

Informações

Objetivo

O FII BTG Pactual Fundo de CRI 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 nove emissões.

Estratégia de Investimento

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

Gestora

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Taxa de Administração e Gestão

0,95% a.a. sobre o Patrimônio Líquido ou sobre o valor de mercado se tiver integrando índice de mercado¹

Patrimônio Líquido

R\$ 241.627.781,93

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 98,88

Número de Cotas

2.443.535

Cotistas

8.895

¹Observando o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 ajustado pelo IGP-M. É incluído na Taxa de Administração valor equivalente a até 0,30% a.a. à razão de 1/12 avos, calculado sobre a mesma base da Taxa de Administração correspondente aos serviços de escrituração, conforme previsto no regulamento.

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

Nota do Gestor

No mês de junho, quarto mês após o início da pandemia do Coronavírus (COVID-19) no Brasil, o mercado financeiro mostrou, ainda moderadamente, uma performance ascendente. Como reflexo dessa nova fase, o IFIX (índice de fundos de investimentos imobiliários) variou positivamente e a cota a mercado do Fundo acompanhou tal movimento de recuperação, em linha com a média do mercado.

Mesmo com a redução da meta Selic ocorrida em junho, de 3,00% a.a. para 2,25% a.a. e a queda dos índices de inflação (IPCA e IGP-M) dos últimos meses, presenciamos um aumento pontual na receita dos ativos aplicados pelo Fundo, devido a amortizações extraordinárias, o que acarretou em um aumento pontual no lucro líquido dos CRI.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de junho foi de R\$ 1,15 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 12,90% se considerado o preço de mercado no fechamento do mês, de R\$ 106,98, ou 600% da taxa DI atual.

O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 241,63 milhões, ou R\$ 98,88 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 261,41 milhões.

Está em andamento a estruturação de novos CRI que deverão consumir a integralidade dos recursos em caixa, no momento equivalente a 11% do patrimônio, porém não foram adquiridos novos CRI no mês de junho. Lembramos que nos últimos meses as operações foram adiadas ou canceladas, tendo em vista o foco na proteção do patrimônio do cotista e espera por um momento de menor volatilidade.

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

Eventos Subsequentes

No mês de julho iniciou-se a 10ª emissão de cotas do Fundo.

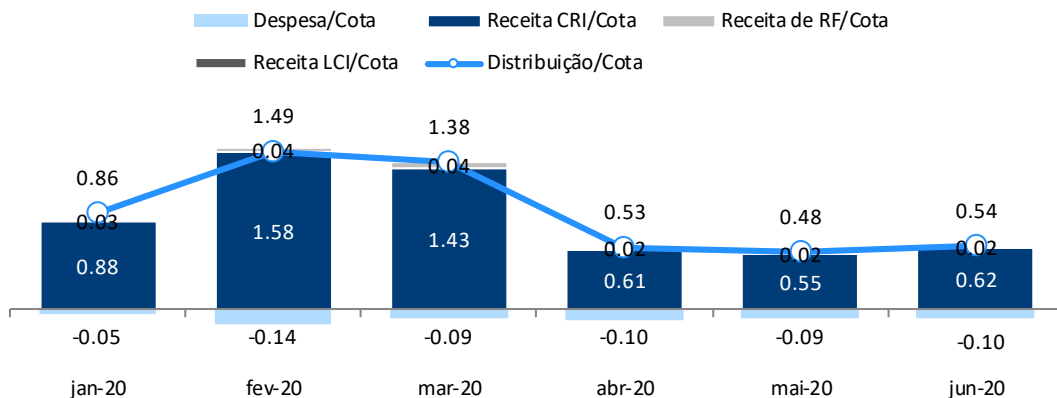
A captação já conta com um pipeline robusto e suficiente para alocação integral da captação e deverá ser investido de maneira célere, após encerramento da oferta.

DRE Gerencial

	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Abr/20	Mai/20	Jun/20
Total de receitas	2.219	3.870	3.645	1.535	1.424	1.557
Receita de CRI	2.140	3.870	3.487	1.483	1.348	1.516
Receita de RF	72	109	158	52	76	41
Receita de LCI	10	-	-	-	-	-
Despesas com IR	(2)	(4)	(53)	(5)	(32)	(1)
Despesas do Fundo	(113)	(343)	(231)	(243)	(229)	(238)
Reserva	-	-	-	-	-	(282)
Lucro Líquido	2.105	3.632	3.361	1.286	1.163	1.035
Lucro por cota	0,86	1,49	1,38	0,53	0,48	1,15
Rendimento por cota ¹	0,70	0,70	0,95	0,85	0,80	0,42
Yield 12 meses	7,57%	7,86%	12,69%	10,03%	9,23%	12,90%

