

BTG Pactual Fundo de CRI
Relatório Trimestral
1º Trimestre de 2022



Índice

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

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 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\$ 571.703.498 (31 de março de 2022)

Taxa de Administração (Gestão inclusa)

0,95% do Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado se tiver integrando índice de mercado.

Número de Cotas

6.103.509

Nota do Gestor

O BTG Pactual Fundo de CRI encerrou o primeiro trimestre de 2022 com 97% do patrimônio alocado em ativos-alvo (CRI e FII). No período de três meses foram investidos R\$ 19,6 milhões, recursos originados pela reciclagem de portfólio. A remuneração das novas operações foi de CDI + 4,5% a.a.

Em relação ao resultado do fundo, encerramos o primeiro trimestre 2022 com a distribuição de R\$ 3,00 por cota e dividend yield patrimonial de 13,5%. O resultado distribuído é o maior desde 2016, quando a Selic estava acima de 14,00% a.a. Nos últimos doze meses, os rendimentos distribuídos totalizaram R\$ 10,18 por cota.

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

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

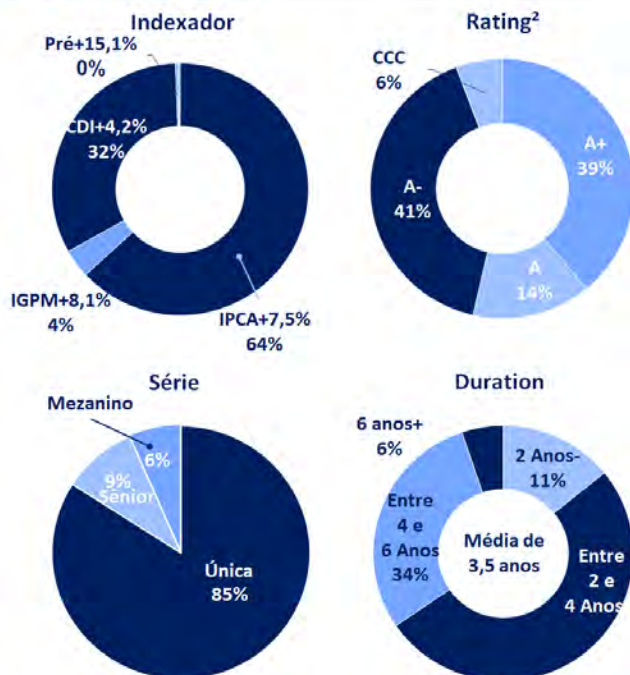
Na agenda macroeconômica internacional, a inflação da zona do Euro e dos EUA atingiu a máxima histórica (7,5% e 7,9%, respectivamente, nos últimos doze meses).

CRI em destaque

I) Aquisição do CRI Vitacon

Volume de R\$ 3mm, remuneração indexada ao CDI com acréscimo de 4,50% a.a. O lastro da operação é debênture da companhia. Na estrutura de garantias, existe alienação fiduciária de imóveis (ON Brooklin e ON Domingos de Moraes), cessão fiduciária de recebíveis (contratos de compra e venda dos empreendimentos ON Brooklin e ON Domingos de Moraes) e fiança dos sócios. O recebimento de recursos dos projetos flui diretamente para a operação (mecanismo "full cash sweep").

Composição da Carteira



Referência: ¹De acordo com o boletim Focus de 25/03/2022.

² Abertura apenas das emissões que possuem rating.

Números do Fundo

Balanço Patrimonial - 31 de março de 2022

(R\$)

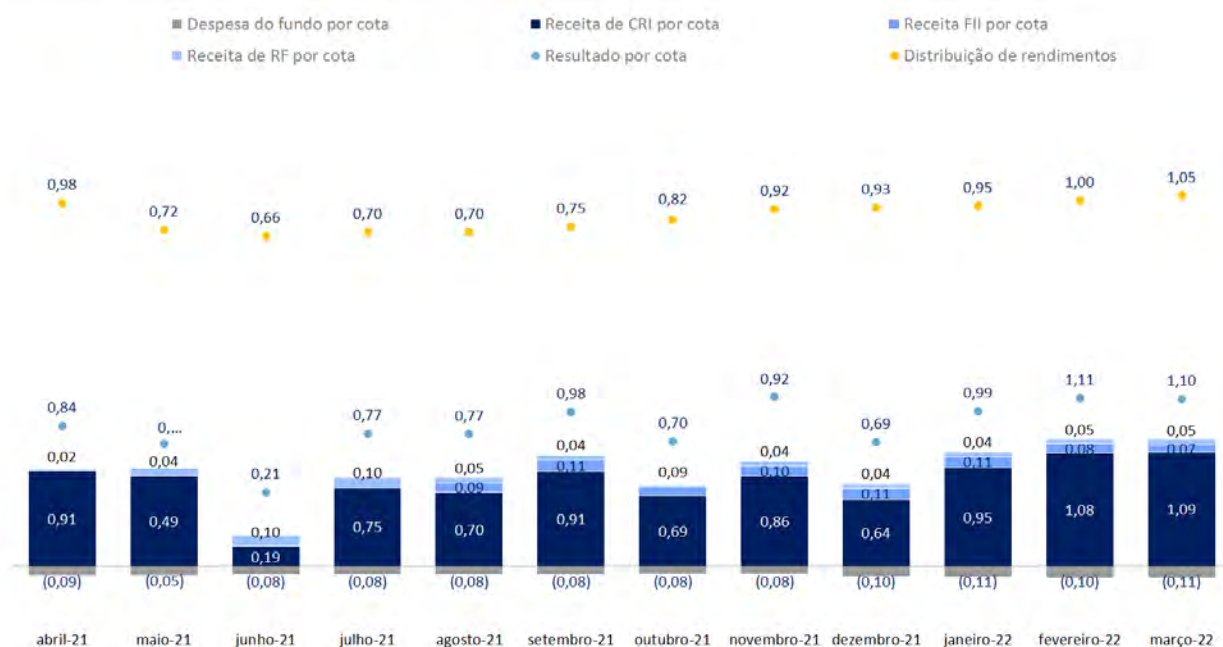
Ativo	Passivo
Disponibilidades 150	Rendimentos a distribuir 7.996.051
Aplicações Financeiras	Impostos e contribuições a recolher 17.891
Cotas de Fundo de Renda Fixa 45.249.608	Provisões de contas a pagar 779.451
Certificado de Recebíveis Imobiliário 510.970.121	Compromissadas 20.620.184
Cotas de Fundo Imobiliário 44.470.319	Total 29.413.578
Imposto a compensar 962	Patrimônio Líquido
Despesas Antecipadas 80.866	Cotas Integralizadas 606.328.039
	Gastos com colocação de cotas (19.944.757)
	Reserva de Contingência 572.615
	Lucros/(Prejuízos) acumulados (15.597.449)
	Total 571.358.448
Total do Ativo 600.772.026	Total do Passivo e Patrimônio Líquido 600.772.026

