

OBJETIVO

O Fundo tem por objeto proporcionar a valorização das suas cotas no longo prazo por meio de investimentos em operações de crédito, com perfil de risco high grade e lastro imobiliário em diferentes setores econômicos. As operações high grade são aquelas emitidas por companhias de grande porte e com baixo risco de crédito.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 994,6 milhões

COTA PATRIMONIAL ¹

R\$ 9,99

VALOR DE MERCADO¹

R\$ 897,7 milhões

COTA MERCADO ¹

R\$ 9,02

ADTV ¹

R\$ 1.396,6 mil

DY PATRIMONIAL (12m a.a.)¹

11,3%

DY MERCADO (12m a.a.)¹

12,5%

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,094 / cota

COTISTAS

188.924

TAXA ADM

0,95% a.a.

COMENTÁRIO DO GESTOR

No cenário doméstico, os dados de atividade seguiram mistos. O CAGED apresentou forte desempenho, influenciado pelo efeito calendário relacionado ao Carnaval e pela safra agrícola recorde. Por outro lado, a Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) e a PMS (serviços) evidenciou uma leve desaceleração no primeiro trimestre, embora com alguma recuperação após o dado fraco de janeiro. No mercado de crédito, observou-se desaceleração no horizonte de seis meses, mas com dados ainda robustos em fevereiro, sugerindo resiliência da demanda por crédito livre em meio às condições financeiras mais apertadas.

Uma novidade relevante no mercado de crédito foi o avanço do consignado para trabalhadores do setor privado, com grandes bancos começando as operações nesse segmento a partir desta semana. A atividade de concessão nesse produto pode impulsionar a expansão do crédito ao consumo no curto prazo e aumentar o consumo via economia com serviço da dívida, suavizando a tendência de desaceleração observada. Esse movimento representa mais um vetor a ser monitorado na calibração prospectiva da política monetária.

No campo fiscal, o governo entregou as diretrizes da LDO de 2026. As projeções reviveram preocupações recorrentes: a meta de superávit de 0,25% do PIB depende de exclusões de limites de despesas, requer esforços não recorrentes de arrecadação e incorpora aumentos previstos nos gastos com pessoal. Por fim, o Conselho Curador do FGTS aprovou a criação da Faixa 4 do programa Minha Casa Minha Vida, voltada para a classe média. Com propriedades de até R\$ 500 mil e renda familiar de até R\$ 12 mil, a medida deve impulsionar o PIB adicionando um estímulo marginal à atividade econômica a ser considerado nas projeções de crescimento.

Nos Estados Unidos, o mês foi dominado pelas discussões em torno das tarifas impostas por Donald Trump. Em particular, o muito aguardado "Dia da Libertação" marcou a implementação de tarifas universais de, no mínimo, 10% sobre todos os parceiros comerciais dos EUA. A reação do mercado foi negativa, evidenciada principalmente pela queda nas bolsas americanas.

Diante da reação adversa, o governo anunciou uma pausa de 90 dias na aplicação de tarifas recíprocas, mantendo apenas os 10% universais. Paralelamente, foram anunciados aumentos nas tarifas sobre produtos chineses ao longo dos dias seguintes, atingindo, em alguns casos, até 145%.

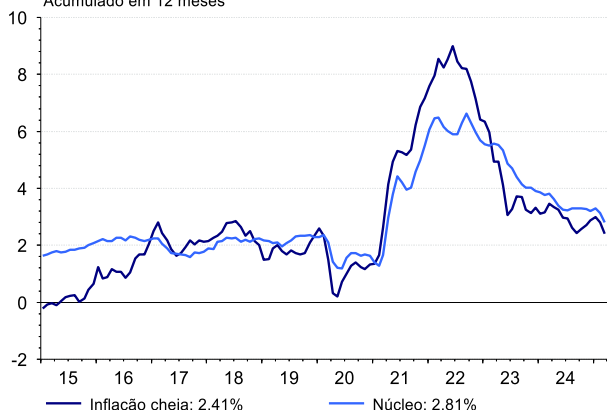
CÉNARIO MACRO

Apesar da pausa parcial, as idas e vindas da política comercial americana, somadas ao tom belicoso nas relações entre EUA e China, mantêm a incerteza em patamares elevados. Isso, por sua vez, restringe a atividade econômica e deteriora as expectativas para a inflação futura. Outros indicadores econômicos também sugerem um cenário de "calmaria antes da tempestade". A inflação medida pelo CPI (Índice de Preços ao Consumidor), por exemplo, veio 0,2 ponto percentual abaixo do esperado pelo consenso de mercado. Além disso, os dados do mercado de trabalho indicaram uma desaceleração ordenada da economia, com a criação de 228 mil vagas em março — 93 mil acima da mediana das projeções das principais casas de análise.

Do lado da política monetária, o cenário à frente coloca o Federal Reserve em uma posição difícil, dividido entre os dois mandatos — estabilidade de preços e pleno emprego. Ciente desse dilema, a comunicação dos dirigentes do Fed ao longo do mês enfatizou uma postura de cautela para as próximas decisões de política monetária.

