



BTG Pactual Fundo de CRI

Relatório Trimestral

1º Trimestre de 2018

Índice

	Por exposição (%PL)
Informações	2
Nota do Gestor	2
CRIs em Destaque	2
Números do Fundo	3
Política e expectativa de novos investimentos	4
Carteira de CRI - Residenciais	5
CRI 269 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	7
CRI 97 - Gaia Sec - Residencial - Série Sênior	8
CRI 368 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	9
CRI 274 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	10
CRI 237 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	11
CRI 259 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	12
CRI 226 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	13
CRI 255 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	14
CRI 217 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	15
CRI 244 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	16
CRI 257 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	17
CRI 238 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	18
CRI 253 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	19
CRI 233 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	20
CRI 261 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	21
CRI 247 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	22
CRI 180 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	23
CRI 130 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	24
CRI 201 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	25
CRI 156 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	26
CRI 251 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	27
CRI 239 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	28
CRI 120 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	29
CRI 113 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	30
CRI 85 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	31
CRI 242 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	32
CRI 111 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	33
CRI 116 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	34
CRI 88 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	35
CRI 106 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	36
CRI 78 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	37
CRI 117 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior	38
CRI 127 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	39
CRI 125 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	40
CRI 123 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única	41
Carteira de CRI - Corporativo e Varejo	43
CRI 1 - Vert - Corporativo - Série Única	44
CRI 165 - RB Capital - Corporativo - Série Única	45
CRI 25 - PDG Securitizadora - Corporativo - Série Única	46
CRI 141 - RB Capital - Corporativo - Série Única	47
CRI 130 - RB Capital - Corporativo - Série Única	48
CRI 95 - Ápice - Corporativo - Série Única	49
CRI 86 - RB Capital - Varejo - Série Única	50
CRI 73 - Ápice - Corporativo - Série Única	51
CRI 290 - Cibrasec - Corporativo - Série Única	52
CRI 8 - Ápice - Corporativo - Série Única	53
Glossário	54

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 oito emissões.

Estratégia de Investimento

O Fundo investe principalmente em CRI, assim como Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e outros ativos similares, nos termos do seu regulamento.

Administração e Gestão

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

Patrimônio Líquido

R\$ 147,512,338 (30/Março/2018)

Taxa de Administração (Gestão inclusa)

0,3% do Patrimônio Líquido ao ano

Número de Cotas

1,461,280

Nota do Gestor

No primeiro trimestre de 2018, os dados referentes a economia não foram muito animadores. O PIB, por exemplo, cresceu apenas 0,4% no período. Quanto aos setores, a construção civil deve continuar afetando negativamente o resultado do setor industrial, ao passo que o setor de serviços deve continuar avançando modestamente, liderado pelo comércio.

No que diz respeito a inflação, a relacionada aos preços ao consumidor continua a apresentar números muito benignos. A inflação medida pelo IPCA encerrou o 1T em 2,68% a/a (vs. 2,95% a/a em dez/17), muito abaixo do limite inferior da meta de inflação. Já o IGP-M, que possui peso de 60% do IPA (Índice de Preços ao Produtor Amplo) apresentou uma aceleração no primeiro trimestre, avançando 1,5%, e a tendência é que o índice se mantenha em níveis mais altos, quando comparado ao ano de 2017. No que diz respeito aos juros, o Banco Central realizou 2 cortes na taxa Selic nas primeiras reuniões do COPOM de 2018, levando a Selic para 6,5%. No entanto, a trajetória de queda do índice foi encerrada na reunião seguinte, contrariando a expectativa de grande parte do mercado.

Quanto à performance do Fundo, a média dos rendimentos distribuídos no trimestre foi de R\$ 0,83 por cota, valor 26% maior em relação ao trimestre anterior, impactado positivamente pelos índices de inflação do período, principalmente pelo IGP-M, e pelas aquisições realizadas nos últimos meses. O Dividend Yield médio do período foi acima dos 8,5%, considerando o preço de fechamento da cota em cada mês de referência da distribuição. O preço da cota também teve variação positiva no período de, aproximadamente, 8,6%. O Fundo possuía, ao final do trimestre, 4.258 cotistas e a média diária de negociação no mercado secundário no período foi em torno de R\$ 215 mil.

O Fundo adquiriu um novo CRI no trimestre, em uma operação estrutura exclusivamente para o Fundo. Trata-se de um CRI lastreado em um contrato atípico de locação de espaço no edifício Zabo FL Corporate, edifício localizado na Faria Lima. A operação, que foi estruturada exclusivamente para aquisição pelo FEXC, possui volume de aproximadamente R\$ 6,35 milhões e remuneração de IGP+7% a.a.. A Regus do Brasil Ltda, locadora, é uma subsidiária da IWG – International Working Group, que é o maior fornecedor de soluções de espaços de trabalho flexíveis, com rede de mais de 3.100 centros de negócios, espalhados por mais de 1000 cidades em 110 países. A IWG é listada na London Stock Exchange e divulgou receita de mais de 2,3 bilhões de libras esterlinas em 2017. Os juros e amortização do CRI serão pagos mensalmente, sendo que o primeiro pagamento foi efetuado no mês de maio/18.

CRIs em destaque

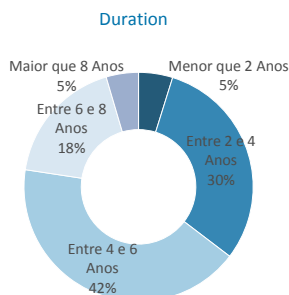
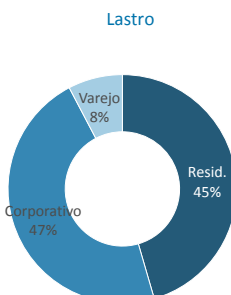
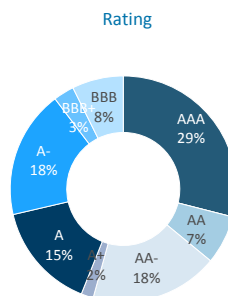
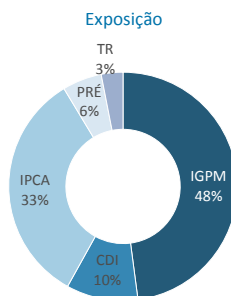
CRI 131 - Regus

Em março o Fundo adquiriu um CRI lastreado em um contrato atípico de locação de espaço no edifício Zabo FL Corporate, edifício localizado na Faria Lima. A operação, que foi estruturada exclusivamente para aquisição pelo FEXC, possui volume de aproximadamente R\$ 6,35 milhões e remuneração de IGP+7% a.a.. A Regus do Brasil Ltda, locadora, é uma subsidiária da IWG – International Working Group, que é o maior fornecedor de soluções de espaços de trabalho flexíveis, com rede de mais de 3.100 centros de negócios, espalhados por mais de 1000 cidades em 110 países. A IWG é listada na London Stock Exchange e divulgou receita de mais de 2,3 bilhões de libras esterlinas em 2017. Os juros e amortização do CRI serão pagos mensalmente, sendo que o primeiro pagamento foi efetuado no mês de maio/17.

CRI 25 - PDG

Durante o último trimestre, 6,5% do CRI foi amortizado por meio da venda dos imóveis alienados fiduciariamente para o CRI. Ao final de dezembro, o CRI ainda contava com 75 imóveis, todos disponíveis para venda, com os recursos obtidos direcionados para a amortização do CRI. Existe uma equipe de vendas focada na comercialização de todas as unidades, buscando maximizar o valor das vendas e finaliza-las no menor prazo possível.

Composição da Carteira



Números do Fundo

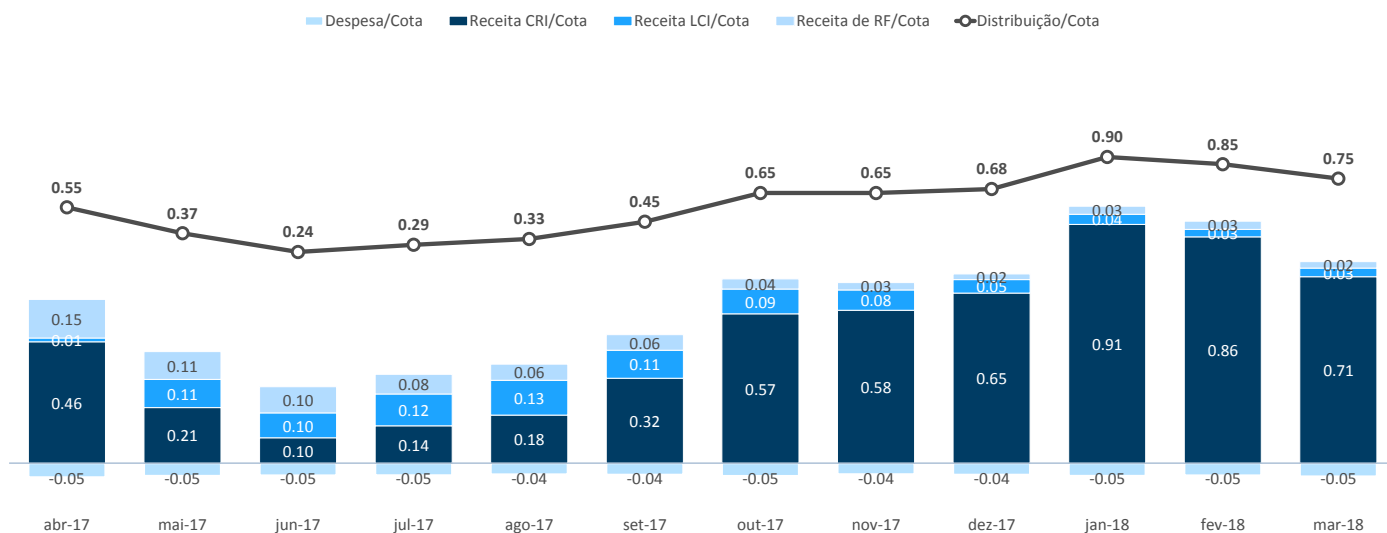
Balço Patrimonial - 30 de Março 2018

Ativo	Passivo	(R\$)
Disponibilidades	489	
Aplicações Financeiras		
Cotas de Fundo de Renda Fixa	8,714,909	
Certificado de Recebíveis Imobiliário	122,054,239	
Letras de Crédito Imobiliário	10,650,659	
Devedores diversos	7,306,646	
Imposto a compensar	14	
Despesas Antecipadas	31,041	
Total do Ativo	148,757,996	148,757,996

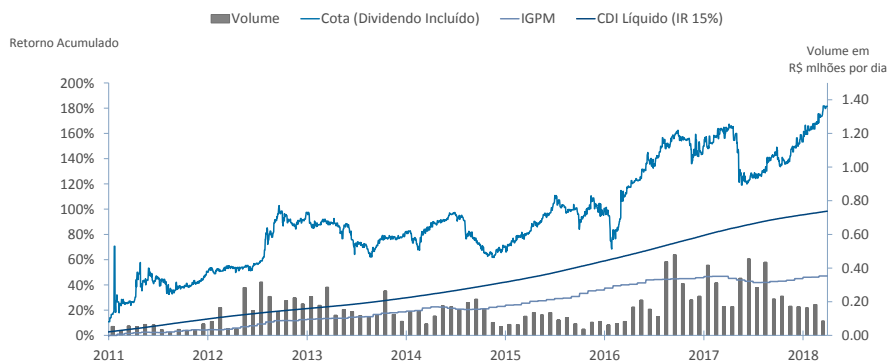
DRE

	Jan.18	Fev.18	Mar.18
Receitas			
Certificado de Recebíveis Imobiliário	1,333,463	1,263,661	1,040,739
Letra de Crédito Imobiliário	56,351	41,806	47,972
Fundos de Renda Fixa	44,959	45,857	35,983
Total	1,434,773	1,351,323	1,124,694
Despesas			
Taxa de Administração	-57,581	-52,783	-55,756
Taxa de Fiscalização CVM	-2,005	-2,005	-2,005
Taxa Bovespa	-768	-760	-764
Taxa Cetio	-2,301	-3,174	-2,635
Auditoria	-9,667	-9,667	0
Outras	-320	-2	-15,285
Total	-68,516	-68,390	-76,445
Reserva	0	0	0
Resultado líquido	1,366,257	1,282,933	1,048,249

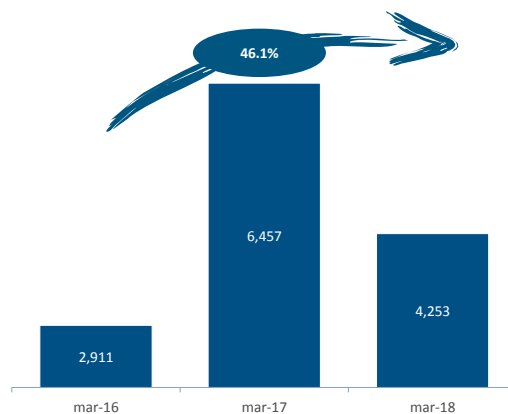
Distribuição nos Últimos 12 meses



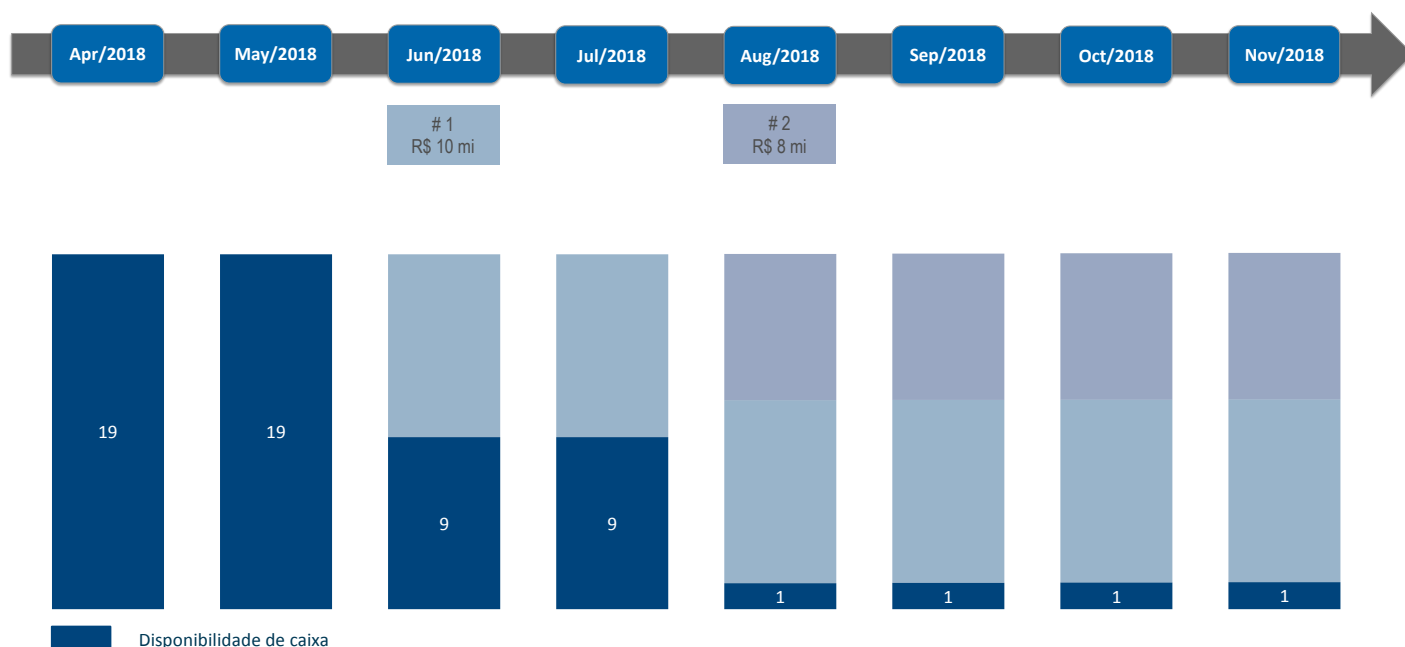
Desempenho Acumulado



Total de Cotistas



Expectativa de novos Investimentos

Investimentos projetados para os próximos meses (R\$ milhões)¹


Política de Investimentos²

#	Escopo	Referência	Orientação	Limite	Status
1	CRI Pulverizado	Principais Cidades	Recomendado	70% Min CRI	47% 
2	Índice: Inflação +	Pré-fixado	Recomendado	50% Min PL	81% 
3	Rating: A-	A- ou maior	Recomendado	50% Min CRI	68% 
4	Alocação por CRI	ICVM 472/555	Mandatário	10% Max PL	- 
5	Exposição Série Jr	Série Jr não indicado	Recomendado	Não	0% 
6	Alocação em CRI	Até 100% em CRI	Recomendado	100% Max PL	87% 
7	Investimento Mínimo	Mitigação de Complexidade	Recomendado	3% Min PL	- 

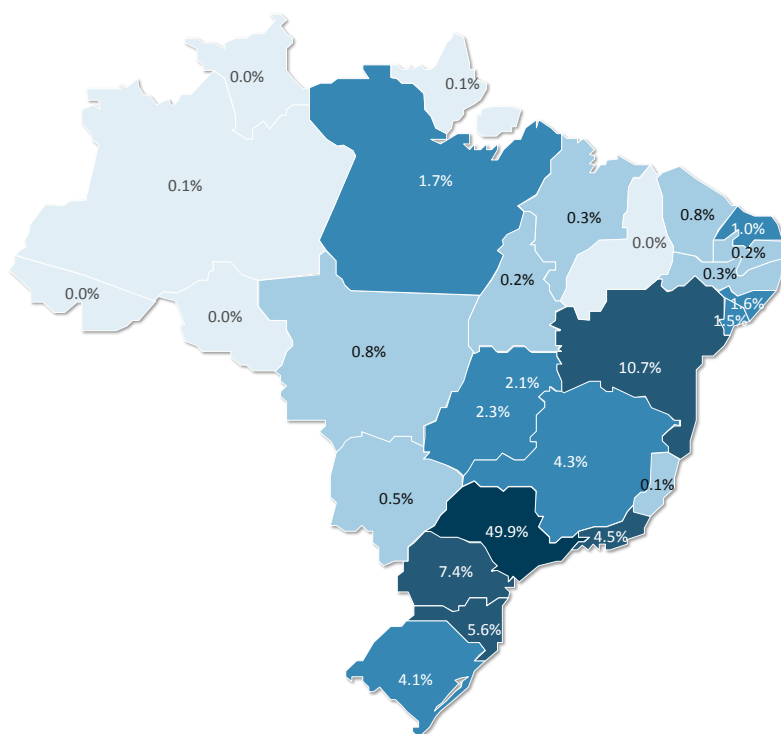
Nota:

(1) A projeção considera fluxos de amortização pré-contratados e investimentos estimados, portanto passíveis de variação, e não representa garantia de retorno e não deve ser utilizada como referência para tomada de decisão pelo investidor.

(2) A política de investimentos representa uma estratégia de longo prazo para o fundo para nortear os investimentos pela gestora, e é passível de variação.

Carteira de CRIs Residenciais

Distribuição por Estado



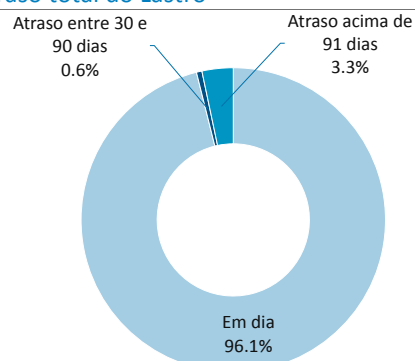
Comentários

Os CRIs Pulverizados Residenciais da carteira do FEXC apresentaram níveis de atraso na janela entre 30 e 90 de 0,6%, nível idêntico ao observado no trimestre anterior.

O valor combinado dos CRIs Residenciais fechou o trimestre em R\$59,6 milhões, já contabilizadas as amortizações recebidas ao longo dos últimos três meses.

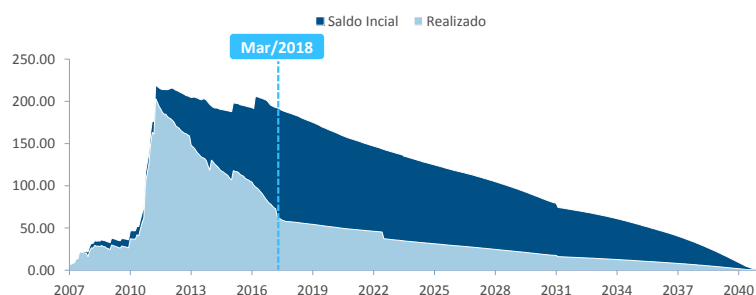
O CRI 269 da Brazilian Securities, maior exposição dentre os CRIs residenciais do Fundo vem apresentando amortizações extraordinárias devido ao alto índice de pré-pagamento dos financiamentos pelos devedores.

Atraso total do Lastro*

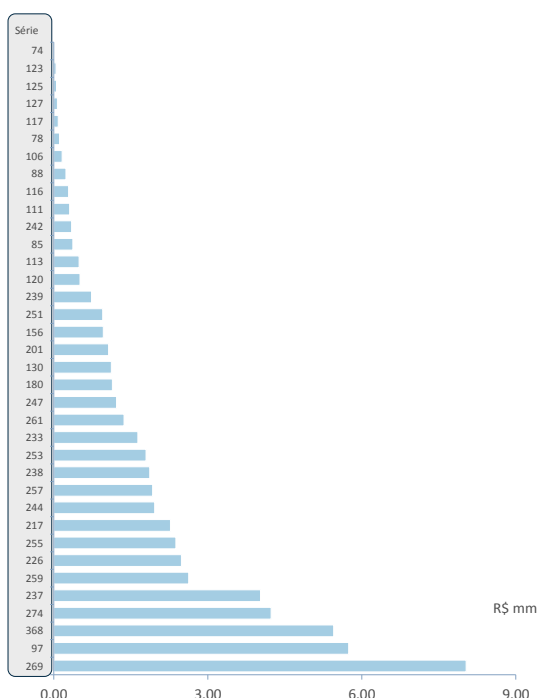
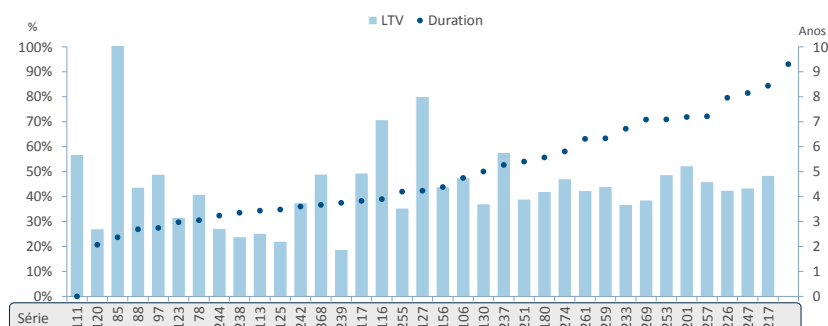


* Atraso no lastro não necessariamente implica em inadimplência na carteira, uma vez que alguns CRLs apresentam estrutura de subordinação em que a série Junior é a primeira a absorver qualquer inadimplência. O FEXC não possui CRLs Juniores.

Evolução do Saldo Devedor

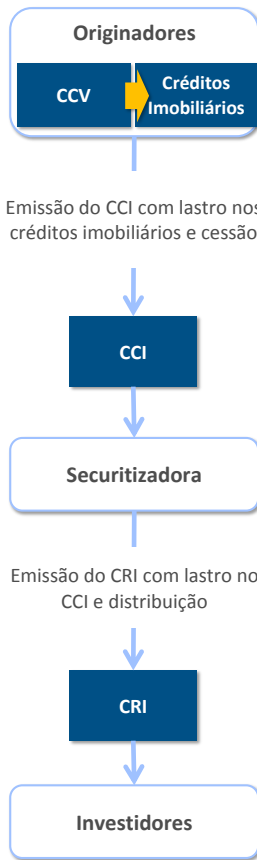


LTV e Duration



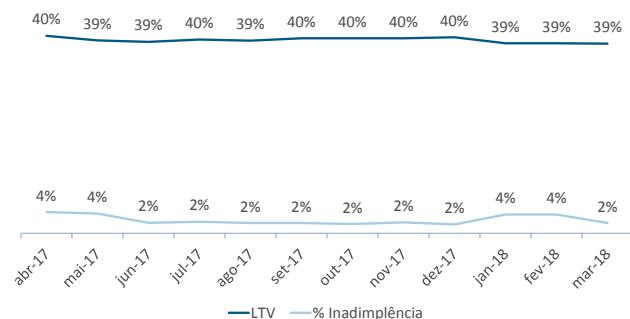
CRI 269 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior

Originadores	BM, AAM, Helbor, Borges Landeiro, Capuche
Agente Fiduciário	Oliveira Trust
Volume Emissão	R\$ 26,994,598.01
Percentual Adquirido	79.78%
Rating	A- Fitch
Emissão e Vencimento	nov-11 nov-41
Indexador	IGP-M Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	8.00%
LTV	38.65%
Duration (anos)	7.08
Garantias	Regime fiduciário, Subordinação, Alienação Fiduciária, Coobrigação, Fundo de Reserva
Regras de Quitação Antecipada	Automático

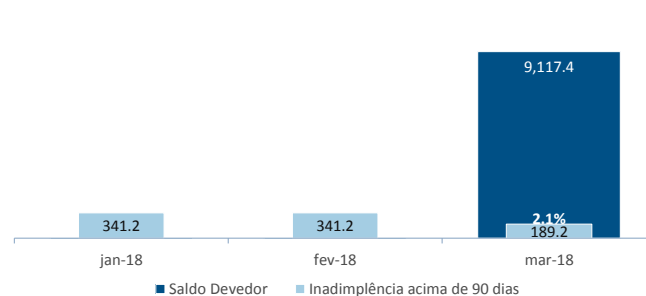


Participação do CRI na Carteira	
% PL do Fundo	jan-18 5.44%
	fev-18 5.41%
	mar-18 5.44%
Originadores	
Brazilian Mortgages (BM). Principais produtos: (i) administração de FIIs; (ii) financiamento a pessoas física e jurídica; (iii) emissões de LH e LCIs. Companhia Hipotecária pertencente ao Grupo Pan (desde 2011). AAM. Incorporadora com foco em construções civis de alto padrão, há 15 anos no mercado. Helbor. Incorporadora imobiliária listada em Bolsa foi fundada em outubro de 1977. Borges Landeiro. Incorporadora com foco em construções residenciais, comerciais nos estados de SP, MG e RS. Foi fundada há mais de 20 anos. Capuche. Incorporadora com foco em construções residenciais e comerciais no RN e PB. Fundada há mais de 19 anos.	

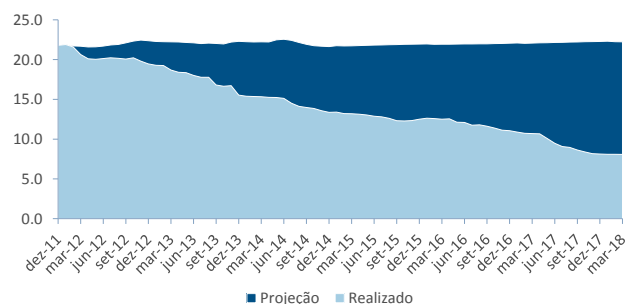
LTV vs. % Inadimplência



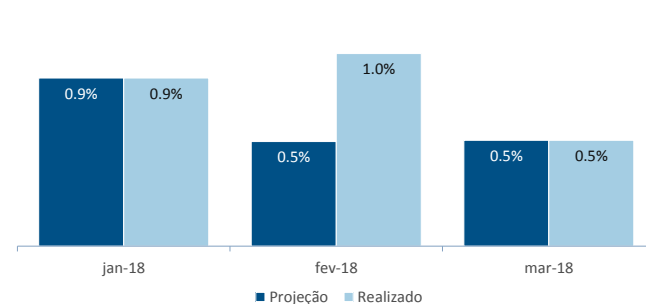
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)

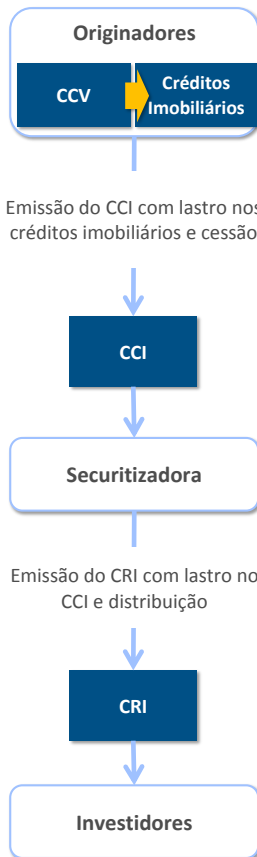


Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



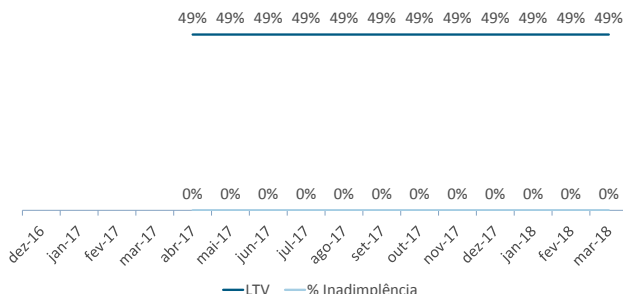
CRI 97 - Gaia Sec - Residencial - Série Sênior

Originadores	Dialogo, GaiaSec	
Agente Fiduciário	Vortex	
Volume Emissão	R\$ 15,000,000.00	
Percentual Adquirido	66.67%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	dez-16	fev-25
Indexador	IGP-M	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	7.88%	
LTV	49.10%	
Duration (anos)	2.96	
Garantias	Regime fiduciário, Subordinação, Alienação Fiduciária, Fundo de Reserva	
Regras de Quitação Antecipada	Automático	

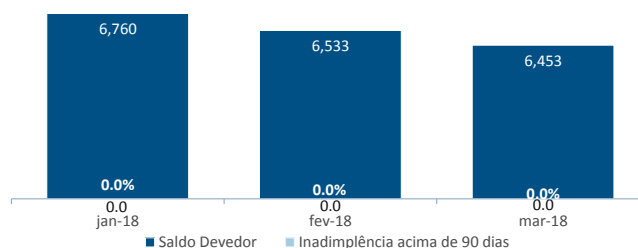


Participação do CRI na Carteira	3.99%	3.92%	3.86%
% PL do Fundo	jan-18	fev-18	mar-18
Originadores	Dialogo. Empresa de engenharia, construção e incorporação foi fundada em 1987. Entregou mais de 9 mil apartamentos.		