DRE

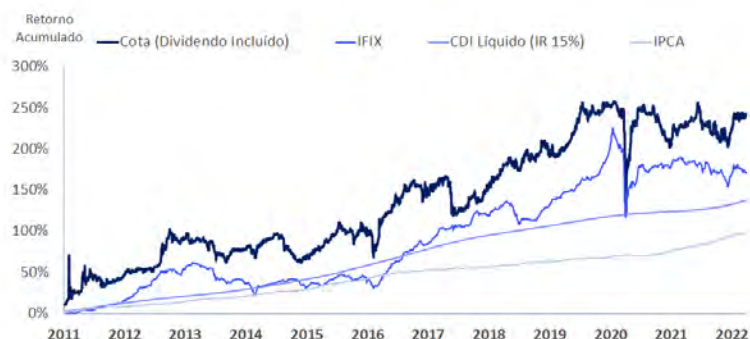
(R\$)

	jan-22	fev-22	mar-22
Receitas			
Certificado de Recebíveis Imobiliário	5.752.723	6.626.928	6.681.280
Fundos de Renda Fixa	266.172	307.458	316.857
Cotas de Fundo Imobiliário	651.029	508.587	426.137
Total	6.669.924	7.442.973	7.424.273
Despesas			
Taxa de Administração	(471.316)	(465.268)	(467.839)
Despesas com Op. Compromissadas	(158.940)	(162.576)	(201.114)
Taxa de Fiscalização CVM/Anbima	(483)	(483)	(483)
Taxa B3	(12.141)	(11.411)	(11.452)
Outras	(830)	(19.809)	(183)
Total	(643.710)	(659.547)	(681.070)
Reserva	-	-	-
Resultado líquido	6.026.214	6.783.426	6.743.204

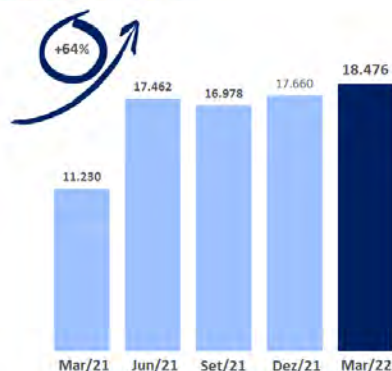
Resultado Financeiro nos Últimos 12 Meses