EUA: Inflação medida pelo CPI

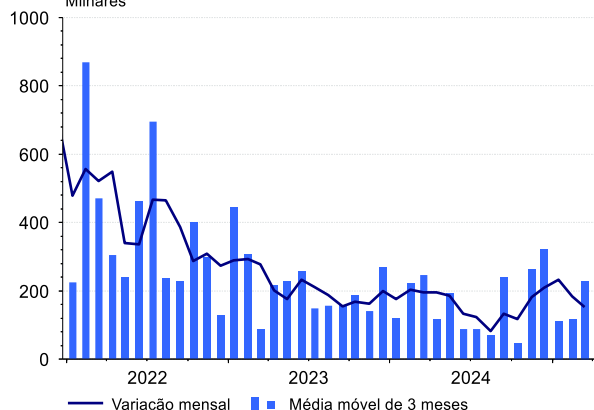
Acumulado em 12 meses



Source: LSEG Datastream / BTG Pactual Asset Management

EUA: Payroll

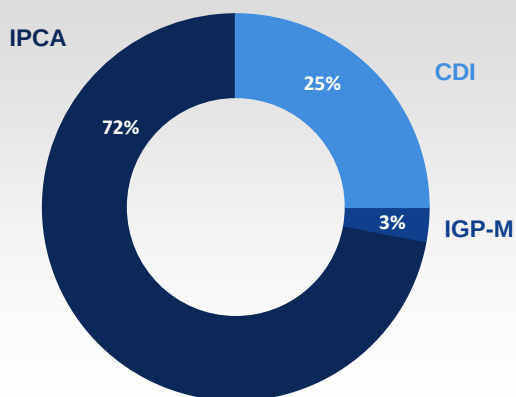
Milhares



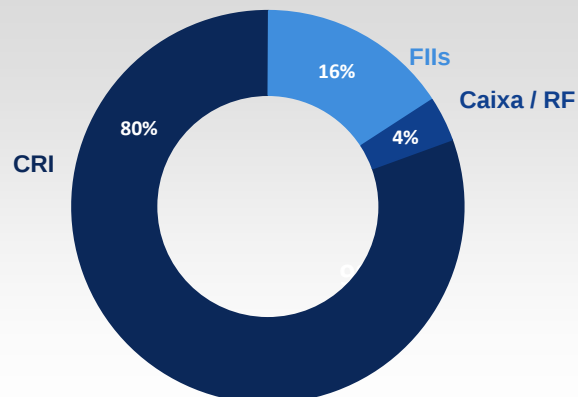
Source: LSEG Datastream / BTG Pactual Asset Management

PORTFÓLIO

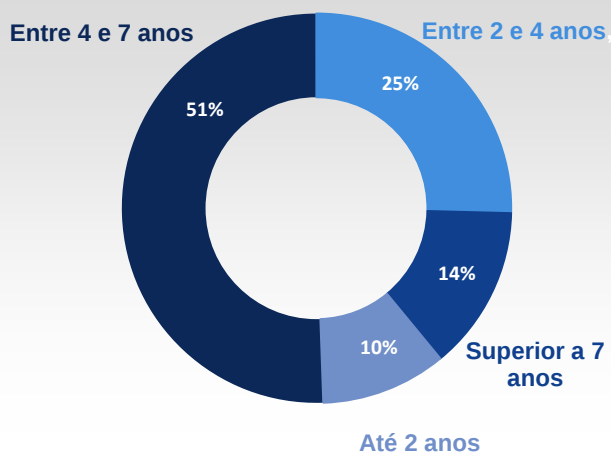
INDEXADOR



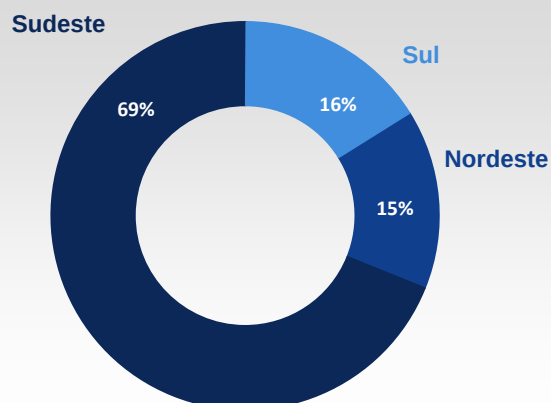
ALOCÇÃO



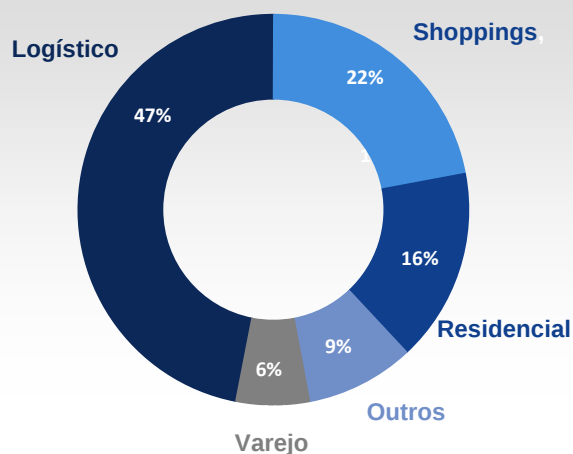
DURATION



LOCALIZAÇÃO



SEGMENTO IMOBILIÁRIO



Taxa média

Indexador	Emissão	MTM
IPCA +	7,5%	10,0%
CDI +	2,4%	3,3%
IGP-M+	8,1%	12,5%

PORTFÓLIO

LISTA DE ATIVOS *(Planilha de Fundamentos)*
[Download](#)

CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ mm	% PL
Casa Shopping	22L1125928	IPCA	9,35%	4,5	60,9	6,1%
Airplane - S1	23H2516001	IPCA	8,00%	8,6	47,0	4,7%
Airplane - S2	23H2516002	IPCA	8,00%	8,6	44,0	4,4%
Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,30%	5,9	43,9	4,4%
Centro de Distribuição RP	21G0479767	IPCA	5,92%	3,0	37,6	3,8%
Conx	21G0688208	IPCA	6,35%	1,8	36,8	3,7%
JCC	19I0737680	CDI	1,30%	5,0	35,2	3,5%
Shoppings	19H0000001	CDI	1,50%	3,8	28,5	2,9%
GPA II	20L0687133	IPCA	5,60%	4,9	27,8	2,8%
HBR	19G0228153	IPCA	6,00%	6,2	21,9	2,2%
Socicam	21G0707741	IPCA	10,00%	3,3	19,5	2,0%
JSL II	20A0978038	IPCA	6,00%	6,5	18,3	1,8%
JSL I	20A0977906	IPCA	6,00%	6,5	18,3	1,8%
Airport Town	21H0976574	IPCA	6,50%	9,8	18,0	1,8%
Emergent Cold	22L1357824	CDI	3,25%	2,7	17,7	1,8%
Carvalho Hosken	19K1124486	CDI	5,50%	2,6	15,2	1,5%
Melo Alves e Turiassu - Sr	19I0739560	CDI	2,00%	2,9	14,5	1,5%
SuperFrio	21E0407330	IPCA	8,55%	3,8	14,3	1,4%
Bossa Nova	19I0200836	IGPM	8,30%	1,6	14,0	1,4%
Nortis	21J0842804	IPCA	7,15%	1,8	13,6	1,4%
GPA I	20H0695880	IPCA	5,00%	4,5	12,7	1,3%
Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	3,8	11,8	1,2%
Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	3,8	11,8	1,2%
Le Biscuit	21H0012919	IPCA	7,16%	5,5	9,8	1,0%
BB Mapfre II	20K0115319	IPCA	5,00%	0,9	5,9	0,6%
Melo Alves e Turiassu - Mz	19I0739706	CDI	3,00%	2,8	5,8	0,6%
Residencial BS	Fundamentos	IGPM	11,51%	2,8	4,0	0,4%
You Corporativo - S1	22D0847833	CDI	4,00%	0,8	4,0	0,4%
Avenue	18C0043043	IGPM	7,00%	2,1	2,7	0,3%
RNI	19B0177968	CDI	1,70%	2,8	2,5	0,3%
Brooklin e Domingos	22B0084502	CDI	4,50%	0,0	2,0	0,2%
Total					620,1	62,3%

CRIs Táticos	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ mm	% PL
Uberlandia Refrescos	24L1853110	IPCA	7,75%	4,7	79,9	8,0%
CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,65%	6,2	36,6	3,7%
JCC Mz	19I0737681	CDI	1,40%	5,8	20,1	2,0%
Bem Brasil	21I0605705	IPCA	5,41%	3,3	16,3	1,6%
São Benedito	21C0663319	CDI	4,00%	5,7	10,1	1,0%
Multirenda II	20I0777292	IPCA	5,50%	6,8	7,2	0,7%
HBR Realty	24C1998433	CDI	2,00%	3,8	7,0	0,7%
Helbor 2	22H1104501	CDI	2,30%	1,6	4,3	0,4%
GPA II	20F0689770	IPCA	5,75%	6,7	0,3	0,0%
Total					181,9	18,3%
Total CRI					802,0	80,6%

PORTFÓLIO

LISTA DE ATIVOS

Código		Dividendo por cota			R\$ mm	% PL
BTYU11	-	0,12	-	- -	71,9	8,0%
KNIP11	-	1,10	-	- -	26,8	2,7%
XPCI11	-	0,85	-	- -	19,5	1,9%
VGIP11	-	0,91	-	- -	11,0	1,1%
HREC11	-	0,09	-	- -	10,5	1,0%
BTHF11	-	0,09	-	- -	6,6	0,7%
MCCI11	-	0,90	-	- -	4,7	0,5%
VGHF11	-	0,09	-	- -	4,4	0,4%
SHOP11	-	-	-	- -	1,0	0,2%
Total					156,3	15,7%

Renda Fixa		Índice	Rentabilidade Bruta		R\$ mm	% PL
Yield DI FI	-	% CDI	~96,9%	- -	36,3	3,6%
Total					36,3	3,6%

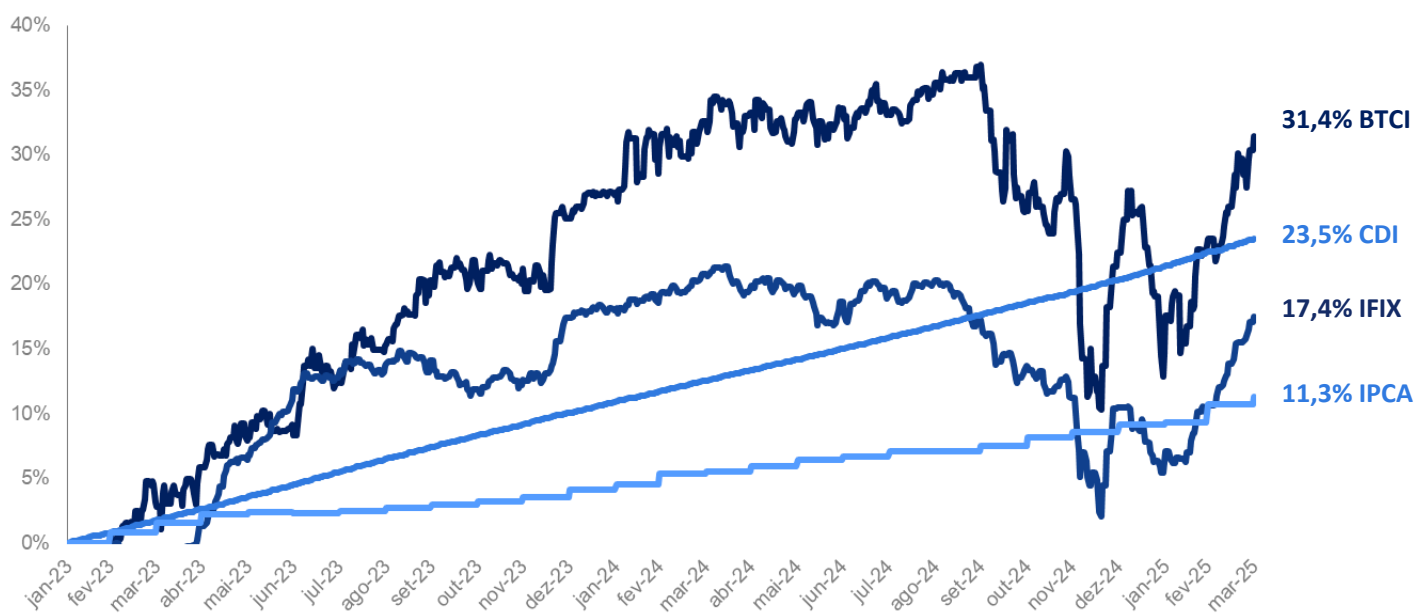
Total Patrimônio Líquido					994,6	100%
Alocação em Ativos Alvo (%PL)					78,6%	
Alocação Ativos Alvo Inflação (%PL)					61,8%	
Alocação Ativos Alvo CDI (%PL)					16,8%	
Alocação Ativos Alvo IGP-M (%PL)					2,1%	
Alocação Caixa (%PL)					3,6%	
Duration da Carteira (anos)					4,9	
Cota PL (R\$)					9,99	
Último DY Anualizado (Cota patrimonial)					11,3%	
Último DY Anualizado (Cota mercado)					12,5%	

