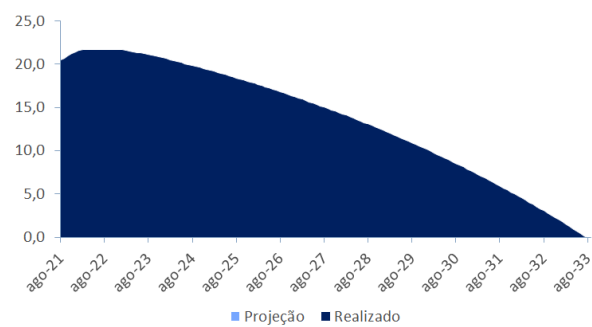
3,66%	3,79%	3,64%
out-21	nov-21	dez-21

% PL do Fundo

Devedores

A Le Biscuit é uma empresa que atua no segmento de varejo com lojas de departamento há mais de 40 anos. Fundada em Feira de Santana (Bahia), a empresa se destaca pelos preços competitivos e uma ampla rede de atuação (mais de 100 lojas no nordeste e sudeste).

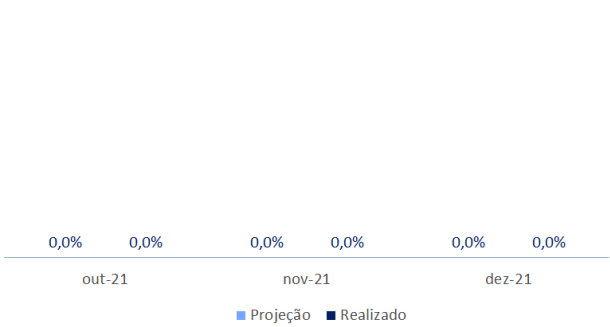
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Despesas.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



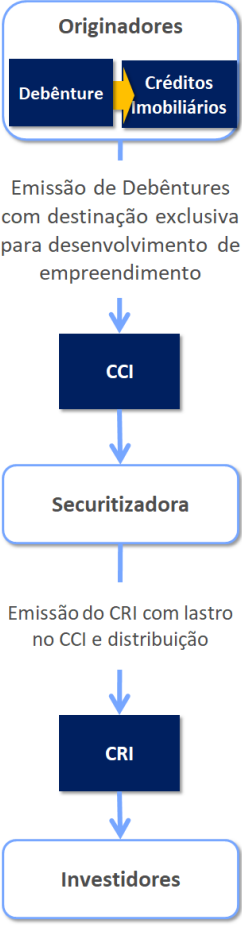
Destaques dos Empreendimentos

- CD Le Biscuit em Camçari/BA



Gafisa
CRI 465 - True Securitizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 81.000.000,00	
Percentual Adquirido	24,70%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	nov-21	dez-25
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros mensal e amortização bullet	
Taxa de Emissão	4,50%	
LTV	62,50%	
Duration (anos)	2,97	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de terreno em São Paulo (SP), cotas de SPE e unidades futuras. Cessão fiduciária ("CF") dos recebíveis por venda de unidades. Fiança da Holding.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa mediante ao pagamento de prêmio regressivo até o vencimento da operação (de 4,0% até 2,5%).	



Participação do CRI na Carteira	0,00%	0,00%	3,53%
	out-21	nov-21	dez-21
% PL do Fundo			

Devedores

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.

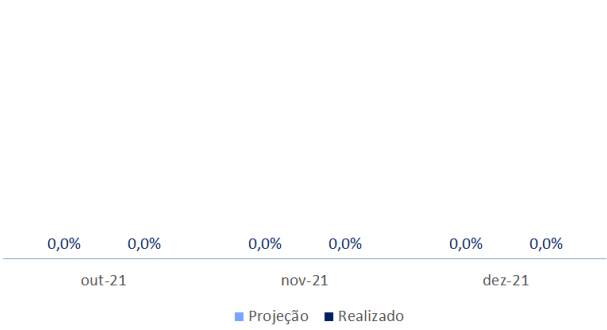
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Terrenos;
- Alienação Fiduciária de Estoque;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis (CCV);
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Fiança da Holding.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



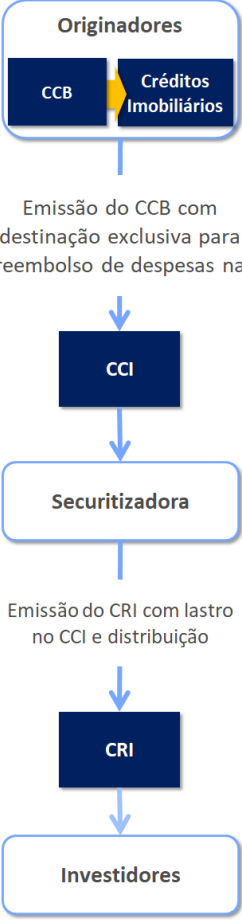
Destaques dos Empreendimentos

- Marajoara Club House em São Paulo/SP



Bait
CRI 454 - True Securitizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 160.000.000,00	
Percentual Adquirido	12,50%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	set-21	set-25
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	7,00%	
LTV	72,07%	
Duration (anos)	2,35	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de terreno no Rio de Janeiro (RJ) e cotas de SPE. Cessão fiduciária ("CF") de recebíveis por vendas de imóveis. Fiança da holding.	
Regras de Quitação Antecipada	Resgate Extraordinário Facultativo da operação a partir do 13º mês com uma multa de 1,75%	



Participação do CRI na Carteira

3,52%	3,59%	3,51%
out-21	nov-21	dez-21

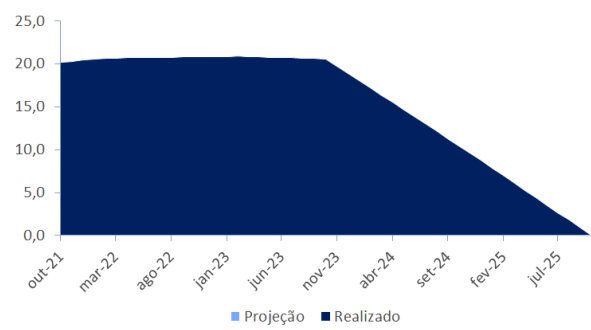
% PL do Fundo

Devedores

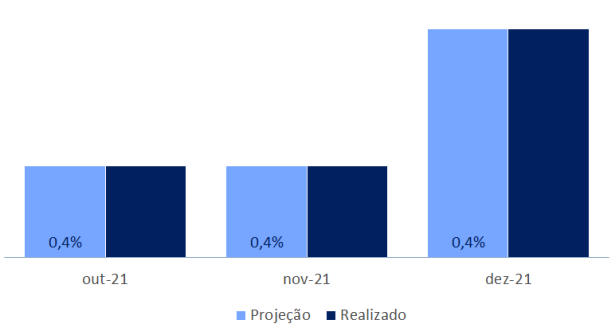
A Bait Inc é uma incorporadora fundada em 2017, com primeiro empreendimento entregue em 2019, que atua na cidade do Rio de Janeiro com foco em alto padrão na região sul da cidade.