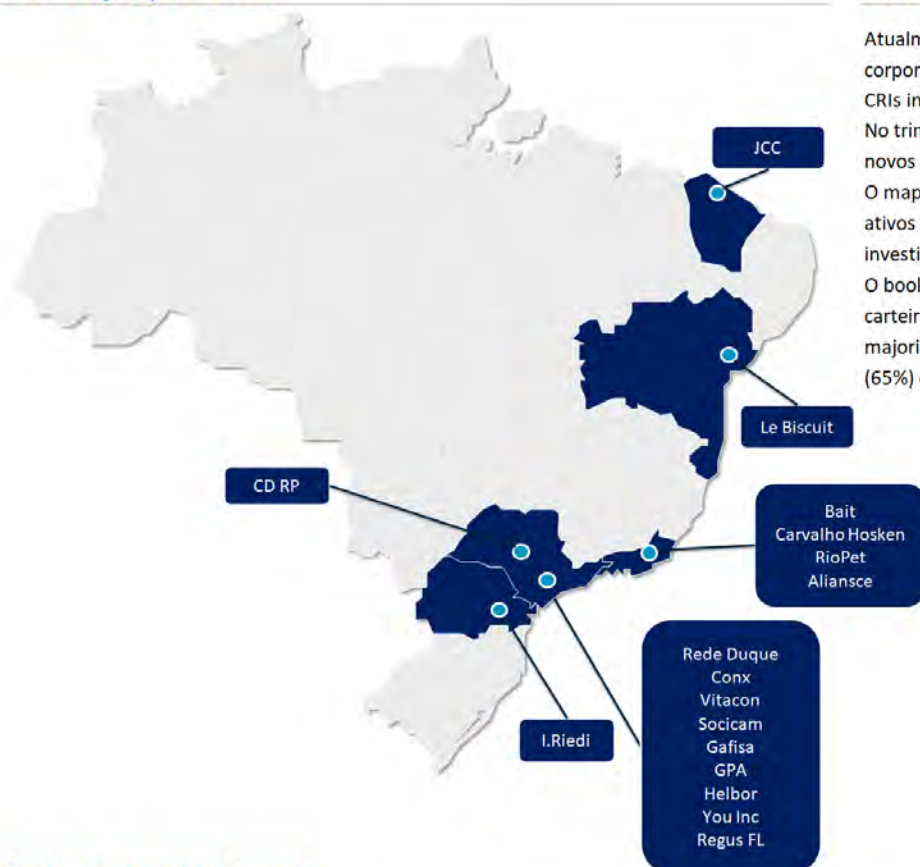


Desempenho Acumulado



Total de Cotistas

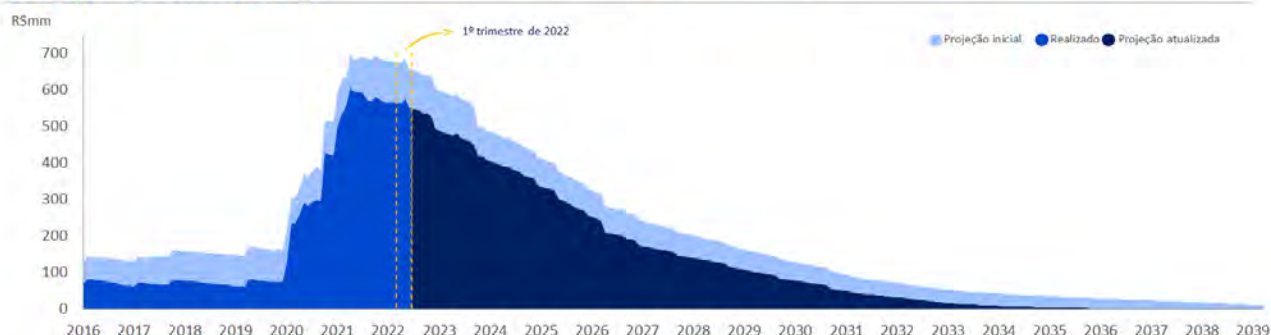
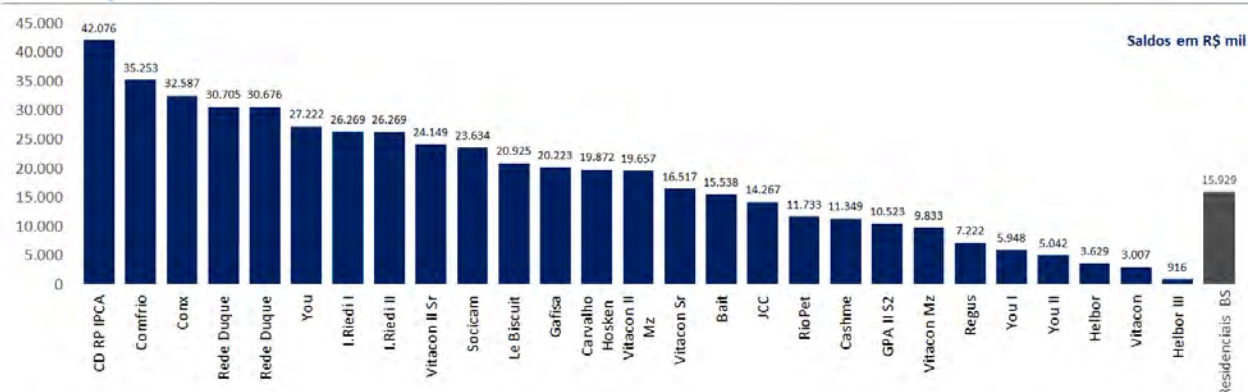


Carteira Consolidada de CRIs Corporativos e Residenciais
Distribuição por Estado

Comentários

Atualmente o fundo possui 27 operações corporativas que representam 94,8% do total de CRIs investidos pelo FEXC, ou R\$484 milhões.

No trimestre, foi realizada a integralização de 4 novos ativos que totalizaram R\$ 19,6 milhões. O mapa ao lado demonstra a localização dos ativos dados em garantia para os papéis investidos.

O book residencial/pulverizado totaliza 5,3% da carteira de CRIs, ou R\$ 27 milhões. O book está majoritariamente alocado em séries sêniores (65%) ou mezaninos (35%).

Evolução do Saldo Devedor

Distribuição da carteira


Carteira de CRIs

Detalhamento das operações

A thin, light blue curved line that starts from the left edge of the slide and curves upwards towards the right, ending near the top right corner.

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

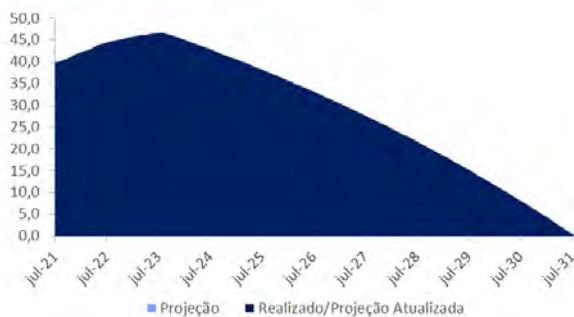
Emissor	Vert Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 40.000.000,00	
Percentual Adquirido	100,00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	jul-21	jul-31
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	5,92%	
LTV	60,01%	
Duration (anos)	4,78	
Garantias	Alienação 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	7,24%	7,27%	7,36%
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22

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)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

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

Destaques dos Empreendimentos

- BTLG em Ribeirão Preto/SP



Comfrio

CRI 1 - Vert Securitizadora - Corporativo - Série Única

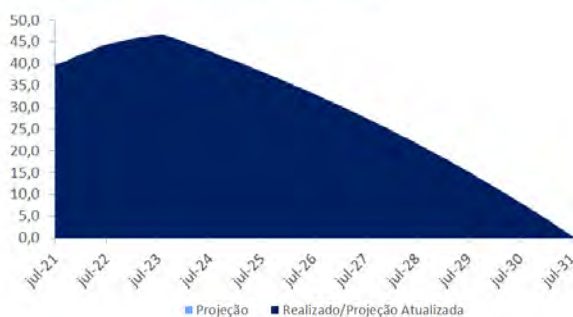
Emissor	Vert Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vortex	
Volume Emissão	R\$ 50.000.000,00	
Percentual Adquirido	70,00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	out-21	out-26
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	6,00%	
LTV	0,00%	
Duration (anos)	2,12	
Garantias	Cessão Fiduciária ("CF") de contratos de locação. Fiança de empresas do grupo Comfrio.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa a partir do 13º mês com prêmio regressivo até o vencimento da operação (de 3,0% até 1,5%).	