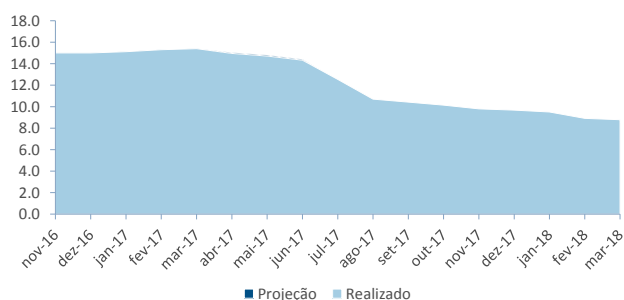
LTV vs. % Inadimplência



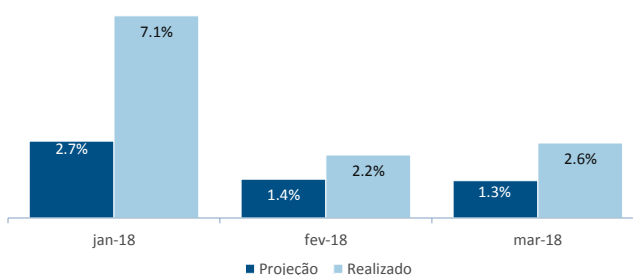
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



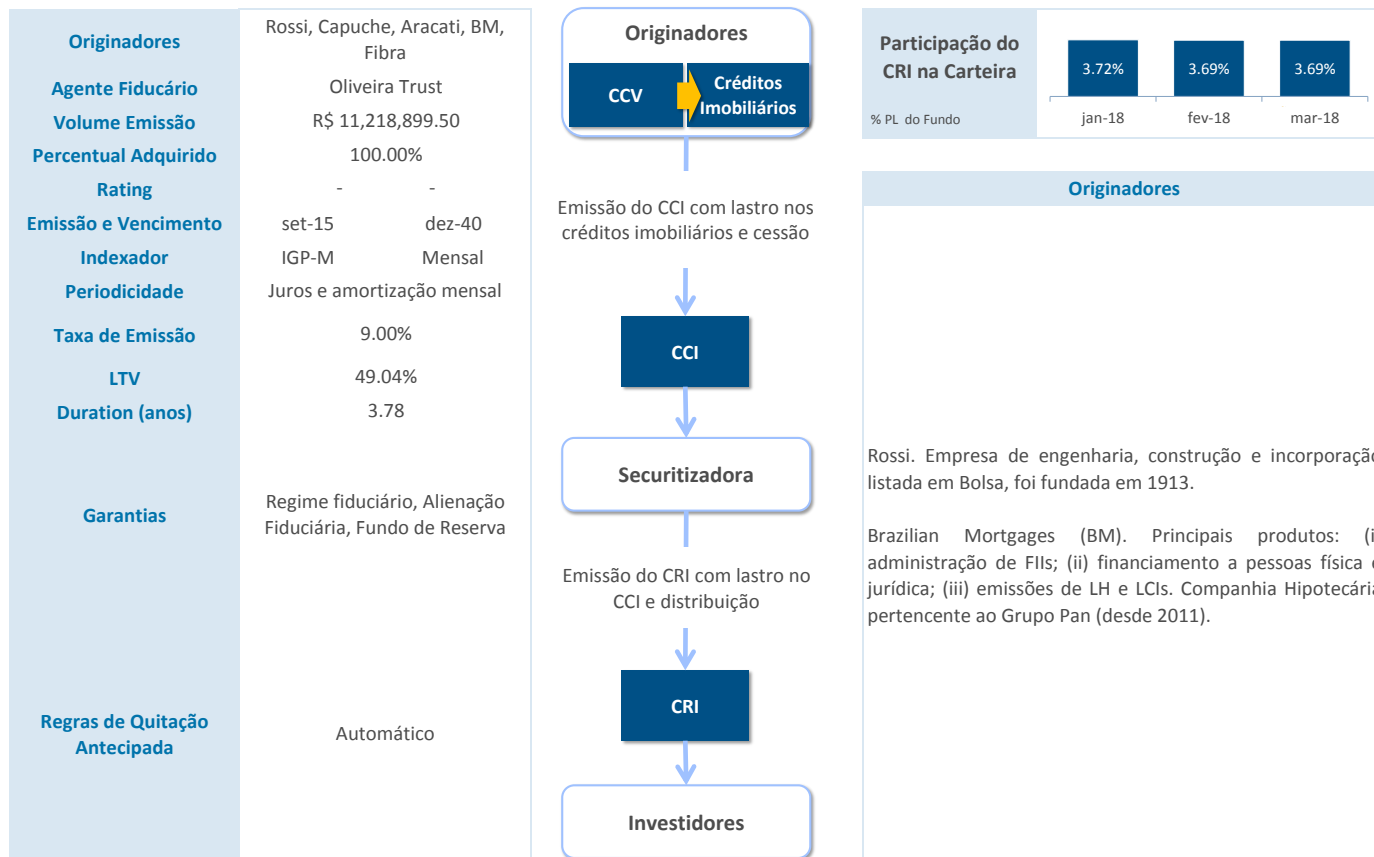
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



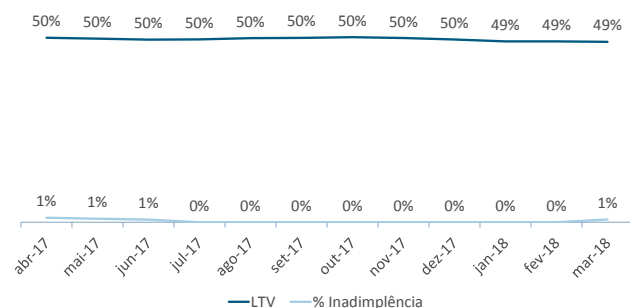
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



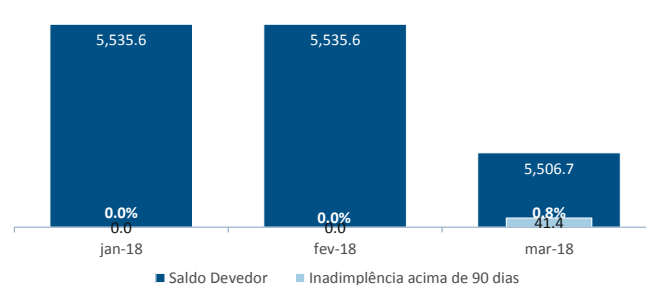
CRI 368 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única



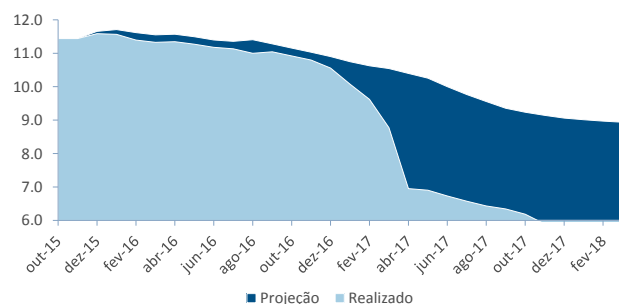
LTV vs. % Inadimplência



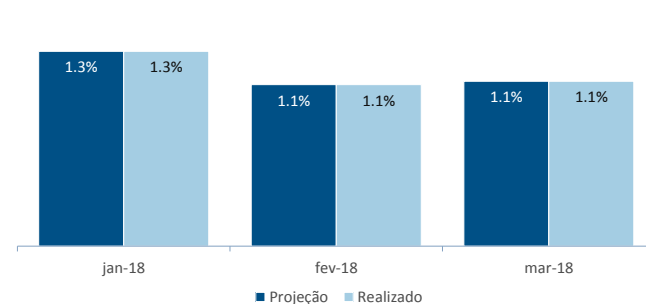
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



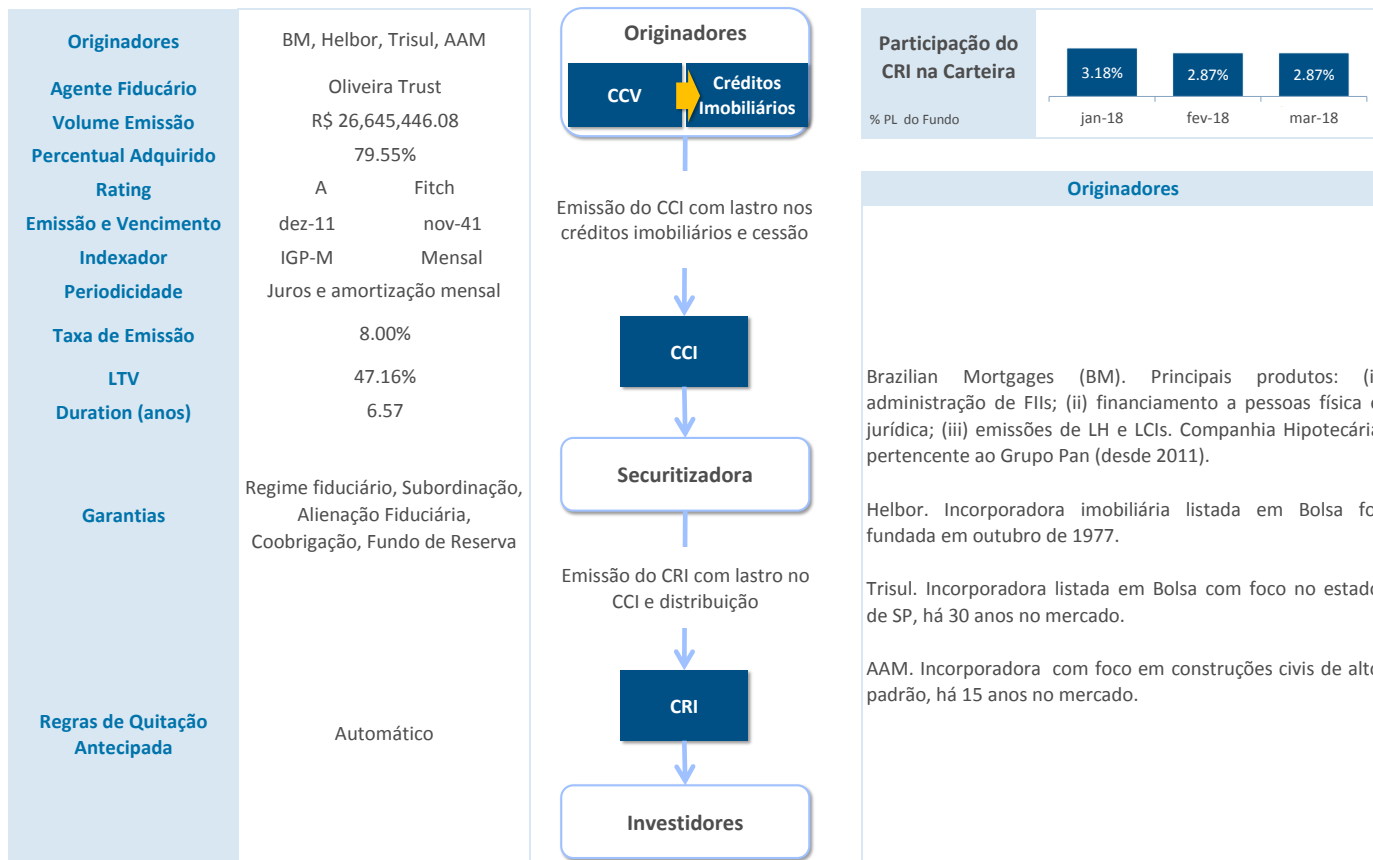
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



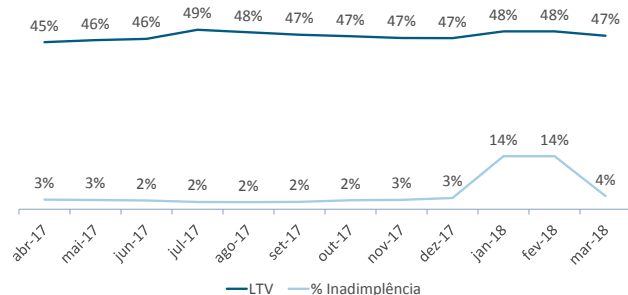
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



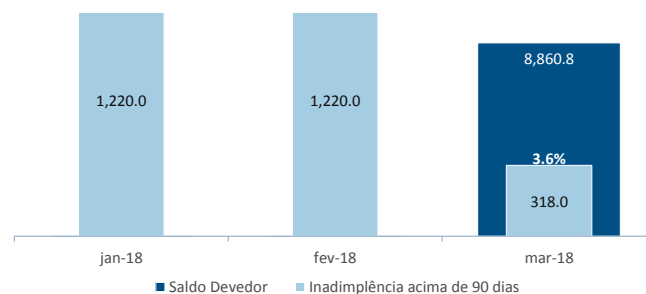
CRI 274 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



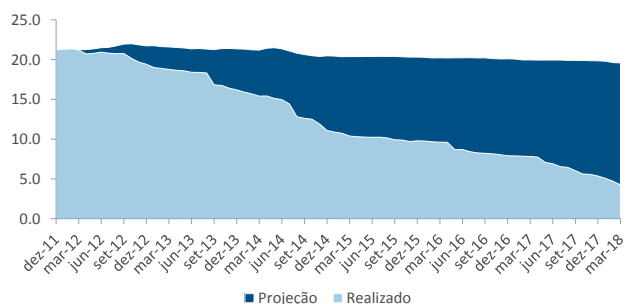
LTV vs. % Inadimplência



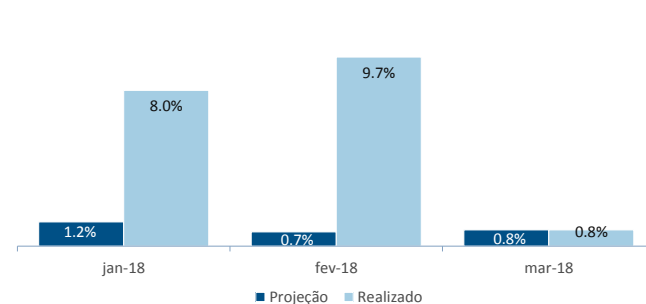
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



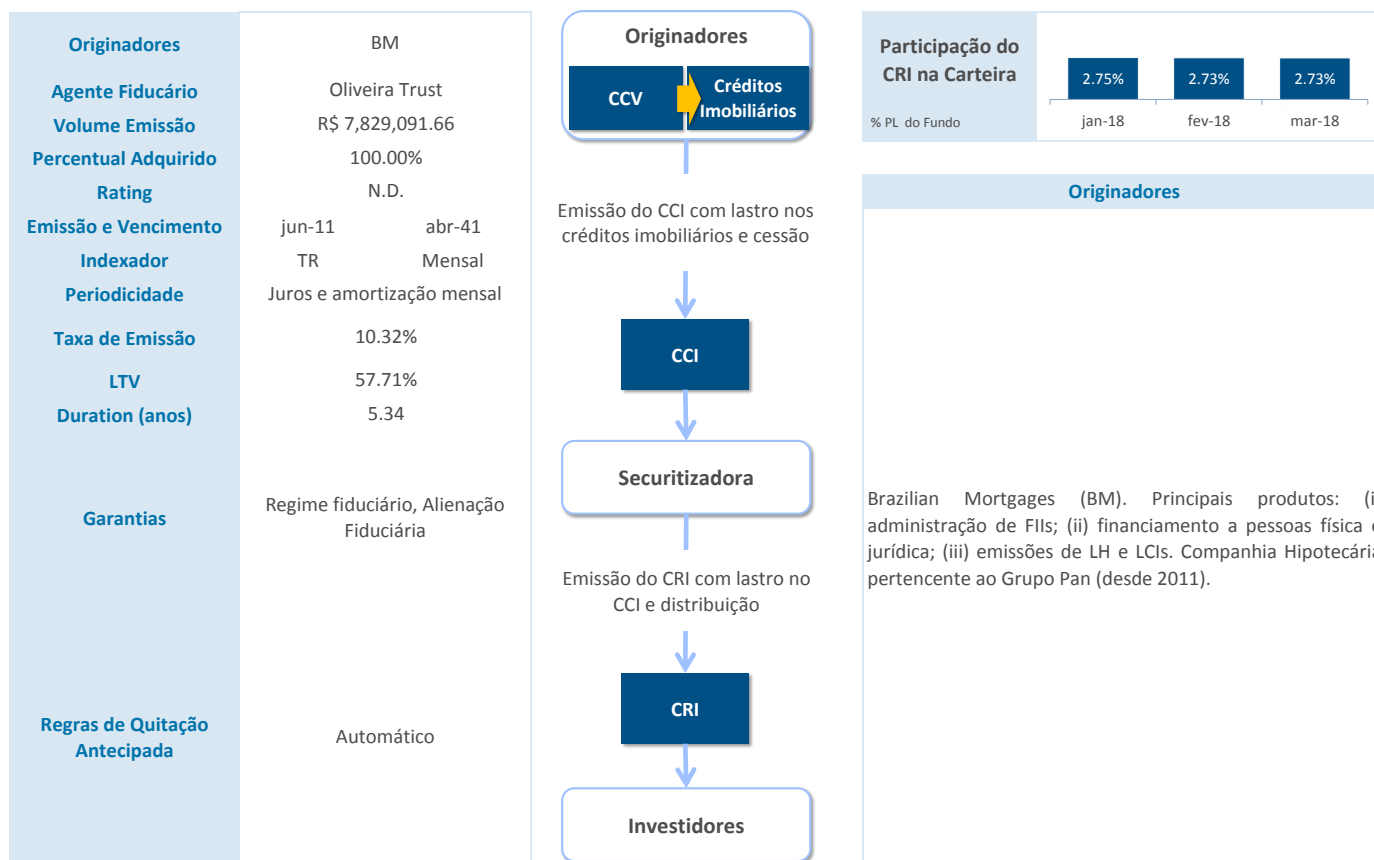
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



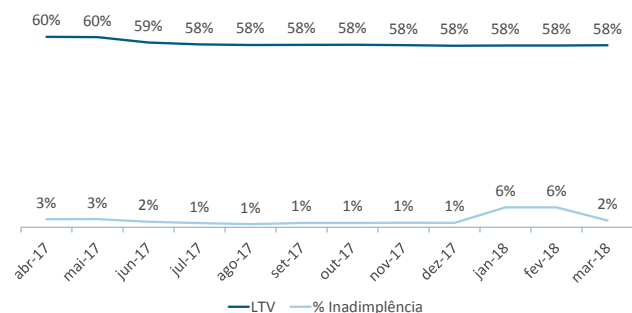
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



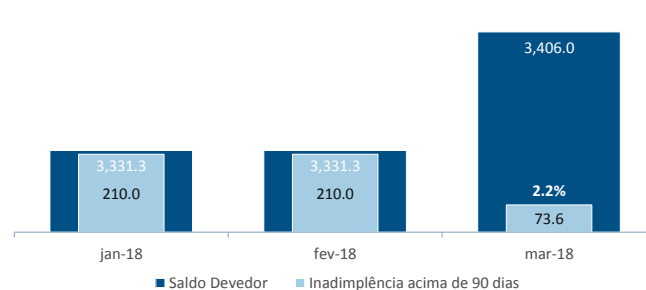
CRI 237 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única



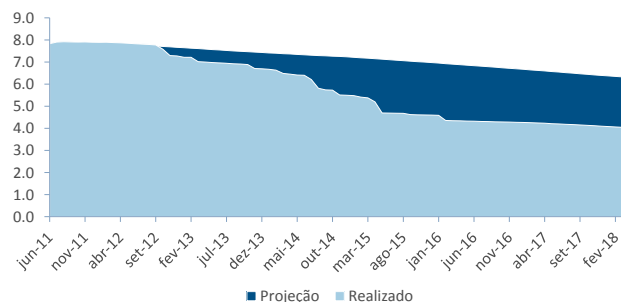
LTV vs. % Inadimplência



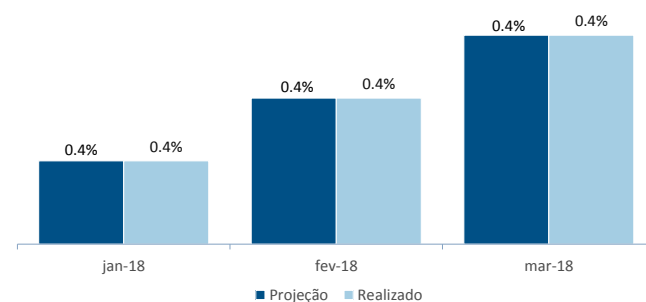
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



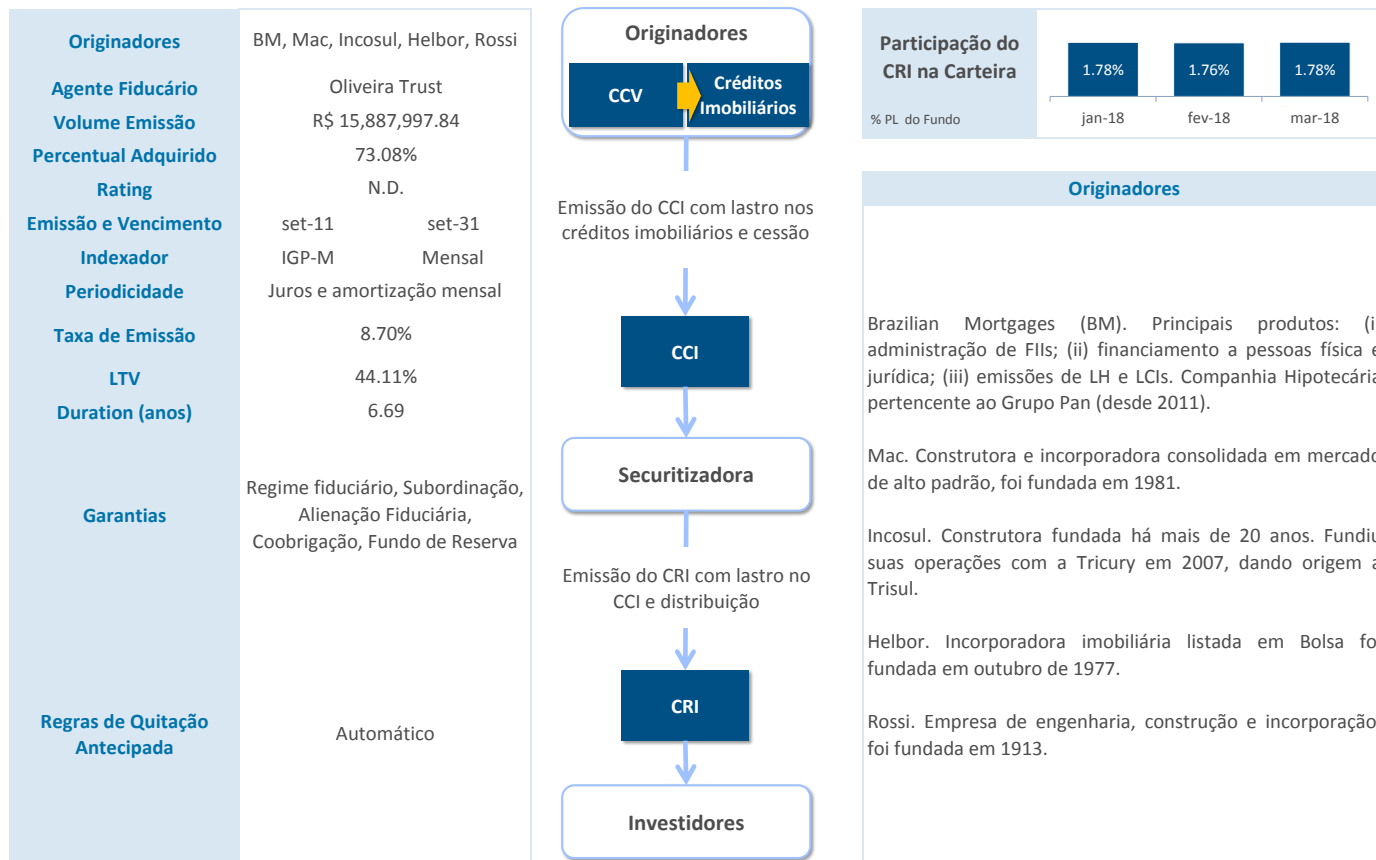
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



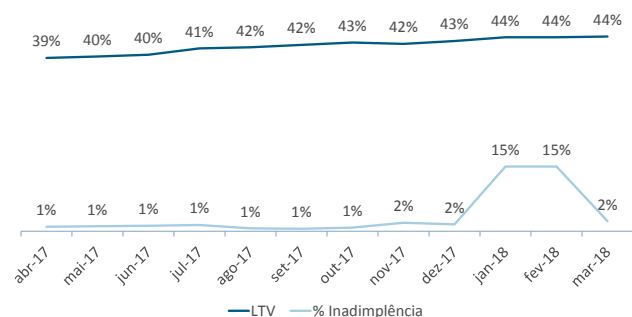
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



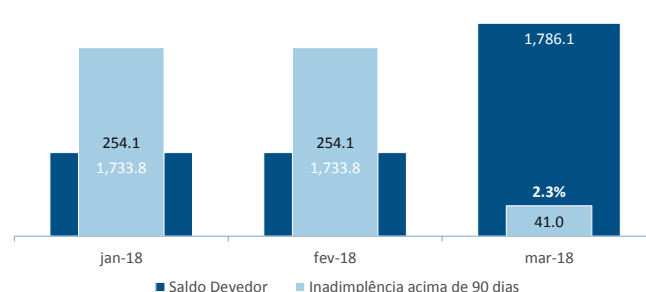
CRI 259 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



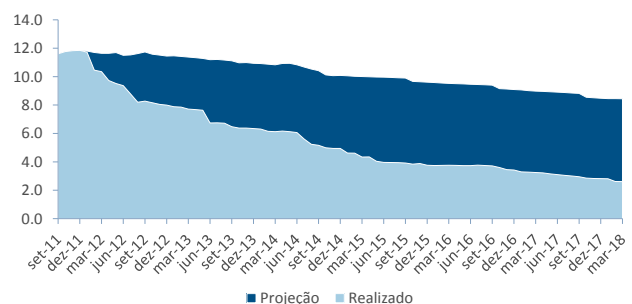
LTV vs. % Inadimplência



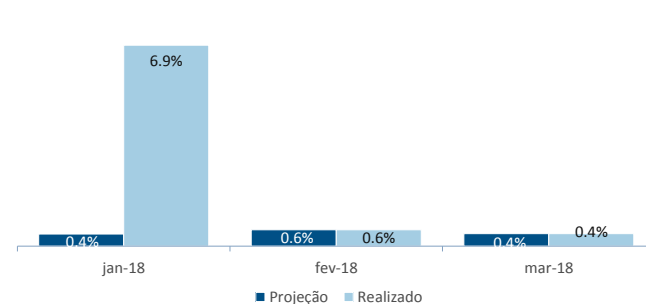
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)

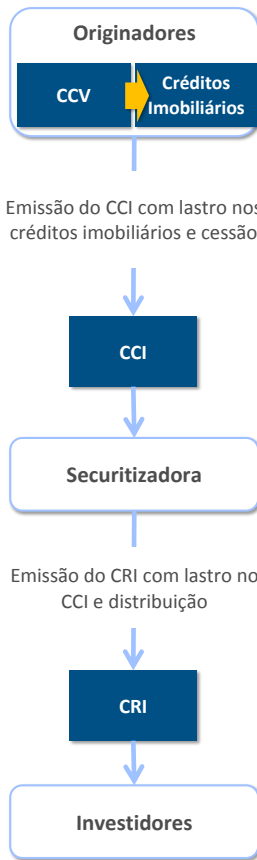


Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



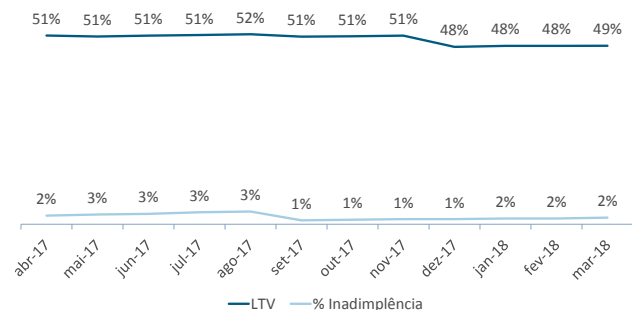
CRI 217 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior

Originadores	BM, Helbor, Rossi
Agente Fiduciário	Oliveira Trust
Volume Emissão	R\$ 12,344,350.52
Percentual Adquirido	68.29%
Rating	A Fitch
Emissão e Vencimento	mar-11 fev-41
Indexador	IGP-M Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	8.00%
LTV	48.50%
Duration (anos)	9.24
Garantias	Regime fiduciário, Subordinação, Alienação Fiduciária, Coobrigação, Fundo de Reserva
Regras de Quitação Antecipada	Automático

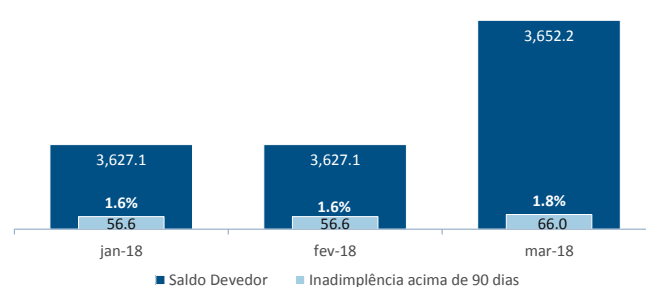


Participação do CRI na Carteira	1.59%	1.54%	1.54%
% PL do Fundo	jan-18	fev-18	mar-18
Originadores	Brazilian Mortgages (BM). Principais produtos: (i) administração de FIs; (ii) financiamento a pessoas física e jurídica; (iii) emissões de LH e LCIs. Companhia Hipotecária pertencente ao Grupo Pan (desde 2011). Helbor. Incorporadora imobiliária listada em Bolsa foi fundada em outubro de 1977. Rossi. Empresa de engenharia, construção e incorporação listada em Bolsa, foi fundada em 1913.		

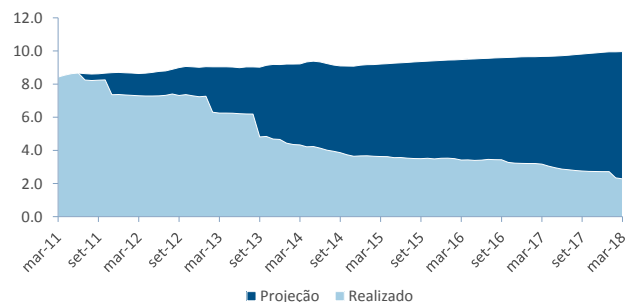
LTV vs. % Inadimplência



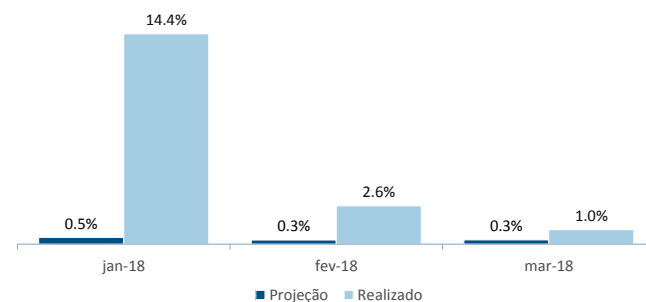
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



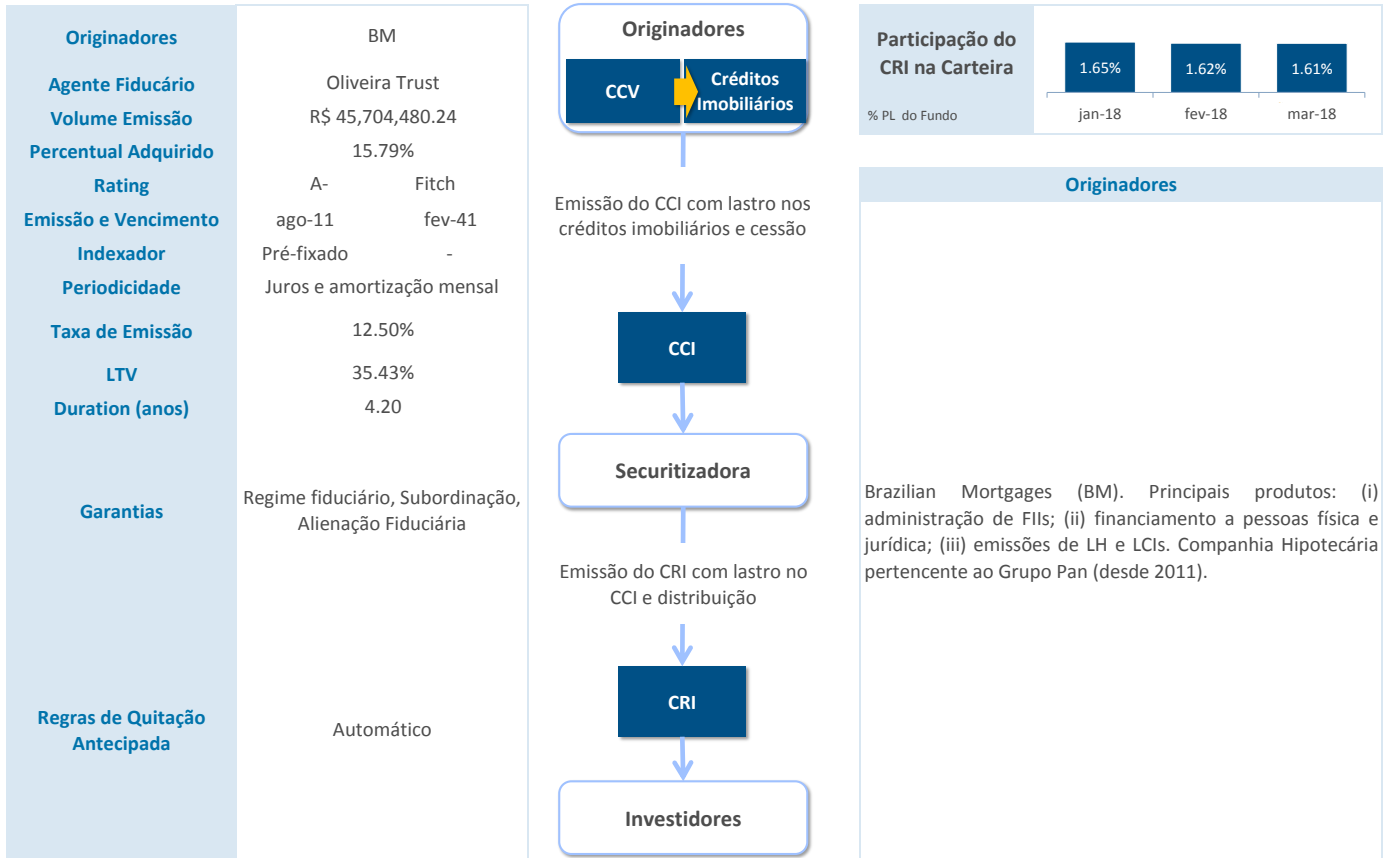
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



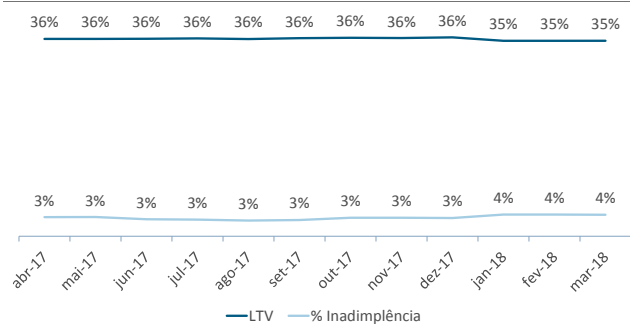
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



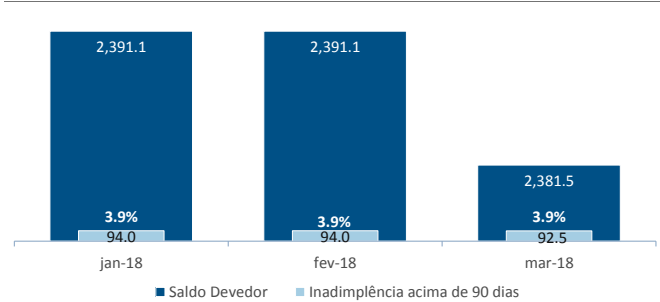
CRI 255 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



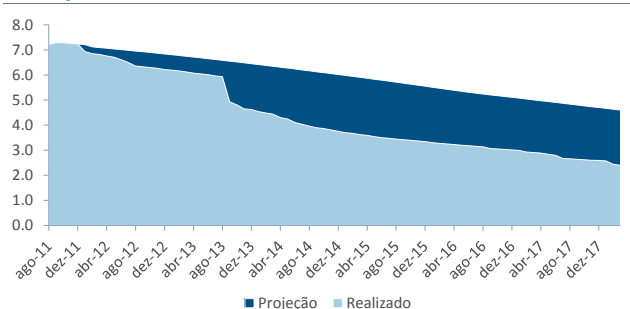
LTV vs. % Inadimplência



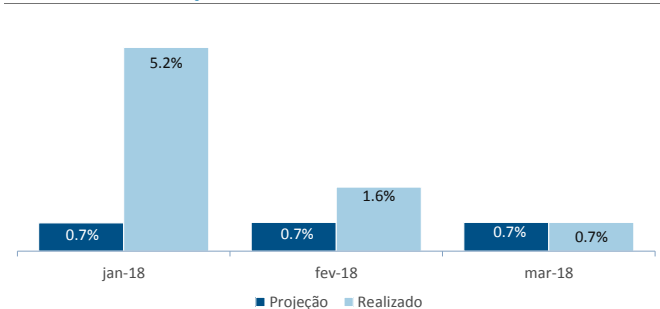
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



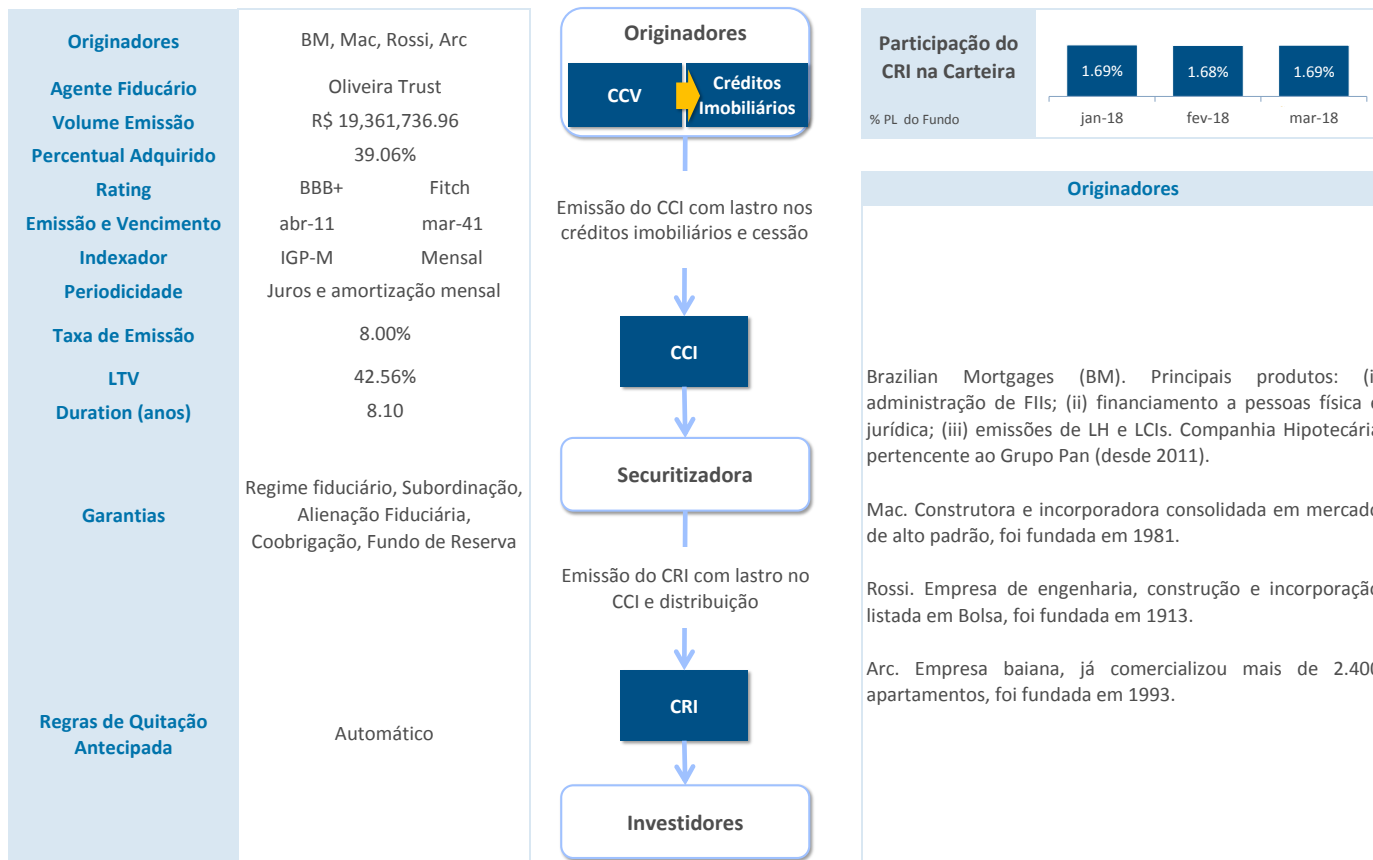
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