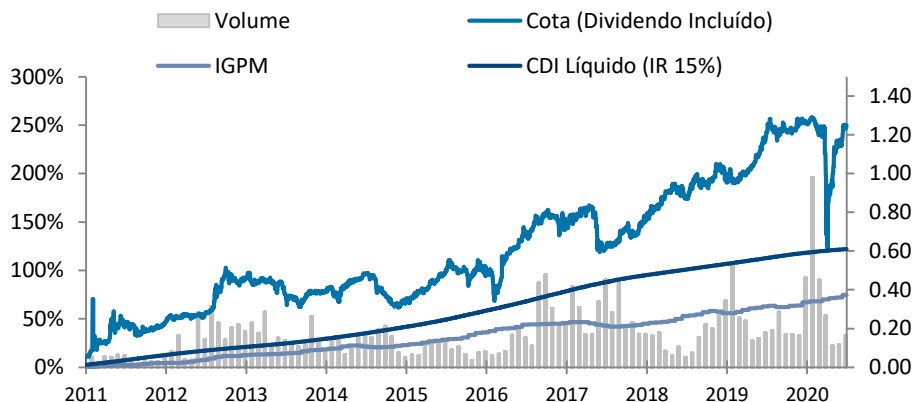
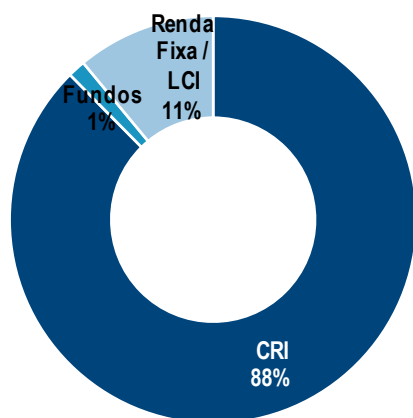
¹ Valor pago aos cotistas a título de distribuição de rendimentos.

Rentabilidade



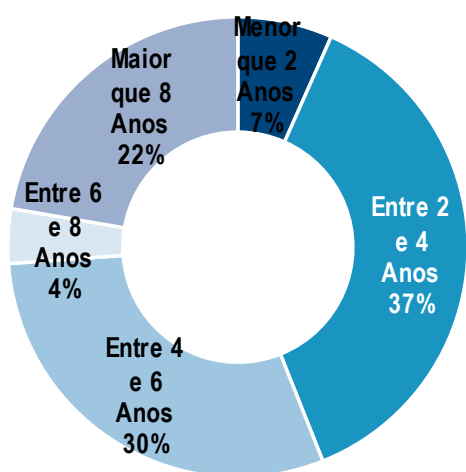
Alocação do Portfolio

Desempenho Acumulado

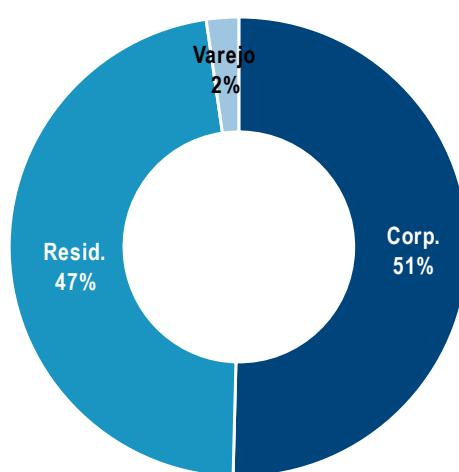


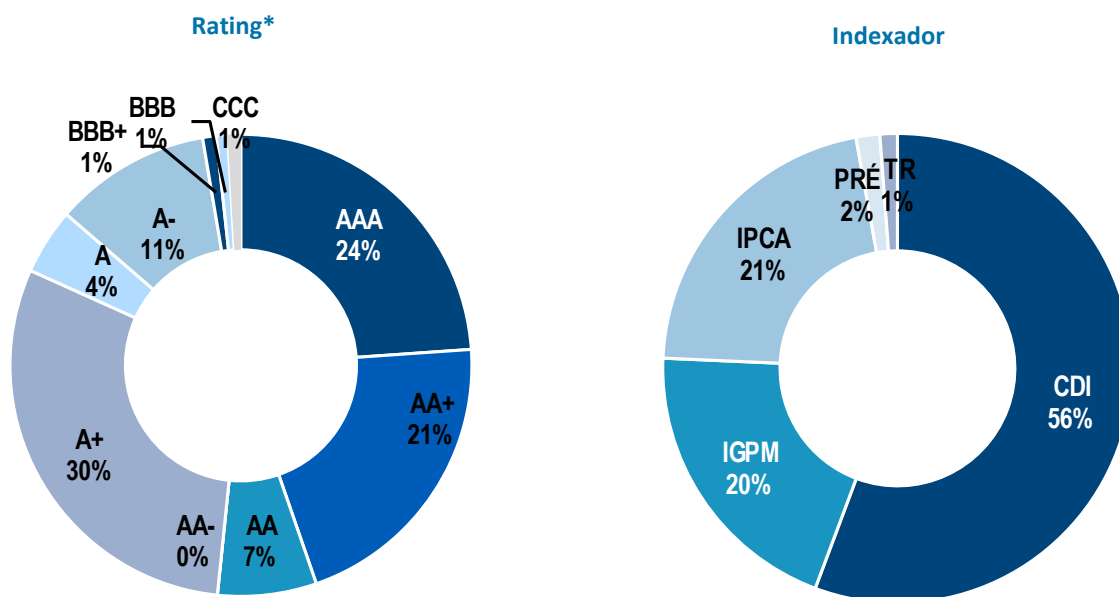
Características dos CRIs da Carteira

Duration



Setor





Rating

Todos os CRIs da carteira que possuem Rating foram avaliados pela Agência Fitch Ratings Inc, exceto o CRI Helbor II, que foi avaliado pela Liberum Ratings, e o CRI Direcional que foi avaliado pela S&P Global Ratings.