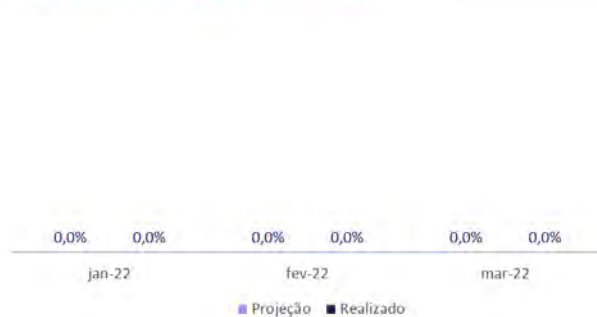
Participação do CRI na Carteira	6,18%	6,22%	6,17%
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22

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)	3,74	
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

5,56%5,61%5,70%

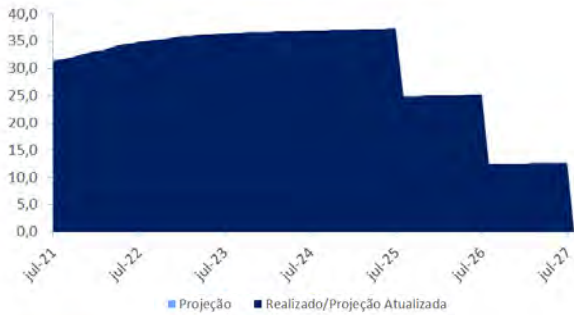
% PL do Fundo

jan-22fev-22mar-22

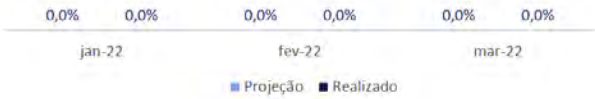
Devedores

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.

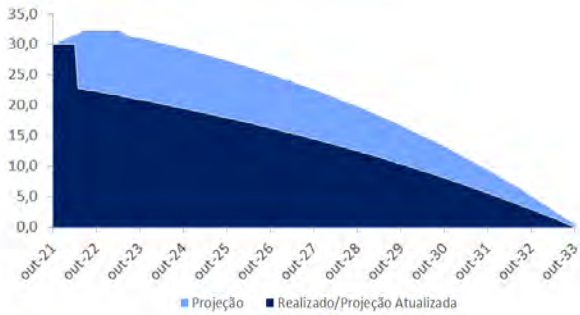
Rede Duque
CRI 443 - True Securitizadora - Corporativo - Série Única

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)	4,94	
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.	



Participação do CRI na Carteira	5,26%	5,28%	5,37%
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22
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)

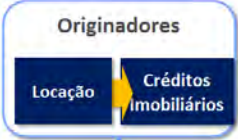


Garantias

- 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)	4,94	
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

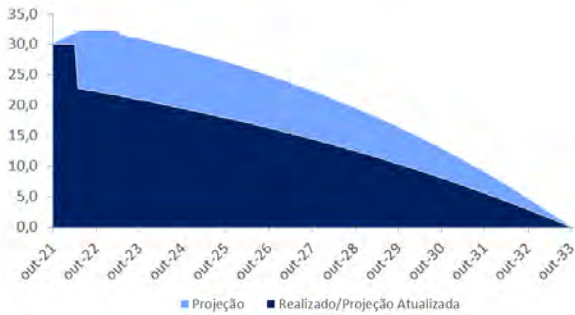


Participação do CRI na Carteira	5,26%	5,28%	5,37%
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22

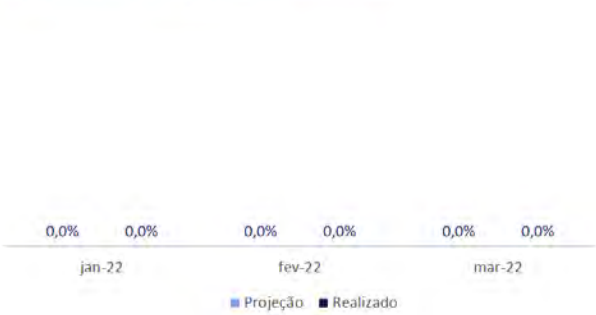
Devedores

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.

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)	3,30	
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 Holdine	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização Extraordinária Facultativa com prêmio de 0,50% sobre o saldo devedor e pelo prazo remanescente da operação.	



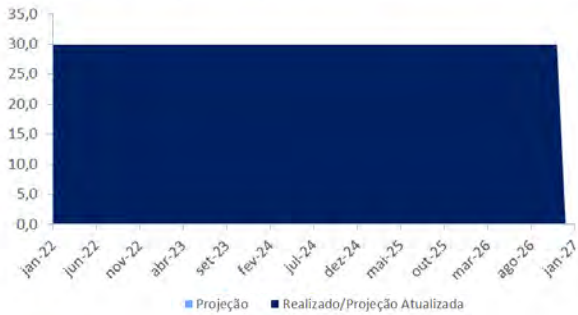
Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22
	5,31%	5,34%	4,76%

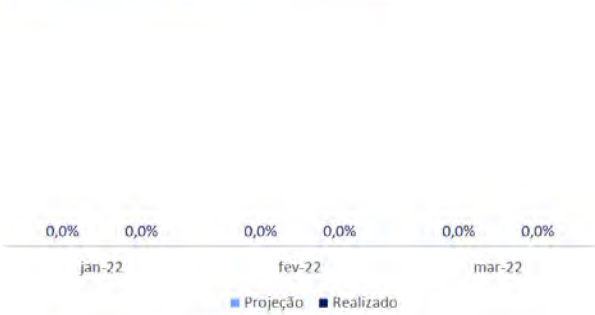
Devedores

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)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

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

Destaques dos Empreendimentos

- You - Maceió 88 (São Paulo/SP)



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)	3,66	
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

4,50%	4,54%	4,60%
jan-22	fev-22	mar-22

% PL do Fundo

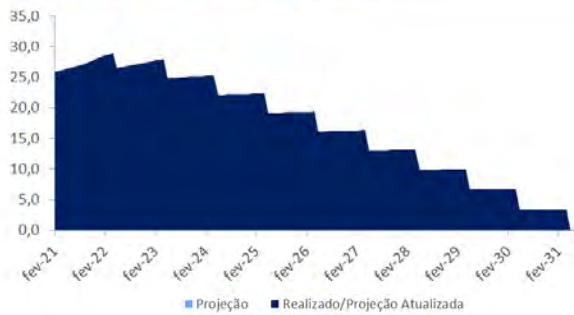
Devedores

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

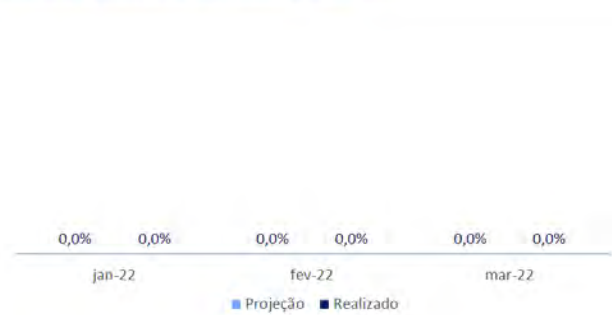
Fundada em 1955 por Ludovico Riedi e seus irmãos, a Riedi começou como um armazém de secos e molhados localizados na cidade de Palotina/PR. Hoje, a empresa se posiciona como líder no mercado do Paraná e com atuação em 90 municípios.