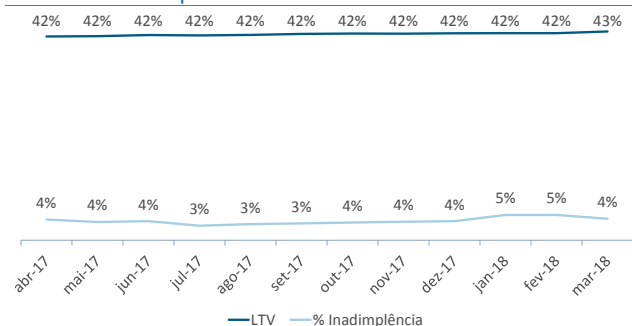
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



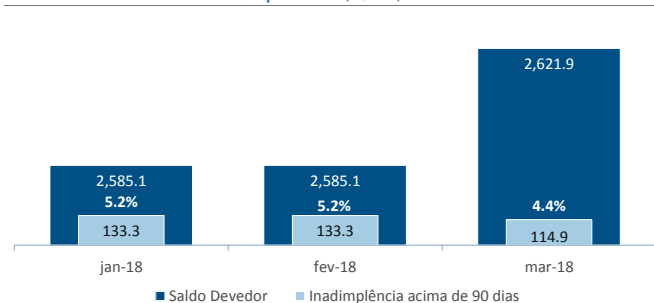
CRI 226 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



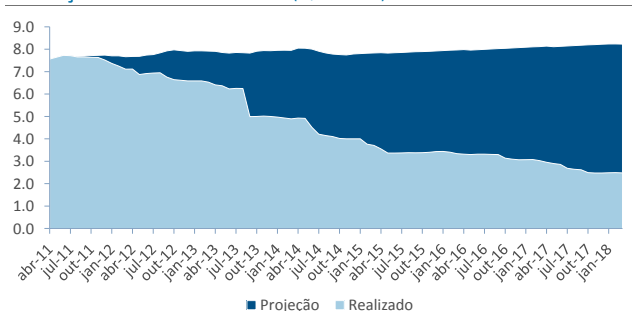
LTV vs. % Inadimplência



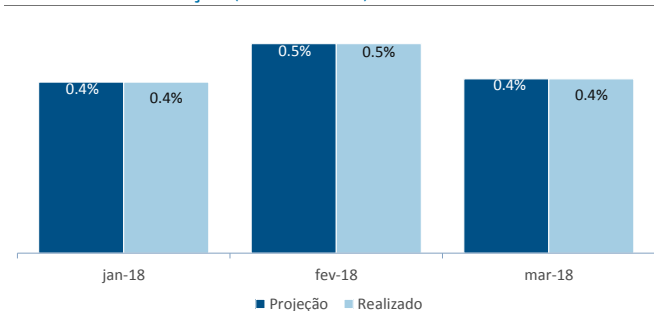
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)

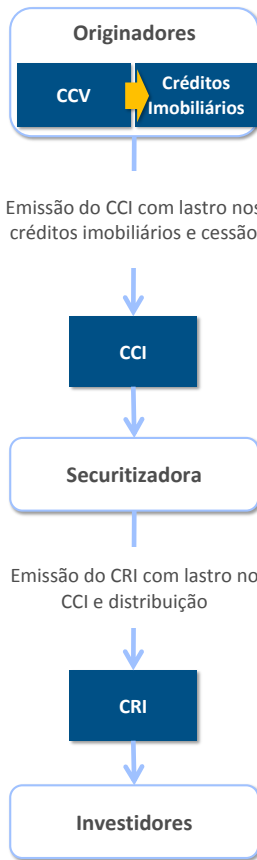


Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



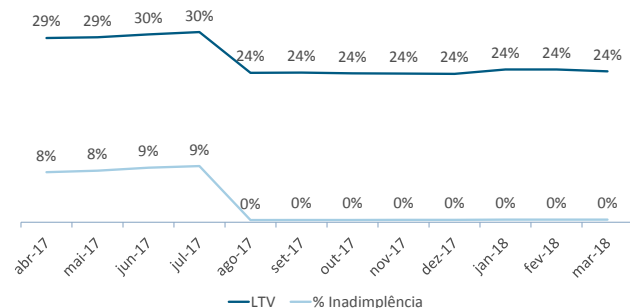
CRI 238 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única

Originadores	BM	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 7,819,969.56	
Percentual Adquirido	100.00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jun-11	jan-31
Indexador	Pré-fixado	
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	15.59%	
LTV	23.93%	
Duration (anos)	3.30	
Garantias	Regime fiduciário, Alienação Fiduciária	
Regras de Quitação Antecipada	Automático	

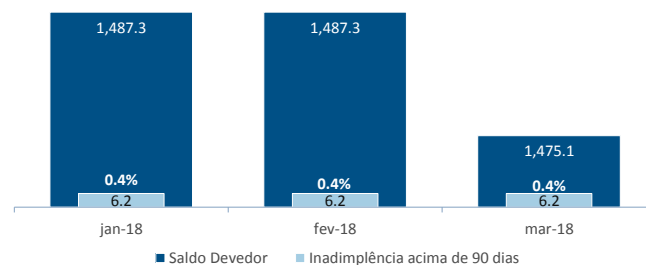


Participação do CRI na Carteira	1.33%	1.32%	1.27%
% PL do Fundo	jan-18	fev-18	mar-18
Originadores	Brazilian Mortgages (BM). Principais produtos: (i) administração de FIIs; (ii) financiamento a pessoas física e jurídica; (iii) emissões de LH e LCIs. Companhia Hipotecária pertencente ao Grupo Pan (desde 2011).		

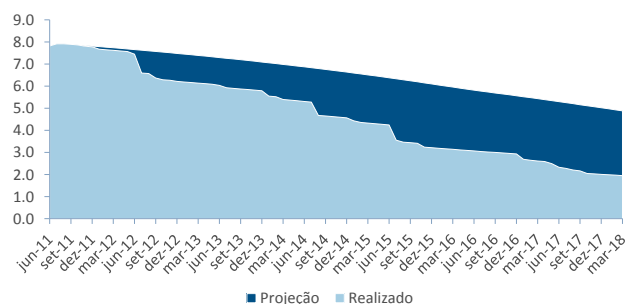
LTV vs. % Inadimplência



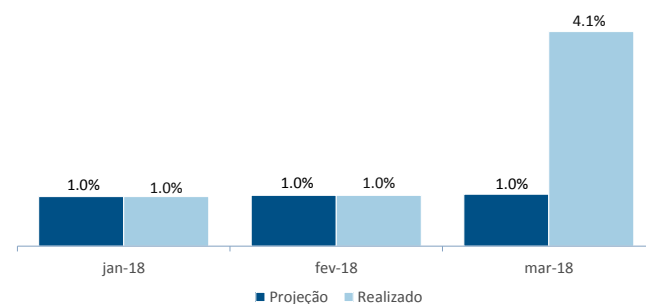
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



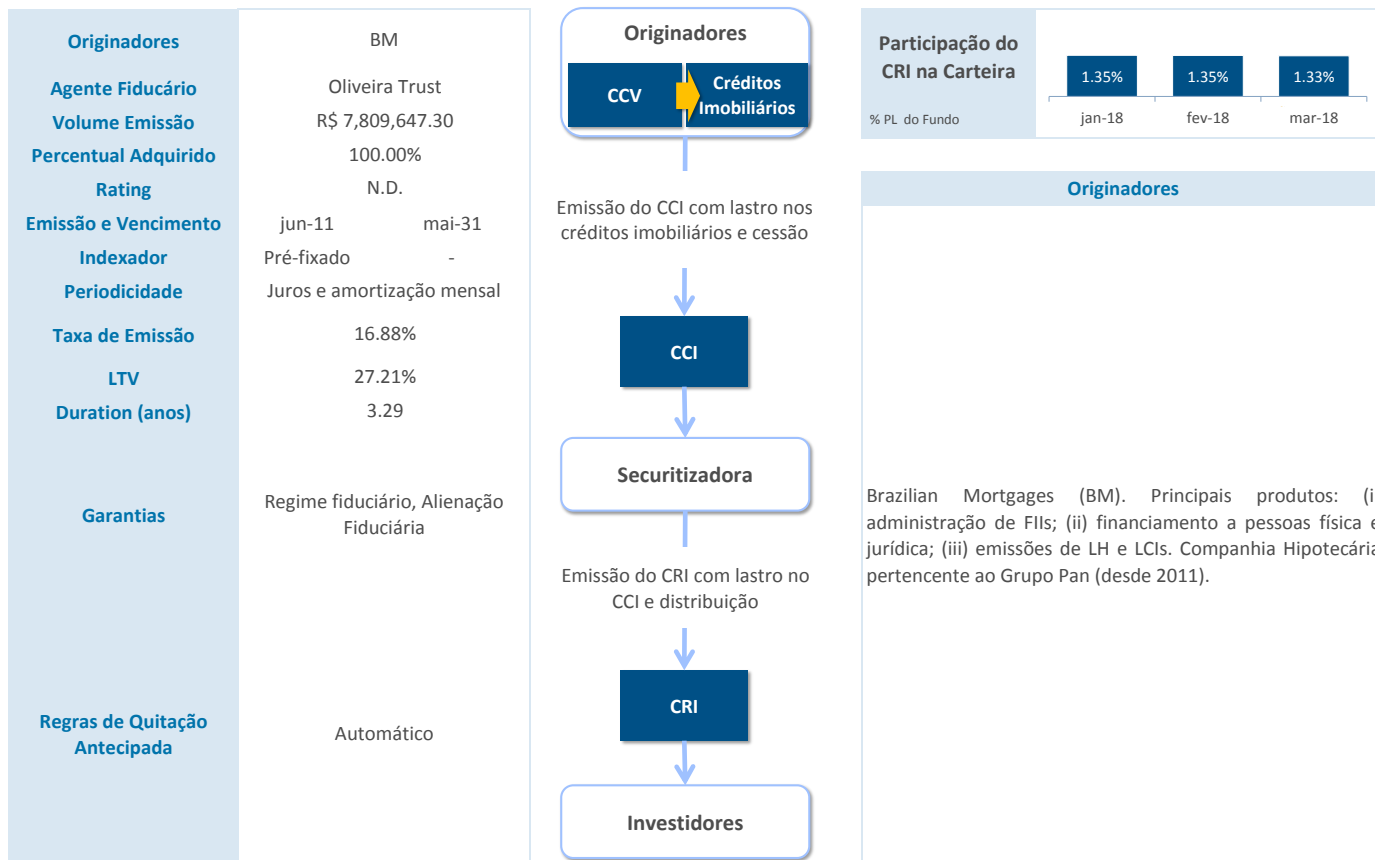
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



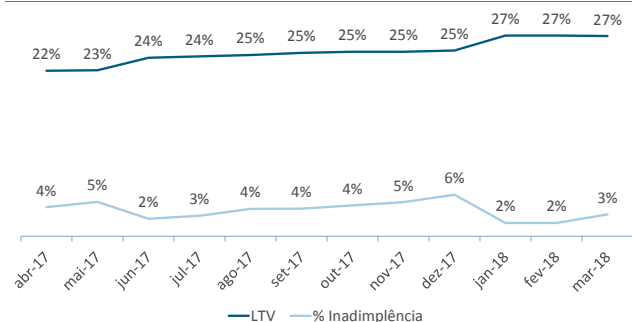
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



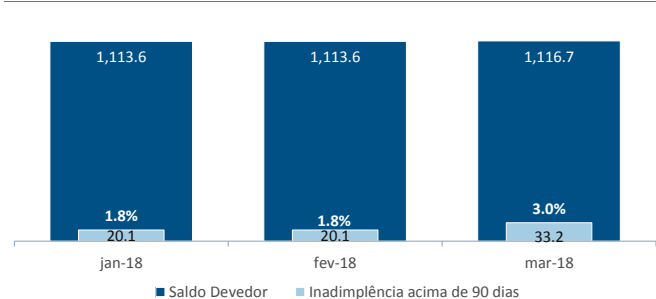
CRI 244 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única



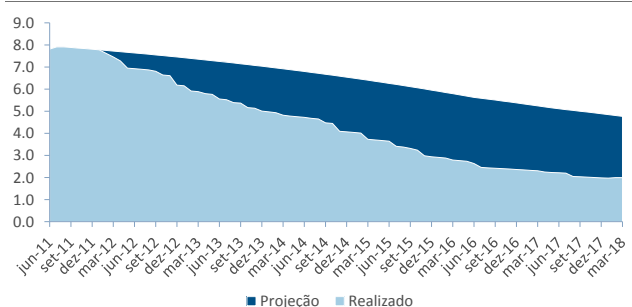
LTV vs. % Inadimplência



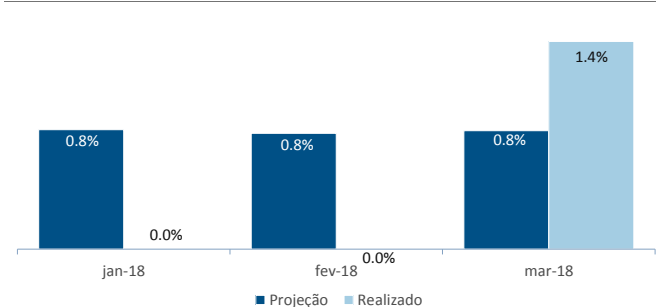
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



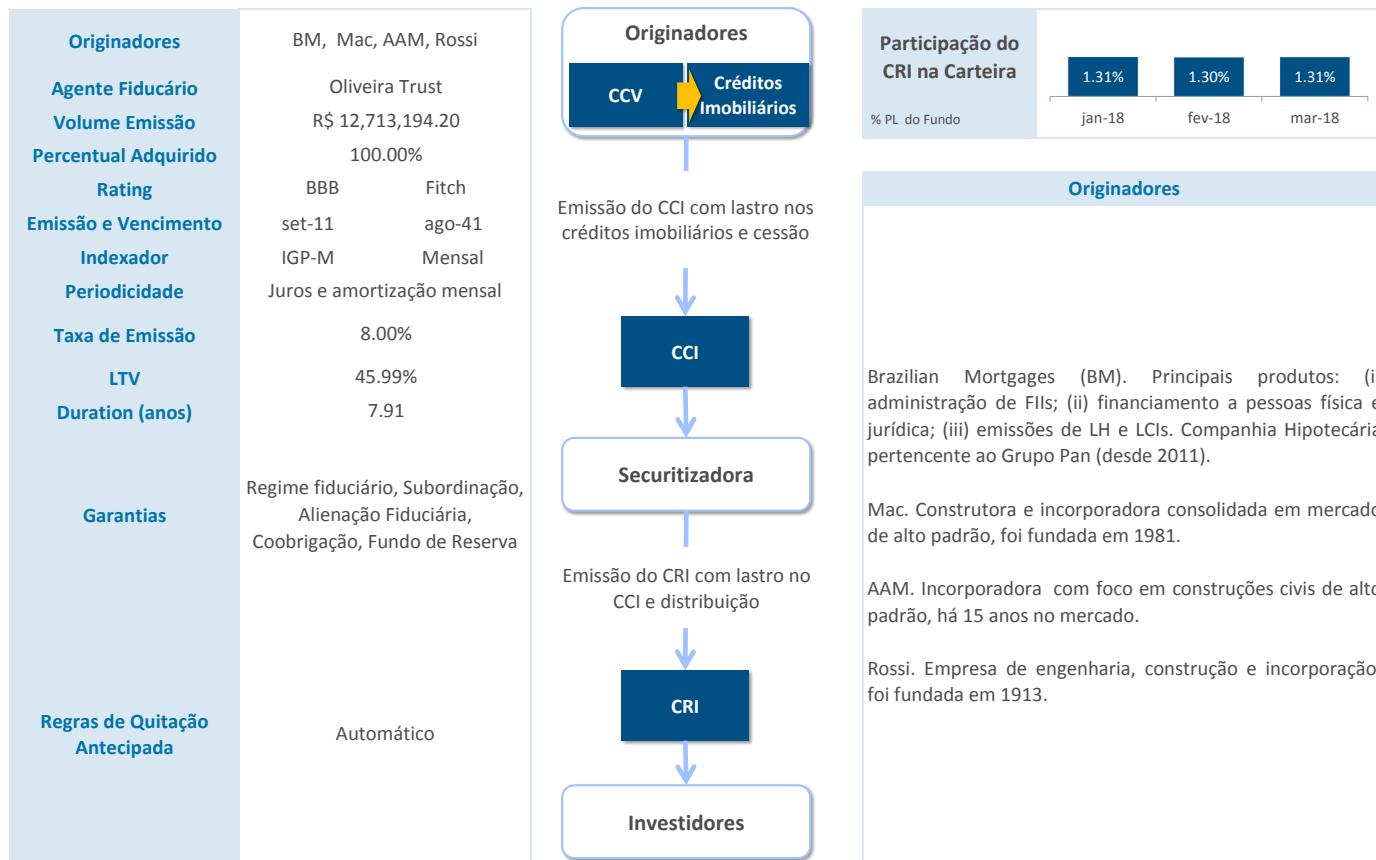
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



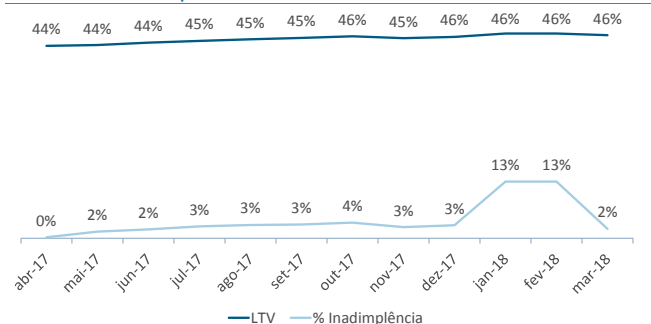
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



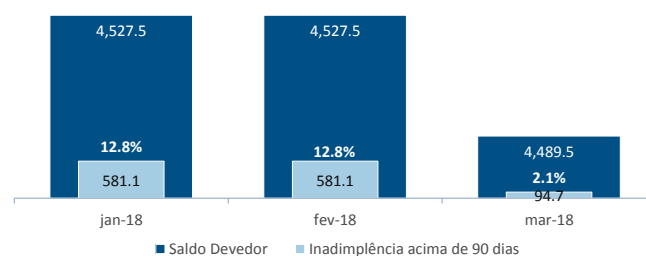
CRI 257 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



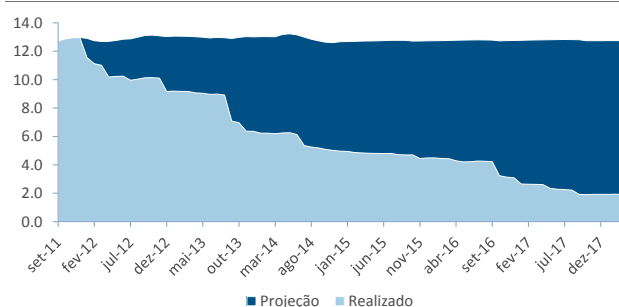
LTV vs. % Inadimplência



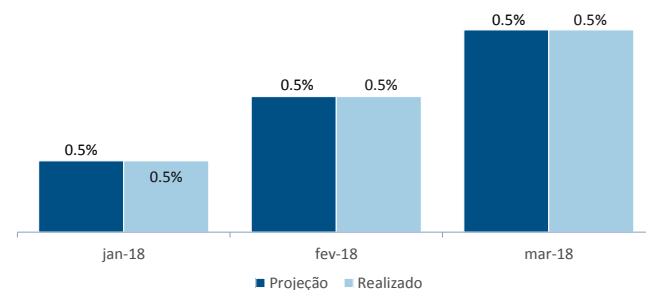
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



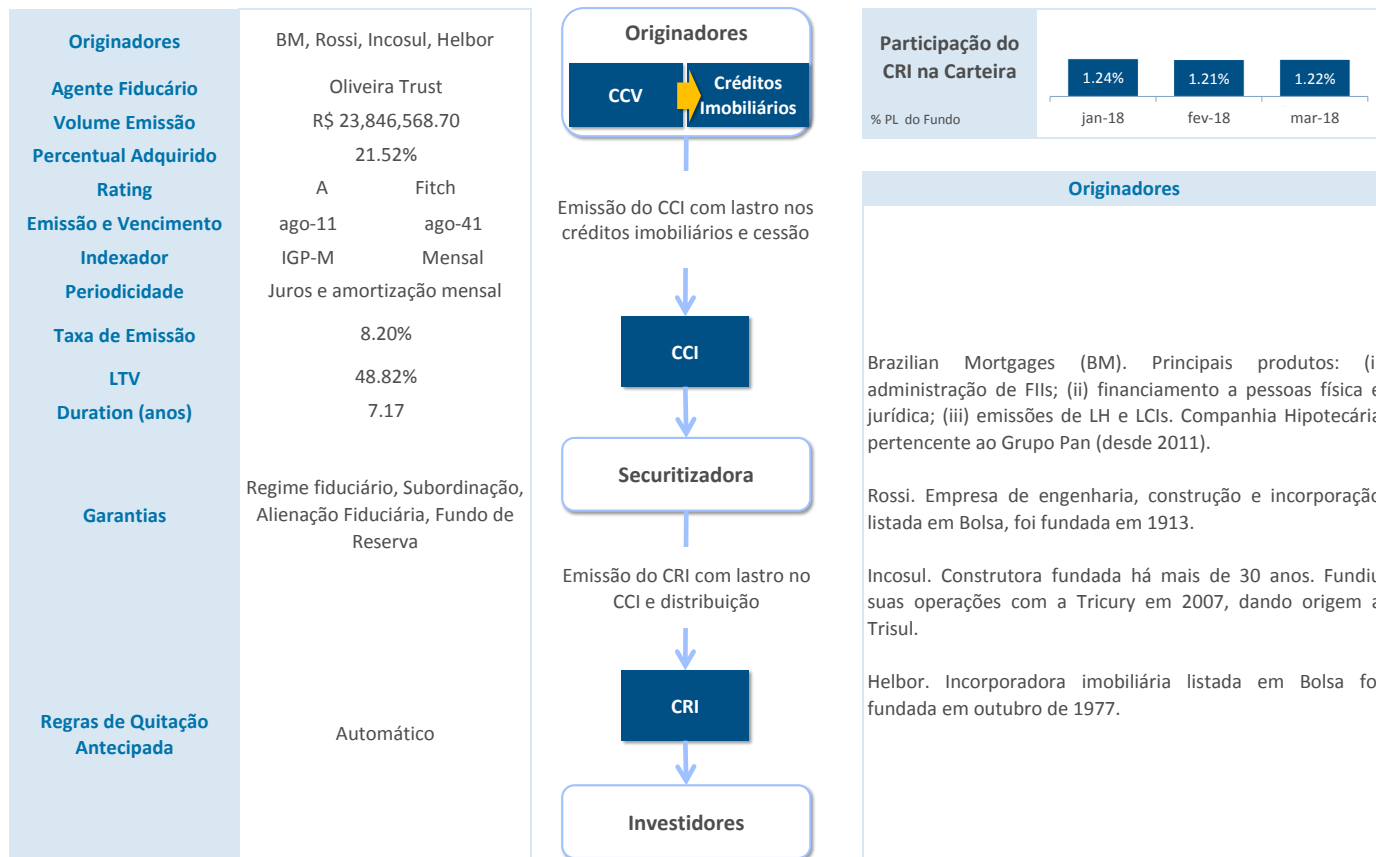
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



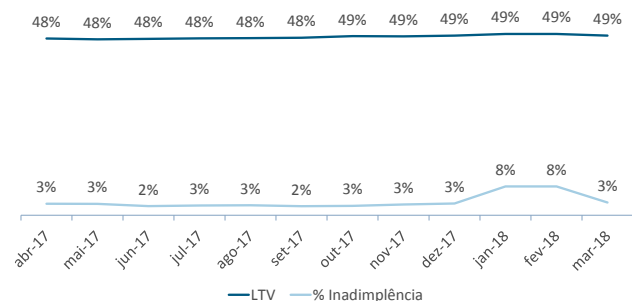
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



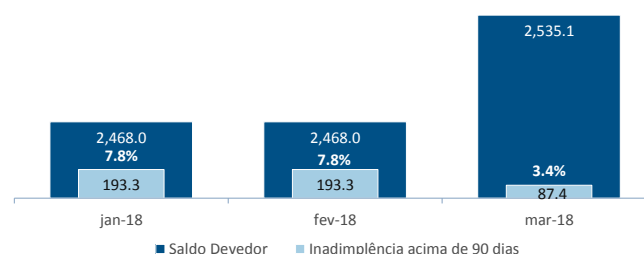
CRI 253 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



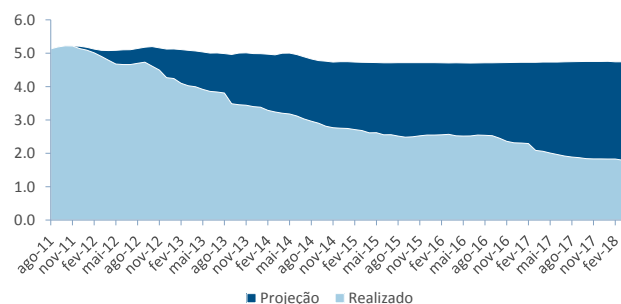
LTV vs. % Inadimplência



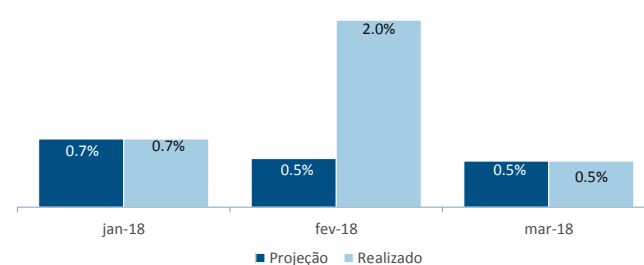
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



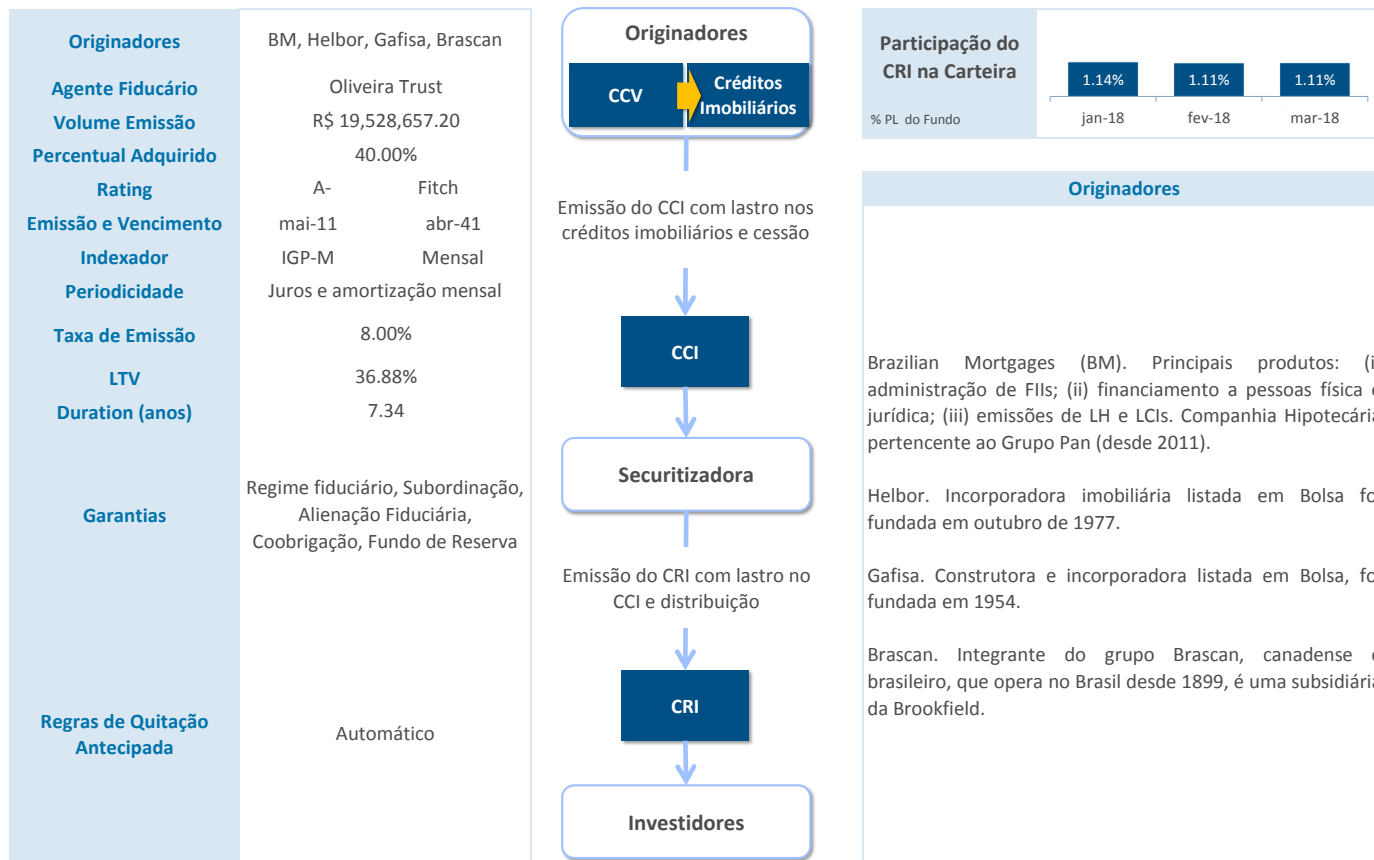
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



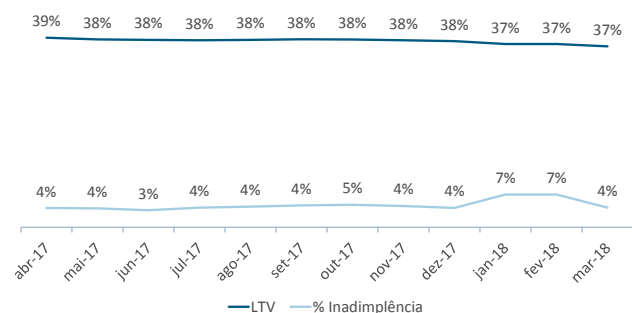
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



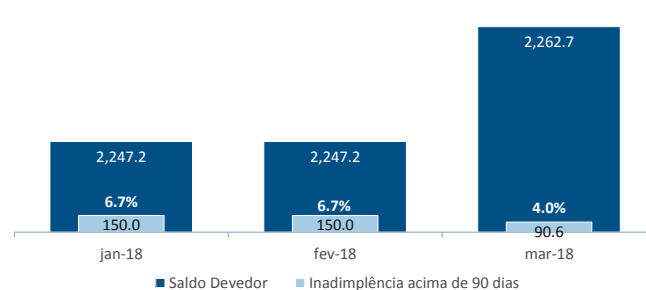
CRI 233 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



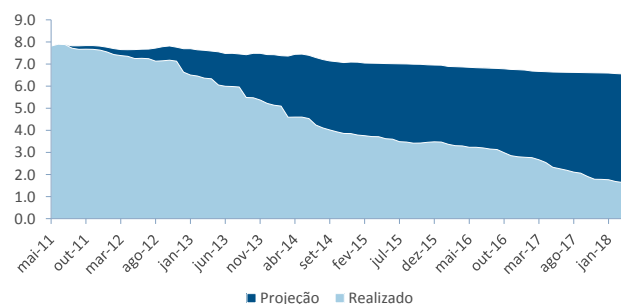
LTV vs. % Inadimplência



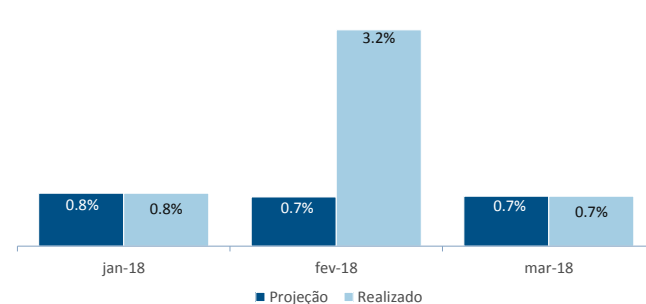
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