RENTABILIDADE

RENTABILIDADE HISTÓRICA

Entre janeiro de 2023 e março de 2025, o fundo tem superado os principais benchmarks com robustez, alcançando um retorno¹ de 31,4% contra 23,5% do CDI² do período

Tabela de rentabilidade	mar-25	fev-25	12 meses	fev-23
BTIC11	6,40%	5,03%	-0,873%	31,40%
IFIX	6,14%	3,34%	-2,79%	17,44%
CDI Bruto	0,96%	0,99%	11,28%	27,65%



RENTABILIDADE

Rentabilidade Equivalente

Preço (B3)	(1) Yield (%, a.a)	(2) Portfólio (%, IPCA+)	(3) Portfólio (%, CDI+)
10,12	11,1%	9,5%	1,4%
10,02	11,3%	9,6%	1,5%
9,92	11,4%	9,6%	1,5%
9,82	11,5%	9,7%	1,5%
9,72	11,6%	9,8%	1,5%
9,62	11,7%	9,9%	1,5%
9,52	11,8%	10,1%	1,5%
9,42	12,0%	10,2%	1,5%
9,32	12,1%	10,3%	1,6%
9,22	12,2%	10,4%	1,6%
9,12	12,4%	10,5%	1,6%
9,02	12,5%	10,6%	1,6%
8,92	12,6%	10,7%	1,6%
8,82	12,8%	10,9%	1,7%
8,72	12,9%	11,0%	1,7%
8,62	13,1%	11,1%	1,7%
8,52	13,2%	11,2%	1,7%
8,42	13,4%	11,4%	1,7%
8,32	13,6%	11,5%	1,8%
8,22	13,7%	11,6%	1,8%
8,12	13,9%	11,8%	1,8%
8,02	14,1%	11,9%	1,8%
7,92	14,2%	12,1%	1,8%

(*) Gross-up considera tributação de 15%.

RENTABILIDADE

RENTABILIDADE EQUIVALENTE

BTCl11	mar-25	2025	12m
Cota Mercado (R\$)	8,57	8,68	10,26
Rendimento (R\$/cota)	0,094	0,371	1,11
Dividend Yield Mercado	12,51%	12,34%	12,28%
Cota Final Mercado (R\$)	9,02	9,02	9,02
Ganho de Capital	5,25%	3,92%	-12,09%
Retorno Total	6,35%	8,19%	-1,29%
CDI Bruto	0,96%	2,99%	12,20%
CDI Líq	0,82%	0,82%	10,37%
Cota Inicial Patrimonial (R\$)	9,84	9,83	10,26
Cota Final Patrimonial (R\$)	9,99	9,99	9,99
Variação Patrimonial	1,52%	1,63%	-2,6%
Dividen Yield Patrimonial	11,29%	44,56%	11,09%