A incorporadora têm se destacado pelo lançamento de edifícios residenciais em uma região com alta escacez de novos lançamentos. Na orla de Copacabana, por exemplo, lançaram o Bait Residencial após mais de 40 anos sem outros lançamentos.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis e Cotas;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Vitacon II Mz

CRI 215 - Habitasec - Corporativo - Série Mezanino

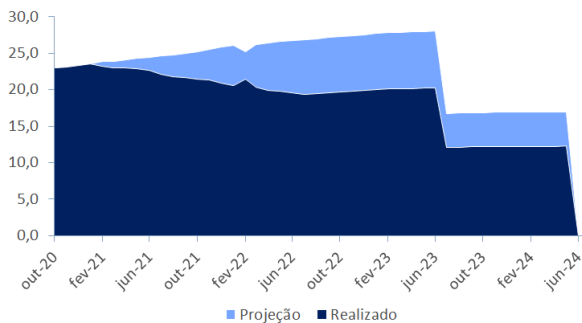
Emissor	Habitasec	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 23.000.000,00	
Percentual Adquirido	100,00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	dez-62	dez-62
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	7,75%	
LTV	15,22%	
Duration (anos)	1,88	
Garantias	Avais e Fianças, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva, Despesas e Obras.	
Regras de Quitação Antecipada	A quitação da operação será realizada através do fluxo de recebíveis dos projetos Ueno e Chez. Os recursos originados na venda de unidades autônomas são automaticamente destinados ao pagamento do CRI.	



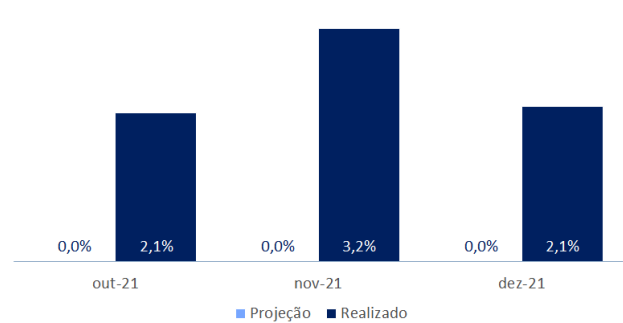
Participação do CRI na Carteira	3,64%	3,43%	3,43%
% PL do Fundo	out-21	nov-21	dez-21

Devedores
Fundada em 2009, a Vitacon Participações S.A. desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária:
– Atua predominantemente no setor residencial
– Hoje atua tanto no mercado de venda quanto no mercado de locação com a plataforma de vendas própria Housi.com.br
– Atualmente conta com 61 projetos, sendo 46 lançados e 34 entregues

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fianças e Avais dos sócios;
- Alienação Fiduciária de Imóveis Chez VN e VN Ueno;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis das Unidades Chez e Ueno;
- Alienação Fiduciária de Cotas de SPES;
- Fundo de Reserva, Despesas e Obras.

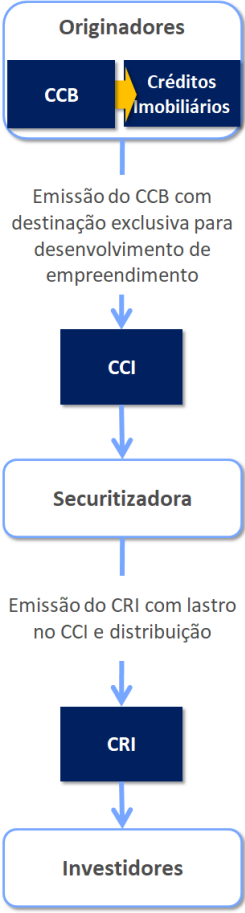
Destaques dos Empreendimentos

- VN Ueno
- Chez VN
- Unidades privativas de 15m² a 53m²
- Localização: São Paulo/Bela Vista



Carvalho Hosken
CRI 25 - Ourinvest - Corporativo - Série Única

Emissor	Ourinvest Securitizadora	
Agente Fiduciário	H Commcor	
Volume Emissão	R\$ 140.000.000,00	
Percentual Adquirido	14,29%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	nov-19	dez-26
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	5,50%	
LTV	79,81%	
Duration (anos)	2,05	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de terrenos no Rio de Janeiro (RJ). Fundo de Despesas e Liquidez.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa mediante ao pagamento de prêmio regressivo até o vencimento da operação (de 1,5% até 0%).	



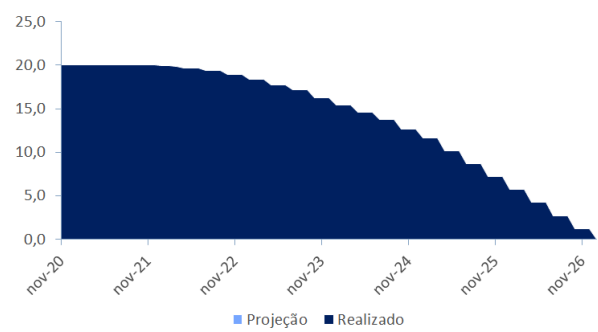
Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo	3,49%	3,49%	3,33%
	out-21	nov-21	dez-21

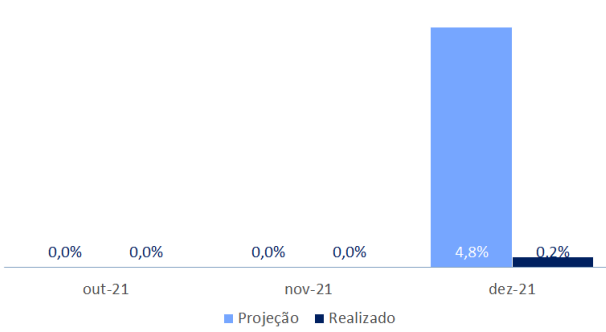
Devedores

Fundada em 1951 no Rio de Janeiro, a Carvalho Hosken inicia suas atividades realizando grandes obras públicas por todo o país. Participa da construção da nova capital do país que se transferia do Rio de Janeiro para Brasília e em meados dos anos 60, com a criação do BHN (Banco Nacional da Habitação), é contratada para urbanizar e construir núcleos habitacionais nas cidades - satélites do novo Distrito Federal. Posteriormente, já no patamar de uma das grandes empresas de construção civil do país, a Carvalho Hosken volta-se para o desenvolvimento da cidade do Rio de Janeiro.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

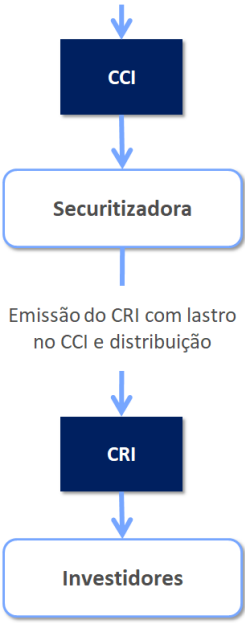
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Despesas e Liquidez.

Cashme
CRI 145 - Gaia Sec - Corporativo - Série Única

Emissor	Gaia Securitizadora	
Agente Fiduciário	Pentágono	
Volume Emissão	R\$ 33.674.000,00	
Percentual Adquirido	100,00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	out-20	abr-28
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	3,75%	
LTV	36,36%	
Duration (anos)	2,13	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de imóveis (garantias das operações de home equity). Cessão fiduciária ("CF") de recebíveis dos contratos de home equity. Aval do cedente.	
Regras de Quitação Antecipada	A quitação da operação será realizada através do fluxo de recebíveis de home equity.	