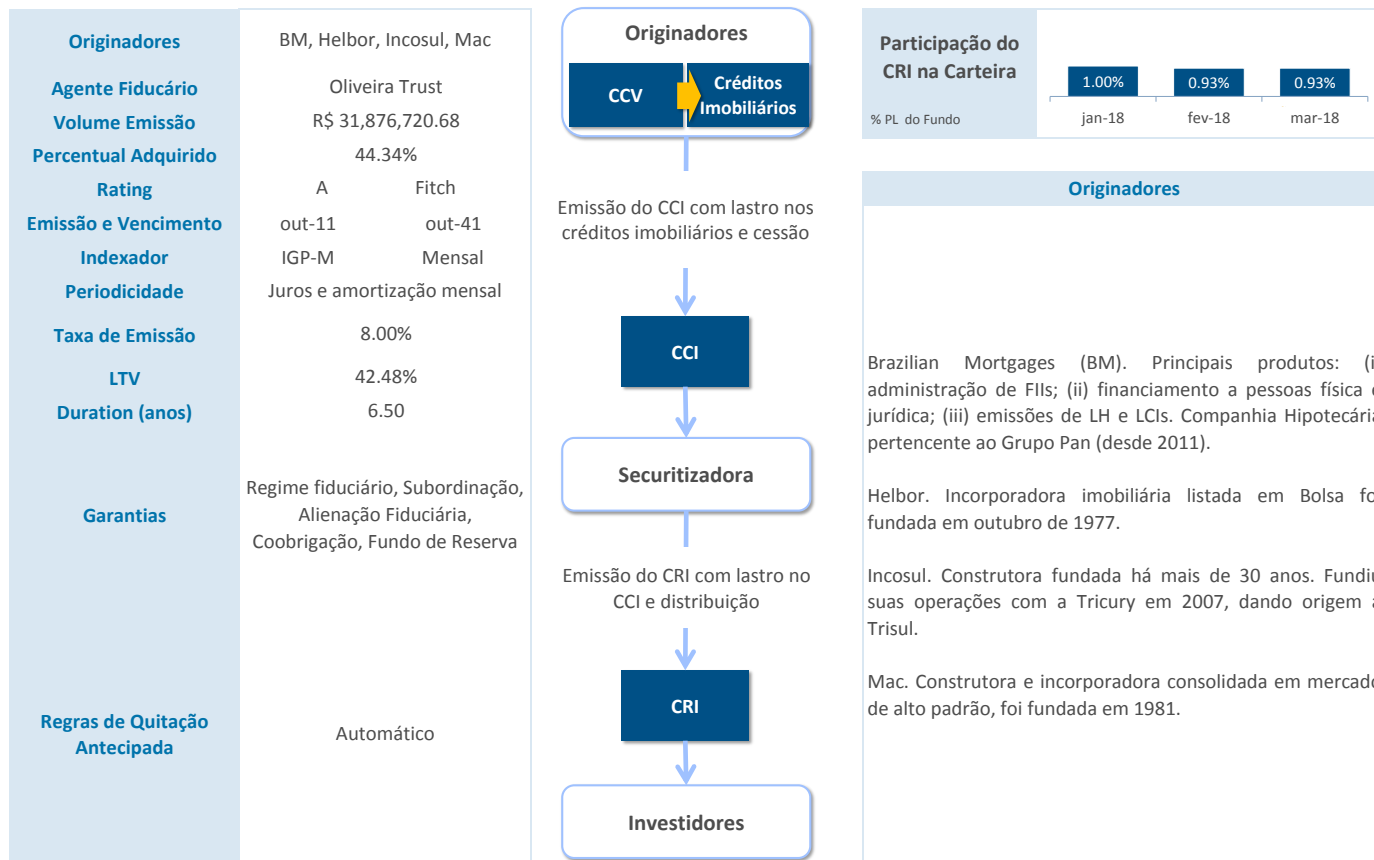
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



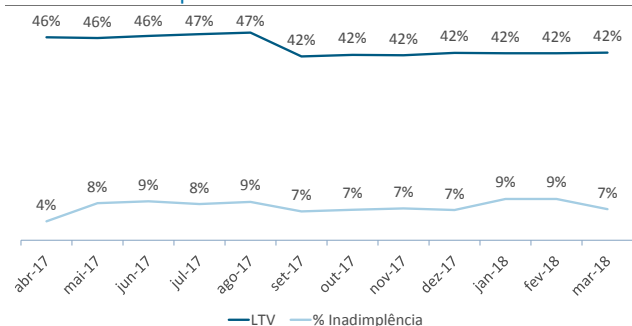
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



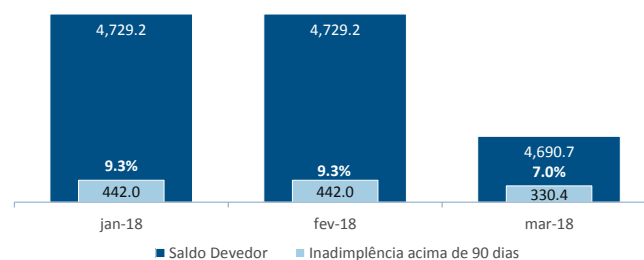
CRI 261 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



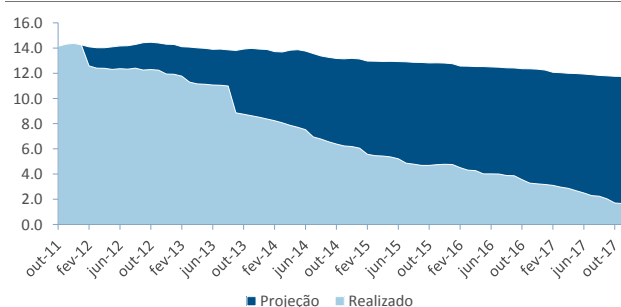
LTV vs. % Inadimplência



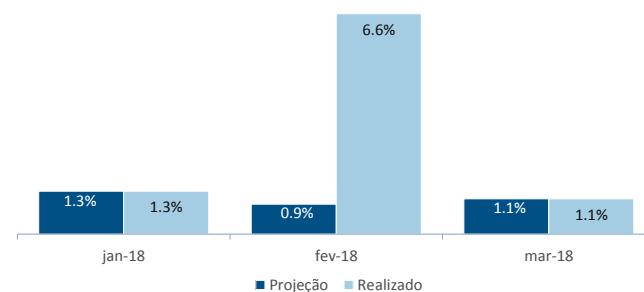
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



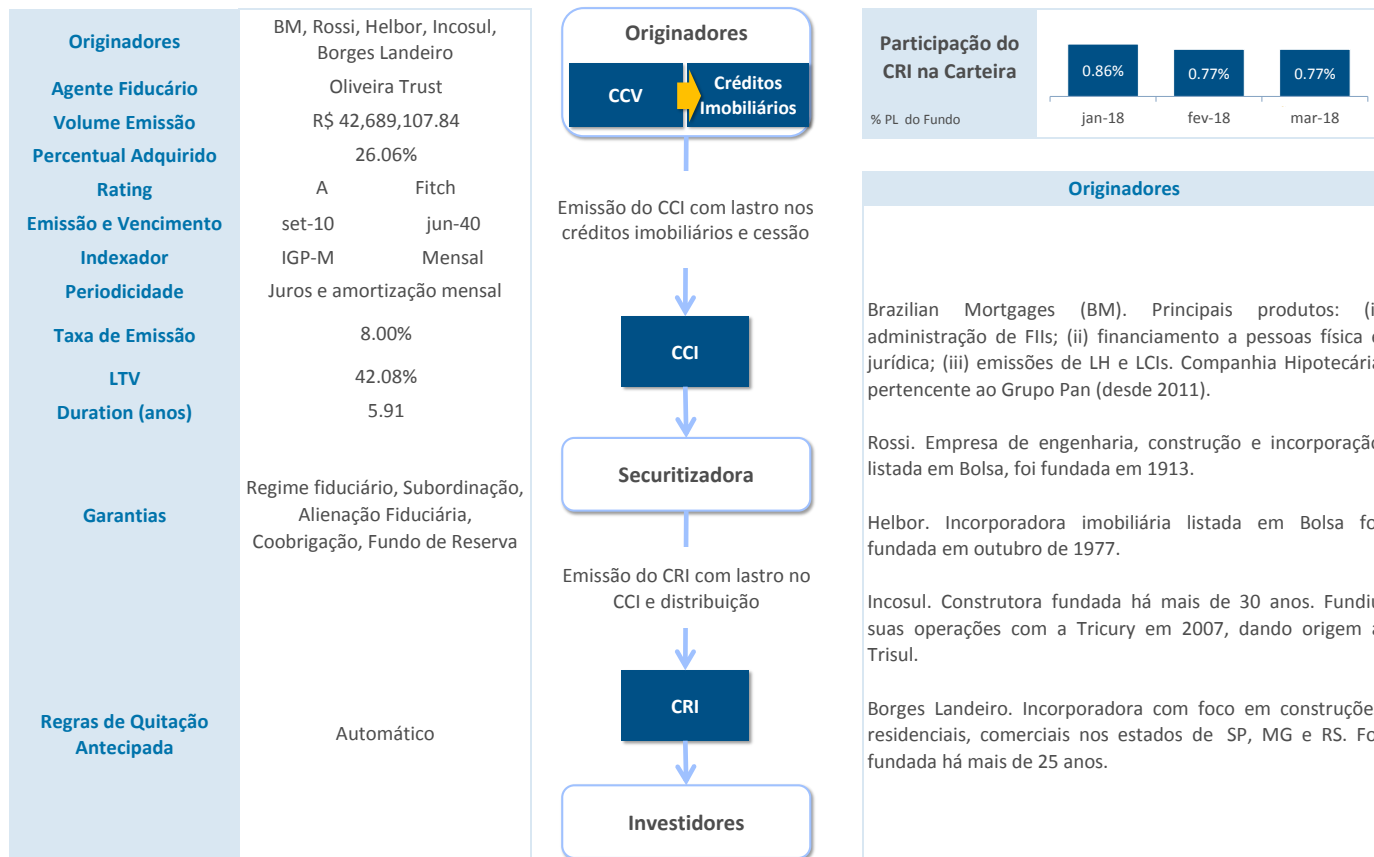
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



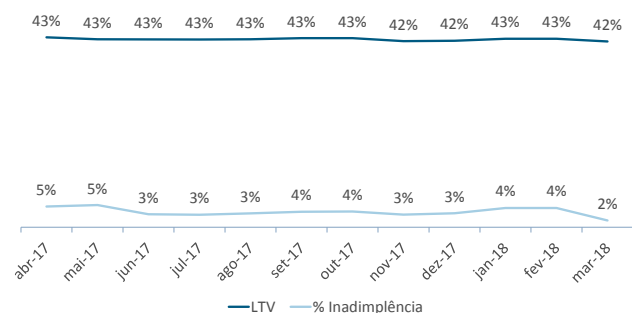
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



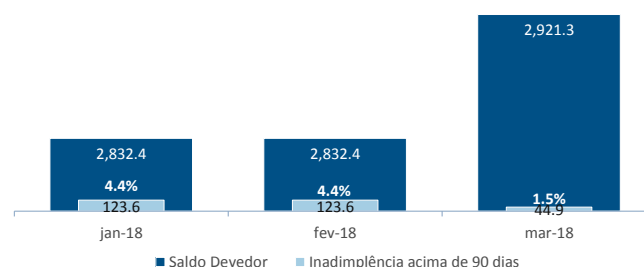
CRI 180 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



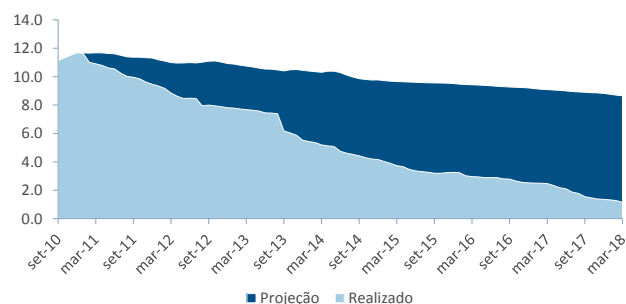
LTV vs. % Inadimplência



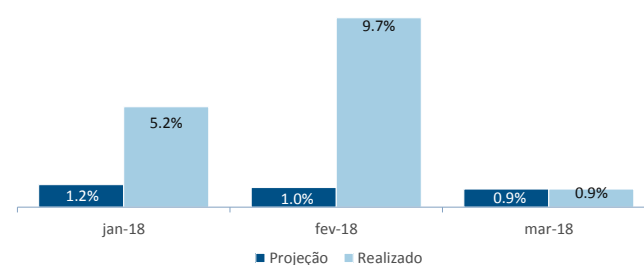
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



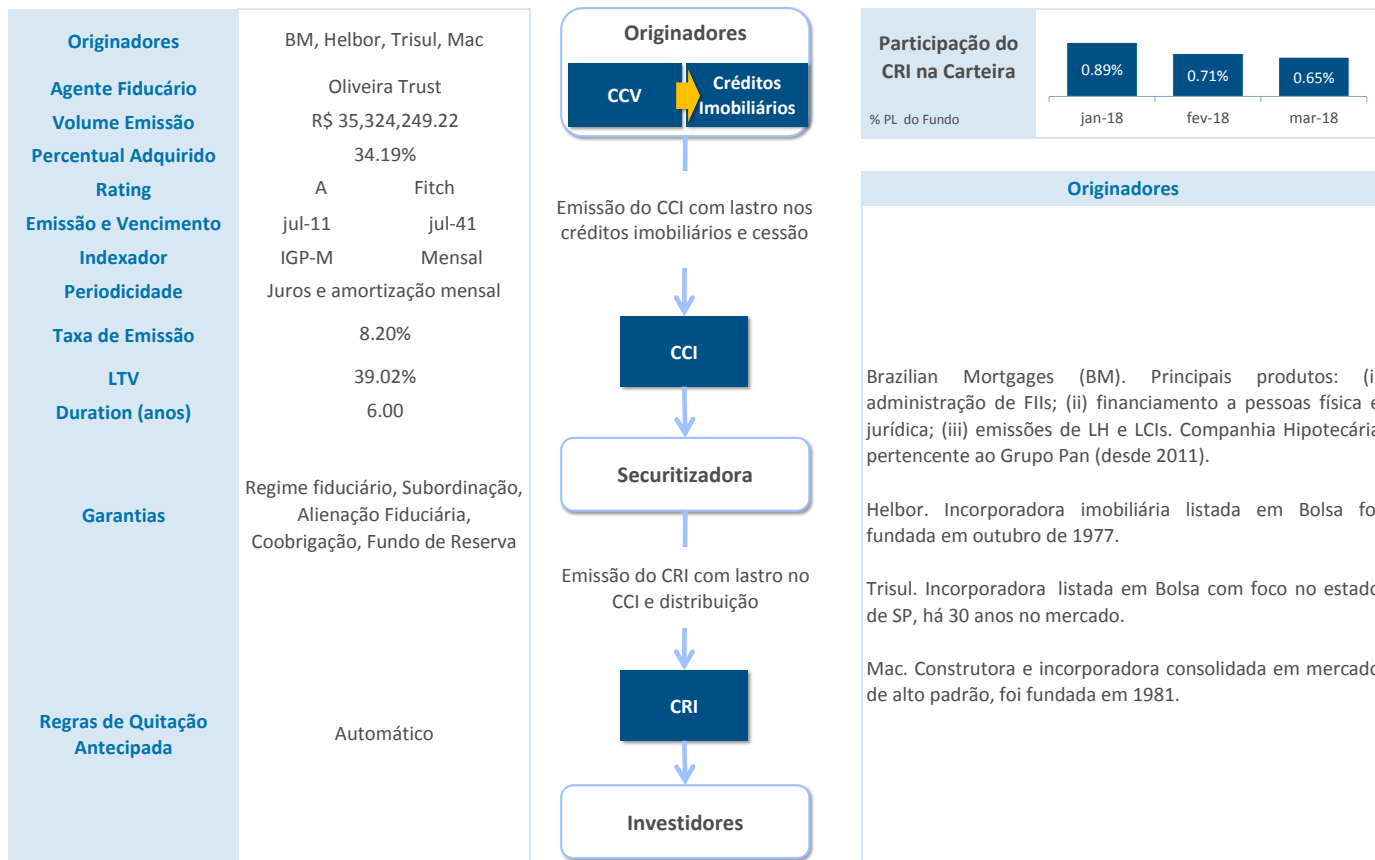
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



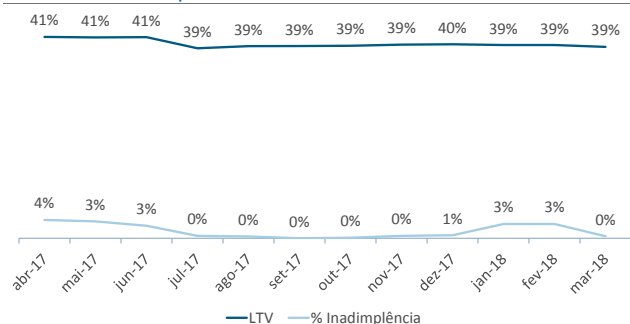
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



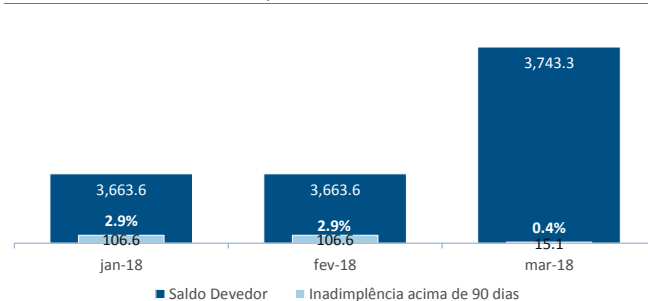
CRI 251 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



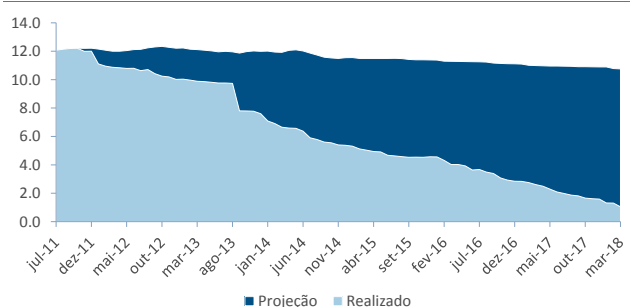
LTV vs. % Inadimplência



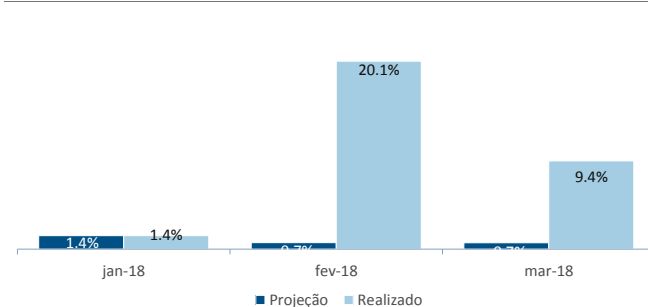
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



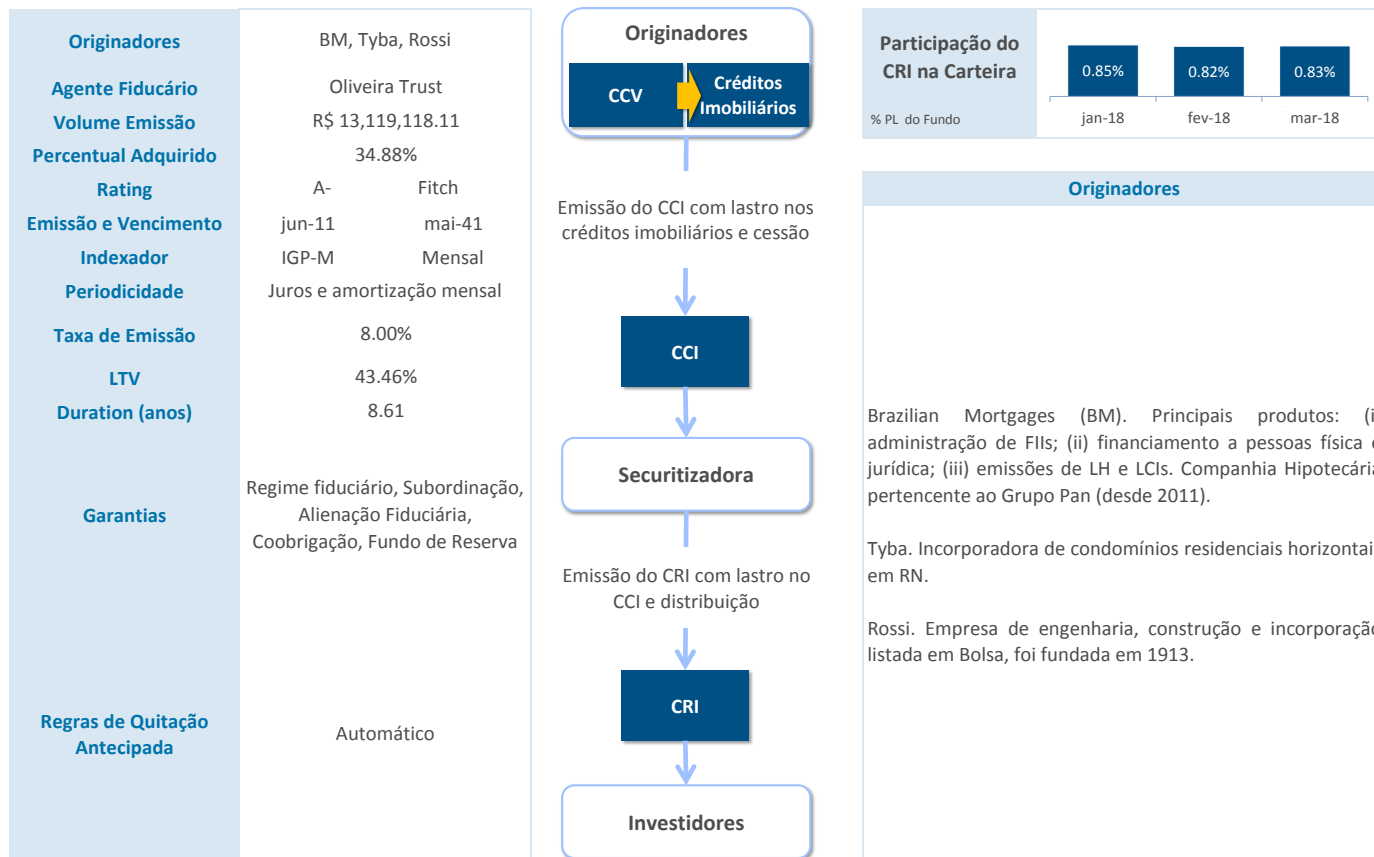
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



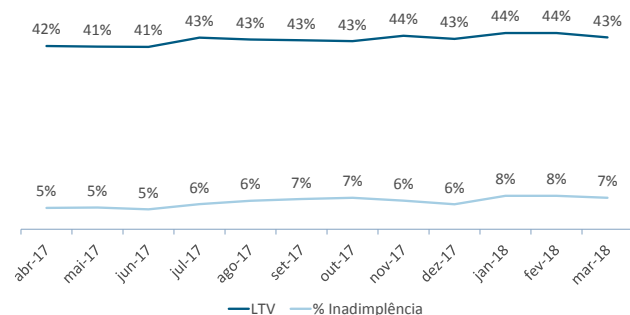
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



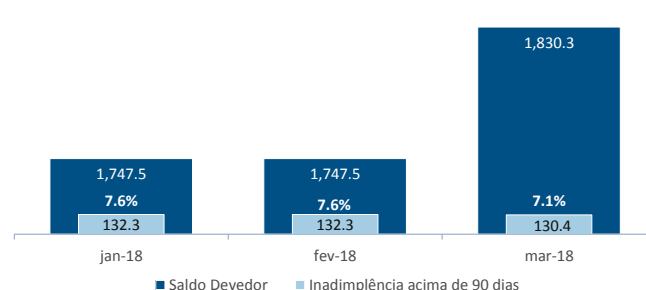
CRI 247 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



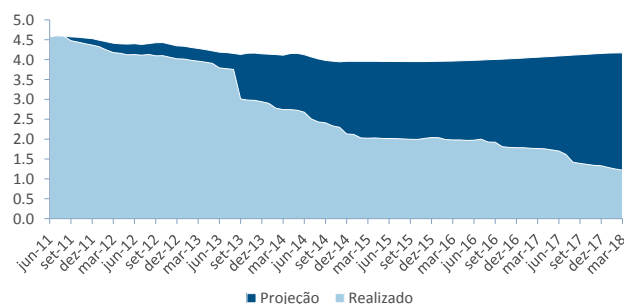
LTV vs. % Inadimplência



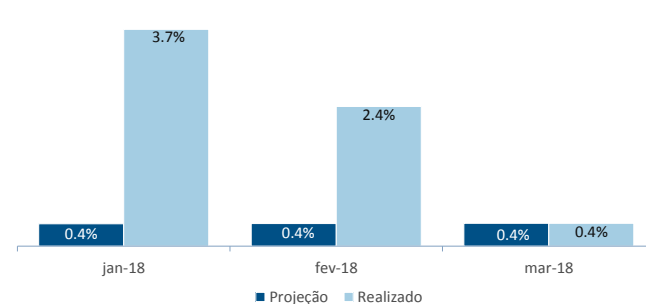
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



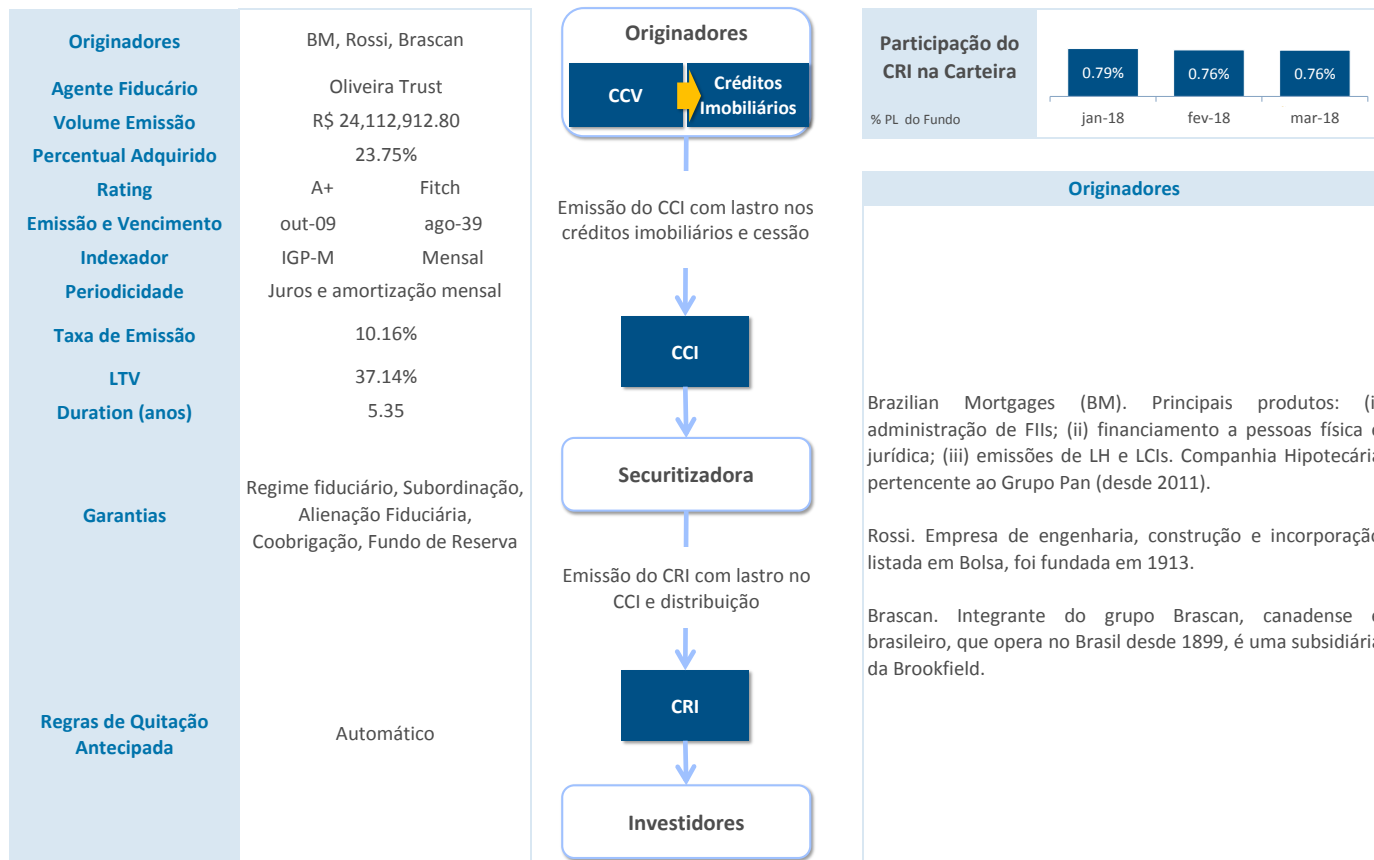
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



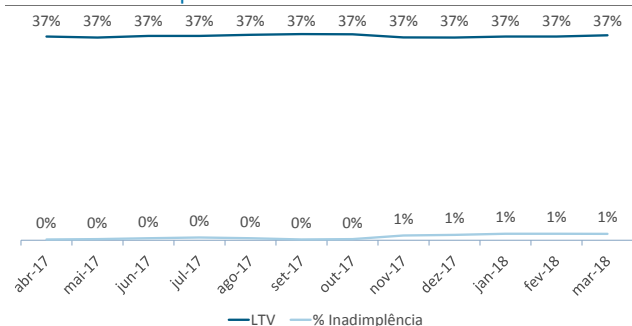
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



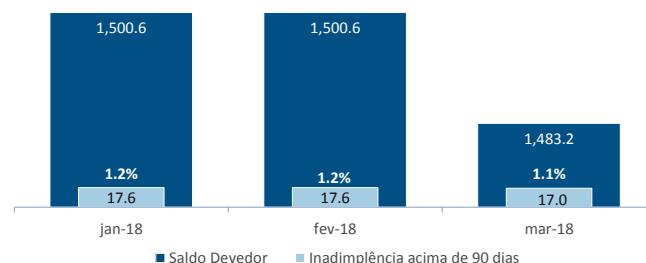
CRI 130 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



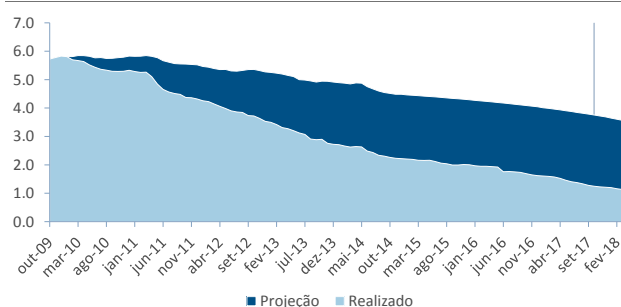
LTV vs. % Inadimplência



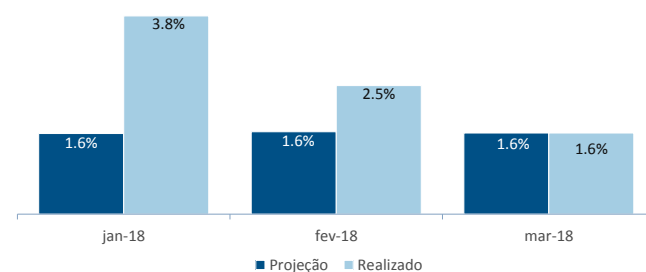
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



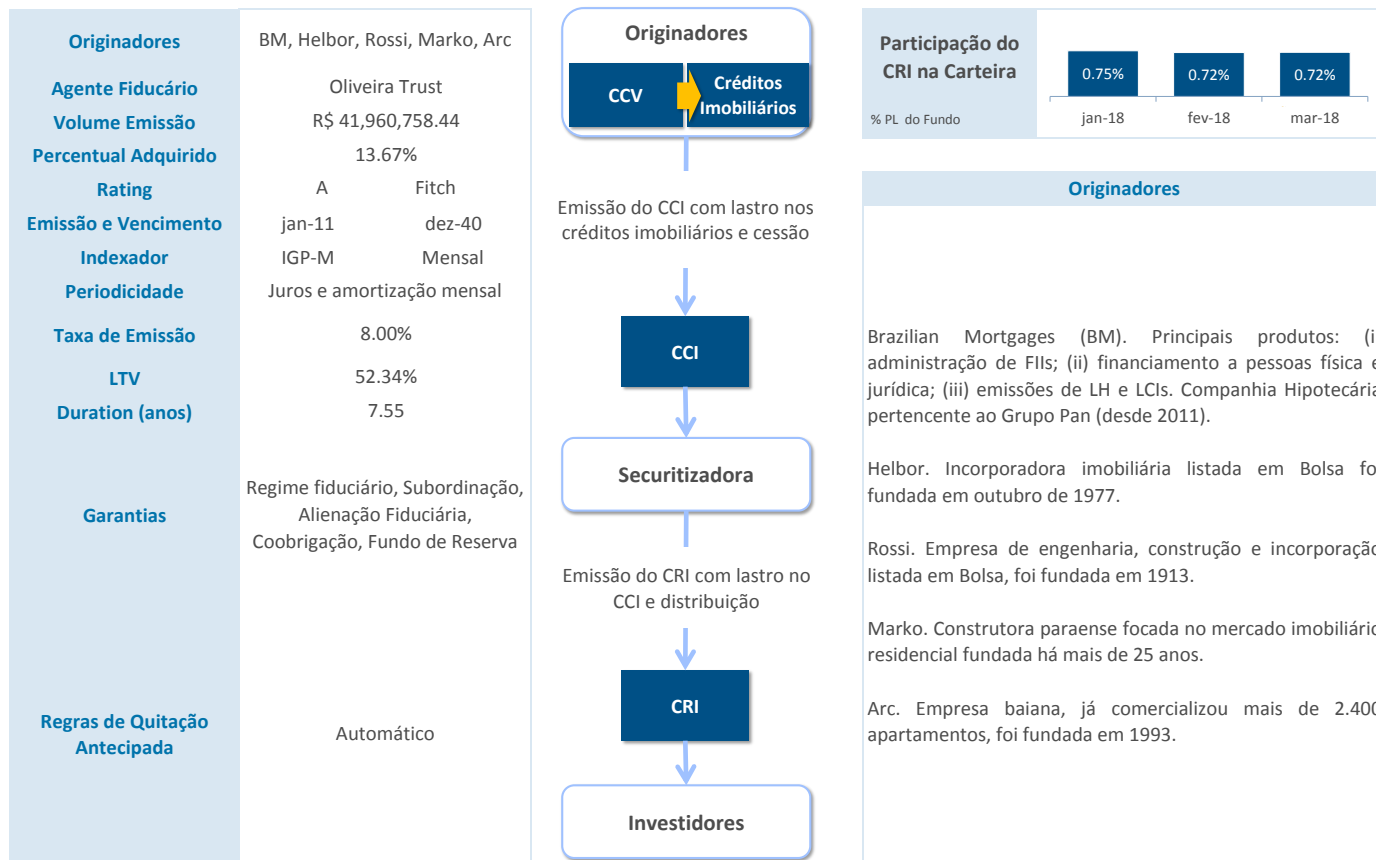
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



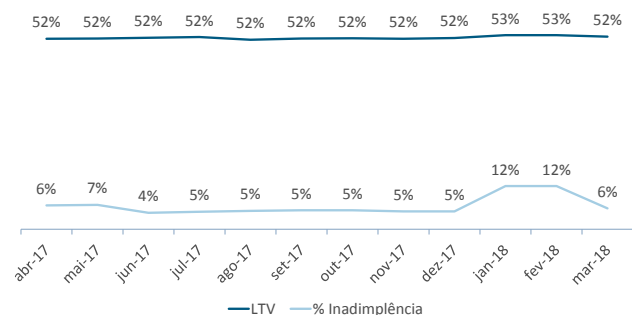
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



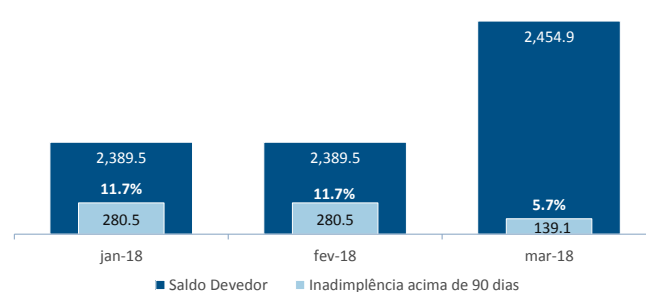
CRI 201 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