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

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

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

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)	3,61	
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

	4,50%	4,54%	4,60%
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22

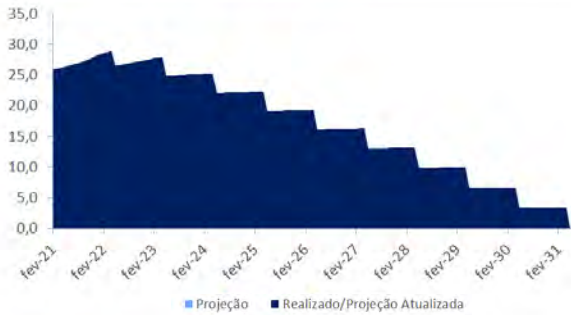
Devedores

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)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

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

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)	1,69	
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

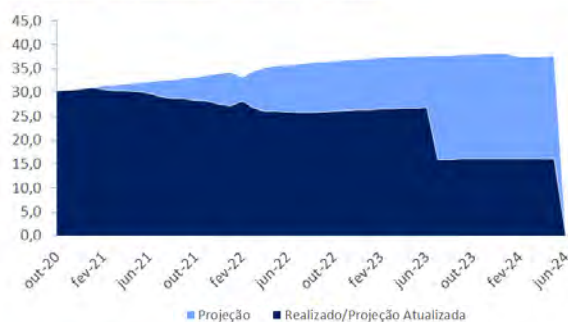
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22
	4,33%	4,42%	4,23%

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)	3,55	
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%	



Emissão de Debêntures com destinação exclusiva para desenvolvimento de empreendimento



Emissão do CRI com lastro no CCI e distribuição



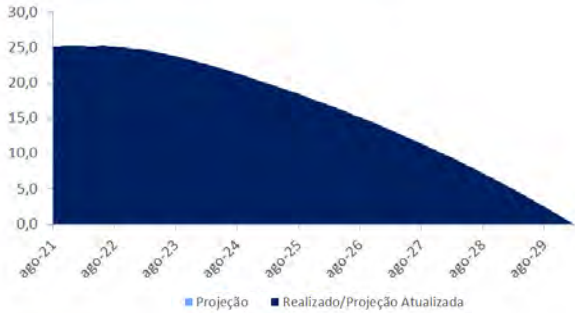
Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo	4,15%	4,19%	4,14%
	jan-22	fev-22	mar-22

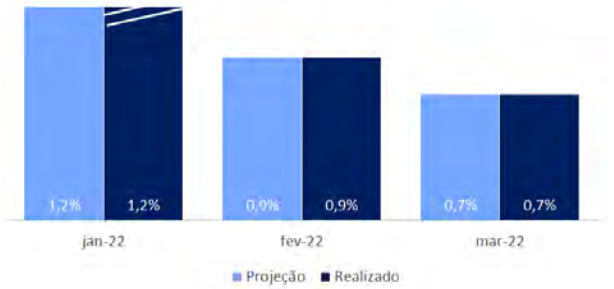
Devedores

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

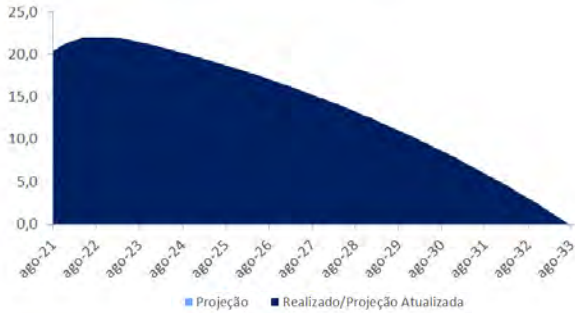
CRI 283 - Virgo Companhia de Securitização - Corporativo - Série Única

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)	5,67	
Garantias	Alienação fiduciária ("AF") de Imóvel em Camaçari (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%.	

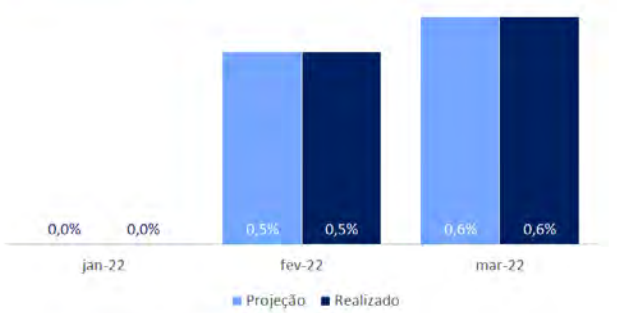


Participação do CRI na Carteira	3,62%	3,61%	3,66%
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22
Devedores			
A Le Biscuit é uma empresa que atua no segmento de varejo com lojas de departamento há mais de 40 anos. Fundada em Feira de Santana (Bahia), a empresa se destaca pelos preços competitivos e uma ampla rede de atuação (mais de 100 lojas no nordeste e sudeste).			

Evolução do Saldo Devedor (R\$ milhões)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

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

Destaques dos Empreendimentos

- CD Le Biscuit em Camaçari/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)	2,79	
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%).	