Emissão da CCI com lastro nos créditos imobiliários e cessão



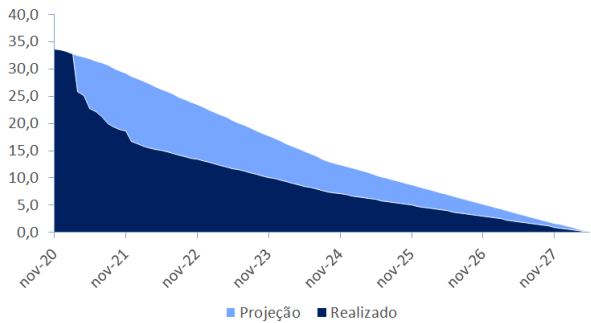
Participação do CRI na Carteira	3,24%	2,90%	2,86%
% PL do Fundo	out-21	nov-21	dez-21

Devedores

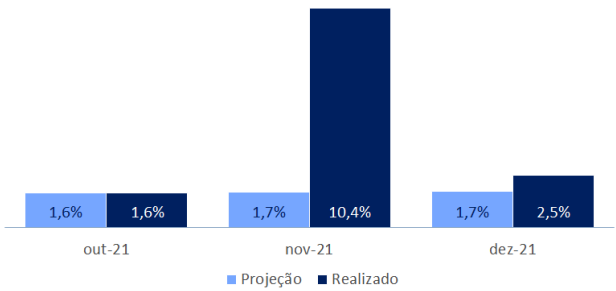
A CashMe é uma fintech do Grupo Cyrela. Fundada com o objetivo de trazer agilidade e custos atrativos a quem busca por crédito com os juros mais baixos do mercado.

A companhia possui um papel importante na indústria de home-equity (crédito com garantia em imóveis).

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

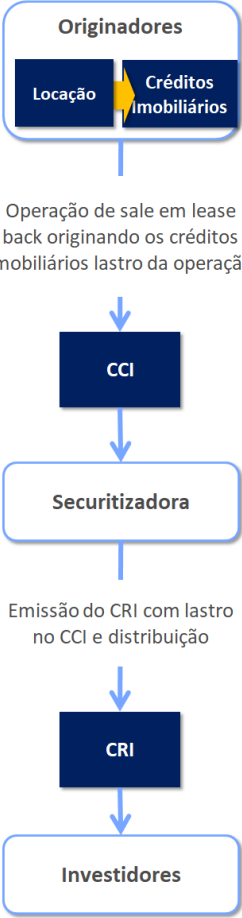


Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis.

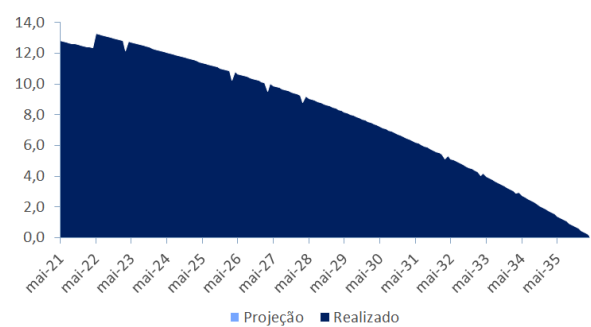
RioPet
CRI 329 - True Securtizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securtizadora	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 28.000.000,00	
Percentual Adquirido	45,71%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	mar-21	mar-36
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	7,00%	
LTV	94,21%	
Duration (anos)	6,09	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de imóvel em Nova Iguaçu (RJ), fundo de liquidez e fiança da Holding.	
Regras de Quitação Antecipada	Resgate antecipado facultativo com multa de 5,5% sobre o saldo devedor da operação.	



Participação do CRI na Carteira	2,24%	2,52%	2,55%
% PL do Fundo	out-21	nov-21	dez-21
Devedores			
A RioPet foi fundada em 1995 e está na cidade de Nova Iguaçu (RJ), onde fica sua matriz. Adicionalmente, possui Filiais em Maracanã (CE) e Araras (SP).			
Especializada no desenvolvimento e fabricação de embalagens PET, atua no segmento alimentício, cosmético, saneantes e higiene pessoal (ISO 9001).			
Principal fornecedora de garrafas recicladas do Brasil, com 95% do fornecimento nacional.			
Grupo Riopet é o maior produtor de resina reciclada do Brasil, com capacidade total de 6 mil toneladas por mês.			

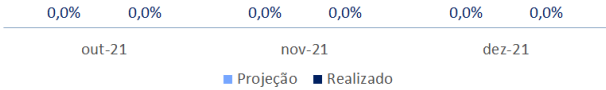
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Liquidez.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Destaques dos Empreendimentos

- RioPet / Nova Iguaçu (RJ)

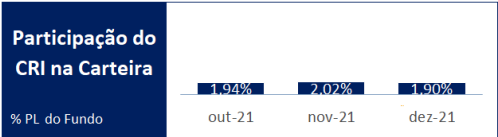
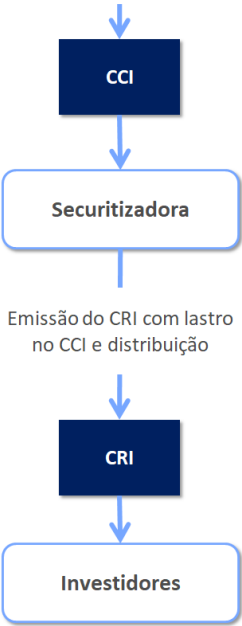


GPA II
CRI 346 - True Securitizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 98.160.580,00	
Percentual Adquirido	10,19%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	dez-20	dez-35
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	5,60%	
LTV	80,11%	
Duration (anos)	6,21	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de imóveis na grande São Paulo, fundo de reserva e despesas.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa mediante ao pagamento de prêmio regressivo até o vencimento da operação (de 2,5% até 0%).	



Operação de sale em lease back originando os créditos imobiliários lastro da operação

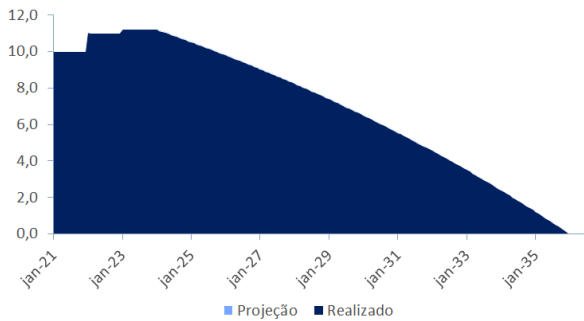


Devedores

A Companhia Brasileira de Distribuição, Grupo Pão de Açúcar, é uma empresa varejista fundada em 1948 e controlada pelo grupo francês Casino. Fazem parte do portfolio de negócios do Grupo Pão de Açúcar as marcas Pão de Açúcar, Extra, Compre Bem e Assaí.

Consolidada como a maior empresa varejista do Brasil, a empresa conta com 1.059 lojas e 99 mil funcionários.