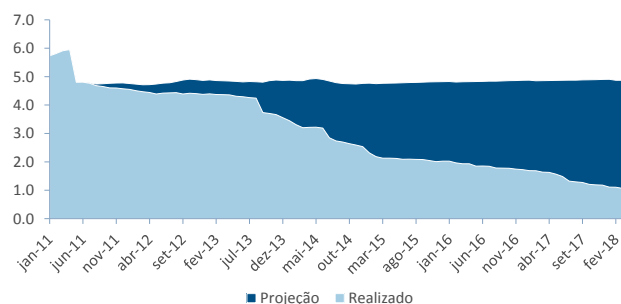
LTV vs. % Inadimplência



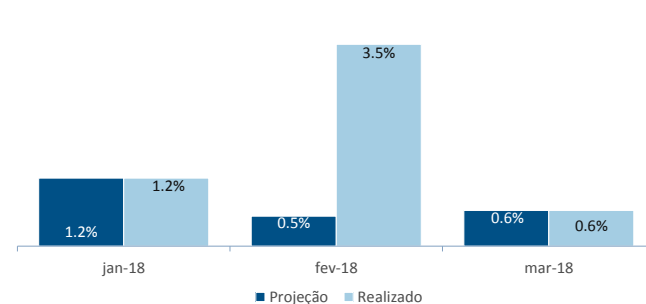
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



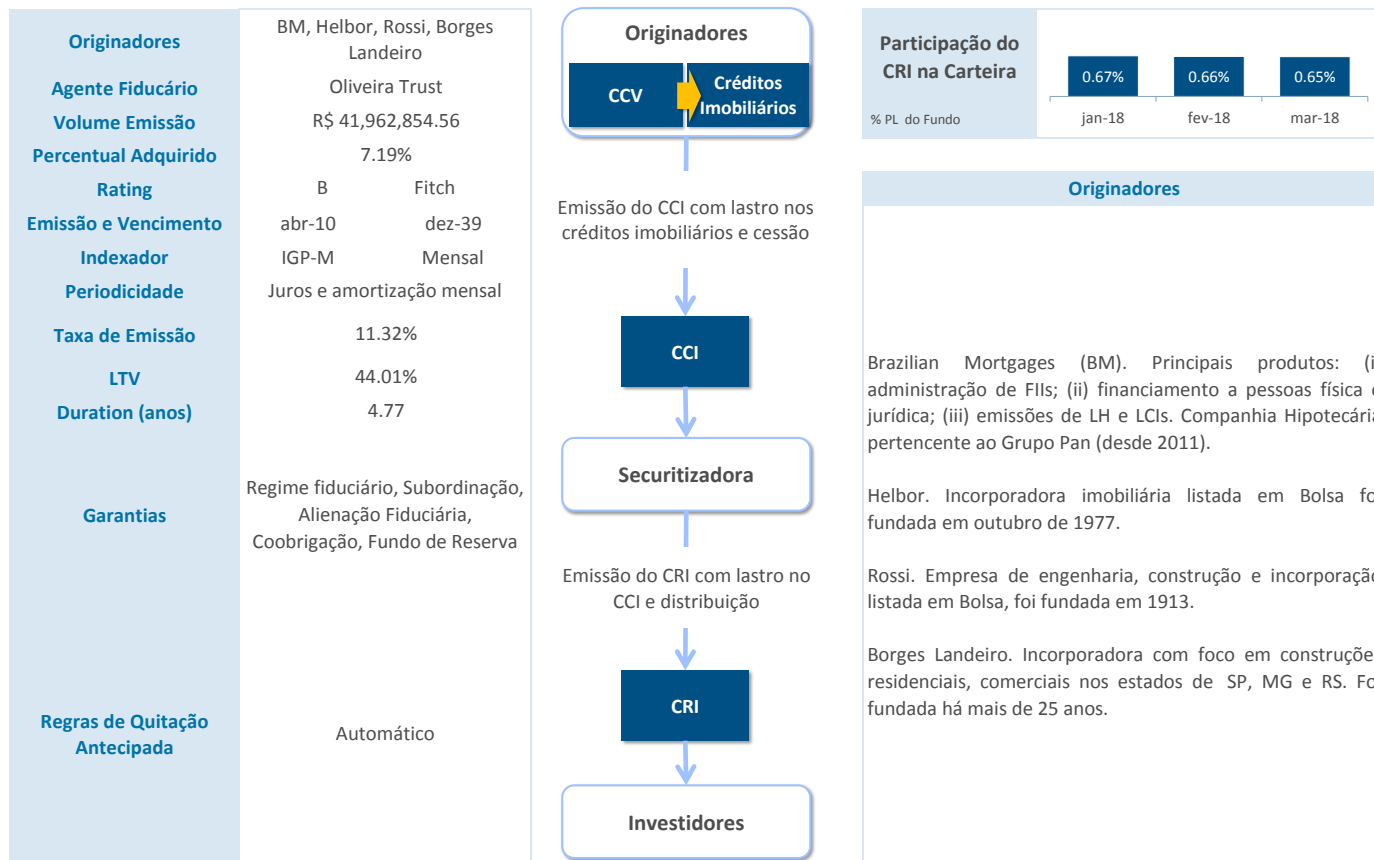
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



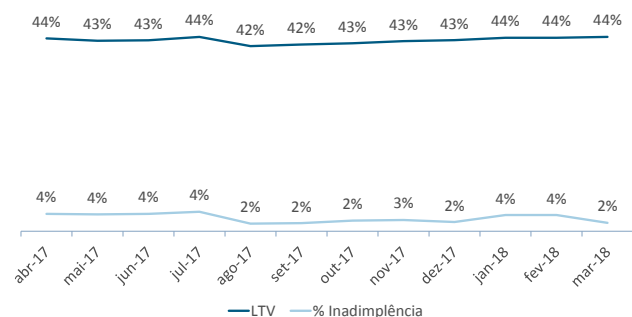
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



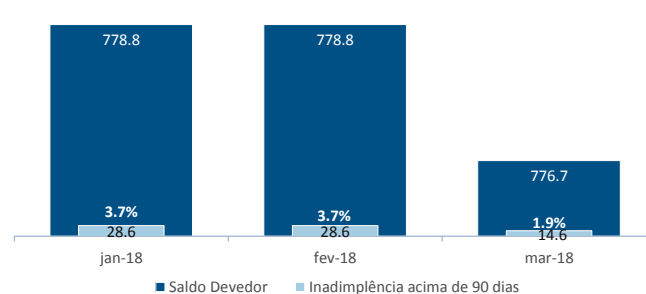
CRI 156 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



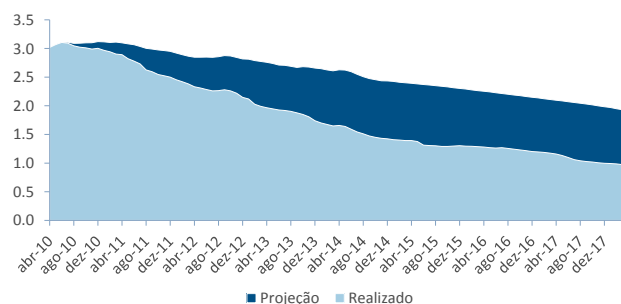
LTV vs. % Inadimplência



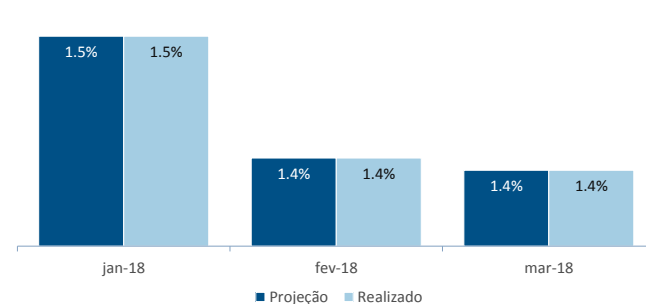
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



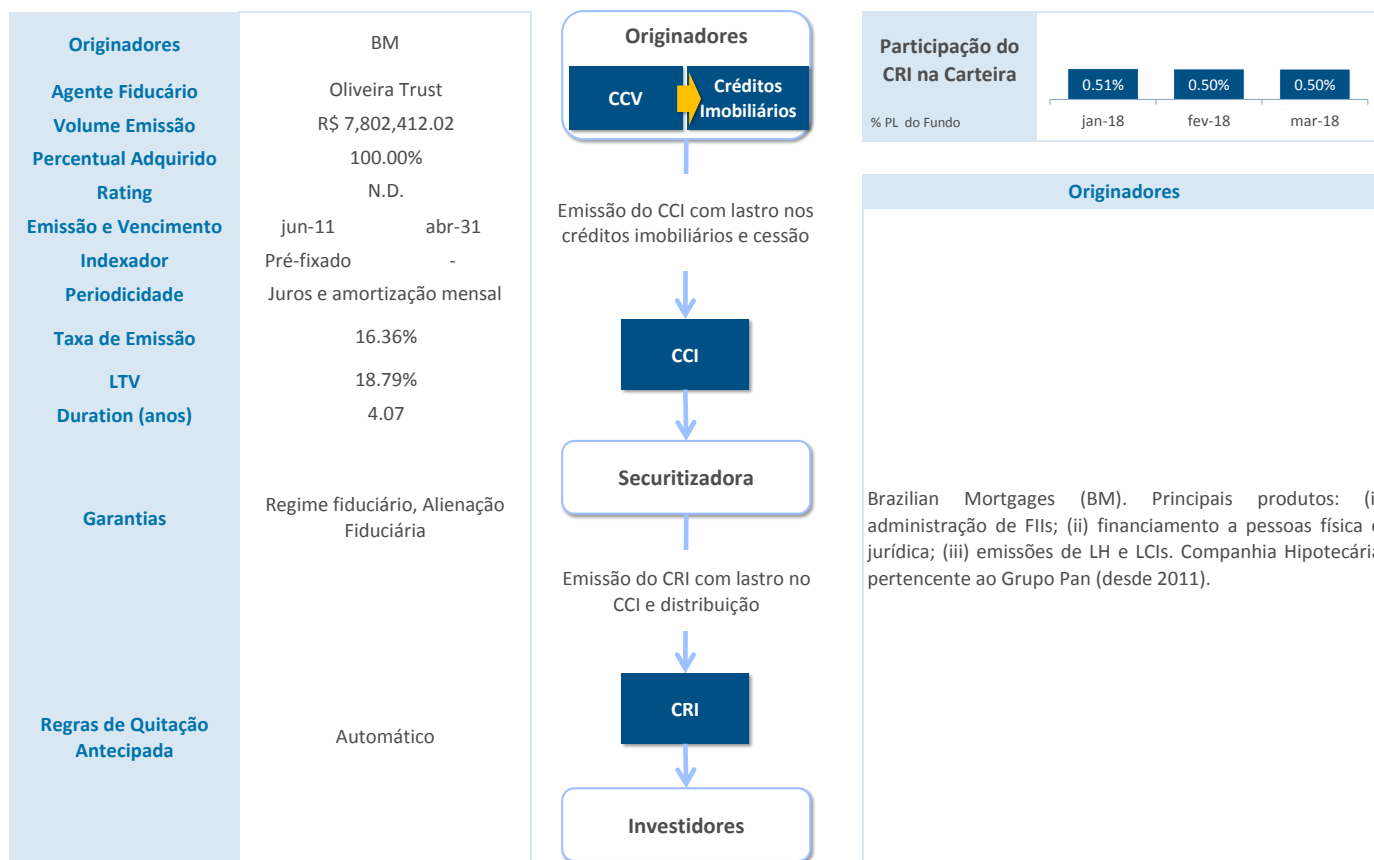
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



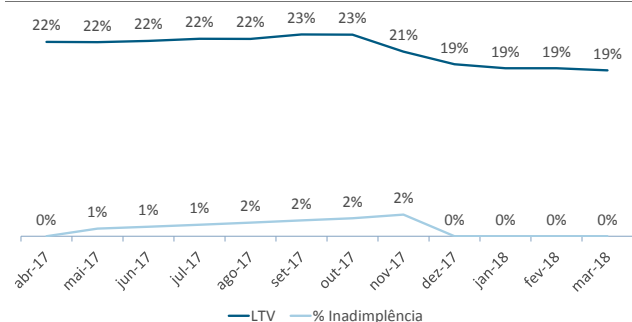
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



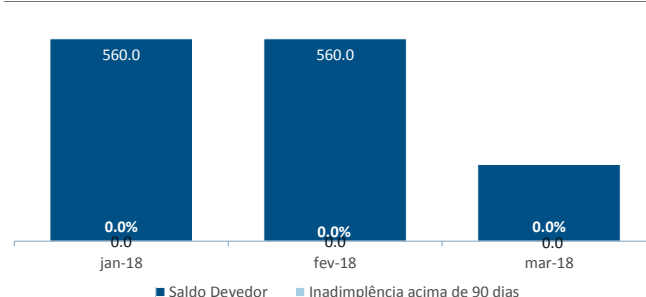
CRI 239 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única



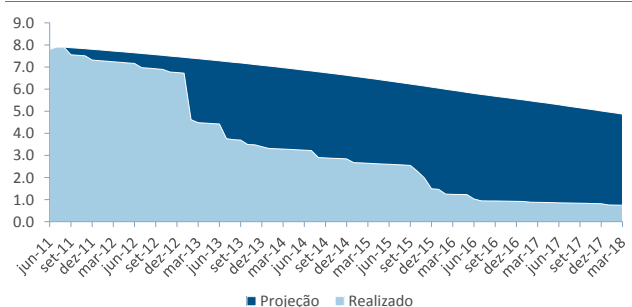
LTV vs. % Inadimplência



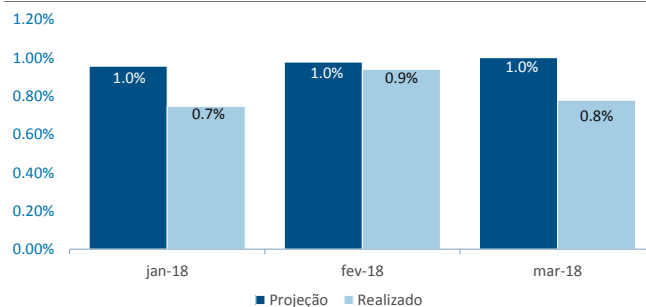
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



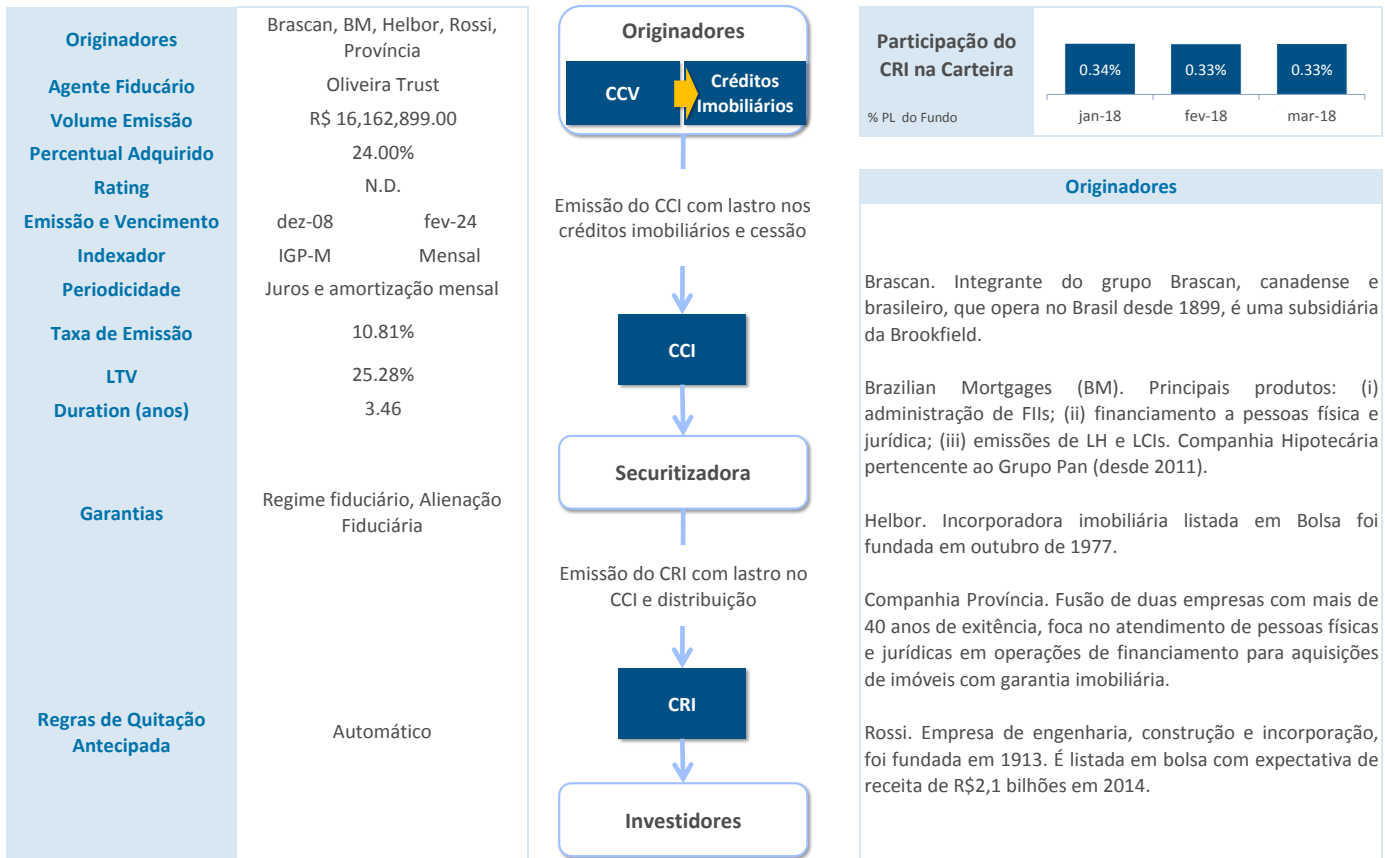
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



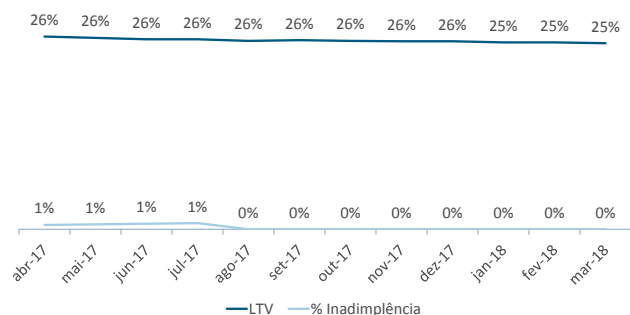
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



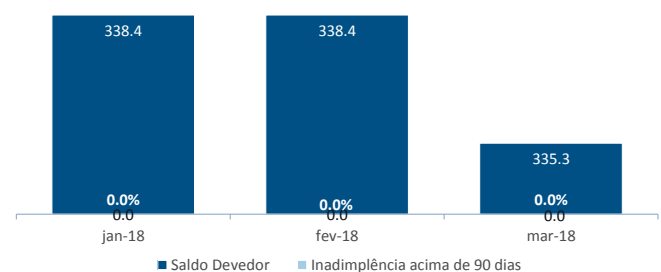
CRI 113 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única



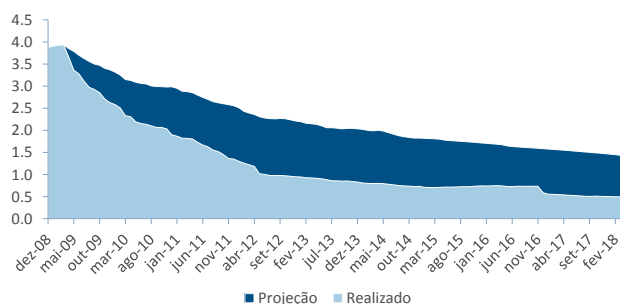
LTV vs. % Inadimplência



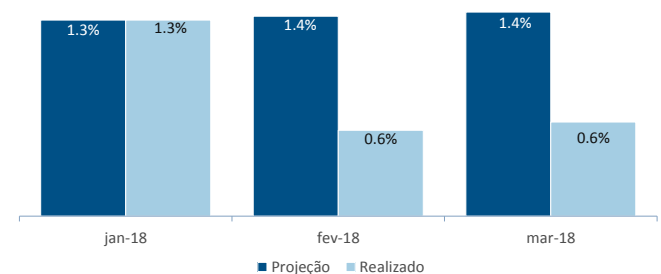
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)

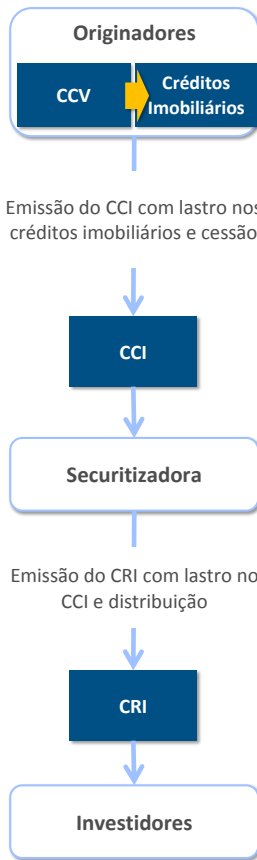


Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



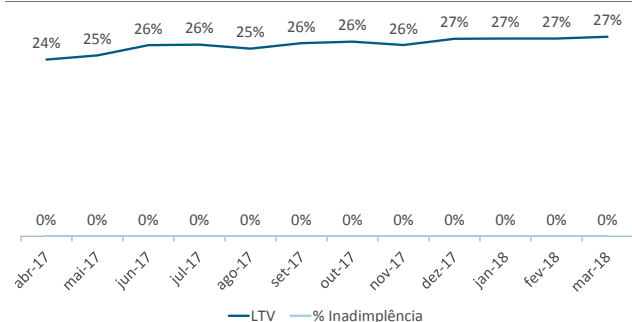
CRI 120 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única

Originadores	Tecnisa, Helbor, Rossi, BM, Marko
Agente Fiduciário	Oliveira Trust
Volume Emissão	R\$ 12,075,869.00
Percentual Adquirido	20.00%
Rating	N.D.
Emissão e Vencimento	abr-09 jun-23
Indexador	IGP-M Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	10.96%
LTV	27.11%
Duration (anos)	2.52
Garantias	Regime fiduciário, Alienação Fiduciária
Regras de Quitação Antecipada	Automático

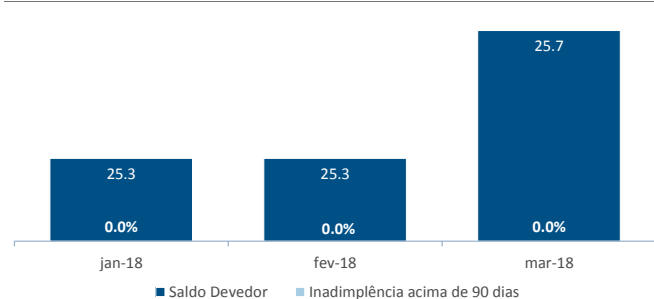


Participação do CRI na Carteira	0.32%	0.32%	0.32%
% PL do Fundo	jan-18	fev-18	mar-18
Originadores	Tecnisa. Construtora e incorporadora listada em Bolsa, fundada em 1977. Helbor. Incorporadora imobiliária listada em Bolsa foi fundada em outubro de 1977. Rossi. Empresa de engenharia, construção e incorporação listada em Bolsa, foi fundada em 1913. Brazilian Mortgages (BM). Principais produtos: (i) administração de FIIs; (ii) financiamento a pessoas física e jurídica; (iii) emissões de LH e LCIs. Companhia Hipotecária pertencente ao Grupo Pan (desde 2011). Marko. Construtora paraense focada no mercado imobiliário residencial fundada há mais de 25 anos.		

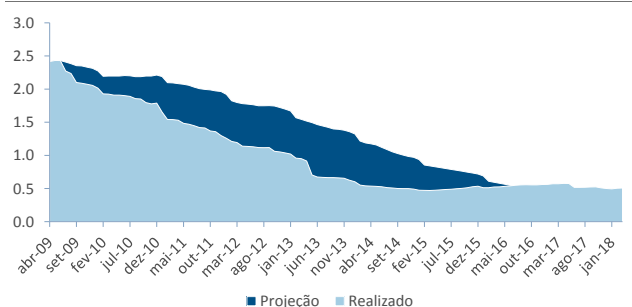
LTV vs. % Inadimplência



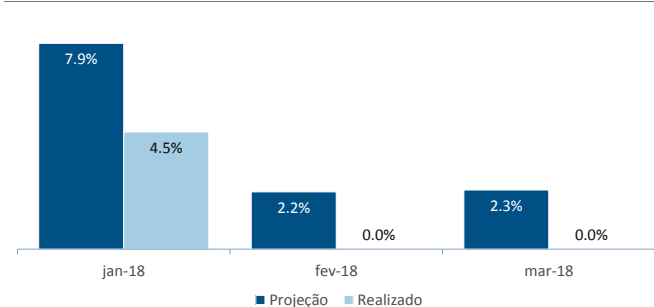
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



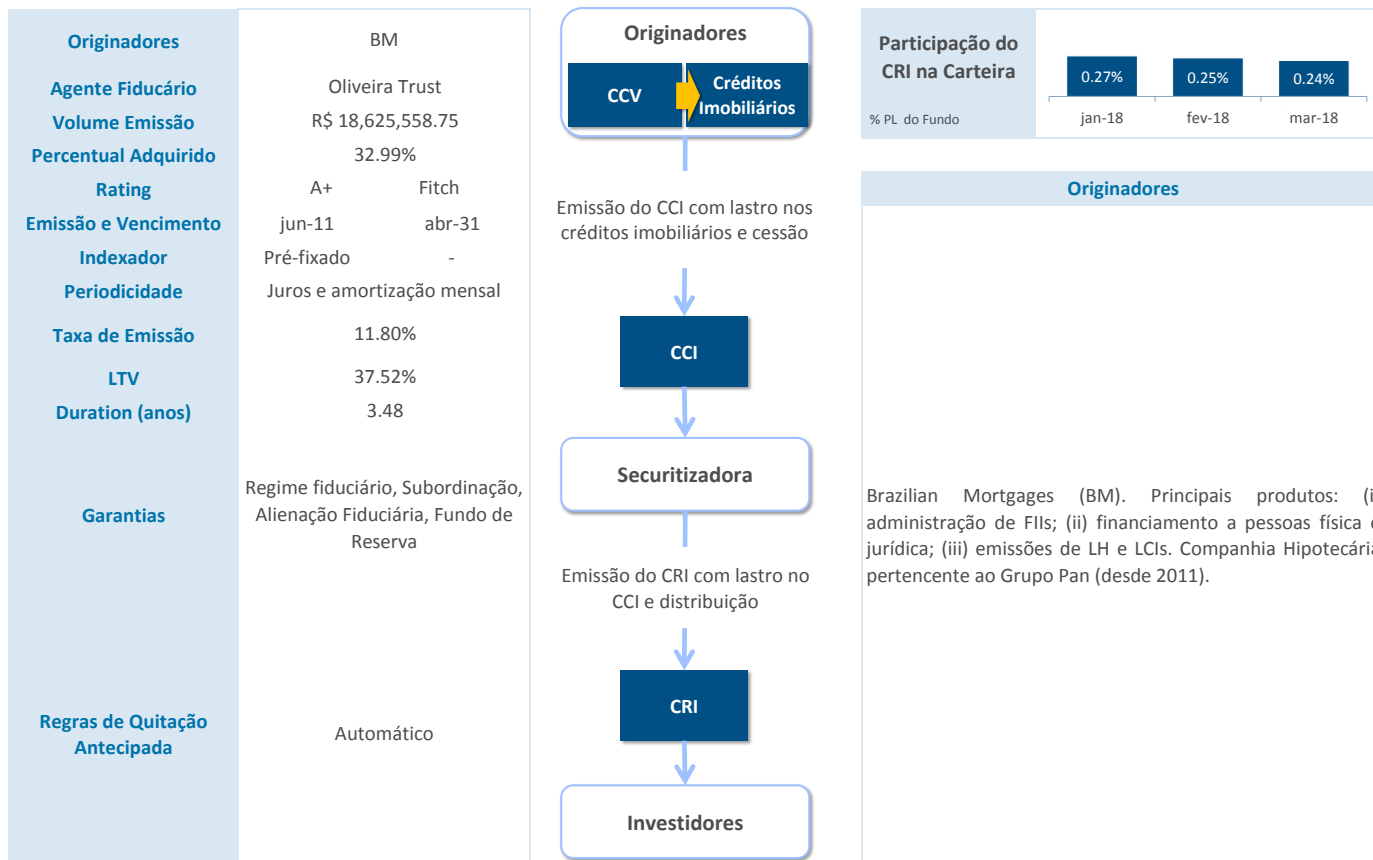
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



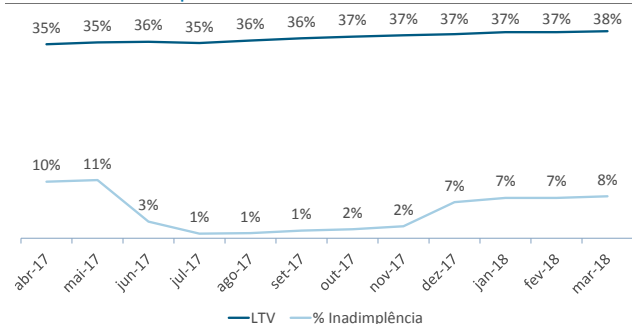
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



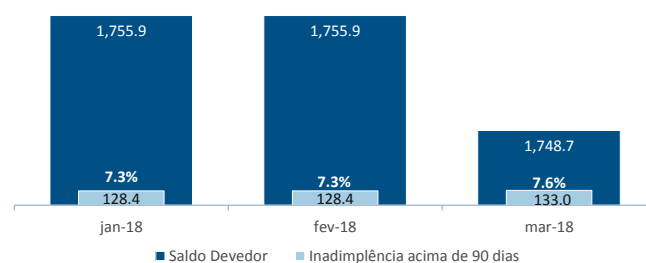
CRI 242 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



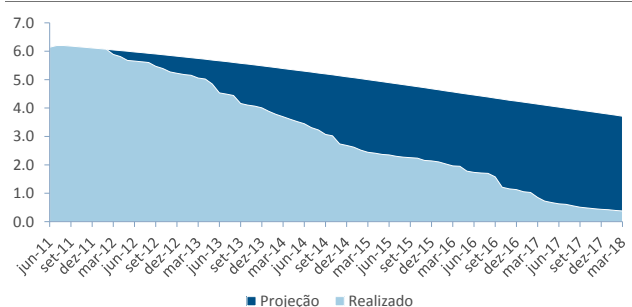
LTV vs. % Inadimplência



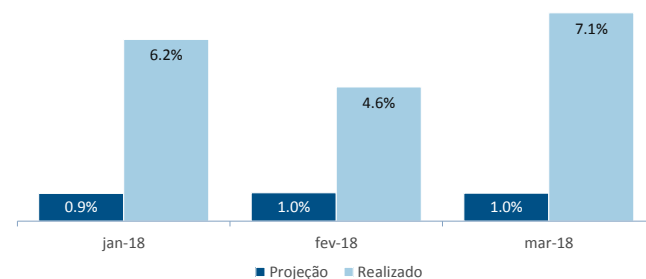
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



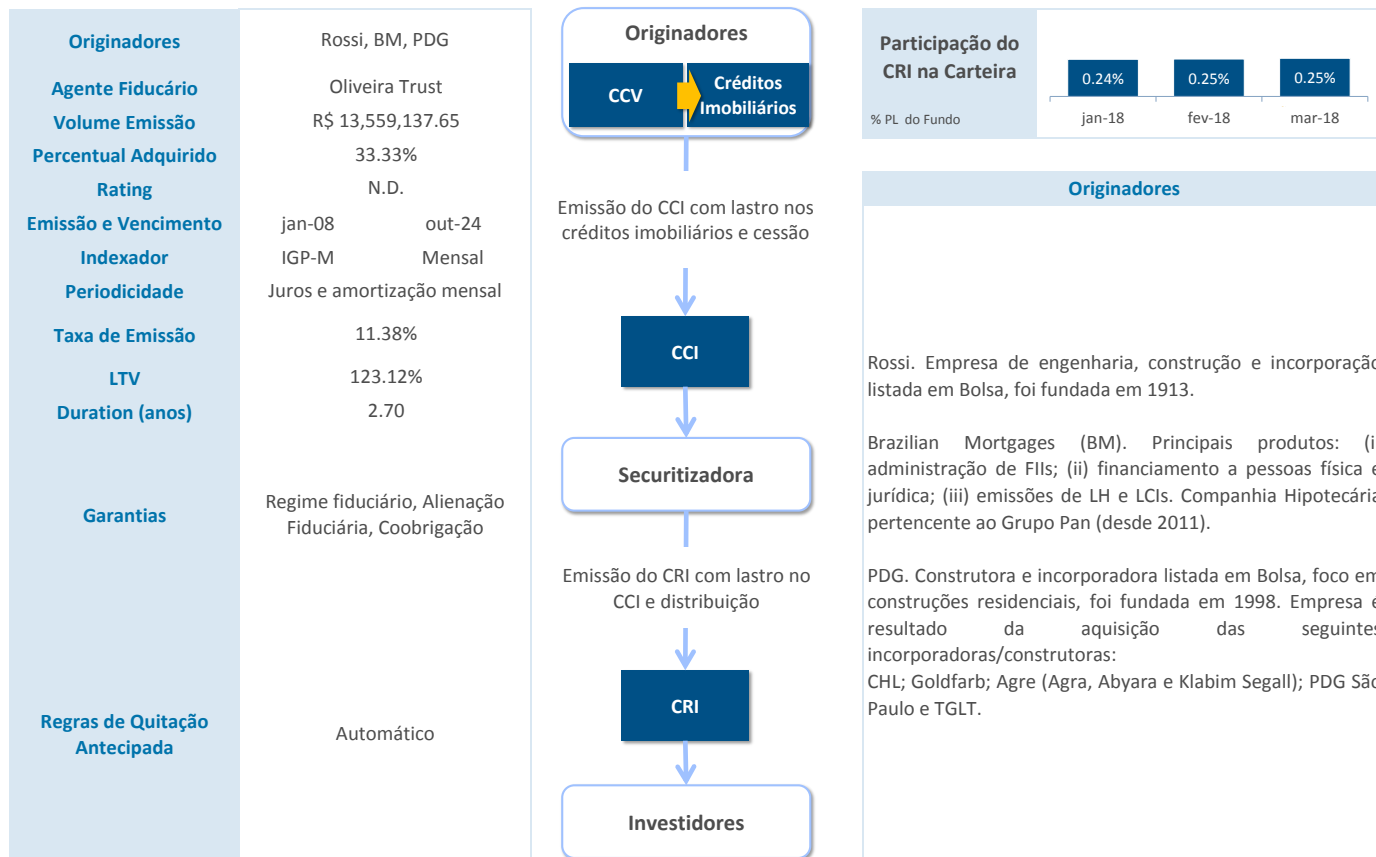
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



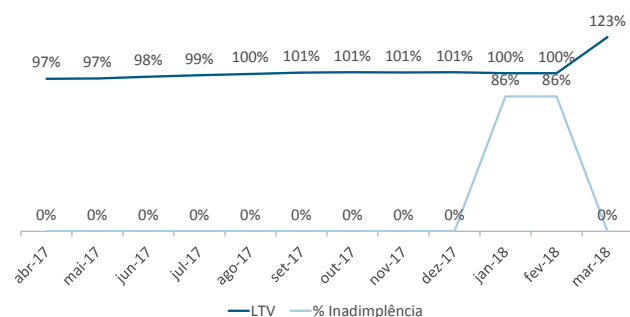
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