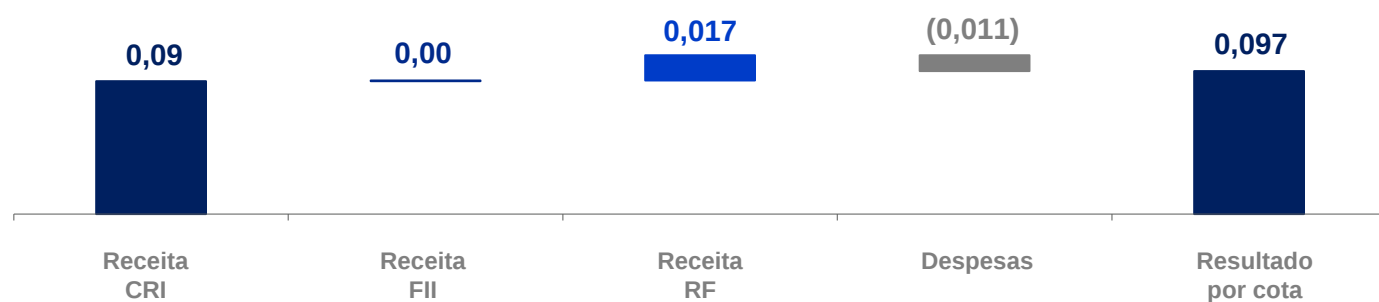
RENTABILIDADE

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

Resultado (R\$ mil)	Out-24	Nov-24	Dez-24	Jan-25	Fev-25	Mar-25	12M
Receita de CRI	10.702	10.564	5.665	7.784	9.339	8.997	102.148
Receita de FII	867	1.346	1.659	1.774	1.701	1.707	14.688
Receita com FI de Renda Fixa	559	660	841	654	447	48	9.773
Total Receitas	12.128	12.570	8.165	10.211	11.487	10.752	126.608
Despesas do Fundo	(905)	(835)	(820)	(1.070)	(624)	(1.072)	(11.008)
Total Despesas	(905)	(835)	(820)	(1.070)	(624)	(1.072)	(11.008)
Lucro Líquido	11.223	11.735	7.345	9.141	10.863	9.680	115.600
<i>Lucro Líquido por cota (R\$)</i>	<i>0,113</i>	<i>0,118</i>	<i>0,074</i>	<i>0,091</i>	<i>0,109</i>	<i>0,097</i>	<i>1,132</i>

Distribuição / cota (R\$)	0,091	0,091	0,092	0,092	0,093	0,094	1,108
Distribuição em %CDI ¹	132,6%	141,6%	133,9%	129,5%	129,5%	127,2%	128,2%

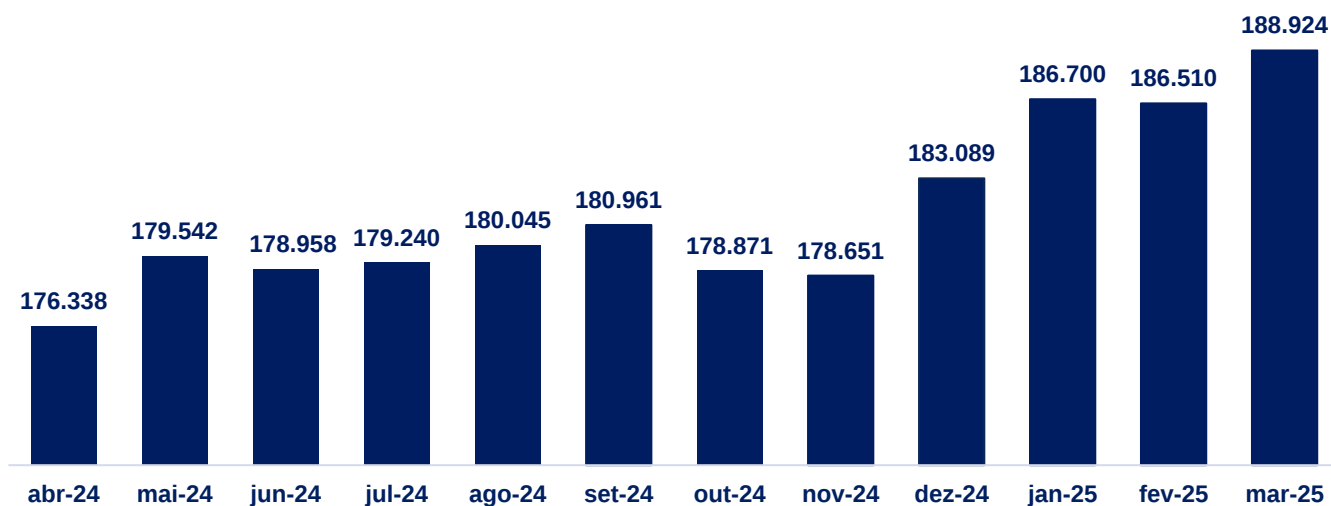
Breakdown do resultado (R\$/cota)



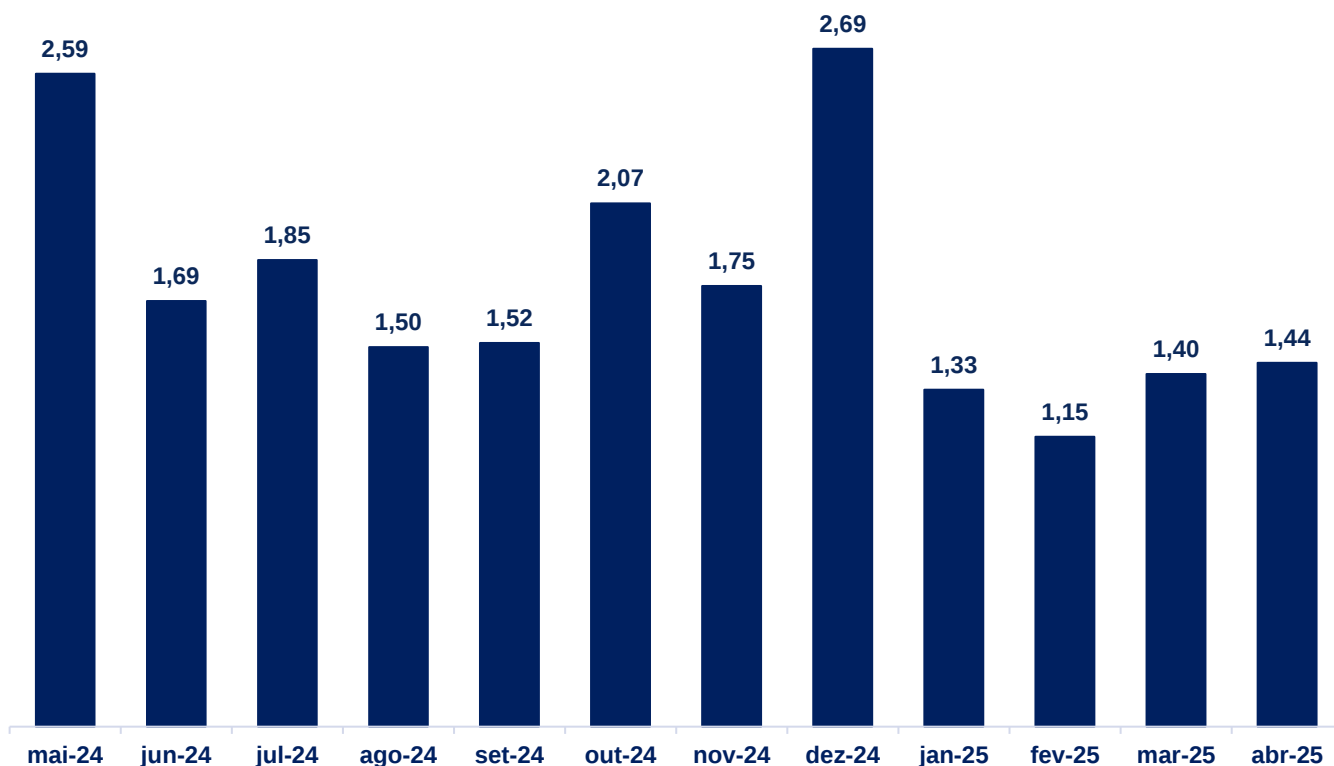
O fundo possui R\$ 0,097 de reservas disponíveis para distribuição.