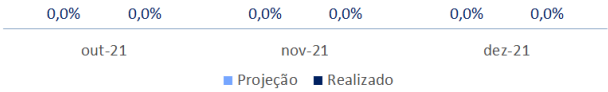
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Fundo de Reserva e Liquidez.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Destaques dos Empreendimentos

- Supermercados Extra (Guarulhos/SP e São José dos Campos/SP)
- Supermercados Pão de Açúcar (São Paulo/SP)

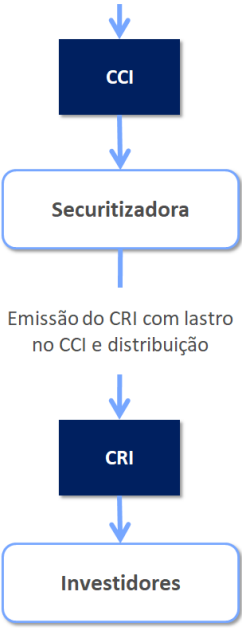


JCC
CRI 163 - Habitasec - Corporativo - Série Única

Emissor	Habitasec	
Agente Fiduciário	Pentágono	
Volume Emissão	R\$ 283.686.000,00	
Percentual Adquirido	5,29%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	set-19	set-34
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	1,30%	
LTV	48,56%	
Duration (anos)	4,87	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de shopping center em Fortaleza (CE), cessão fiduciária de recebíveis de lojistas, fundo de Reserva e fiança da Holding.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa a partir do 37º mês.	



Operação de sale em lease back originando os créditos imobiliários lastro da operação



Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo

2,50%

1,83%

1,90%

out-21

nov-21

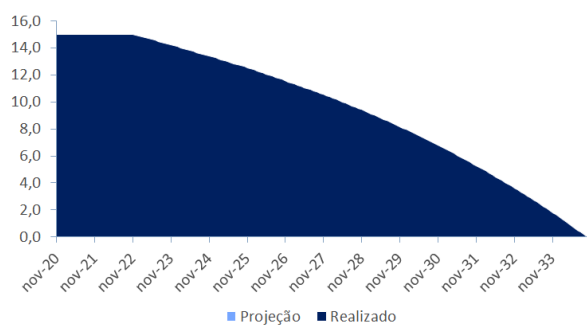
dez-21

Devedores

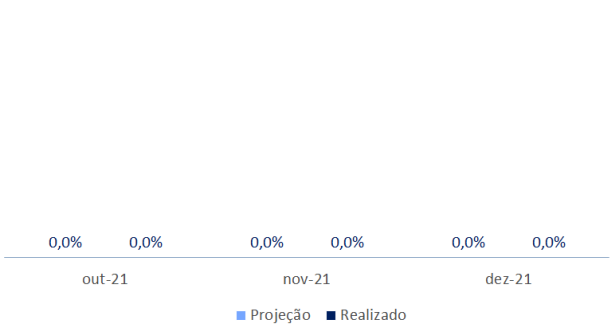
Fundada em 1994, a Jereisatti Centros Comerciais S.A. (JCC) faz parte do grupo Jereissati Participações S.A., companhia de capital aberto fundada em 1946.

A holding é controladora dos shoppings da Iguatemi Shopping Centers S.A..

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

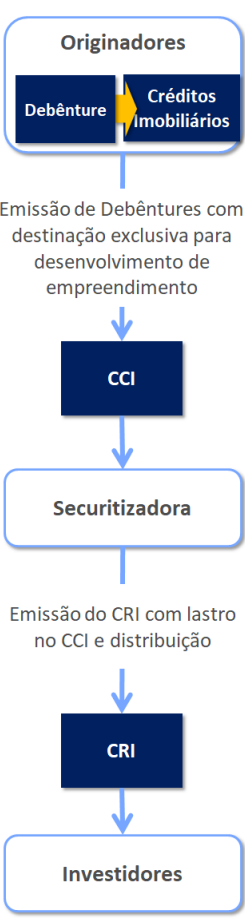


Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis e Ações;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva.

Vitacon Mz
CRI 48 - Isec - Corporativo - Série Mezanino

Emissor	VIRGO	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 25.241.041,04	
Percentual Adquirido	68,00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	out-19	out-29
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	3,25%	
LTV	46,95%	
Duration (anos)	2,17	
Garantias	Alienação fiduciária de imóveis em São Paulo (SP) e de cotas de SPes. Cessão fiduciária ("CF") dos recebíveis por venda de unidades. Fiança dos sócios e da holding.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização antecipada através das vendas das unidades Turiassu, Melo Alves, Faria Lima, Bela Cintra e Vita Corá.	



Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo

1.70%1.70%1.72%

out-21nov-21dez-21

Devedores

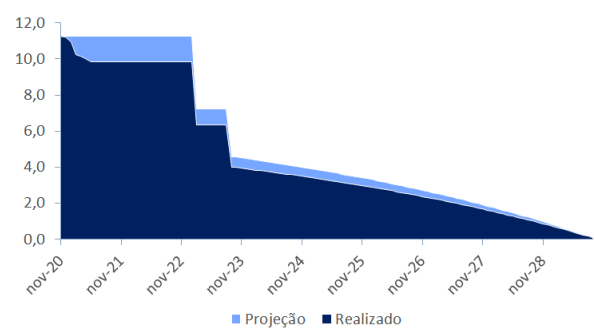
Fundada em 2009, a Vitacon Participações S.A. desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária:

– Atua predominantemente no setor residencial

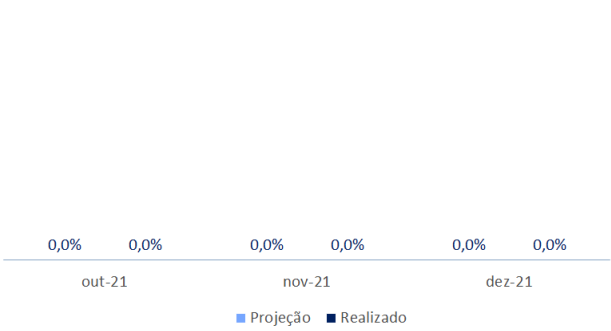
– Hoje atua tanto no mercado de venda quanto no mercado de locação com a plataforma de vendas própria Housi.com.br

– Atualmente conta com 61 projetos, sendo 46 lançados e 34 entregues

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva, Despesas e Obras.

Destaques dos Empreendimentos

- VN Gomes de Carvalho

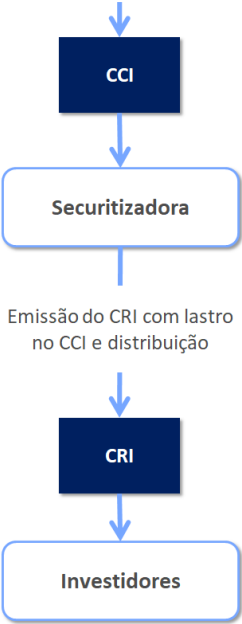


Regus
CRI 131 - True Securitizadora - Coporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vortex	
Volume Emissão	R\$ 6.348.350,00	
Percentual Adquirido	100,00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	mar-18	mar-28
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	6,98%	
LTV	0,00%	
Duration (anos)	2,88	
Garantias	Alienação fiduciária de imóvel em São Paulo (SP), fiança da cedente.	
Regras de Quitação Antecipada	Vencimento antecipado se ocorrer rescisão do contrato de locação (lastro da operação).	