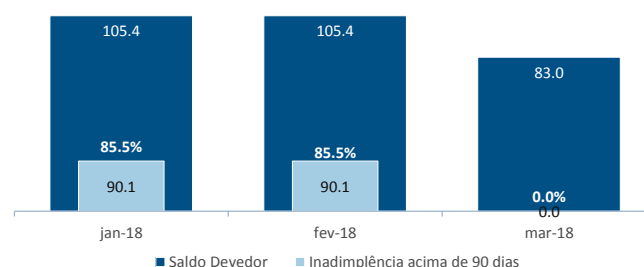
CRI 85 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única



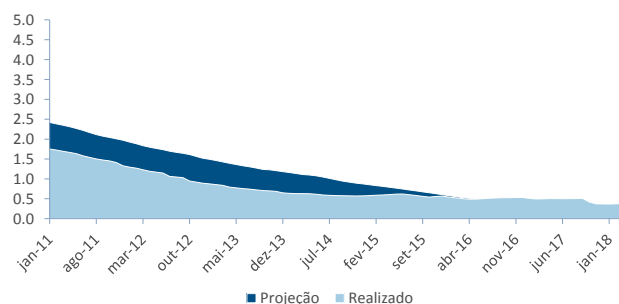
LTV vs. % Inadimplência



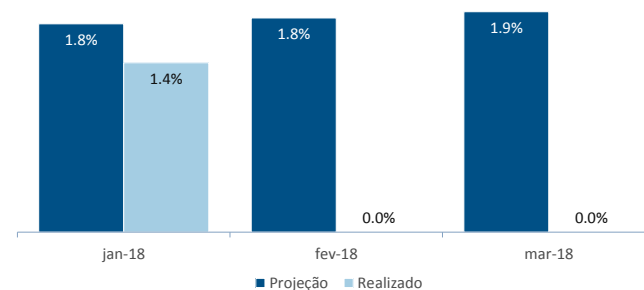
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



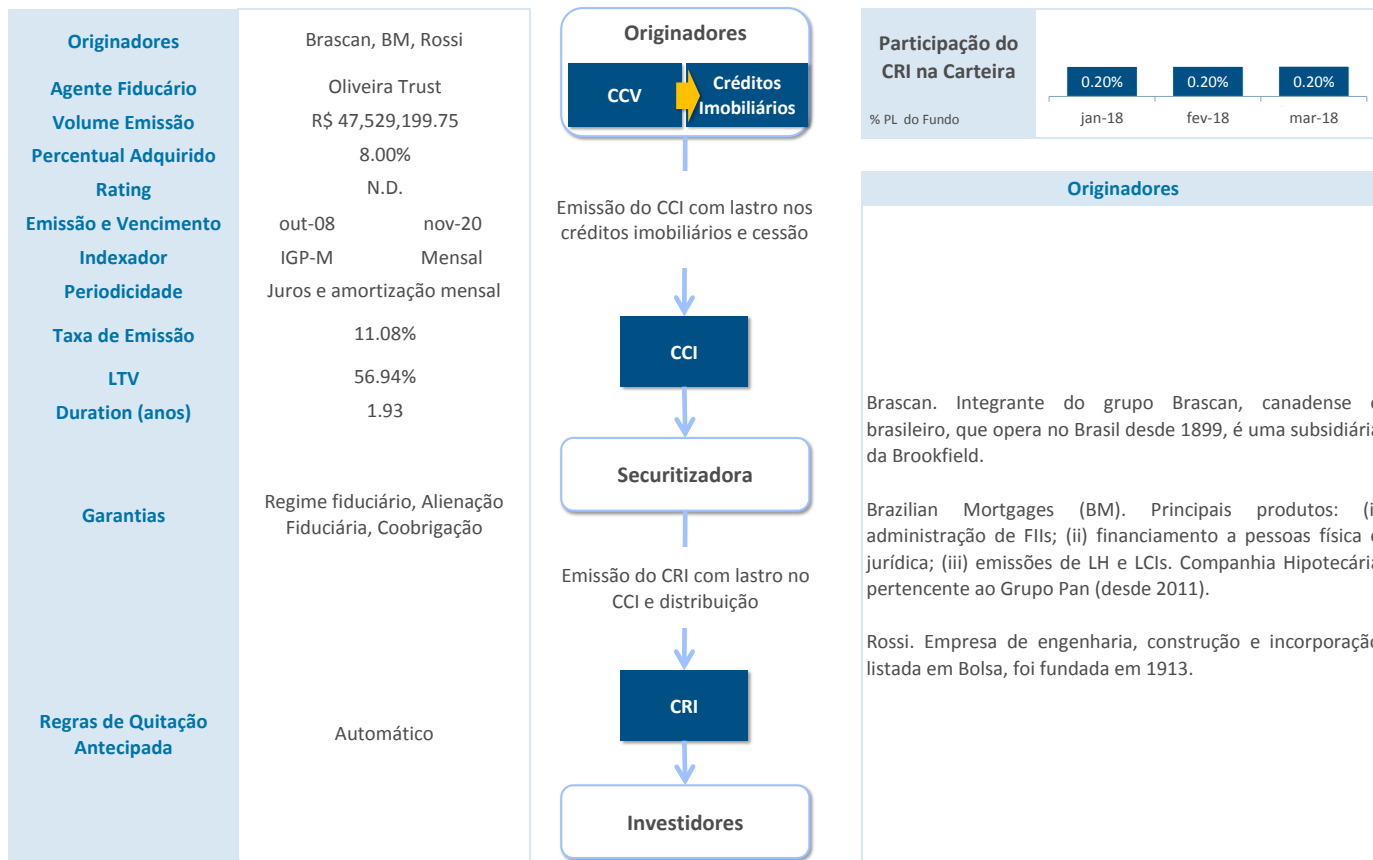
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



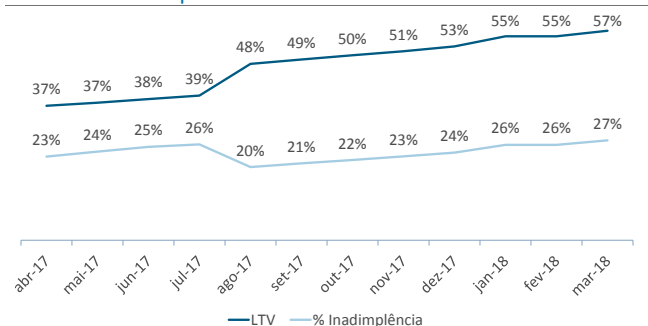
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



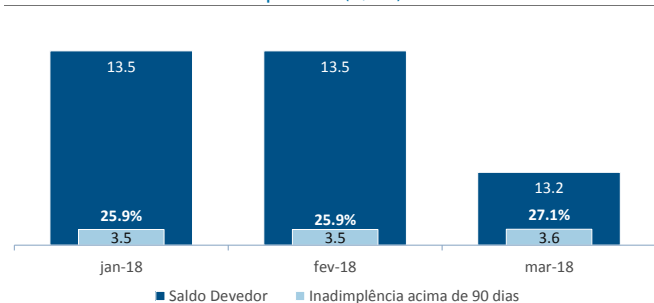
CRI 111 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única



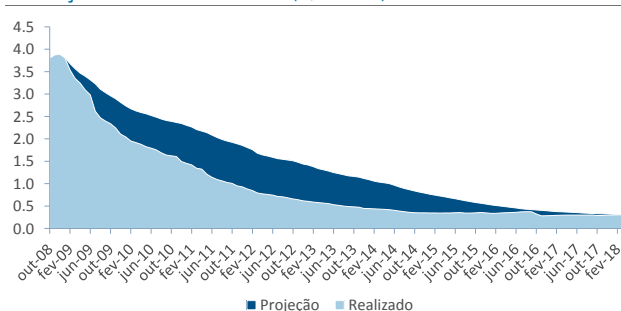
LTV vs. % Inadimplência



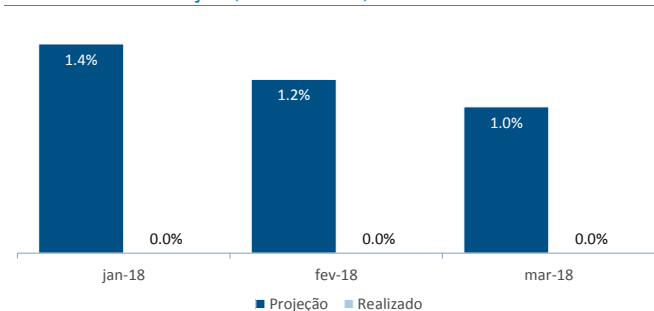
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)

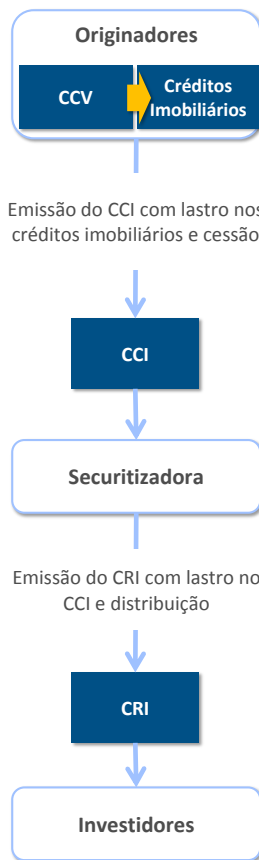


Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



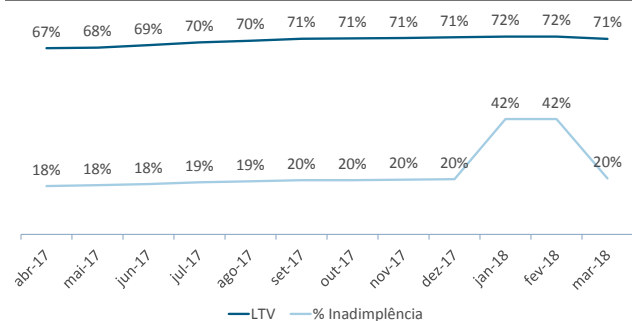
CRI 116 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única

Originadores	Brascan, Marko, Habitacon, BM, Província	Originadores	Participação do CRI na Carteira
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	CCV → Créditos Imobiliários	% PL do Fundo
Volume Emissão	R\$ 19,408,211.00		0.19% jan-18
Percentual Adquirido	6.00%		0.19% fev-18
Rating	N.D.		0.19% mar-18
Emissão e Vencimento	fev-09 set-33		
Indexador	IGP-M Mensal		
Periodicidade	Juros e amortização mensal		
Taxa de Emissão	10.93%		
LTV	70.83%		
Duration (anos)	4.41		
Garantias	Regime fiduciário, Alienação Fiduciária		
Regras de Quitação Antecipada	Automático		

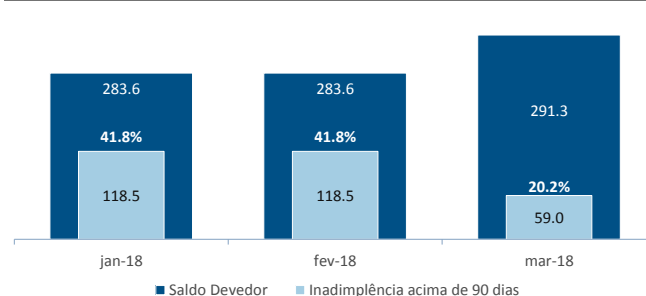


Originadores
Brascan. Integrante do grupo Brascan, canadense e brasileiro, que opera no Brasil desde 1899, é uma subsidiária da Brookfield.
Marko. Construtora paraense focada no mercado imobiliário residencial fundada há mais de 25 anos.
Habitacon. Empresa fundada há mais de 30 anos, já entregou mais de 3 mil unidades.
Brazilian Mortgages (BM). Principais produtos: (i) administração de FIIs; (ii) financiamento a pessoas físicas e jurídicas; (iii) emissões de LH e LCIs. Companhia Hipotecária pertencente ao Grupo Pan (desde 2011).
Companhia Província. Fusão de duas empresas com mais de 40 anos de experiência, foca no atendimento de pessoas físicas e jurídicas em operações de financiamento para aquisições de imóveis com garantia imobiliária.

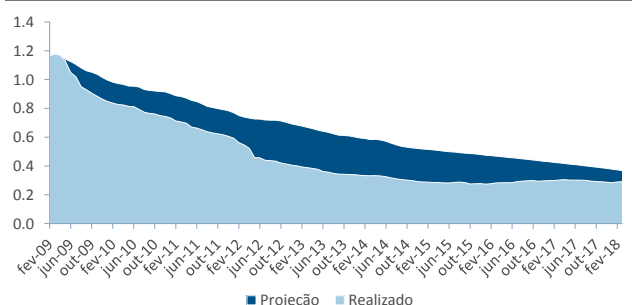
LTV vs. % Inadimplência



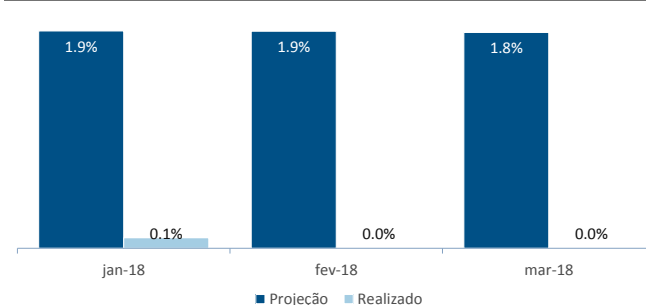
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



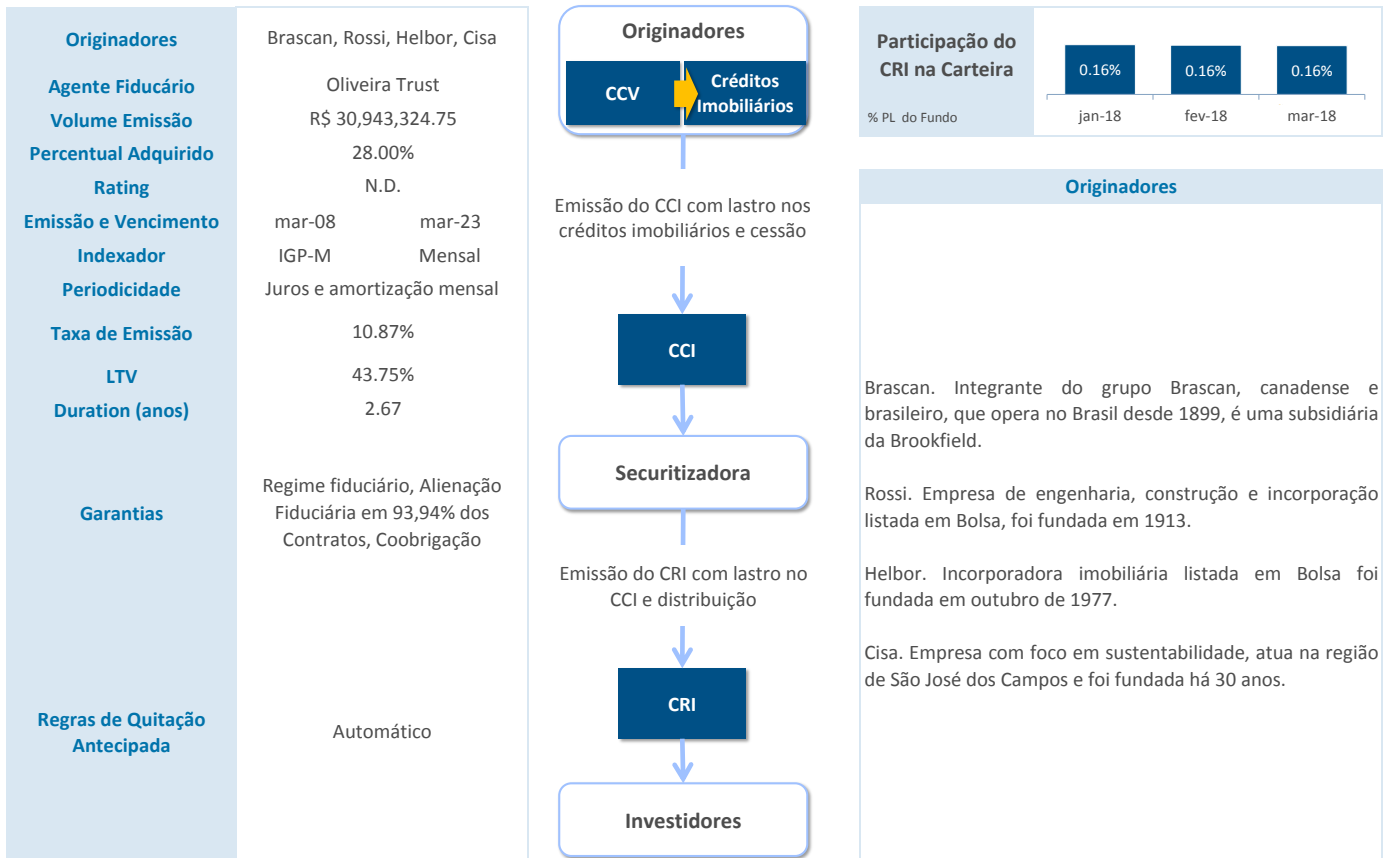
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



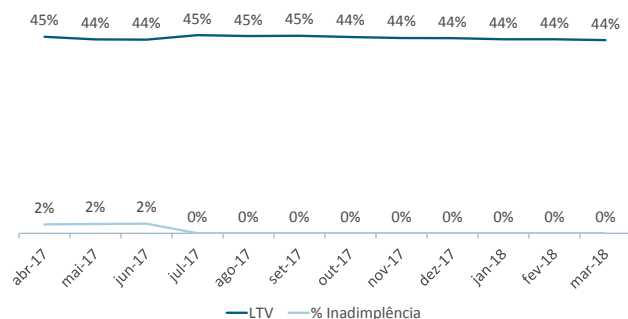
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



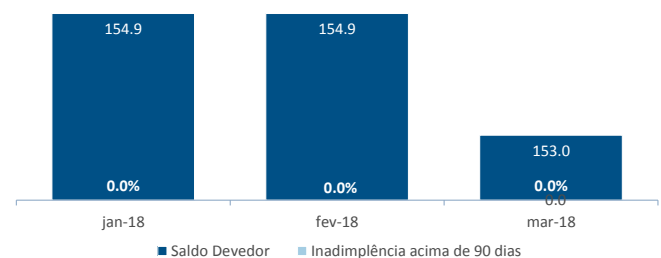
CRI 88 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única



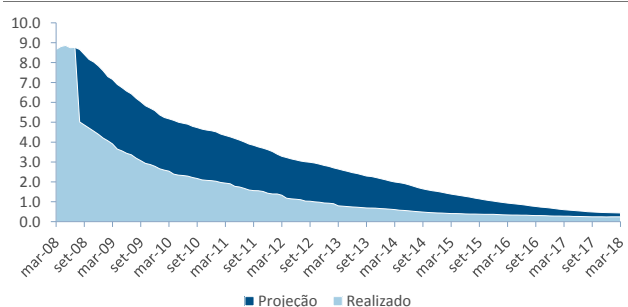
LTV vs. % Inadimplência



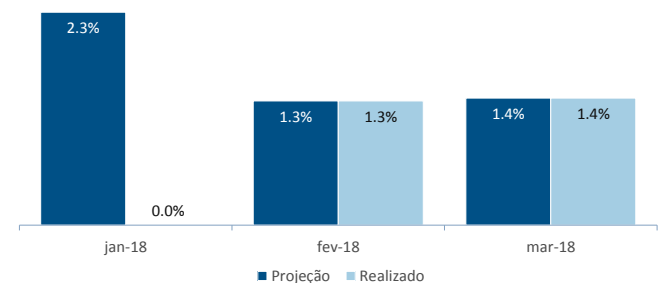
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



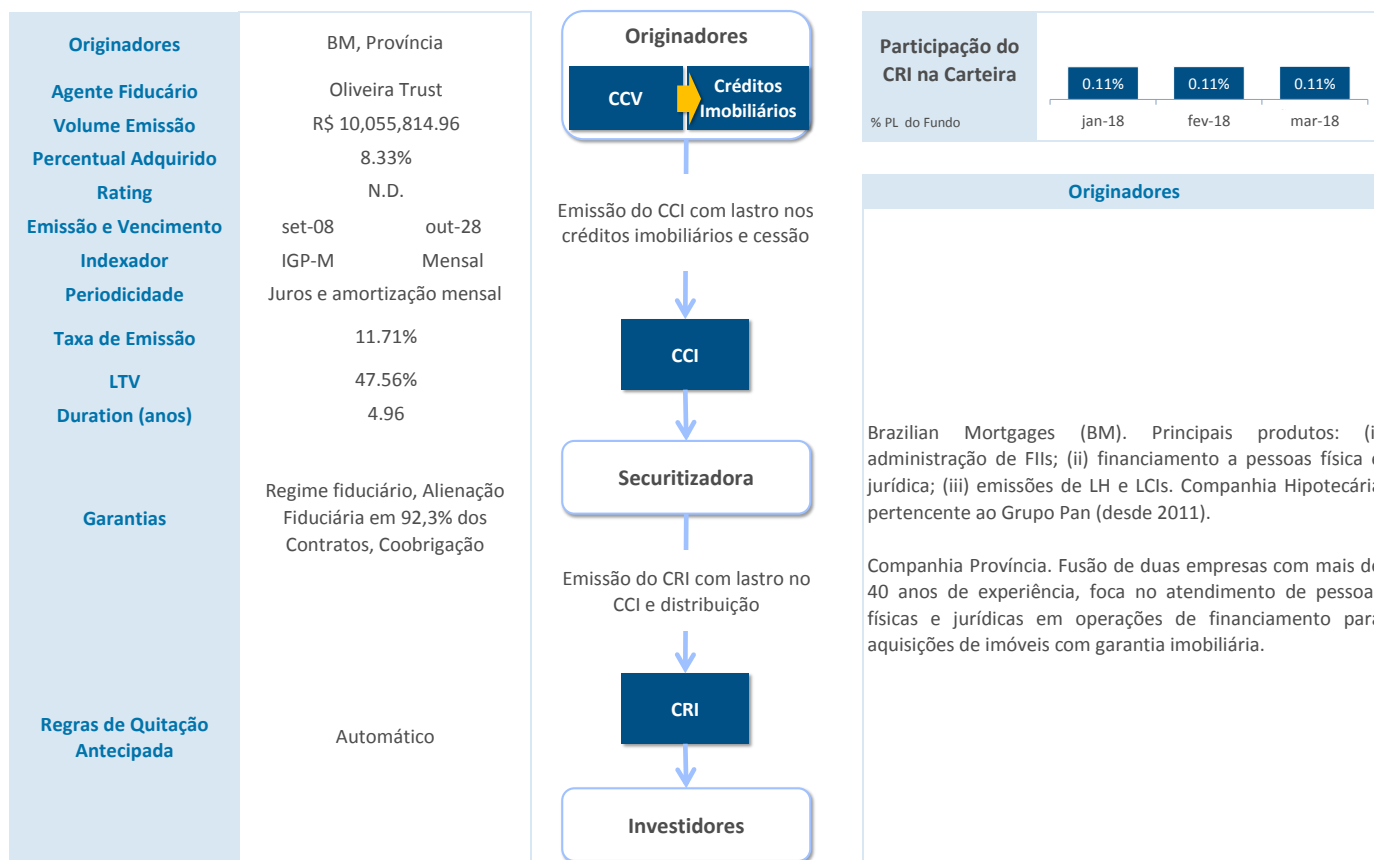
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



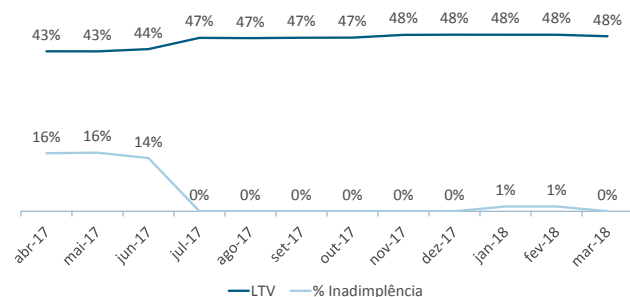
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



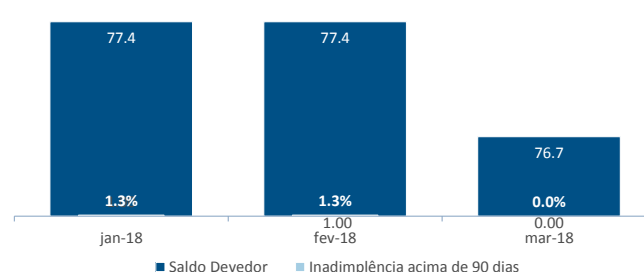
CRI 106 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única



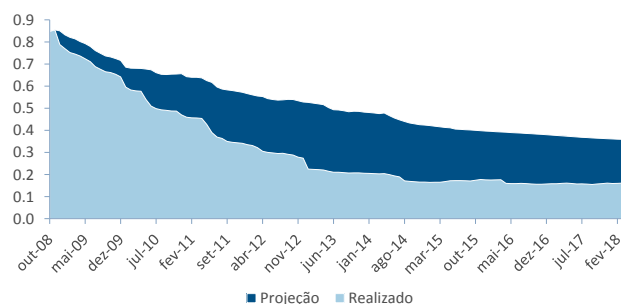
LTV vs. % Inadimplência



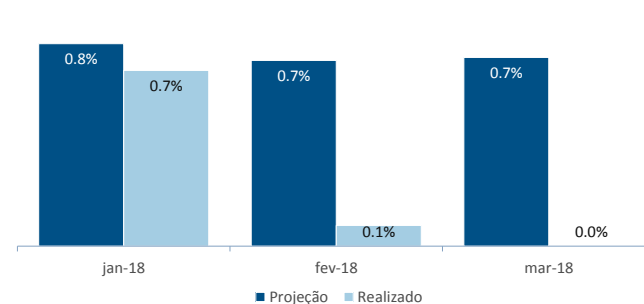
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)

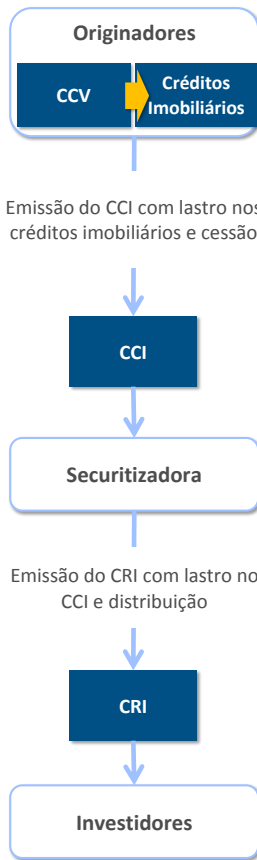


Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



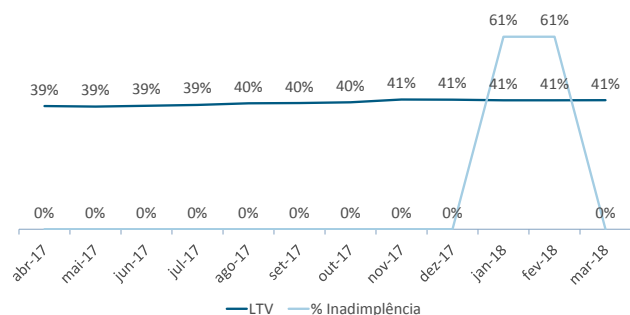
CRI 78 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única

Originadores	Helbor, PDG
Agente Fiduciário	Oliveira Trust
Volume Emissão	R\$ 21,326,224.71
Percentual Adquirido	4.76%
Rating	N.D.
Emissão e Vencimento	dez-07 set-24
Indexador	IGP-M Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	11.26%
LTV	40.94%
Duration (anos)	3.24
Garantias	Regime fiduciário, Alienação Fiduciária em 71,54% dos Contratos de Financiamento, Coobrigação
Regras de Quitação Antecipada	Automático

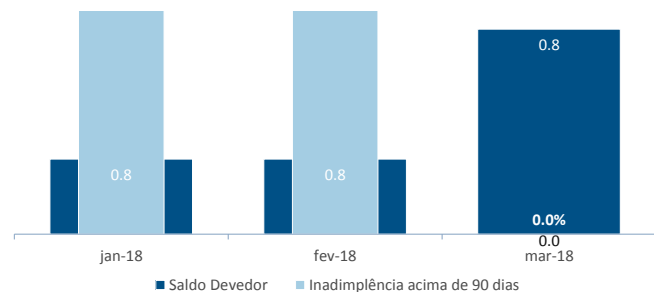


Participação do CRI na Carteira	0.07%	0.07%	0.07%
% PL do Fundo	jan-18	fev-18	mar-18
Originadores	PDG. Construtora e incorporadora listada em Bolsa, foco em construções residenciais, foi fundada em 1998. Empresa é resultado da aquisição das seguintes incorporadoras/construtoras: CHL; Goldfarb; Agre (Agra, Abyara e Klabin Segall); PDG São Paulo e TGLT. Helbor. Incorporadora imobiliária listada em Bolsa foi fundada em outubro de 1977.		

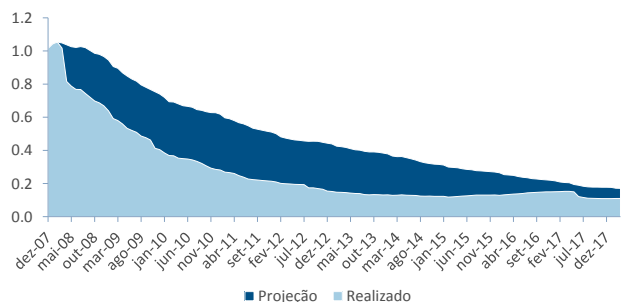
LTV vs. % Inadimplência



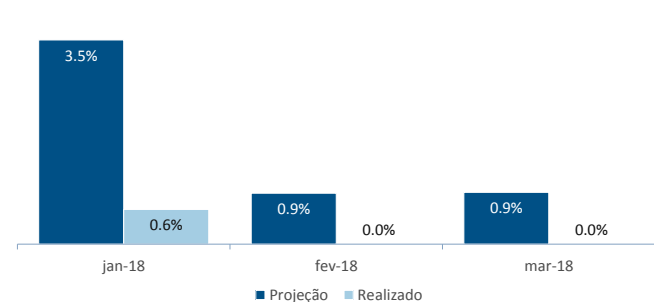
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



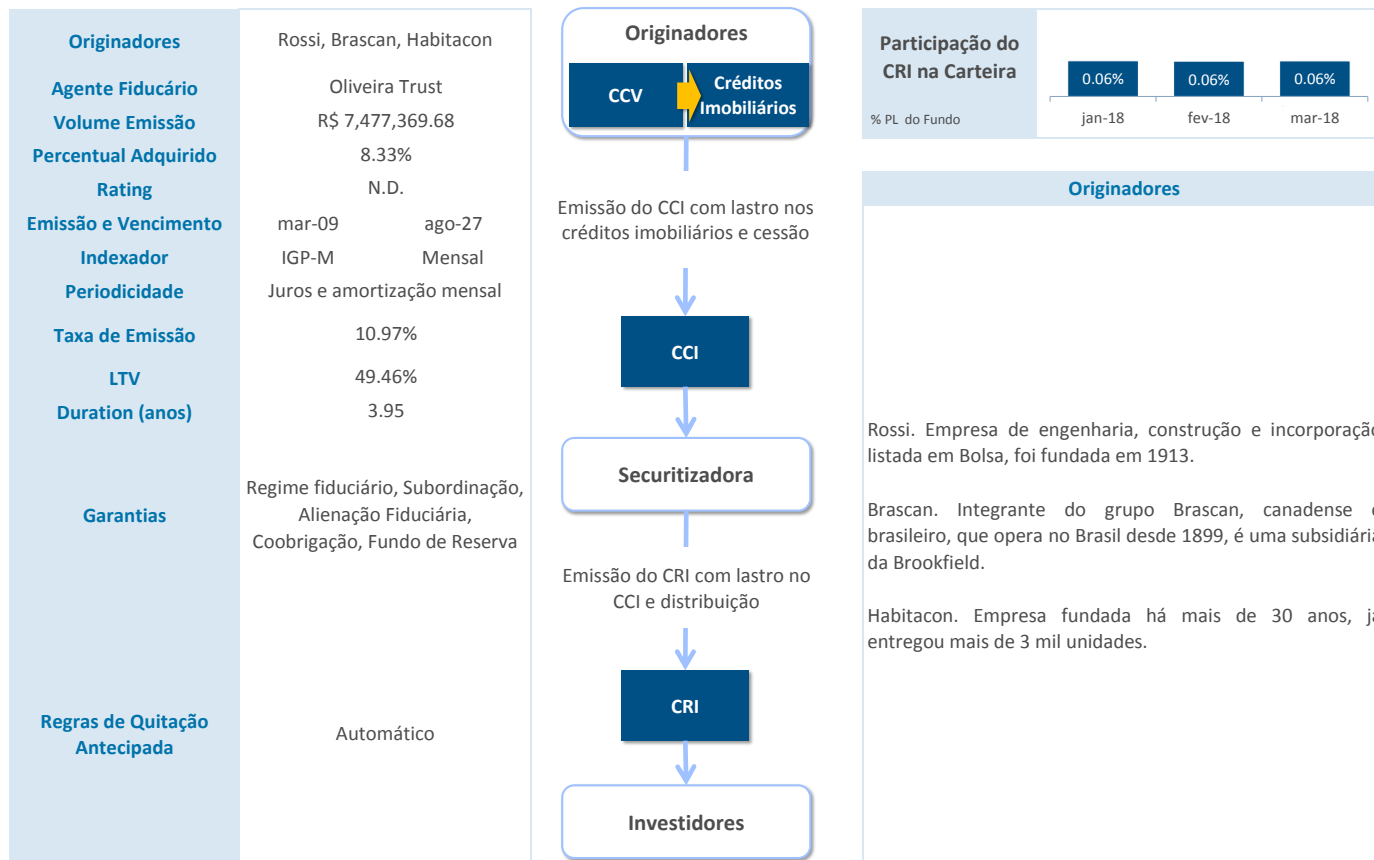
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



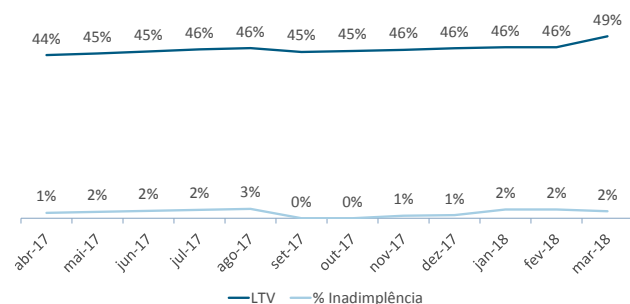
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



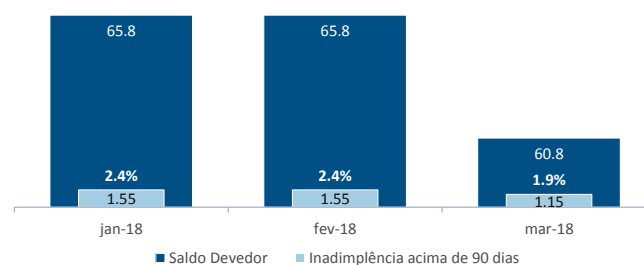
CRI 117 - Brazilian Securities - Residencial - Série Sênior