INDICADORES

COTISTAS



ADTV (R\$ mm)



PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Rio de Janeiro - RJ



Volume
R\$ 60,9 milhões



IPCA + 9,4% a.a.



Duration
4,5 anos

Casa Shopping

Código: 22L1125928

Emissão: Opea – 84ª emissão / 2ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de shopping center e cessão fiduciária de aluguéis

Comentário da operação: Operação lastreada na aquisição de participação no Casa Shopping. O empreendimento está localizado na Barra da Tijuca (Rio de Janeiro/RJ) e é precursor no segmento de decoração. Atualmente conta com 70 mil m² de ABL e e 1.000 vagas de estacionamento

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 47,0 milhões



IPCA + 8,0% a.a.



Duration
8,6 anos

Airplane – Serie 1

Código: 23H2516001

Emissão: True – 206ª emissão / 1ª série

Lastro: Nota Comercial

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva, fundo de liquidez e fundo de obras

Comentário da operação: A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos). Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação no país

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Paulo - SP



Volume
R\$ 44,0 milhões



IPCA + 8,0% a.a.



Duration
8,6 anos

Airplane – Serie 2

Código: 23H2516002

Emissão: True – 206ª emissão / 2ª série

Lastro: Nota Comercial

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva, fundo de liquidez e fundo de obras

Comentário da operação: A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos). Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação no país

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



PR, SC e RS



Volume
R\$ 43,9 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
5,9 anos

Emergent Cold LatAm

Código: 22F0930128

Emissão: Vert – 1ª emissão / 67ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding

Comentário da operação: A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos). Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação no país

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Ribeirão Preto - SP



Volume
R\$ 37,6 milhões



IPCA + 5,9% a.a.



Duration
3,0 anos

Centro de Distribuição RP

Código: 21G0479767

Emissão: Vert – 50ª emissão / 2ª série

Lastro: CCV

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

CONX



São Paulo - SP



Volume
R\$ 36,8 milhões



IPCA + 6,4% a.a.



Duration
1,8 anos

Conx

Código: 21G0688208

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 241ª série

Lastro: CCB

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

Comentário da operação: A CONX é uma incorporadora com mais de 30 anos que atua em residenciais na grande São Paulo, desenvolvendo mais de 115 imóveis na sua história. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Fortaleza - CE



Volume
R\$ 35,2 milhões



CDI + 1,3% a.a.



Duration
5,0 anos

Jereissati Centros Comerciais

Código: 19I0737680

Emissão: Habitasec – 1ª emissão / 163ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



SP, MG, RJ e PR



Volume
R\$ 28,5 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
3,8 anos

BTG Shoppings

Código: 19H0000001

Emissão: Vert – 8ª emissão / 1ª série

Lastro: CCV

Garantia: Alienação fiduciária de shoppings e cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis

Comentário da operação: A operação está lastreada no compromisso de compra do BPML11 com a BR Malls, negócio que envolveu 8 shoppings centers que possuem valor de mercado acima de R\$ 900 milhões

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Grande São Paulo



Volume
R\$ 27,8 milhões



IPCA + 5,6% a.a.



Duration
4,9 anos

GPA II

Código: 20L0687133

Emissão: True – 1ª emissão / 346ª série

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Grande São Paulo



Volume
R\$ 21,9 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration
6,2 anos

HBR

Código: 19G0228153

Emissão: Habitasec – 1ª emissão / 148ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de lojas, galpões e ações das investidas, cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva

Comentário da operação: A Helbor é uma incorporadora com mais de 40 anos que possui uma atuação nacional e diversificada, atuando no segmento residenciais e comercial. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



N/A



Volume
R\$ 19,5 milhões



IPCA + 10,0% a.a.



Duration
3,3 anos

Socicam

Código: 21G0707741

Emissão: REIT – 2ª emissão / 22ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



SP, RJ e RS



Volume
R\$ 18,3 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration
6,5 anos

JSL – Série 2

Código: 20A0978038

Emissão: Opea – 1ª emissão / 270ª série

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, fundo de reserva, fiança da holding e dos sócios

Comentário da operação: A JSL é uma empresa brasileira de logística com uma atuação na América do Sul e líder em logística no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados expansão da operação e capital da giro

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



SP, RJ e RS



Volume
R\$ 18,3 milhões



IPCA + 6,0% a.a.