Operação de sale em lease back originando os créditos imobiliários lastro da operação



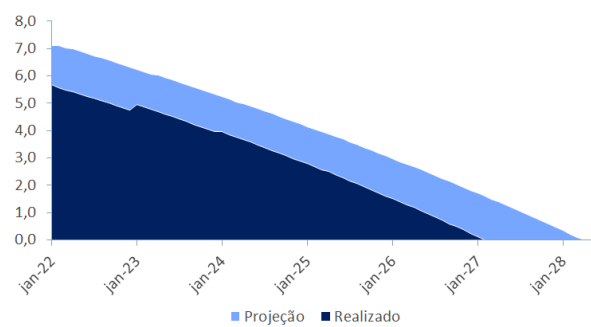
Participação do CRI na Carteira	1,28%	1,31%	1,35%
% PL do Fundo	out-21	nov-21	dez-21

Devedores

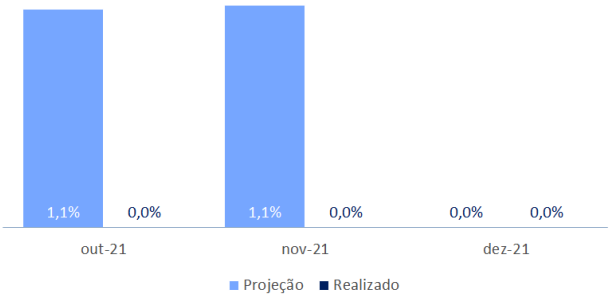
A Regus é uma empresa multinacional que oferece escritórios, endereços comerciais, espaços de coworking e salas de reunião. Fundada em 1989 em na Bélgica, é uma empresa listada na Bolsa de Valores de Londres e com atuação em 104 países.

Na operação, os Créditos Imobiliários foram originados através de contrato de locação com a Regus do Brasil.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Alienação Fiduciária de laje corporativa na Faria Lima;
- Fança.

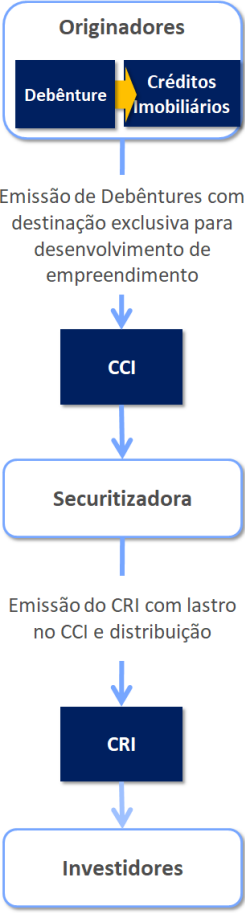
Destaques dos Empreendimentos

- Regus Faria Lima



Vitacon Sr
CRI 47 - Isec - Corporativo - Série Sênior

Emissor	Virgo Companhia de Securitização	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 237.663.247,85	
Percentual Adquirido	10,88%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	out-19	out-29
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	2,00%	
LTV	46,95%	
Duration (anos)	2,21	
Garantias	Alienação fiduciária de imóveis em São Paulo (SP) e de cotas de SPEs. Cessão fiduciária ("CF") dos recebíveis por venda de unidades. Fiança dos sócios e da holding.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização antecipada através das vendas das unidades Turiassu, Melo Alves, Faria Lima, Bela Cintra e Vita Corá.	



Participação do CRI na Carteira

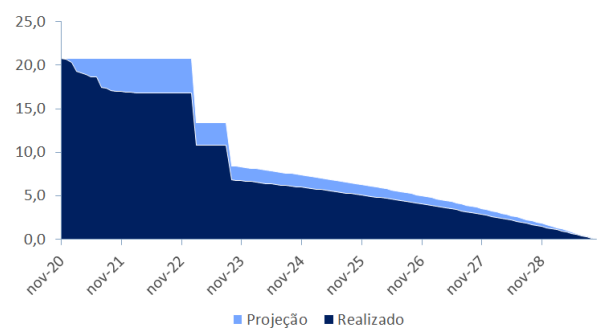
% PL do Fundo	out-21	nov-21	dez-21
	2,94%	1,21%	1,22%

Devedores

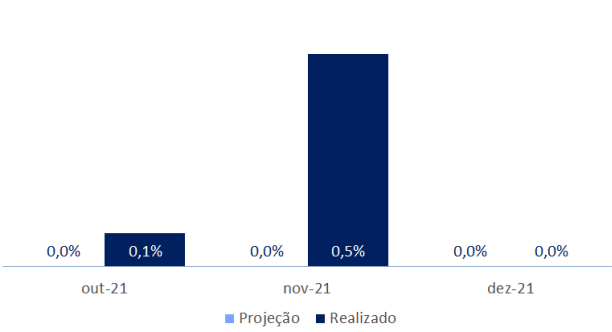
Fundada em 2009, a Vitacon Participações S.A. desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária:

- Atua predominantemente no setor residencial
- Hoje atua tanto no mercado de venda quanto no mercado de locação com a plataforma de vendas própria Housi.com.br
- Atualmente conta com 61 projetos, sendo 46 lançados e 34 entregues

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Alienação Fiduciária de Cotas;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva, Despesas e Obras.

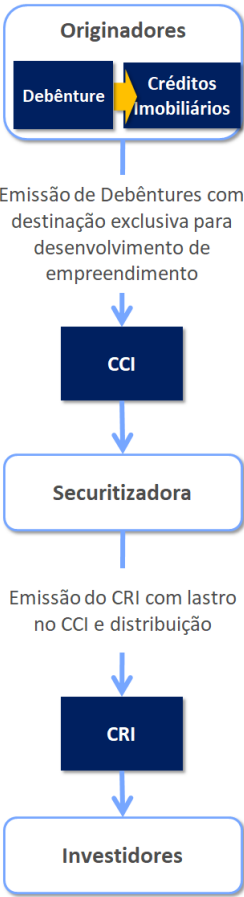
Destaques dos Empreendimentos

- VN Gomes de Carvalho



You I
CRI 38 - Vert - Corporativo - Série Única

Emissor	Vert Securitizadora	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 48.000.000,00	
Percentual Adquirido	12,29%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	abr-21	abr-25
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	4,00%	
LTV	59,38%	
Duration (anos)	1,75	
Garantias	Alienação Fiduciária ("AF") de ações da devedora e de cotas das subsidiárias responsáveis pelo desenvolvimento. Fiança dos sócios.	
Regras de Quitação Antecipada	Resgate antecipado facultativo com multa de 0,4% sobre o saldo devedor da operação.	