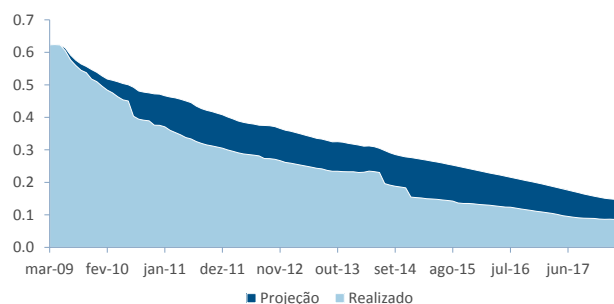
LTV vs. % Inadimplência



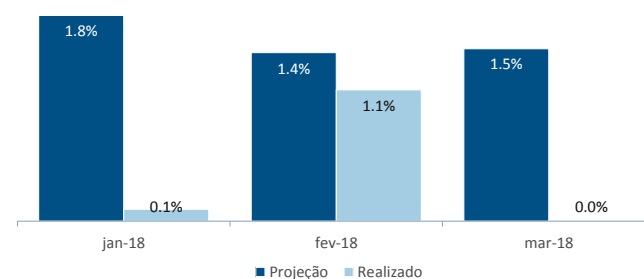
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



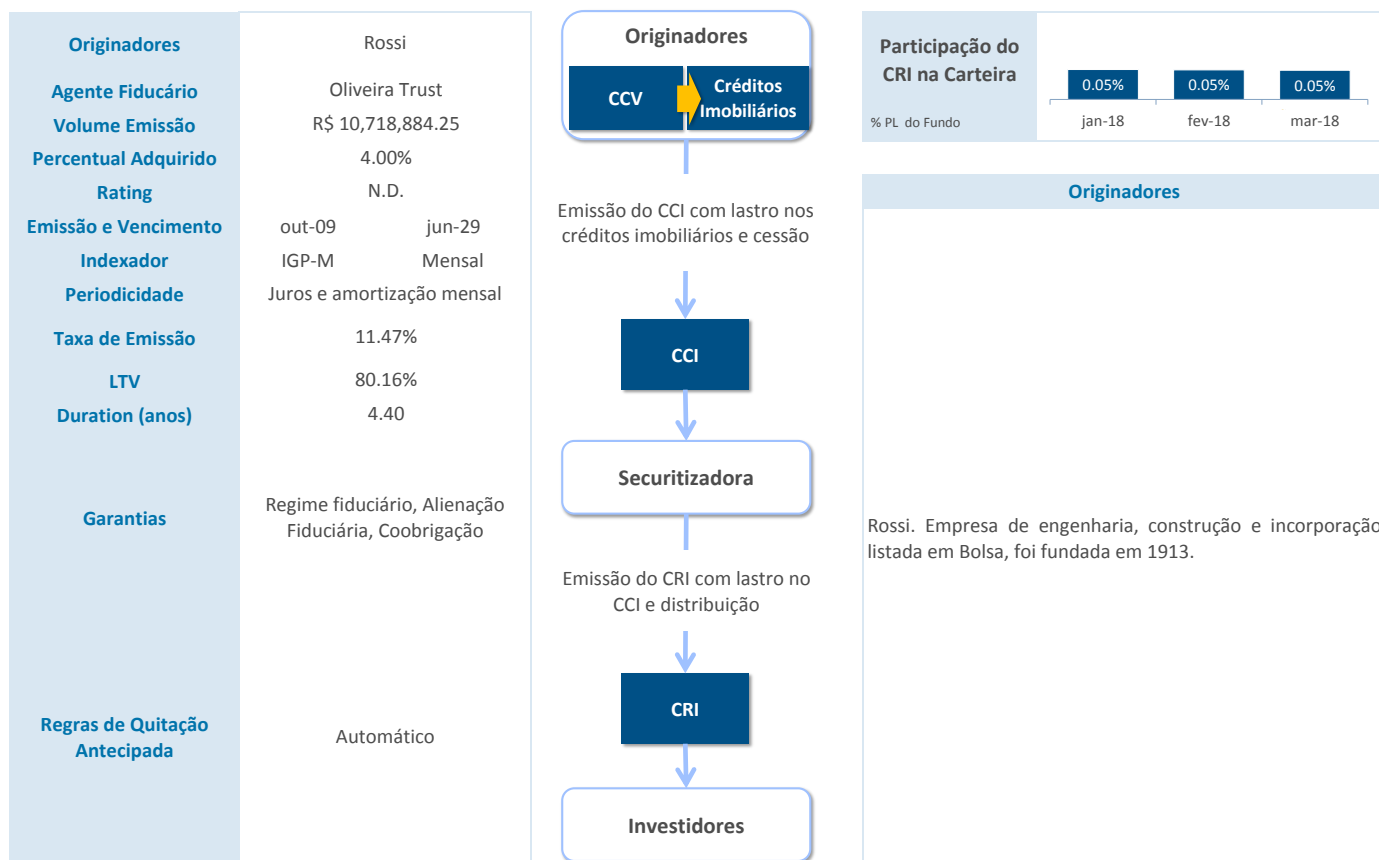
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



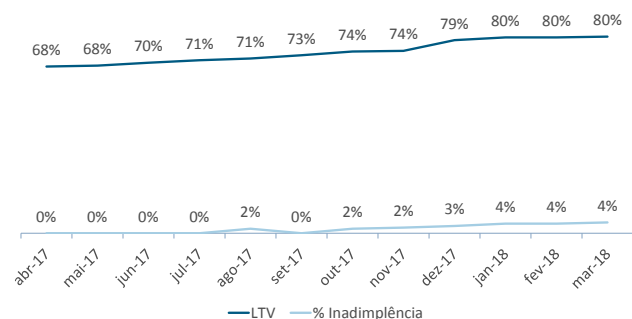
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



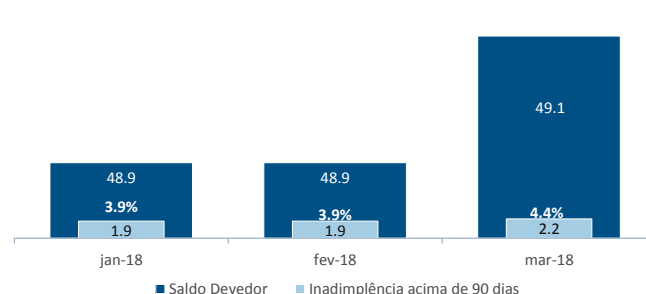
CRI 127 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única



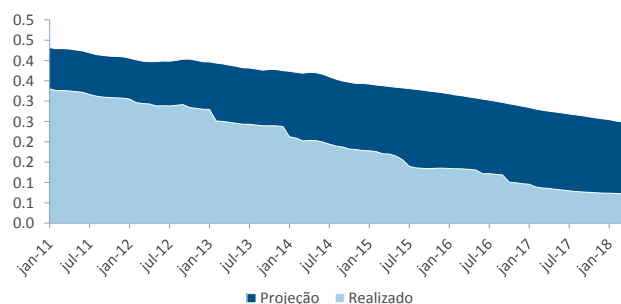
LTV vs. % Inadimplência



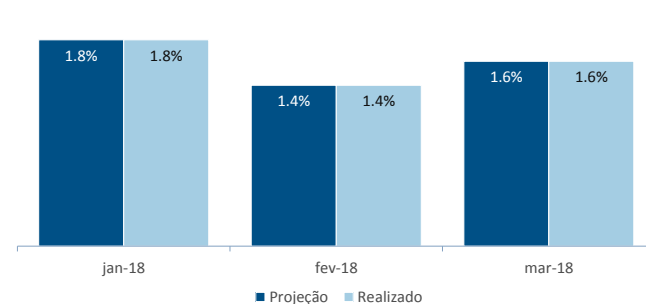
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



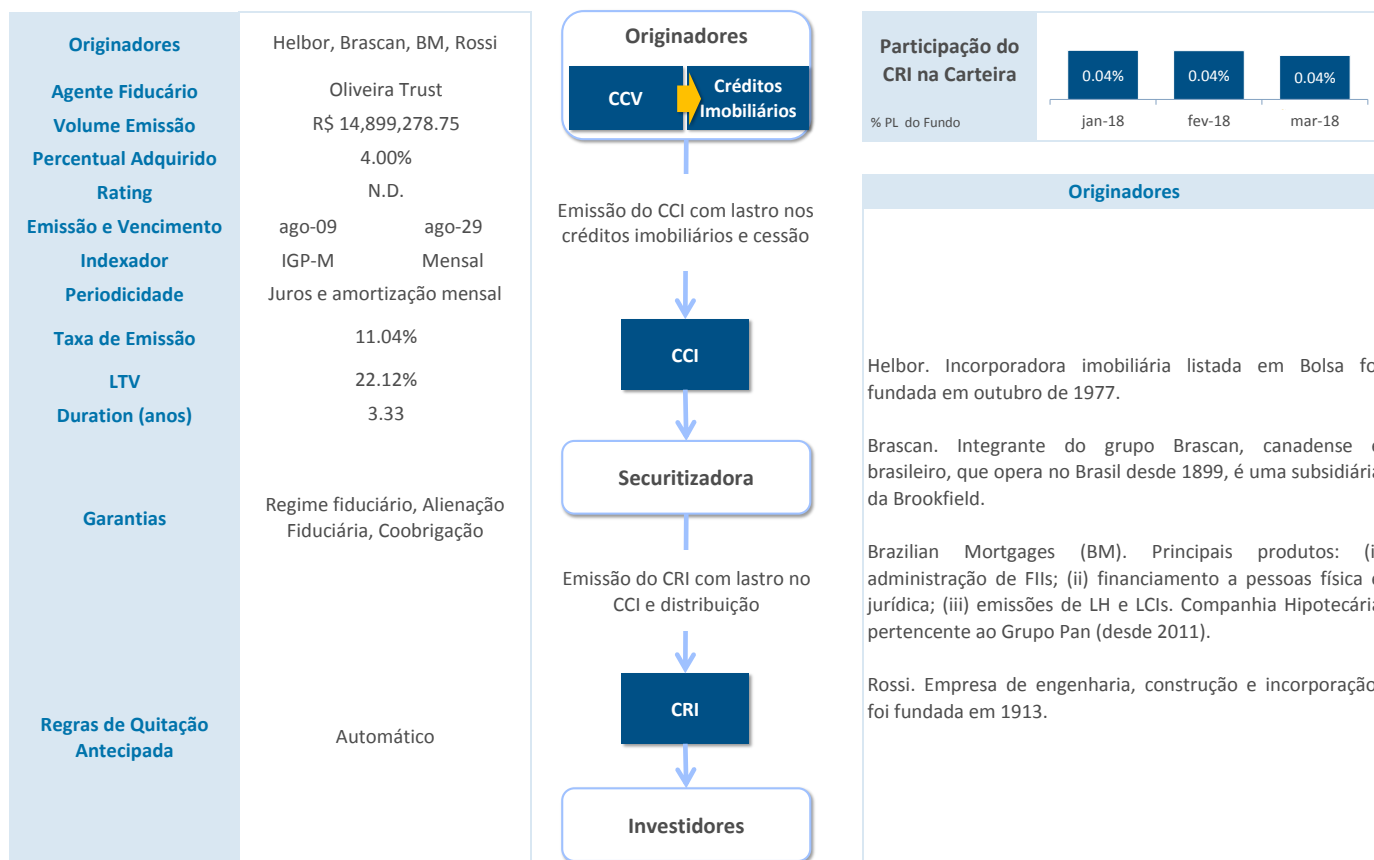
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



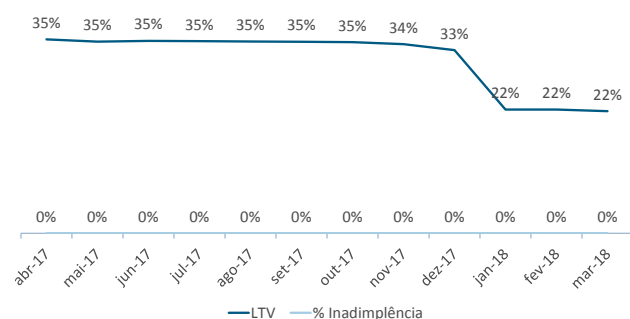
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



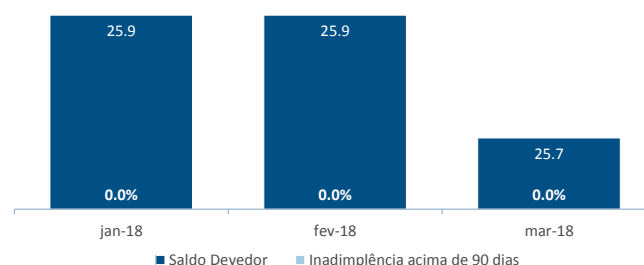
CRI 125 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única



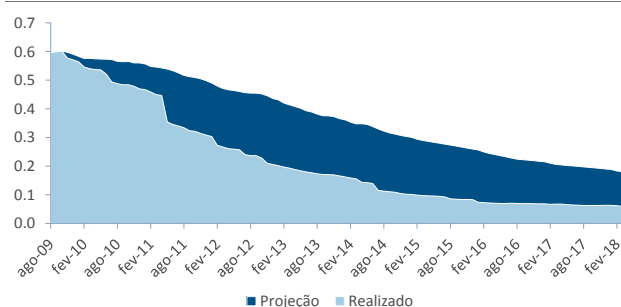
LTV vs. % Inadimplência



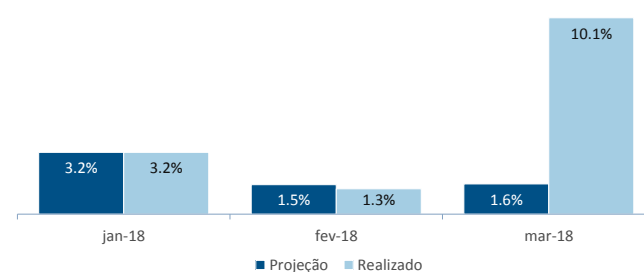
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



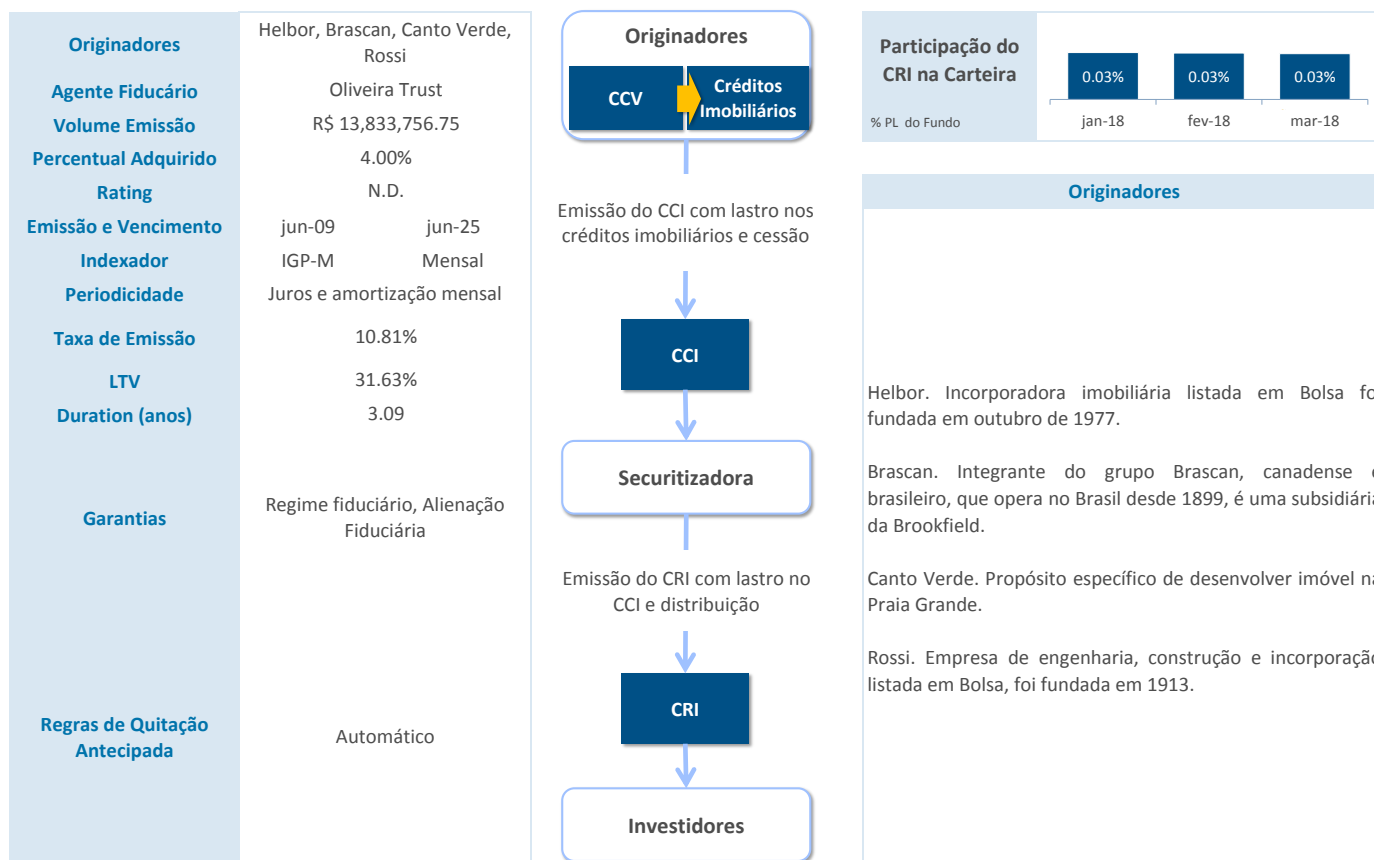
Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



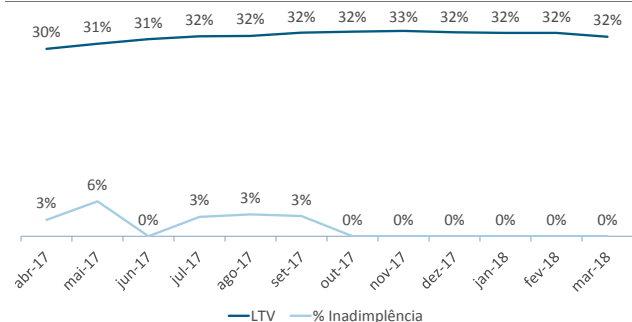
Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



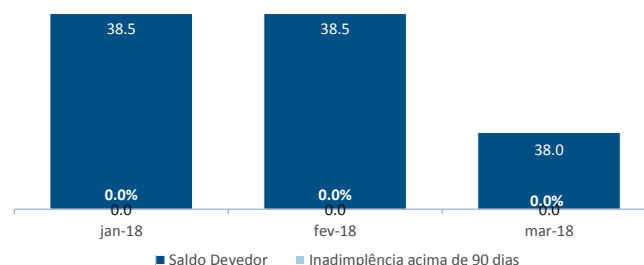
CRI 123 - Brazilian Securities - Residencial - Série Única



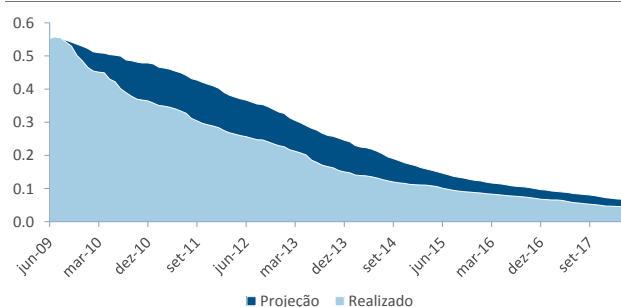
LTV vs. % Inadimplência



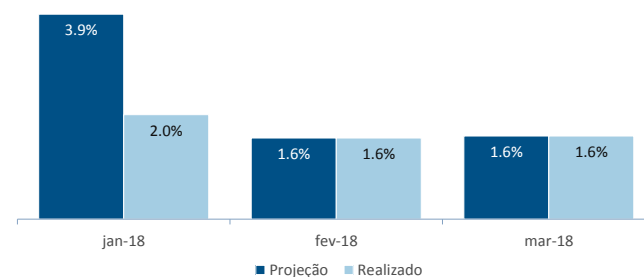
Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)



Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)

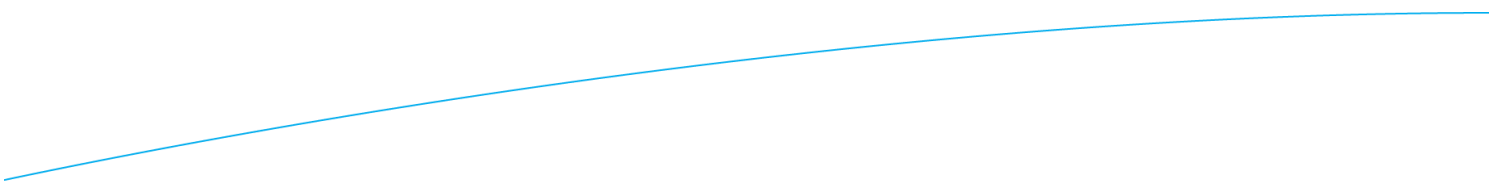


Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



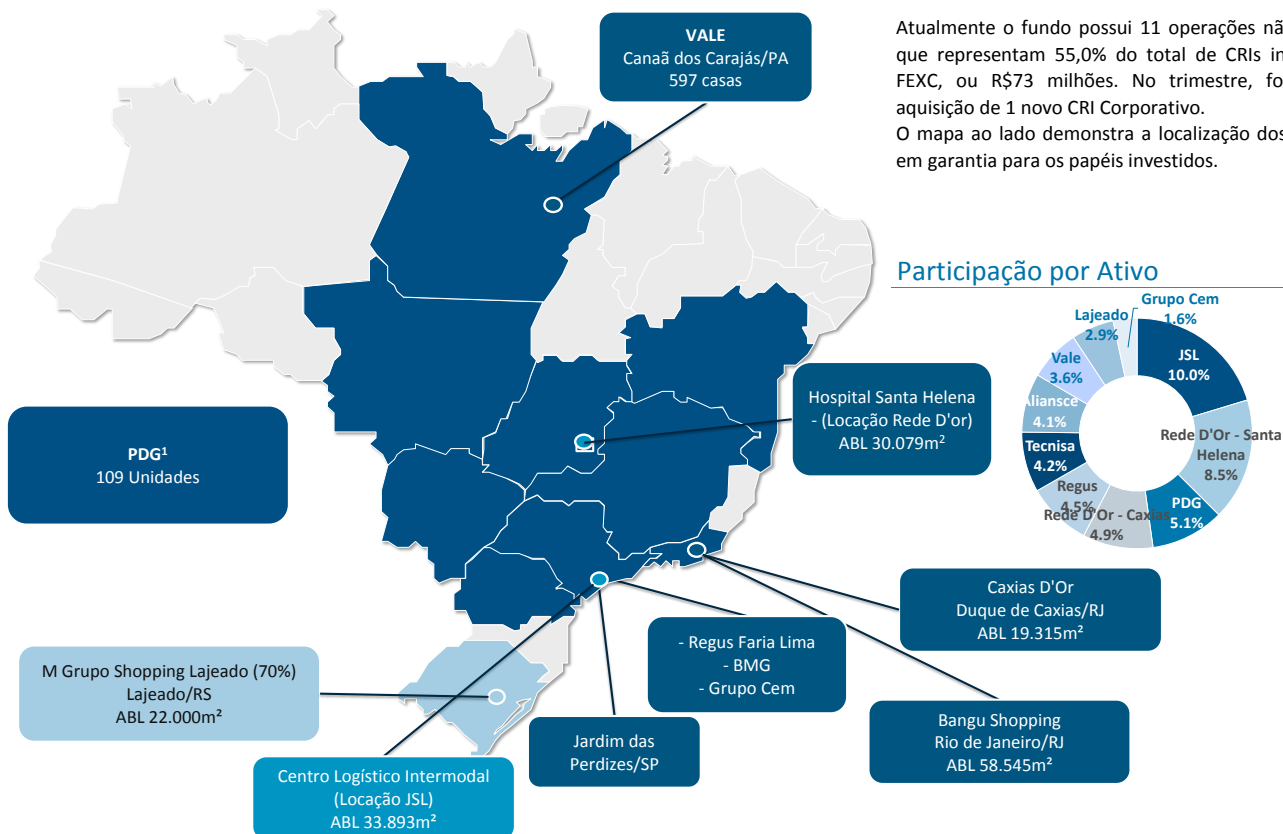
Carteira de CRIs

Corporativo e Varejo



Carteira Consolidada de CRIs Corporativo e Varejo¹

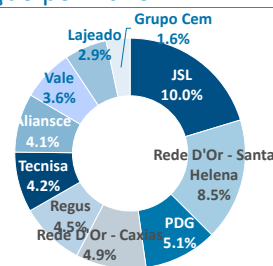
Distribuição por Estado



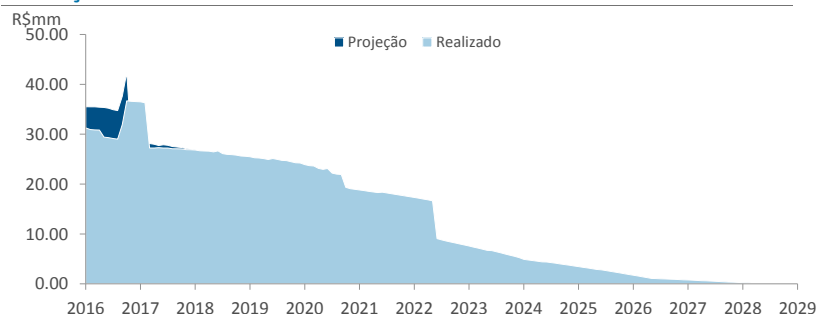
Comentários

Atualmente o fundo possui 11 operações não residenciais que representam 55,0% do total de CRIs investidos pelo FEXC, ou R\$73 milhões. No trimestre, foi realizada a aquisição de 1 novo CRI Corporativo. O mapa ao lado demonstra a localização dos ativos dados em garantia para os papéis investidos.

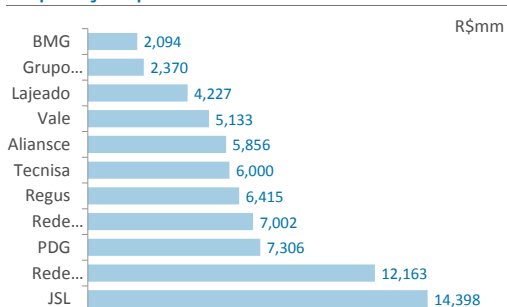
Participação por Ativo



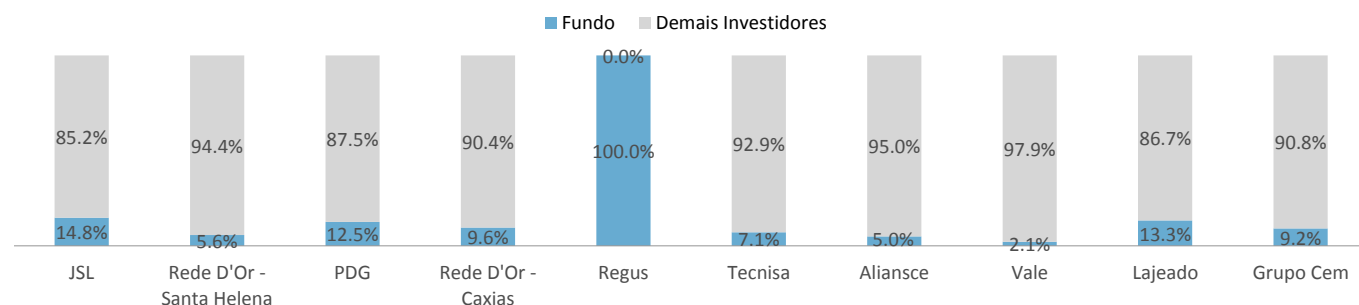
Evolução do Saldo Devedor



Exposição por Ativo



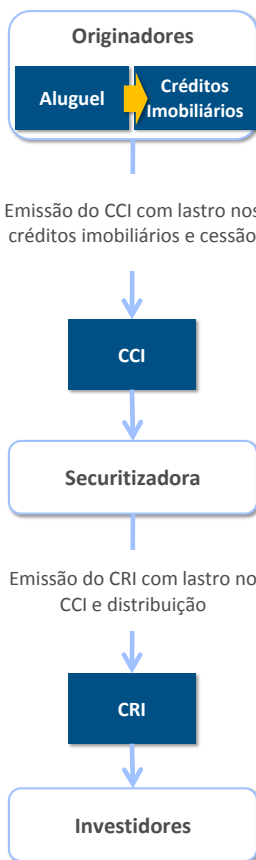
% do total emitido



Nota: (1) Número de unidades lastro passíveis de alteração conforme execução de vendas

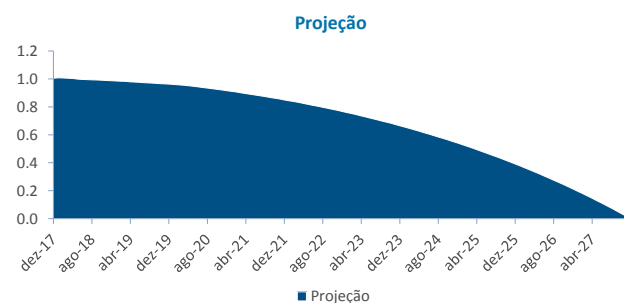
CRI 1 - Vert - Corporativo - Série Única

Originadores	JSL, Ribeiro e Vert.
Agente Fiduciário	Vortex
Volume Emissão	R\$ 98,205,000.00
Percentual Adquirido	14.77%
Rating	AA- SR Rating
Emissão e Vencimento	nov-17 nov-27
Indexador	CDI Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	3.00%
LTV	35.00%
Duration (anos)	4.70
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Co-obrigação da Empresa do grupo, Alienação Fiduciária do Imóvel e Aval dos Acionistas.
Regras de Quitação Antecipada	Vencimento antecipado se ocorrer rescisão do contrato de locação com o pagamento integral pela devedora da Indenização.

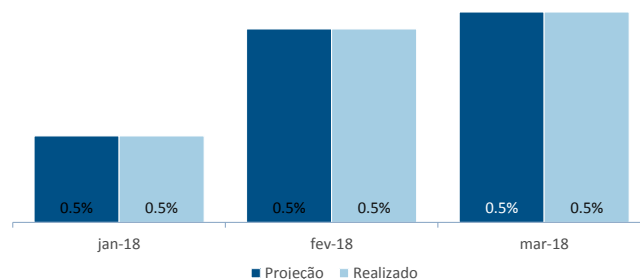


Participação do CRI na Carteira	9.87%	9.77%	9.76%
% PL do Fundo	jan-18	fev-18	mar-18
Originadores	JSL é um grupo brasileiro de empresas relacionadas aos transportes e logística, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo.		