Duration
6,5 anos

JSL – Série 1

Código: 20A0977906

Emissão: Opea – 1ª emissão / 268ª série

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, fundo de reserva, fiança da holding e dos sócios

Comentário da operação: A JSL é uma empresa brasileira de logística com uma atuação na América do Sul e líder em logística no Brasil. Os recursos captados na operação foram destinados expansão da operação e capital da giro

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Guarulhos -
SP



Volume
R\$ 18,0 milhões



IPCA + 6,5% a.a.



Duration
9,8 anos

Airport Town

Código: 21H0976574

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 338ª série

Lastro: CCB

Garantia: Alienação fiduciária de galpão logístico, cessão fiduciária de aluguéis, fundo de reserva

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo a ampliação de Galpões Logísticos em Guarulhos. A Airport Town é uma empresa brasileira com mais de 30 anos que desenvolve e explora empreendimentos logísticos no estado de São Paulo

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Cabo de Sto. Agostinho - PE



Volume
R\$ 17,7 milhões



CDI + 3,2% a.a.



Duration
2,7 anos

Emergent Cold LatAm 2

Código: 22L1357824

Emissão: Vert – 90ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding

Comentário da operação: A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos). Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação no país

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Rio de Janeiro - RJ



Volume
R\$ 15,2 milhões



CDI + 5,5% a.a.



Duration
2,6 anos

Carvalho Hosken

Código: 19K1124486

Emissão: Ourinvest – 1ª emissão / 25ª série

Lastro: CCB

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Paulo - SP



Volume
R\$ 14,5 milhões



CDI + 2,0% a.a.



Duration
2,9 anos

Melo Alves e Turiassu – Série Sênior

Código: 19I0739560

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 47ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, fundo de reserva, fiança da holding e dos sócios

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



SP e BA



Volume
R\$ 14,3 milhões



IPCA + 8,55% a.a.



Duration
3,8 anos

Superfrio

Código: 21E0407330

Emissão: True – 1ª emissão / 355ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos comerciais e fundo de reserva

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação. A Superfrio é uma empresa que atua no segmento de logística refrigerada e possui 27 unidades distribuídas pelo país.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Bossa Nova Mall



Rio de Janeiro - RJ



Volume
R\$ 14,0 milhões



IGP-M + 8,3% a.a.



Duration
1,6 anos

Código: 19I0200836

Emissão: Opea – 1ª emissão / 216ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de cotas de SPE, cessão fiduciária de aluguéis e fundo de reserva

Comentário da operação: A operação está lastreada em debêntures da GJP Bossa Nova, empresa que possui concessão do Shopping Corporativo localizado no Aeroporto Santos Dumont (Rio de Janeiro/RJ)

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

NORTIS 



SP e BA



Volume
R\$ 13,6 milhões



IPCA + 7,15% a.a.



Duration
1,8 anos

Nortis

Código: 21J0842804

Emissão: True – 1ª emissão / 457ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de cotas de SPEs desenvolvedoras, cessão fiduciária de dividendos das SPEs e fiança dos sócios

Comentário da operação: A Nortis foi fundada em 2016 pelo fundador da Even, Carlos Terepins. A incorporadora nasceu com o foco de médio-alto padrão na cidade de São Paulo. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Grande São Paulo



Volume
R\$ 12,7 milhões



IPCA + 5,0% a.a.



Duration
4,5 anos

GPA – Série 1

Código: 20H0695880

Emissão: Bari – 1ª emissão / 85ª série

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de supermercados e fundo de reserva

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Grande São Paulo



Volume
R\$ 11,8 milhões



IPCA + 8,2% a.a.



Duration
3,8 anos

Rede Duque – Série 1

Código: 21I0855537

Emissão: True – 1ª emissão / 443ª série

Lastro: Contratos de locação

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Grande São Paulo



Volume
R\$ 11,8 milhões



IPCA + 8,2% a.a.



Duration
3,8 anos

Rede Duque – Série 2

Código: 21I0855623

Emissão: True – 1ª emissão / 444ª série

Lastro: Contrato de locação

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Le biscuit



Camaçari - BA



Volume
R\$ 9,8 milhões



IPCA + 7,2% a.a.



Duration
5,5 anos

Le Biscuit

Código: 21H0012919

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 283ª série

Lastro: CCB

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

Comentário da operação: A Le Biscuit é uma varejista com mais de 60 anos e que possui atuação nacional através de 143 lojas diversificadas em 14 estados das regiões nordeste, norte e sudeste. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Carlos - SP



Volume
R\$ 5,9 milhões



IPCA + 5,0% a.a.



Duration
0,9 anos

BB Mapfre

Código: 20K0115319

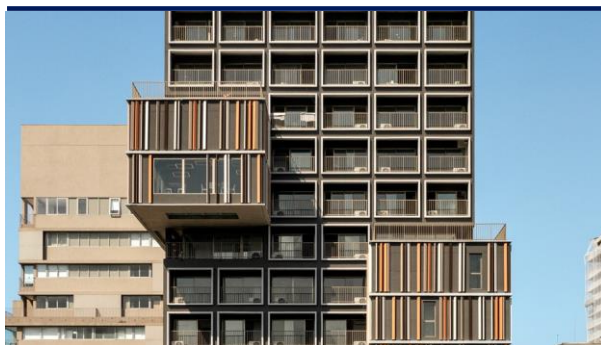
Emissão: Gaia – 4ª emissão / 166ª série

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de imóvel comercial, fundo de reserva e fiança do cedente

Comentário da operação: A BB Mapfre é uma holding formada pela união estratégica entre o Banco do Brasil e a Mapfre Seguros com intuito de desenvolvimento de produtos no Brasil com foco em ramos elementares (habitacional, agrícola e veículos)

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Camaçari - BA



Volume
R\$ 5,8 milhões



CDI + 3,0% a.a.