Setor

Os investimentos do fundo estão concentrados em ativos com lastros Corporativos, que possuem risco concentrado. Na emissão, cada ativo possuía concentração individual máxima de 2% por devedor.

Duration

A carteira de CRIs Residenciais possuem duration de 3,37 anos, a carteira de CRIs Corporativos e a carteira de CRIs Varejo possuem duration de 4,67 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 4,05 anos de duration média ponderada.

Indexador

Os CRIs investidos pelo fundo indexados aos Índices de inflação (IGPM e IPCA) geralmente possuem uma defasagem de 2 a 3 meses no repasse para o investidor.

* Considera somente os CRIs com rating.

Carteira do Fundo

#	Série	Emissor*	Lastro	Devedor	Prazo	Rating	Taxa de Emissão	Taxa de Aquisição	Índice	Duration	Valor de Mercado	Concentração
1	47	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	DI + 2,0%	DI + 2,5%	CDI	3,70	20.819.960,01	8,60%
2	25	Ourinvest	Corporativo	Carvalho Hosken	dez-26	-	4,00%	4,00%	CDI	4,36	20.065.423,44	8,29%
3	163	Habitasec	Residencial	JCC	set-34	-	DI + 1,3%	DI + 1,3%	CDI	6,85	15.018.420,63	6,20%
4	261	RB	Corporativo	JSL I	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	6,39	14.846.972,35	6,13%
5	268	RB	Corporativo	JSL II	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	9,06	14.846.972,35	6,13%
6	193	True	Residencial	Direcional	jul-19	AA+	104,00%	110,00%	CDI	9,06	14.621.103,17	6,04%
7	219	True	Residencial	Even	ago-23	-	DI + 1,5%	DI + 1,65%	CDI	2,91	13.806.779,12	5,70%
8	48	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	DI + 3,0%	DI + 3,5%	CDI	3,63	11.222.491,14	4,63%
9	5	Ourinvest	Corporativo	Hauscenter S.A.	mar-32	A+	7,50%	7,50%	IGPM	3,63	11.195.786,72	4,62%
10	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,35%	6,35%	IPCA	3,43	10.960.776,68	4,53%
11	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1,70%	1,70%	CDI	1,39	9.009.118,28	3,72%
12	5	Provincia	Residencial	Helbor	jun-23	-	DI + 2,8%	DI + 2,5%	CDI	1,55	8.100.478,81	3,35%
13	131	True	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,00%	7,00%	IGPM	3,57	6.182.443,89	2,55%
14	73	True	Corporativo	Vale	mai-29	AAA	5,73%	6,13%	IGPM	4,25	5.632.817,30	2,33%
15	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	5,53	4.866.803,90	2,01%
16	95	True	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,00%	140,00%	CDI	0,54	4.820.971,08	1,99%
17	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AAA	6,60%	6,93%	IPCA	2,11	4.747.946,93	1,96%
18	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	2,86	2.683.883,65	1,11%
19	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	4,50	2.539.985,39	1,05%
20	97	Gala	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	2,02	2.463.899,22	1,02%
21	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,18	1.895.348,45	0,78%
22	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,38	1.686.430,56	0,70%
23	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	BBB	12,50%	12,50%	Pré	3,86	1.254.005,99	0,52%
24	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,38	1.063.342,37	0,44%
25	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A	8,20%	8,20%	IGPM	1,20	964.521,80	0,40%
26	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,54	855.132,60	0,35%
27	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	5,97	753.422,48	0,31%
28	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,71	715.963,21	0,30%
29	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,45	712.051,86	0,29%
30	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	6,38	667.954,10	0,28%
31	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	C	11,30%	11,30%	IGPM	4,87	650.410,85	0,27%
32	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	6,18	503.539,70	0,21%
33	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	1,18	338.183,58	0,14%
34	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	3,74	323.459,66	0,13%
35	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,39	281.300,42	0,12%
36	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	3,71	262.143,30	0,11%
37	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	1,79	110.356,47	0,05%
38	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,01	47.349,02	0,02%
39	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	10,80%	10,80%	IGPM	1,19	37.476,72	0,02%
40	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,44	35.828,13	0,01%
41	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,36	16.607,64	0,01%
42	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	4,12	0,00	0,00%
43	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	11,50%	11,50%	IGPM	4,08	0,00	0,00%
44	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	0,63	0,00	0,00%
45	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,45	0,00	0,00%
46	120	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,35	0,00	0,00%
47	RF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.140.465,52	11,21%
48	Fils	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.369.346,17	1,39%

* BS = Brazilian Securities; RB = RB Capital



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e 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.