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

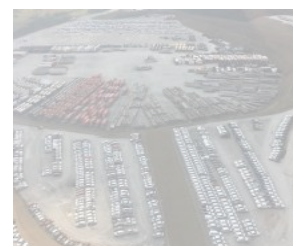


Garantias

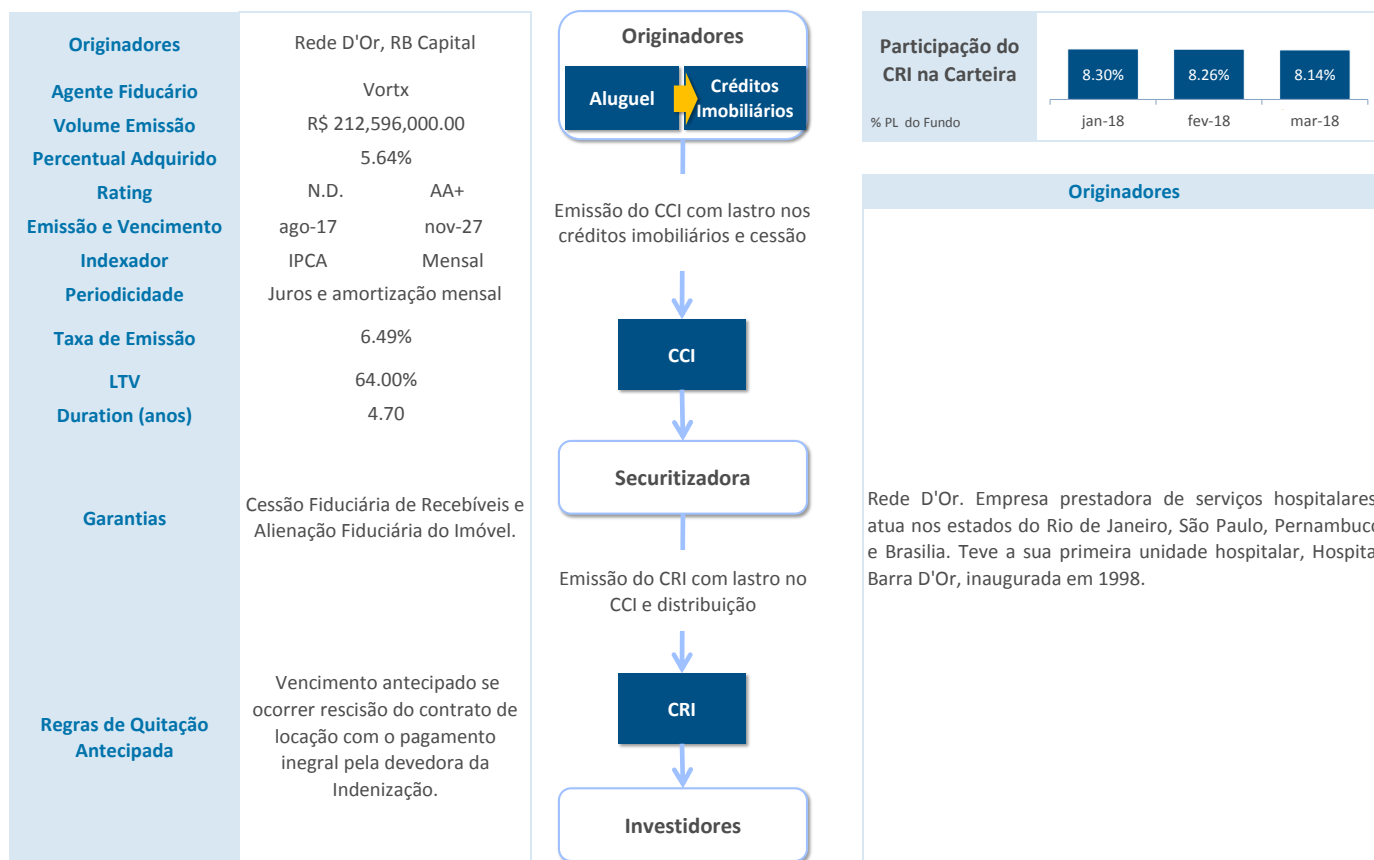
- Cessão de Recebíveis da JSL.
- Co-obrigação da Ribeiro.
- Aval dos sócios.
- Alienação Fiduciária do imóvel (Centro Logístico - LTV de 35%)

Highlights do Empreendimento

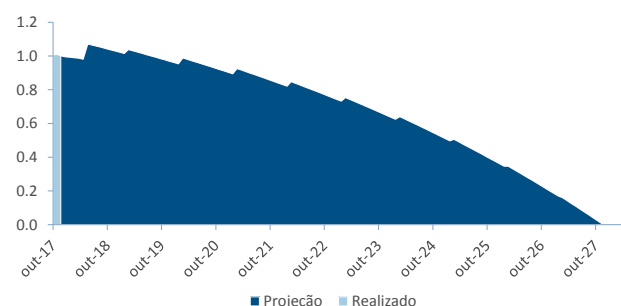
- Centro Logístico Intermodal
- ABL: 33.893 m²
- Locador: Ribeiro
- Locatário: JSL



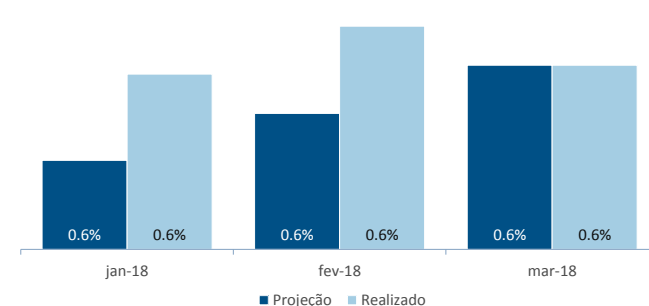
CRI 165 - RB Capital - Corporativo - Série Única



Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Cessão de Recebíveis da Rede D'or.
- Alienação Fiduciária do Imóvel (Hospital Santa Helena)

Highlights do Empreendimento

- Hospital Santa Helena
- ABL: 30.079 m²
- 53 camas de UTI.
- Locador: Northwest FII
- Locatário: Rede D'or



CRI 25 - PDG Securitizadora - Corporativo - Série Única

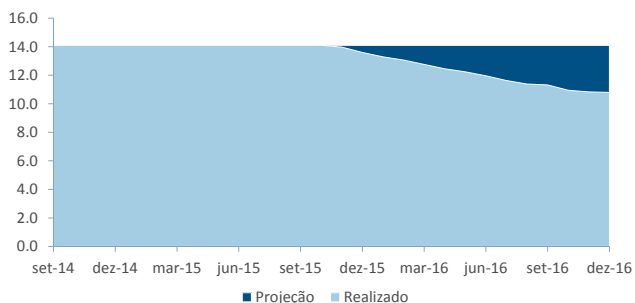
Originadores	PDG Realty	Companhia Hipotecária Concessão de um financiamento imobiliário representado pela CCB CCB Emissão de CCI com lastro nos créditos imobiliários e cessão CCI Securitizadora Emissão do CRI com lastro no CCI e distribuição CRI Investidores	Participação do CRI na Carteira	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust		% PL do Fundo	
Volume Emissão	R\$ 112,500,000.00		5.16% jan-18	
Percentual Adquirido	12.53%		4.94% fev-18	
Rating	N.D. Fitch		4.82% mar-18	
Emissão e Vencimento	set-14 jan-16			
Indexador	CDI Mensal			
Periodicidade	Juros mensal e amort. ao final			
Taxa de Emissão	5.00%			
LTV	-			
Duration (anos)	3.00			
Garantias	Após duas repactuações as ações da REP dadas em garantia foram substituídas por unidades de estoque, cujas vendas aceleram a amortização do papel.			
Regras de Quitação Antecipada	Protestos acima de R\$10mm contra PDG; troca de controle da companhia; inadimplência contra qualquer instituição bancária			

Originadores

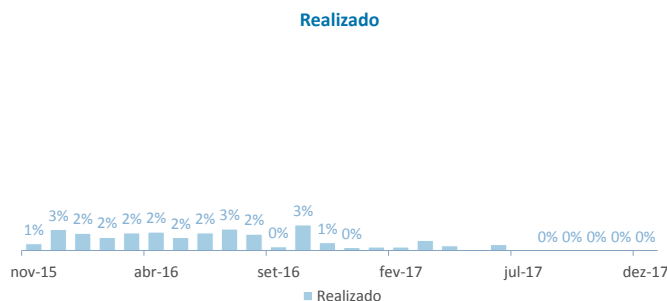
PDG. Construtora e incorporadora listada em Bolsa, foco em construções residenciais, foi fundada em 1998. Empresa é resultado da aquisição das seguintes incorporadoras/construtoras:

CHL; Goldfarb; Agre (Agra, Abyara e Klabim Segall); PDG São Paulo e TGLT.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



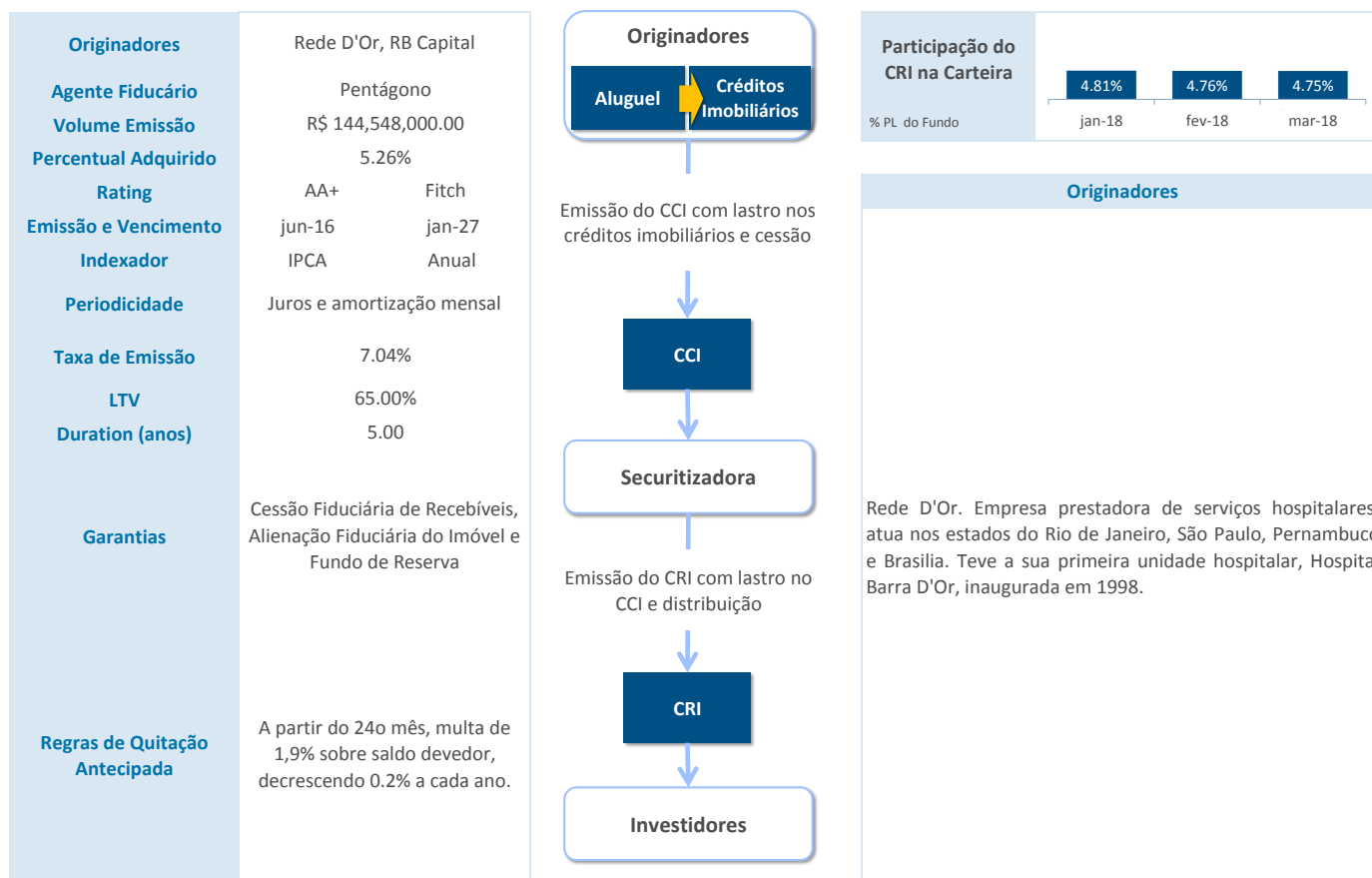
Garantias

- AF de Estoque de Unidades Residenciais e Comerciais
- A totalidade dos recursos obtidos na venda dos imóveis é obrigatoriamente utilizada para amortizar a dívida do CRI.

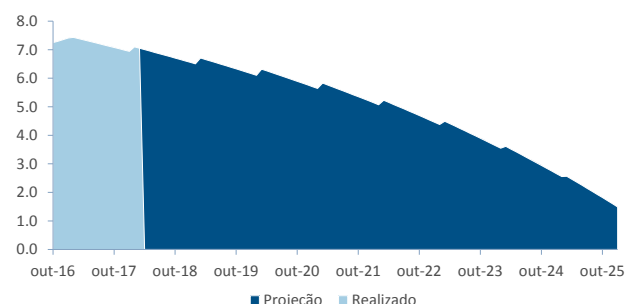
Highlights da Operação

- O pagamento de juros do CRI está interrompido. Os valores recebidos estão sendo considerados como amortização do saldo devedor.

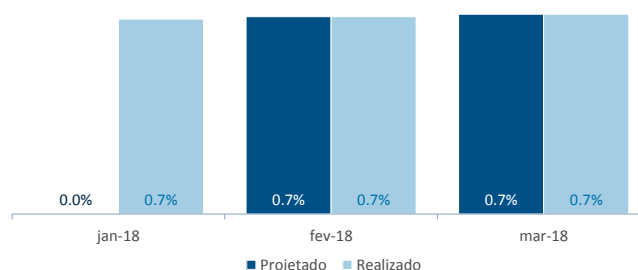
CRI 141 - RB Capital - Corporativo - Série Única



Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização



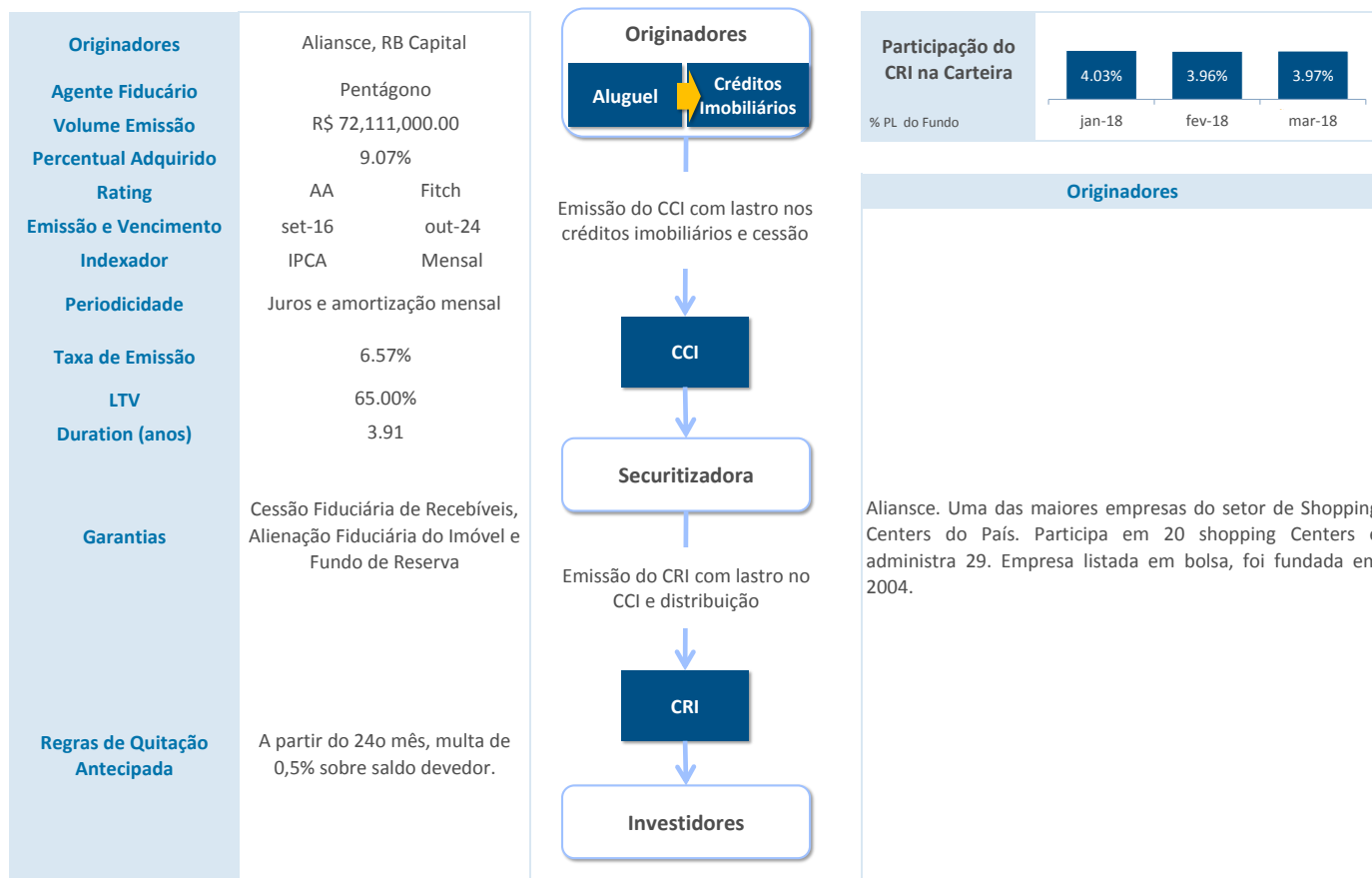
Garantias

- Cessão Fiduciária dos recebíveis do aluguel para a Rede D'Or
- Alienação Fiduciária de 100% do Hospital

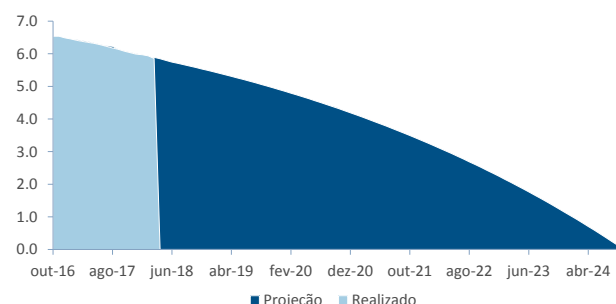
Highlights da Operação

- Hospital Caxias D'Or
- Área Construída: 19.314,58m²
- 220 leitos
- Ocupação: 85,1%
- Locador: Northwest
- Locatário: Rede D'Or

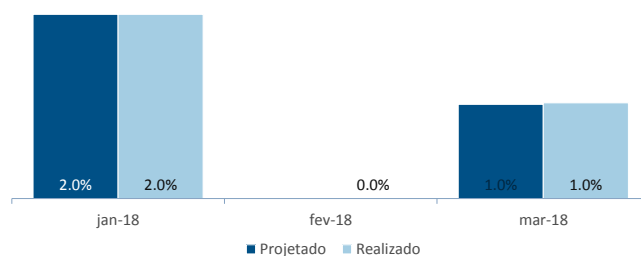
CRI 130 - RB Capital - Corporativo - Série Única



Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização



Garantias

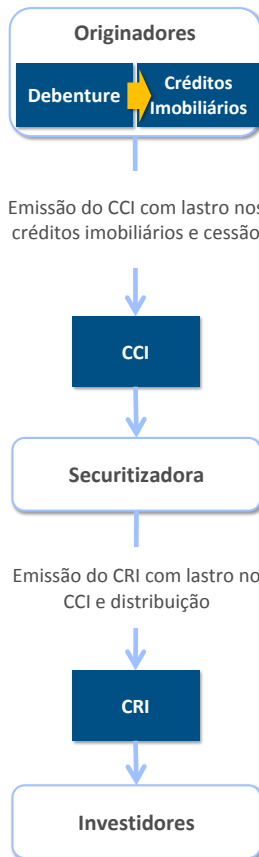
- Cessão Fiduciária de 15,18% dos direitos creditórios do Shopping Bangu
- Alienação Fiduciária de 15,18% do Shopping Bangu
- Fundo de Reserva (120% da PMT)

Highlights da Operação

- Bangu Shopping
- Abertura em Out/2007
- ABL: 58.545m²
- Receita 2016: R\$ 63,5 milhões
- Taxa de ocupação (1T17): 98%

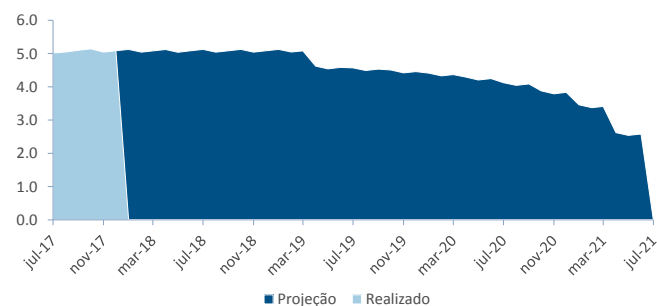
CRI 95 - Ápice - Corporativo - Série Única

Originadores	Tecnisa, Ápice	
Agente Fiduciário	Vortex	
Volume Emissão	R\$ 70,000,000.00	
Percentual Adquirido	7.14%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jul-17	jul-21
Indexador	CDI	Trimestral
Periodicidade	Juros e amortização trimestral	
Taxa de Emissão	140.00%	
LTV	N/A	
Duration (anos)	0.03	
Garantias	Cotas da SPE proprietária do Jardim das Perdizes, 180% de overcolateralização a qualquer momento da operação.	
Regras de Quitação Antecipada	Entre o 6o e 12o mês multa de 1.5%. Após o 12o mês multa de 1,5% ou 1% se houver oferta para a venda das cotas da SPE.	

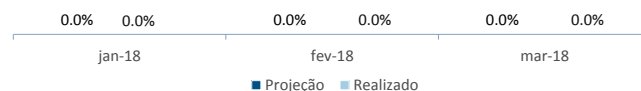


Participação do CRI na Carteira	3.47%	3.41%	3.45%
% PL do Fundo	jan-18	fev-18	mar-18
Originadores	Tecnisa. Construtora e incorporadora listada em Bolsa, fundada em 1977.		

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- O CRI conta com a alienação fiduciária das cotas da SPE proprietária do empreendimento Jardim das Perdizes na razão de 180% frente ao saldo devedor do CRI.

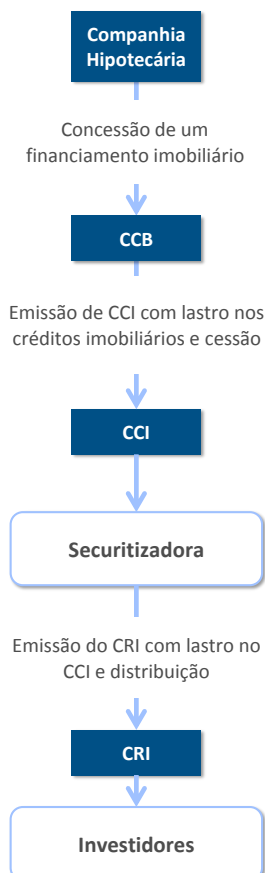
Highlights do Empreendimento

- Jardim das Perdizes - SP
- Empreendimentos comerciais e residências.
- Área do terreno de 250mil m2.



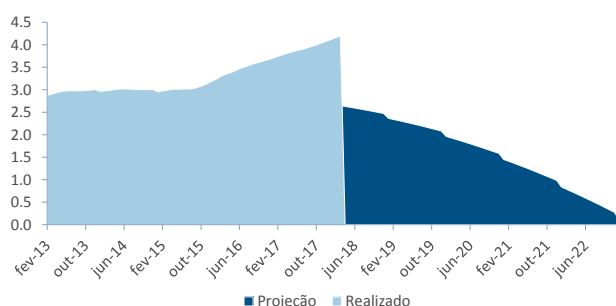
CRI 86 - RB Capital - Varejo - Série Única

Originadores	M Grupo, RB Capital
Agente Fiduciário	Pentágono
Volume Emissão	R\$ 21,555,480.00
Percentual Adquirido	13.33%
Rating	Fitch
Emissão e Vencimento	fev-13 fev-23
Indexador	IPCA Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	6.00%
LTV	25.00%
Duration (anos)	5.06
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária do Imóvel e Aval dos Acionistas
Regras de Quitação Antecipada	A partir do 13o mês, aviso prévio de 5 dias úteis, multa de 1% sobre saldo devedor.

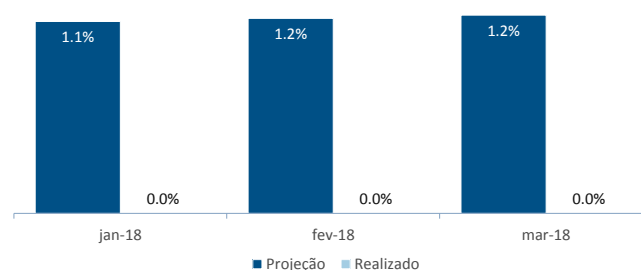


Participação do CRI na Carteira	
% PL do Fundo	2.82% 2.83% 2.87%
	jan-18 fev-18 mar-18
Originadores	
M.Grupo. É constituído pelas empresas M.Invest, M.Hotéis, M.Inc, Star Air e M.Com que atuam, respectivamente, com shopping centers e hotéis, incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais, na solução em serviços aéreos e na área de marketing e merchandising. Outros shoppings no portfolio da empresa: Shopping Gravataí (Gravataí/RS; ABL: 25 mil m²), Design Mall (Gravataí/RS; ABL: 6 mil m²), Aldeia Praia Shopping (Xangri-Lá/RS; ABL: 5 mil m²), Shopping Bento (Bento Gonçalves/RS; ABL: 12 mil m²) e Shopping Max (Santa Cruz do Sul/RS; ABL: 12 mil m²) RB Capital: Companhia securitizadora fundada em 1999. Em 2014 realizou 17 emissões com volume financeiro total de mais de R\$3,0 bilhões.	

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

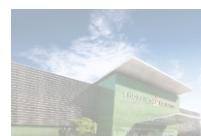


Garantias

- Alienação Fiduciária de 70% do imóvel
- Aval dos sócios (M Grupo)
- Cessão Fiduciária de 100% dos contratos de locação do Shopping Lajeado
 - Algumas lojas que compõem a cessão:
 - Renner
 - Mc Donald's
 - Cacau Show
 - Lojas Americanas
 - CVC
 - Boticário

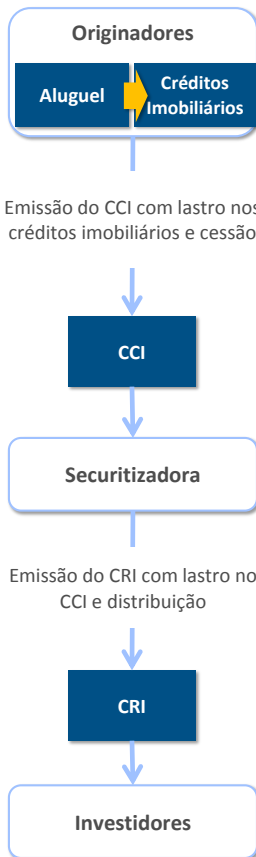
Highlights do Empreendimento

- ABL: 22 mil m²
- Número de lojas: 120, sendo 4 âncoras
- Estacionamento com 618 vagas
- 4 salas de cinema
- Operador: M Grupo
- Distância de Porto Alegre: 115km (Lajeado/RS)



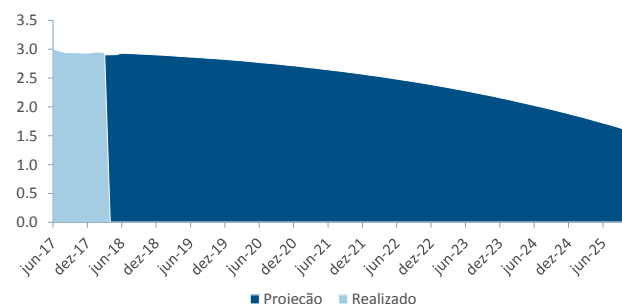
CRI 73 - Ápice - Corporativo - Série Única

Originadores	VBI Real Estate, Vale S.A.
Agente Fiduciário	Oliveira Trust
Volume Emissão	R\$ 140,000,000.00
Percentual Adquirido	2.13%
Rating	AA- Fitch
Emissão e Vencimento	set-16 mai-29
Indexador	IGP-M Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	5.79%
LTV	N/A
Duration (anos)	3.52
Garantias	Fundo de Reserva e Fiança Bancária
Regras de Quitação Antecipada	Vencimento antecipado se ocorrer rescisão do contrato de locação com o pagamento integral pela devedora da Indenização.

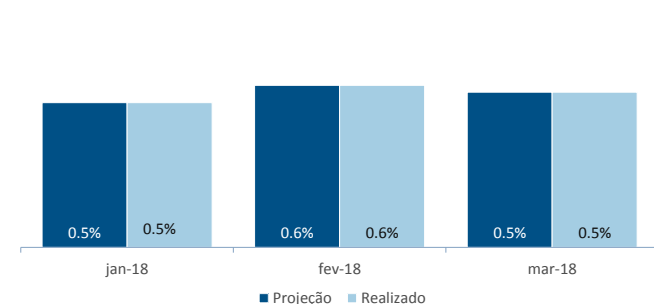


Participação do CRI na Carteira	2.00% 1.98% 1.99%
% PL do Fundo	jan-18 fev-18 mar-18
Originadores	(i) VBI Real Estate é uma gestora de fundos de private equity focada no setor imobiliário, localizada em São Paulo. Desde sua fundação, em 2006, os fundos administrados pela VBI Real Estate receberam montantes de, aproximadamente, USD 1,1 bilhões provenientes de fundos de pensão públicos e privados, seguradoras, entidades filantrópicas, fundações, fundos dedicados ao setor imobiliário e de pessoas físicas. A VBI Real Estate investiu e/ou se comprometeu a realizar investimentos no desenvolvimento de 35 projetos imobiliários nos setores de shopping centers, escritórios, residenciais e industriais no Brasil. A VBI Real Estate pertence inteiramente a seus sócios fundadores. (ii) Vale S.A é uma mineradora multinacional brasileira e uma das maiores operadoras de logística do país.

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

- Fundo de Reserva (R\$ 10mm)
- Fiança Itaú Unibanco S.A
- Multa rescisória por rescisão antecipada: Todo saldo de locação a pagar até o final do contrato.

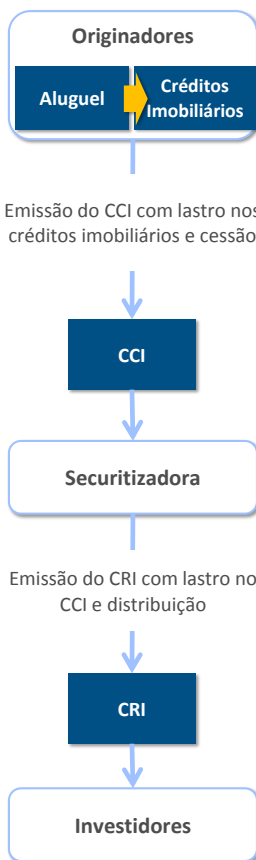
Highlights do Empreendimento

- Residências - Canaã dos Carajás, Pará.
- ABL: 5.486 m²
- Conjuntos: 570 casas
- Locador: VBI Real Estate
- Locatário: Vale S.A



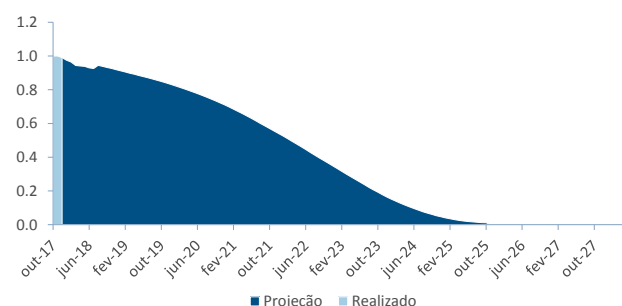
CRI 290 - Cibrasec - Corporativo - Série Única

Originadores	Grupo Cem, Cibrasec
Agente Fiduciário	Vortex
Volume Emissão	R\$ 27,203,630.66
Percentual Adquirido	9.17%
Rating	N.D.
Emissão e Vencimento	set-17 abr-28
Indexador	IGPM Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	10.00%
LTV	56.00%
Duration (anos)	3.10
Garantias	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Co-obrigação do grupo Cem e Bens Participações, Alienação Fiduciária do Imóvel e Aval dos Acionistas.
Regras de Quitação Antecipada	0

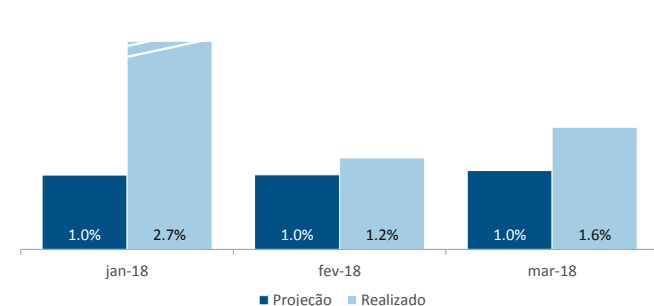


Participação do CRI na Carteira	2.00% 1.99% 1.68%
% PL do Fundo	jan-18 fev-18 mar-18
Originadores	Grupo Cem atua nos setores de desenvolvimento urbano e imobiliário há mais de 30 anos. Tem sido responsável pelo lançamento de mais de uma centena de empreendimentos, com milhares de unidades vendidas

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

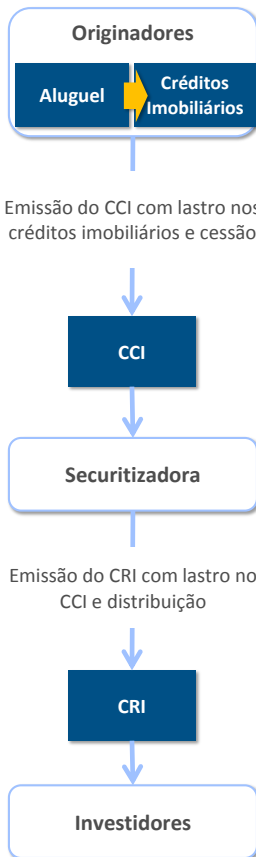
- PMTs de 1337 contratos de venda. (Equivalentes a 133% de overcolateralização).
- Co-obrigação do Grupo Cem e Bens Participações
- Aval dos Sócios.
- Alienação Fiduciária dos lotes. (LTV de aproximadamente 56%).

Highlights do Empreendimento

- Loteamentos espalhados no estado de SP.
- R\$ 590mm em VGV.
- Percentual de vendas de 97%.
- O valor médio dos lotes nos empreendimentos é de R\$66mil com área média de 200m², representando um valor do m² de R\$350 o m².

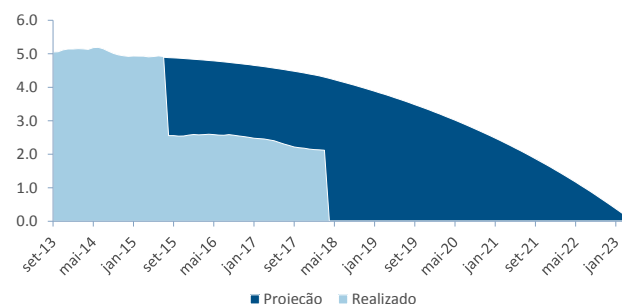
CRI 8 - Ápice - Corporativo - Série Única

Originadores	Banco BMG, Ápice, BR Partners, Guantera
Agente Fiduciário	Pentágono
Volume Emissão	R\$ 67,708,637.56
Percentual Adquirido	7.46%
Rating	A- Fitch
Emissão e Vencimento	set-13 abr-23
Indexador	IGP-M Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal
Taxa de Emissão	8.00%
LTV	40.00%
Duration (anos)	2.50
Garantias	Fundo de Reserva, Fundo de Overcollateral, Fiança e Alienação Fiduciária
Regras de Quitação Antecipada	Pagamento proporcional ao valor unitário do CRI na data do evento

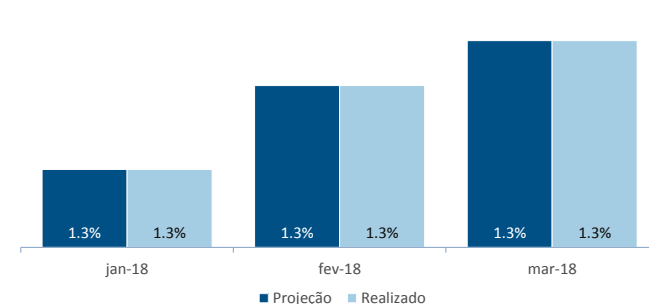


Participação do CRI na Carteira	1.45%	1.43%	1.42%
% PL do Fundo	jan-18	fev-18	mar-18
Originadores	Banco BMG. Instituição do Grupo BMG, com sede em Belo Horizonte, MG. O banco foca em operações de empréstimo em consignação, também atua em financiamentos de veículos, crédito pessoal e corporativo, investimentos para pessoas físicas e jurídicas. Foi o primeiro banco do país a oferecer um fundo de recebíveis. Ápice. Securitizadora de Recebíveis Imobiliários operante desde 2013. BR Partners. Banco de investimento Independente, especializado em assessoria financeira e investimentos. Guantera Empreendimentos e Participações: Investidor estrangeiro com atuação no mercado imobiliário brasileiro.		

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

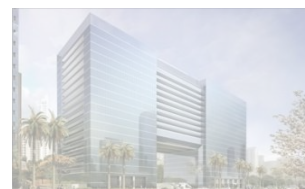


Garantias

- Fundo de Reserva (2 PMTs)
- Fundo de Overcollateral (Equivalente a 25% da PMT a.m. acumulada)
- Fiança Guantera Empreendimentos e Participações
- Alienação Fiduciária do 9º andar do Imóvel (Patio Malzoni, descrição no quadro ao lado)

Highlights do Empreendimento

- Patio Victor Malzoni
- ABL: 5.486 m²
- Conjuntos: 91, 92, 93, 94, 95 e 96
- Locador: Guantera Empreendimentos e participações



Código CETIP: código de registro obrigatório (CVM) que identifica a operação.
Link para consulta: www.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

LTV vs. % Inadimplência

Este gráfico contrasta a evolução do *Loan to Value* e da inadimplência da carteira do CRI. Pode haver distorções conforme a série se aproxima do seu término, uma vez que eventuais inadimplências constantes podem se mostrar significantes perante o saldo devedor total, que diminui seguindo a curva de amortização do fluxo

Saldo Devedor vs. Inadimplência (R\$ mil)

A evolução do saldo devedor depende do percentual de amortização no período e do índice de correção monetária mensal (IGP-M, IPCA, TR e CDI)

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)

A curva mais escura demonstra a projeção inicial definida no Termo de Securitização da operação. Já a curva mais clara representa o saldo realizado, normalmente mais acelerado para os CRIs residenciais. Os demais papéis geralmente possuem comportamento mais próximo de suas projeções iniciais

Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)

Os CRIs residenciais tendem a possuir taxas de amortização maiores do que aquelas de sua projeção inicial, uma vez que os financiamentos residenciais, que possuem prazos de até 35 anos, acabam sendo quitados antecipadamente pelos compradores e por consequência gerando o pré-pagamento do CRI

Disclaimer

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.