Emissão de Debêntures com destinação exclusiva para desenvolvimento de empreendimento



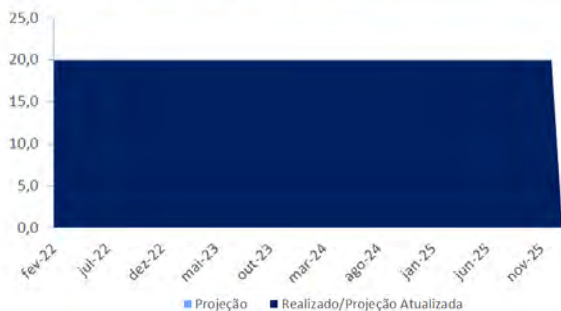
Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo	3,51%	3,53%	3,54%
	jan-22	fev-22	mar-22

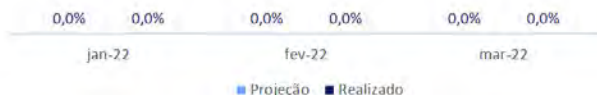
Devedores

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)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

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

Destaques dos Empreendimentos

- Marajoara Club House em São Paulo/SP



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)	2,26	
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

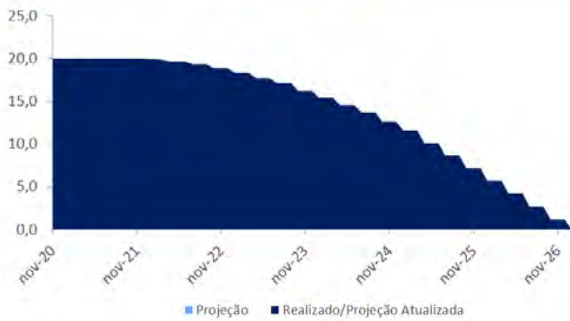
3,27%	3,54%	3,48%
jan-22	fev-22	mar-22

% PL do Fundo

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.

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)	1,66	
Garantias	Avals 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

% PL do Fundo

3,54%

jan-22

3,61%

fev-22

3,44%

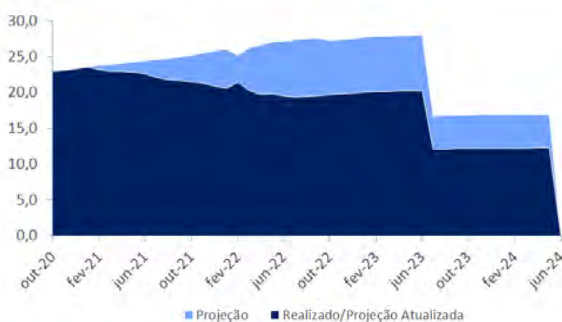
mar-22

Devedores

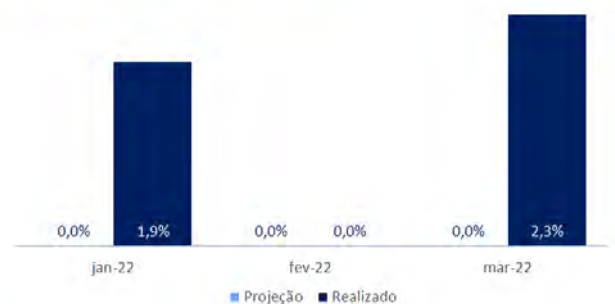
Fundada em 2009, a Vitacon Participações S.A. desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária:

- 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

- Fianças e Avals 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



Vitacon Sr

CRI 47 - Isec - Corporativo - Série Sênior

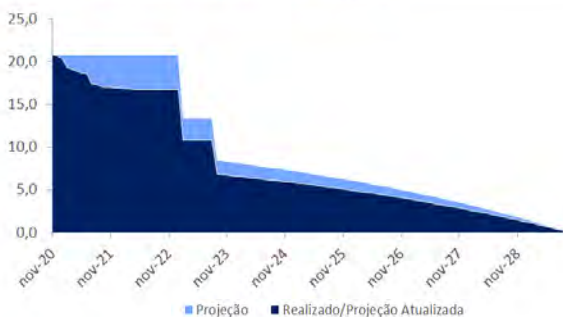
Emissor	Virgo Companhia de Securitização	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 237.663.247,85	
Percentual Adquirido	10,88%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	out-19	out-29
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	2,00%	
LTV	46,95%	
Duration (anos)	2,00	
Garantias	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	1,36%	2,92%	2,89%
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-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



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)	2,17	
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%	



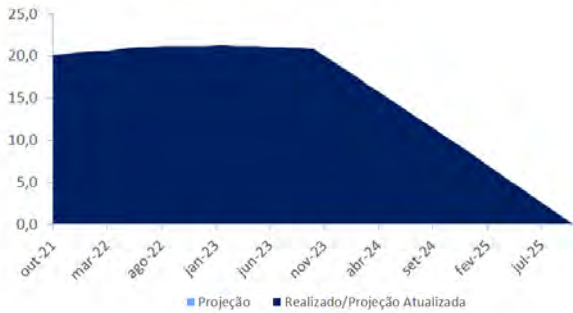
Participação do CRI na Carteira

% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22
	2,71%	2,72%	2,72%

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.

JCC

CRI 163 - Habitasec - Corporativo - Série Única

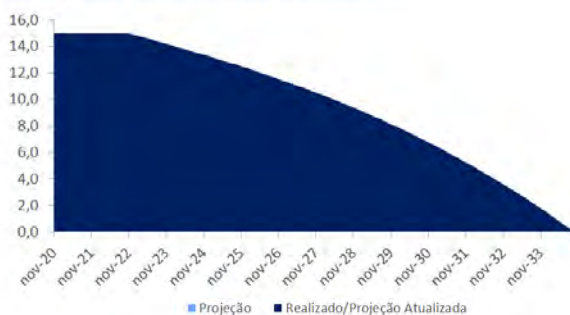
Emissor	Habitasec	
Agente Fiduciário	Pentágono	
Volume Emissão	R\$ 283.686.000,00	
Percentual Adquirido	5,29%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	set-19	set-34
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	1,30%	
LTV	48,56%	
Duration (anos)	4,64	
Garantias	Alienação fiduciária ("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.	



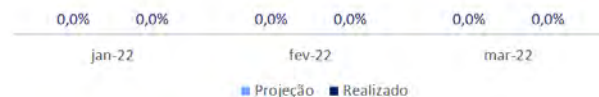
Participação do CRI na Carteira	1,90%	2,54%	2,50%
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22

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.