Duration
2,8 anos

Melo Alves e Turiassu – Série Mezanino

Código: 19I0739560

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 47ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, fundo de reserva, fiança da holding e dos sócios

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento VN Melo Alves, localizado no bairro Cerqueira César, e do empreendimento VN Turiassu, localizado no bairro Perdizes, ambos em São Paulo

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs

you,inc



São Paulo - SP



Volume
R\$ 4,0 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
0,8 anos

You

Código: 22D0847833

Emissão: Vert – 73ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de imóvel comercial, fundo de reserva e fiança do cedente

Comentário da operação: Alienação fiduciária de ações da holding e de cotas de SPE desenvolvedora e fiança dos sócios

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Avenue



São Paulo - SP



Volume
R\$ 2,7 milhões



IPCA + 7,0% a.a.



Duration
2,1 anos

Código: 18C0043043

Emissão: True – 131ª série / 1ª emissão

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de laje corporativa e coobrigação do cedente

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



São Paulo - SP



Volume
R\$ 2,5 milhões



CDI + 1,7% a.a.



Duration
2,8 anos

RNI

Código: 19B0177968

Emissão: Nova – 1ª emissão / 31ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Cessão fiduciária de CCV e aval da holding

Comentário da operação: A RNI integra o Grupo Rodobens, holding que atua no segmento imobiliário e financeiro através da incorporadora, seguradora e Banco Rodobens. Os recursos captados na operação foram destinados para capital de giro

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 2,0 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
0,0 anos

Brooklin e Domingos de Moraes

Código: 22B0084502

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 427ª série

Lastro: Debêntures

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

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo desenvolvimento do empreendimento ON Domingos de Moraes, localizado no bairro Vila Mariana, e do empreendimento ON Brooklin, localizado no bairro Brooklin, ambos em São Paulo

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

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs

BRAZILIAN SECURITIES



São Paulo - SP



Volume
R\$ 4,0 milhões



Tabela de fundamentos



Duration
2,8 anos

Crédito Pulverizado

Código: vide tabela de fundamentos

Emissão: Brazilian Securities

Lastro: Contrato de financiamento imobiliário

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis financiados e fundo de reserva

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

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

LISTA DE ATIVOS - ACOMPANHAMENTO DO PORTFOLIO

CRI RioPet

Em relação ao CRI Rio Pet (21C0818300), destacamos os últimos eventos:

- Maio de 2023: advogados do CRI protocolaram impugnação de crédito (contra a lista de credores) na RJ..
- Junho de 2023: advogados da devedora protocolaram embargos à execução.
- Agosto de 2023: Advogados do CRI protocolaram manifestação voluntária contestando embargos à execução.
- Outubro de 2023: Proferida decisão nos autos da execução, determinando a penhora dos imóveis que garantem o crédito.
- Novembro de 2023: Advogados da devedora protocolaram resposta à impugnação de crédito do CRI na RJ, e advogados do CRI apresentaram manifestação à resposta.
- Janeiro de 2024: MPRJ se manifesta concordando com impugnação de crédito do CRI na RJ
- Fevereiro de 2024: juízo da execução rejeita impugnação à penhora (dos imóveis que garantem o CRI) interposta pelos executados; na RJ o AJ peticiona solicitando a convocação de Assembleia de Credores para discutir Plano de RJ da Riopet
- Março de 2024: executados interpõem agravo de instrumento contra a decisão acima

Por fim, a Gestão têm liderado comunicações com a securitizadora, agente fiduciário e demais titulares da operação.

CRI Carvalho Hosken

Em relação ao CRI Carvalho Hosken (19K1124486), destacamos que o devedor sanou as parcelas inadimplidas em outubro.

Glossário

- **FII de Papel:** Fundo que investe em ativos financeiros imobiliários, como CRIs e cotas de outros FIIs.
- **CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários):** Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário.
- **Yield:** Retorno percentual do fundo sobre o preço da cota.
- **Dividend Yield (DY):** Percentual do rendimento distribuído em relação ao preço da cota.
- **Indexador:** Índice de referência para os CRIs (ex.: IPCA, CDI, IGP-M).
- **Spread:** Diferença entre a taxa de remuneração do CRI e o seu custo de captação.
- **Duration:** Sensibilidade do preço do título às variações de taxa de juros.
- **Marcação a Mercado:** Precificação dos ativos do fundo com base no valor atual do mercado, podendo gerar volatilidade nas cotas.
- **LTV (Loan-to-Value):** Relação entre o valor do empréstimo e o valor da garantia.
- **Subordinação:** Estrutura que dá prioridade a alguns credores no pagamento dos CRIs.
- **High Grade:** CRI de baixo risco de crédito.
- **High Yield:** CRI de maior risco e retorno.
- **CDI (Certificado de Depósito Interbancário):** Referência de rendimento do mercado de renda fixa.
- **IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo):** Indicador oficial da inflação, usado como indexador de diversos CRIs.
- **IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado):** Índice de inflação utilizado em reajustes de contratos, incluindo aluguéis.
- **Risco de Crédito:** Possibilidade de inadimplência dos pagadores do CRI.
- **Risco de Mercado:** Impacto das taxas de juros e do cenário econômico no preço das cotas.
- **Marcação a Mercado:** Precificação dos ativos do fundo com base no valor atual do mercado.
- **Administrador:** Responsável pela parte legal e operacional do fundo.
- **Gestor:** Define a estratégia de investimentos do fundo.
- **Taxa de Administração/Gestão:** Custos pagos ao administrador e gestor pelo serviço prestado.

Publicações realizadas em abril de 2025:

07/04/2025 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

15/04/2025 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários 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 do 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 de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