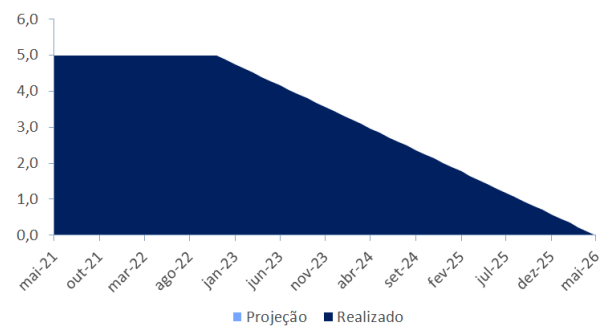


Participação do CRI na Carteira	1,03%	1,03%	1,04%
% PL do Fundo	out-21	nov-21	dez-21

Devedores

Fundada em 2009, a You Inc desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária. O primeiro projeto da companhia foi lançado em 2010 e em 2013 atingiram a marca de R\$ 500mm em VGV. No ano de 2016 a You foi premiada com o conceituado Top Imobiliário. Na data de emissão dos CRIs, a You Inc acumulava 64 lançamentos e R\$ 5,1 bilhões em VGV acumulado.

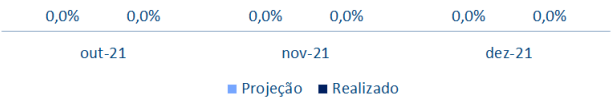
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e Cotas de SPES no empreendimento

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



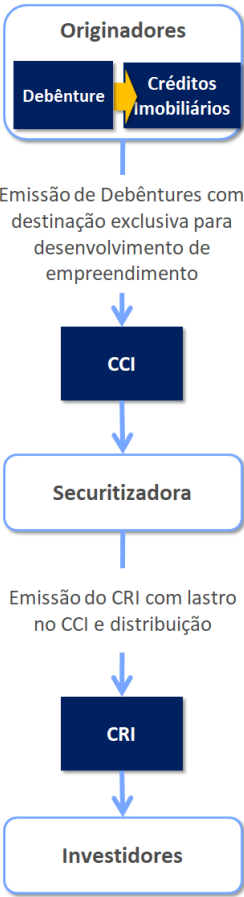
Destaques dos Empreendimentos

- Debênture lastreada debênture com destinação em 15 empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo



You II
CRI 38 - Vert - Corporativo - Série Única

Emissor	Vert Securitizadora	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 42.000.000,00	
Percentual Adquirido	11,90%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	abr-21	abr-26
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	4,50%	
LTV	51,97%	
Duration (anos)	2,08	
Garantias	Alienação Fiduciária ("AF") de ações da devedora e de cotas das subsidiárias responsáveis pelo desenvolvimento. Fiança dos sócios.	
Regras de Quitação Antecipada	Resgate antecipado facultativo com multa de 0,4% sobre o saldo devedor da operação.	

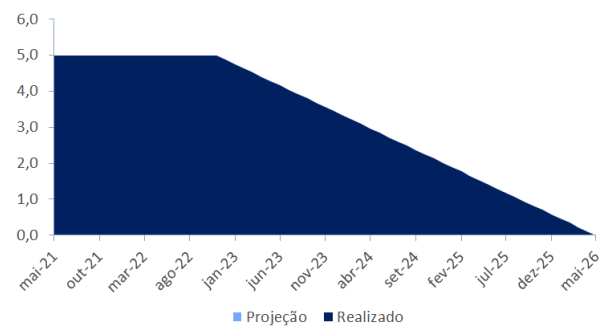


Participação do CRI na Carteira	0,87%	0,87%	0,88%
% PL do Fundo	out-21	nov-21	dez-21

Devedores

Fundada em 2009, a You Inc desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária. O primeiro projeto da companhia foi lançado em 2010 e em 2013 atingiram a marca de R\$ 500mm em VGV. No ano de 2016 a You foi premiada com o conceituado Top Imobiliário. Na data de emissão dos CRIs, a You Inc acumulava 64 lançamentos e R\$ 5,1 bilhões em VGV acumulado.

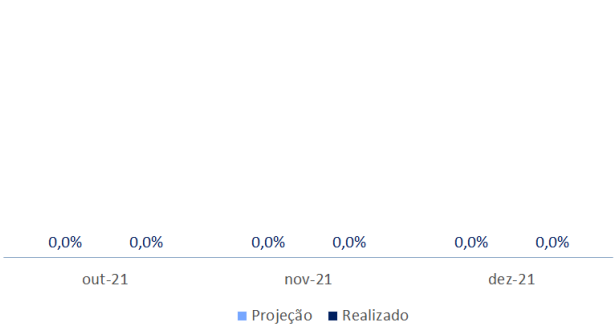
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Ações da Devedora e Cotas de SPes no empreendimento.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



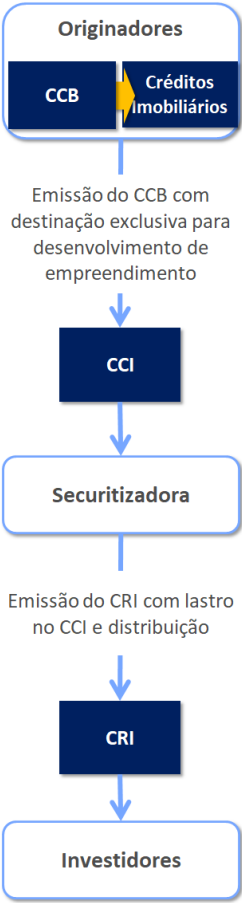
Destaques dos Empreendimentos

- Emissão lastreada debênture com destinação em 15 empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo.



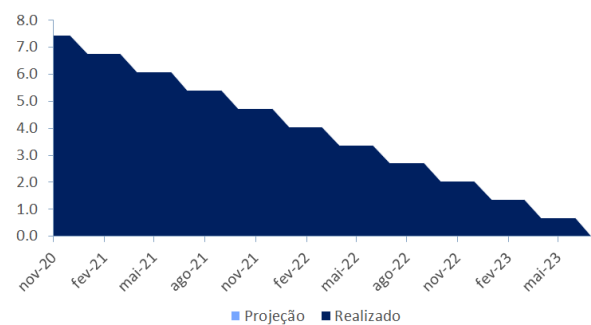
Helbor III
CRI 5 - Provincia - Corporativo - Série Única

Emissor	Provincia Securitizadora	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 40,000,000.00	
Percentual Adquirido	22.00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jun-19	jun-23
Indexador	CDI	Trimestral
Periodicidade	Juros mensal e amortização trimestral	
Taxa de Emissão	2.49%	
LTV	0.00%	
Duration (anos)	0.81	
Garantias	Aval do sócio	
Regras de Quitação Antecipada	Quitação antecipada sem multa de pré-pagamento.	

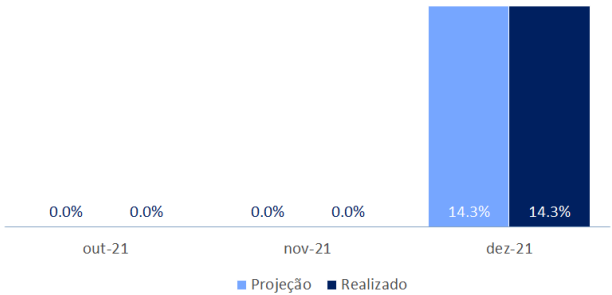


Participação do CRI na Carteira	% PL do Fundo		
	0.82%	0.82%	0.71%
	out-21	nov-21	dez-21
Devedores			
Fundada em 1977, a Helbor é uma das principais incorporadoras imobiliárias do Brasil. Realizou IPO em 2007.			
Em sua história, desenvolveu 228 projetos em 309 cidades que totalizaram mais de 30 mil unidades.			

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Aval.

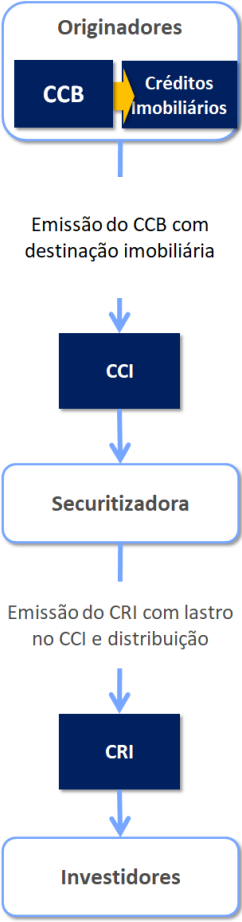
Destaques dos Empreendimentos

- Helbor Concept em Mogi das Cruzes/SP;



GJP
CRI 243 - Opea Capital - Corporativo - Série Única

Emissor	Opea Capital	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 51,200,000.00	
Percentual Adquirido	4.29%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	dez-19	dez-31
Indexador	CDI	Anual
Periodicidade	Juros mensal e amortização anual	
Taxa de Emissão	3.48%	
LTV	0.00%	
Duration (anos)	4.42	
Garantias	Aval e Alienação Fiduciária de Imóveis.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa a partir do 36º mês com prêmio regressivo até o vencimento da operação (de 2,5% até 1,0%).	



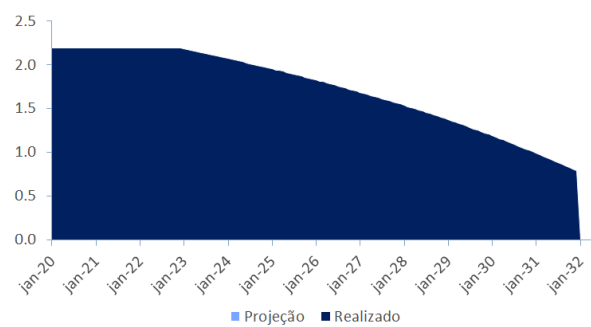
Participação do CRI na Carteira	0.35%	0.35%	0.36%
	out-21	nov-21	dez-21
% PL do Fundo			

Devedores

GJP Hotels & Reosrts é uma rede de hotelaria brasileira com presença em diversos estados brasileiros.

Fundada em 2005, a rede administra hotéis próprios e de terceiros e também atua na área de representação comercial e de marketing de hotéis independentes.

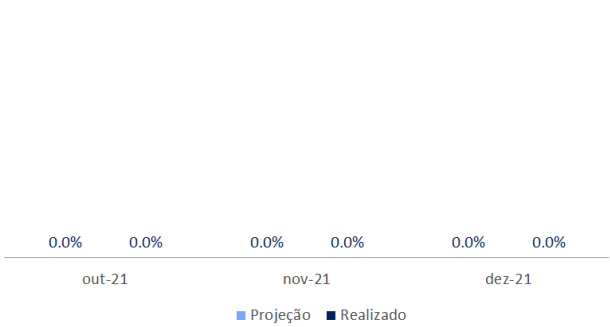
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Aval;
- Alienação Fiduciária de Imóveis.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



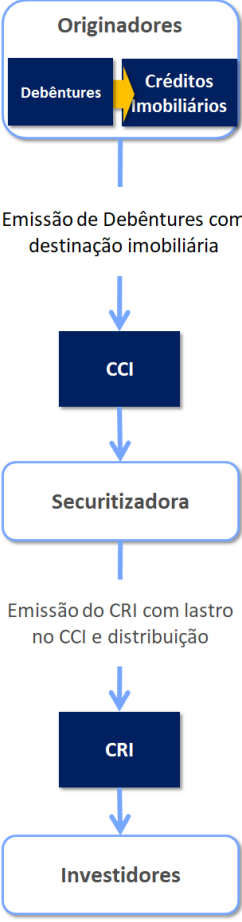
Destaques dos Empreendimentos

- Empreendimento na Av. Cidade Jardim, próximo a Av. Faria Lima



Aliansce
CRI 130 - Opea Capital - Corporativo - Série Única

Emissor	Opea Capital	
Agente Fiduciário	Pentágono	
Volume Emissão	R\$ 72,111,000.00	
Percentual Adquirido	9.07%	
Rating	AA	Fitch
Emissão e Vencimento	set-16	out-24
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	6.94%	
LTV	42.85%	
Duration (anos)	1.37	
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária do Imóveis e Fundo de Reserva.	
Regras de Quitação Antecipada	A partir do 24o mês, multa de 0,5% sobre saldo devedor.	

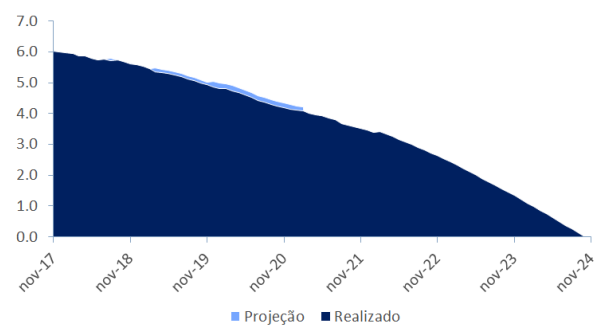


Participação do CRI na Carteira	0.65%	0.65%	0.17%
% PL do Fundo	out-21	nov-21	dez-21

Devedores

Aliansce. Uma das maiores empresas do setor de Shopping Centers do País. Participa em 20 shopping Centers e administra 29. Empresa listada em bolsa, foi fundada em 2004.

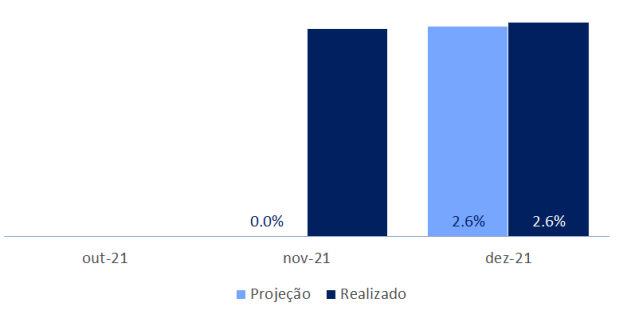
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reserva.

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Destaques dos Empreendimentos

- Bangu Shopping



CRI residenciais de emissão da Brazilian Securities

Séries 78, 85, 88, 106, 111, 113, 116, 117, 120, 123, 125, 127, 130, 156, 201, 217, 226, 233, 237, 238, 239, 244,

Emissor	Helbor, Rossi, Brascan, PDG, BM, Marko, Habitacon, Província, Habitacon, Tecnisa, Canto Verde, Borges Landeiro, Tyba, Mac, Arc, Incosul, Gafisa, Capuche, Aracati, Fibra	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 1,152,000,000.00	
Percentual Adquirido	31.02%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	dez-07	nov-41
Indexador	IGP-M	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	7.13%	
LTV	0.00%	
Duration (anos)	3.66	
Garantias	Regime fiduciário, Alienação Fiduciária, Coobrigação.	
Regras de Quitação Antecipada	Automático.	



Emissão do CCI com lastro nos créditos imobiliários e cessão

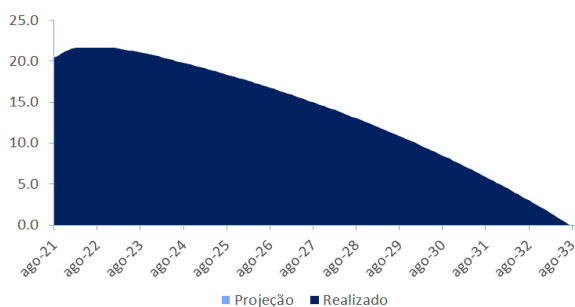


Emissão do CRI com lastro no CCI e distribuição

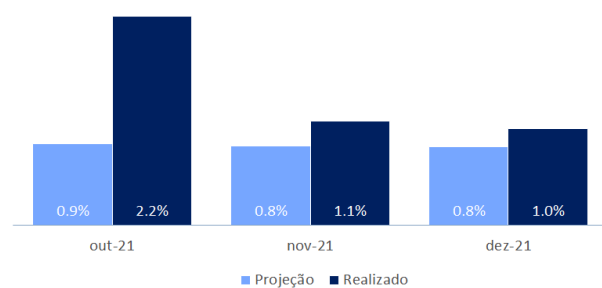
Participação do CRI na Carteira	0.00%	0.00%	0.00%
	out-21	nov-21	dez-21
% PL do Fundo			

Originadores
Brazilian Mortgages (BM). Principais produtos: (i) administração de FIs; (ii) financiamento a pessoas física e jurídica; (iii) emissões de LH e LCIs. Companhia Hipotecária pertencente ao Grupo Pan (desde 2011).

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Alienação Fiduciária de Imóveis.

Glossário

Código CETIP: código de registro obrigatório (CVM) que identifica a operação.

Link para consulta: <https://www2.cetip.com.br/TitulosCRI>

Número da Série - Securitizadora - Lastro - Subordinação

Fluxograma da emissão do CRI

- Agente Fiduciário:** Custódia e administração do CRI
- Volume Emissão:** Valor total da oferta primária
- Percentual Adquirido:** Percentual detido em relação à quantidade total emitida
- Rating:** Relatório independente contratado pela emissora (ND: ausência do relatório)
- Emissão e Vencimento:** Data do início da operação e expectativa da última amortização
- Indexador:** Índice de reajuste do saldo devedor e frequência da correção monetária
- Periodicidade:** Frequência de pagamento de juros e amortização
- Taxa de aquisição:** Taxa de remuneração (cupom) do ativo
- LTV (Loan to value):** Razão entre saldo devedor e garantia
- Duration:** Expectativa de retorno do capital investido em função do tempo
- Garantias:** Ativos dados em garantia da operação no caso de inadimplência. CRIs residenciais contam com garantia real em sua maioria, enquanto os demais CRIs variam de acordo com seus termos de securitização
 - **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
 - **Subordinação:** CRI Sênior tem preferência no recebimento de todo o fluxo da Série. No caso de inadimplência, os CRIs Junior são afetados imediatamente, funcionando como uma proteção aos CRIs Sênior. No caso da Série Única não há subordinação.
- Regras de Quitação Antecipada:** Condições estabelecidas no termo de securitização para pré-pagamento do saldo devedor

CCV (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.

Créditos Imobiliários: Consistem em um fluxo de pagamentos de contraprestações em razão da aquisição de bens imóveis, ou do pagamento de aluguéis, por exemplo

CCI (Célula de Crédito Imobiliário): Representa um crédito originado a partir da existência de direitos de crédito imobiliário com pagamento parcelado. A CCI transforma um contrato particular em um título passível de negociação no mercado

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): É uma securitização de direitos creditórios originados nos financiamentos imobiliários

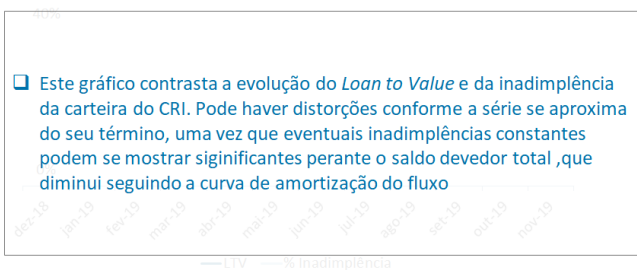
Securitização: Transformação dos direitos creditórios em títulos negociáveis no mercado

Participação do CRI na Carteira: Evolução do saldo devedor do papel em % do patrimônio líquido do Fundo

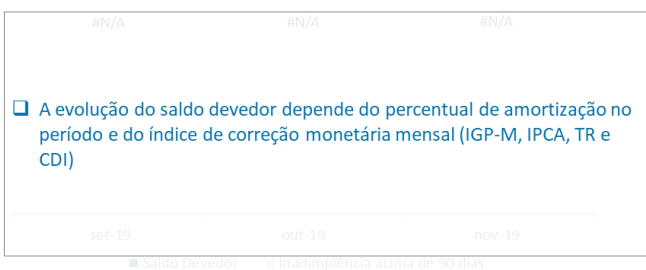
Originadores: Descrição das instituições responsáveis pela cessão dos créditos imobiliários. Compõem este grupo incorporadoras, companhias hipotecárias, securitizadoras, estruturadores e distribuidores

Originadores: Descrição das instituições responsáveis pela cessão dos créditos imobiliários. Compõem este grupo incorporadoras, companhias hipotecárias, securitizadoras, estruturadores e distribuidores

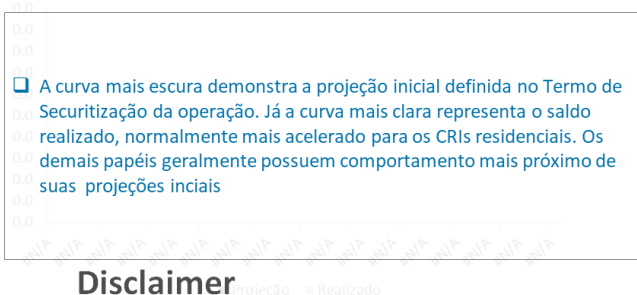
LTV vs. % Inadimplência



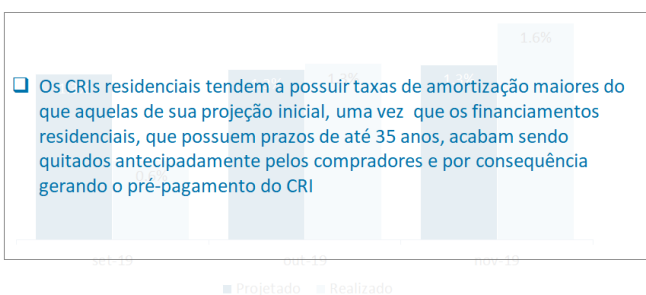
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Disclaimer

Esta 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