Destaques dos Empreendimentos

- Iguatemi Fortaleza/CE



RioPet

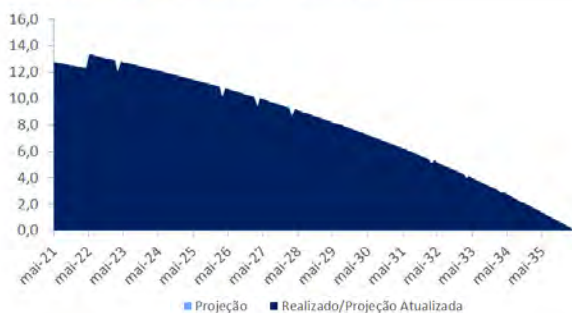
CRI 329 - True Securitizadora - Corporativo - Série Única

Emissor	True Securitizadora	
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)	6,01	
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.	

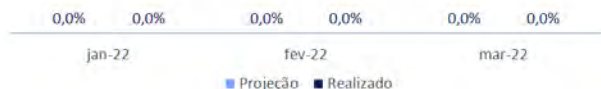


Participação do CRI na Carteira	2,53% 2,34% 2,05%		
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22
Devedores			
A RioPet foi fundada em 1995 e está na cidade de Nova Iguaçu (RJ), onde fica sua matriz. Adicionalmente, possui Filiais em Maracanã (CE) e Araras (SP). Especializada no desenvolvimento e fabricação de 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)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

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

Destaques dos Empreendimentos

- RioPet / Nova Iguaçu (RJ)



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)	2,05	
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

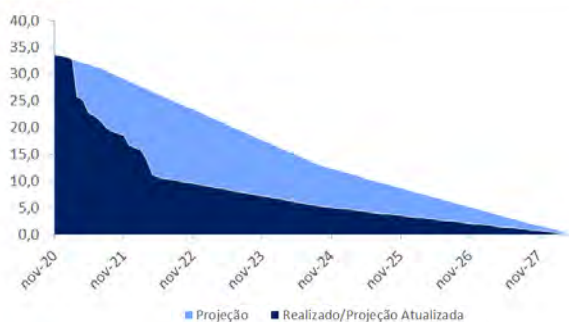
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22
	2,80%	2,54%	1,99%

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)

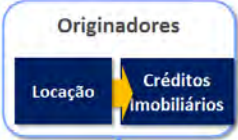


Garantias

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

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

Emissor	True Securtizadora	
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)	6,12	
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



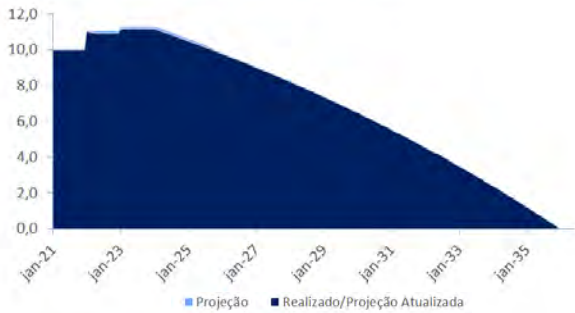
Participação do CRI na Carteira	1,88%	1,84%	1,84%
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22

Devedores

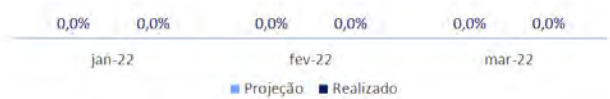
A Companhia Brasileira de Distribuição, Grupo Pão de Açúcar, é uma empresa varejista fundada em 1948 e controlada pelo grupo francês Casino. Fazem parte do portfolio de negócios do Grupo Pão de Açúcar as marcas Pão de Açúcar, Extra, Compre Bem e Assaí.

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)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

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

Destaques dos Empreendimentos

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



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)	1,97	
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

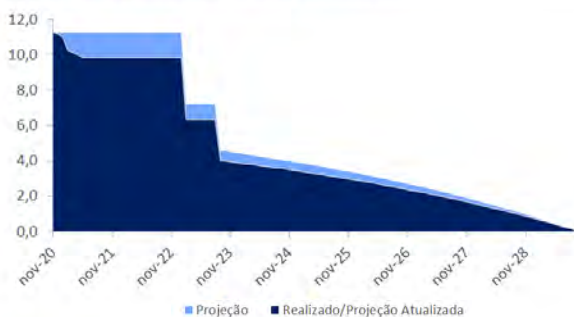
% PL do Fundo	1,72%	1,73%	1,72%
	jan-22	fev-22	mar-22

Devedores

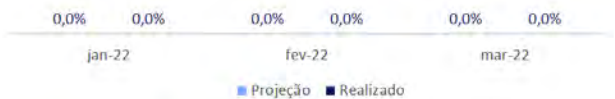
Fundada em 2009, a Vitacon Participações S.A. desenvolve empreendimentos de incorporação imobiliária:

- 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



Regus

CRI 131 - True Securitizadora - Coporativo - Série Única

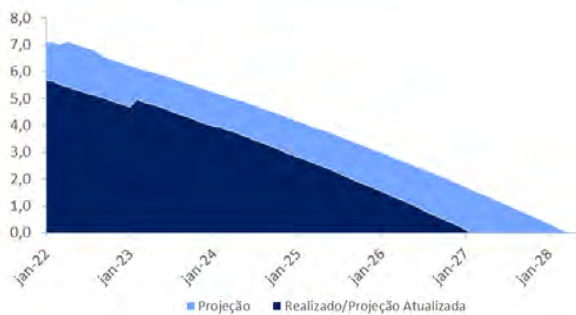
Emissor	True Securitizadora	
Agente Fiduciário	Vortex	
Volume Emissão	R\$ 6.348.350,00	
Percentual Adquirido	100,00%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	mar-18	mar-28
Indexador	IPCA	Mensal
Periodicidade	Juros e amortização mensal	
Taxa de Emissão	6,98%	
LTV	0,00%	
Duration (anos)	2,76	
Garantias	Alienação 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).	



Participação do CRI na Carteira	1,33%	1,27%	1,26%
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22

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



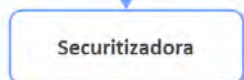
You I

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)	1,55	
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.	



Emissão de Debêntures com destinação exclusiva para desenvolvimento de empreendimento



Emissão do CRI com lastro no CCI e distribuição

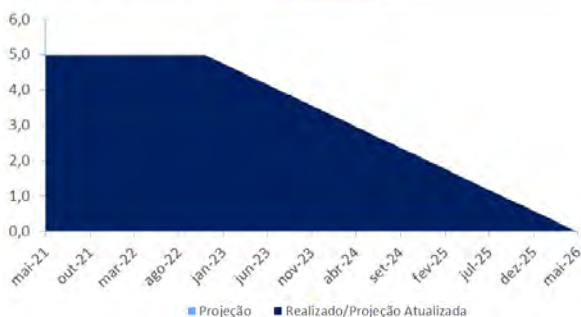


Participação do CRI na Carteira	1,04%	1,05%	1,04%
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-22

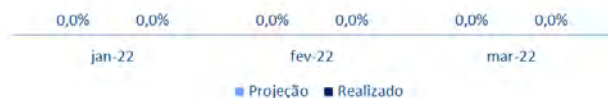
Devedores

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)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

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

Destaques dos Empreendimentos

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



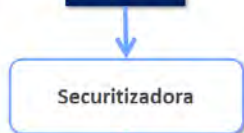
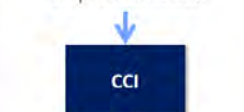
You II

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)	1,88	
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.	



Emissão de Debêntures com destinação exclusiva para desenvolvimento de empreendimento



Emissão do CRI com lastro no CCI e distribuição



Participação do CRI na Carteira

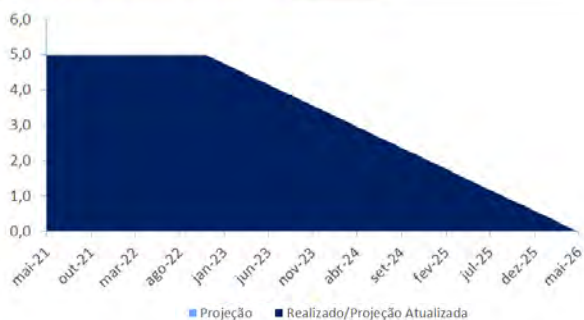
% PL do Fundo

0,88%	0,89%	0,88%
jan-22	fev-22	mar-22

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)



Fluxo de Amortização (Últimos 3 meses)



Garantias

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

Destaques dos Empreendimentos

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



Helbor
CRI 110 - Habitasec - Corporativo - Série Única

Emissor	Habitasec	
Agente Fiduciário	Vórtx	
Volume Emissão	R\$ 131.600.000,00	
Percentual Adquirido	11,52%	
Rating	A+	Liberum
Emissão e Vencimento	mai-18	mai-22
Indexador	CDI	Anual
Periodicidade	Juros mensal e amortização anual	
Taxa de Emissão	1,89%	
LTV	31,95%	
Duration (anos)	0,12	
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Reserva.	
Regras de Quitação Antecipada	Quitação antecipada sem multa de pré-pagamento.	



Participação do CRI na Carteira	0,00%	0,67%	0,64%
	jan-22	fev-22	mar-22
% PL do Fundo			
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

- Fiança;
- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- Fundo de Reservas.

Destaques dos Empreendimentos

- Helbor Praças Ipoema (Mogi das Cruzes)



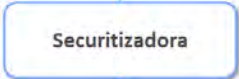
Vitacon

CRI 427 - Virgo Companhia de Securitização - Corporativo - Série Única

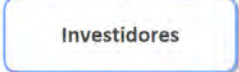
Emissor	Virgo Companhia de Securitização	
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	
Volume Emissão	R\$ 120.000.000,00	
Percentual Adquirido	2,50%	
Rating	N.D.	
Emissão e Vencimento	fev-22	fev-26
Indexador	CDI	Mensal
Periodicidade	Juros mensal e amortização bullet	
Taxa de Emissão	4,50%	
LTV	80,20%	
Duration (anos)	3,01	
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. Fundo de obras.	
Regras de Quitação Antecipada	Amortização antecipada através das vendas das unidades ON Brooklin e ON Domingos de Moraes.	



Emissão do Debêntures com destinação exclusiva para desenvolvimento de empreendimento



Emissão do CRI com lastro no CCI e distribuição



Participação do CRI na Carteira	0,00%	0,00%	0,53%
% PL do Fundo	jan-22	fev-22	mar-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

- Fianças e Avals dos sócios;
- Alienação Fiduciária de Imóveis ON Domingos de Moraes e Brooklin;
- Alienação Fiduciária de Cotas das SPes;
- Cessão Fiduciária dos Recebíveis das Unidades Domingos de Moraes e Brooklin;
- Fundo de Reserva, Despesas e Obras.

Destaques dos Empreendimentos

- ON Domingos de Moraes



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)	0,70	
Garantias	Aval do sócio	
Regras de Quitação Antecipada	Quitação antecipada sem multa de pré-pagamento.	



Participação do CRI na Carteira	0,33%	0,19%	0,16%
	jan-22	fev-22	mar-22
% PL do Fundo			
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

- Alienação Fiduciária de Imóveis;
- Cessão Fiduciária de contratos de locação;
- Fiança da Holding;
- Fundo de Reserva.

Destaques dos Empreendimentos

- Helbor Concept em Mogi das Cruzes/SP



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, 247, 253, 255, 259, 269, 368

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)	4,40	
Garantias	Regime fiduciário, Alienação Fiduciária, Coobrigação.	
Regras de Quitação Antecipada	Automático.	



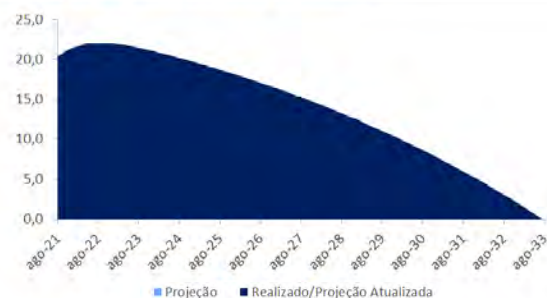
Emissão do CCI com lastro nos créditos imobiliários e cessão



Participação do CRI na Carteira			
	2,51%	2,53%	2,50%
	jan-22	fev-22	mar-22
% 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

Número da Série - Securitizadora - Lastro - Subordinação

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

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

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 significativas 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

Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability). LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC