

Fundo de Investimento Imobiliário
FII BTG Pactual Fundo de CRI
(FEXC11)



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\$ 338.917.993,96

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 99,04

Número de Cotas

3.421.945

Cotistas

10.721

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 outubro, primeiro mês após o encerramento da nova emissão, a Gestora estruturou e liquidou as seguintes operações: (i) CRI Vitacon II Mez. (R\$ 23mm), (ii) CRI Vitacon II Sr. (R\$ 50mm) e (iii) CRI Cashme (R\$ 34mm). Com isso, a Gestora investiu mais recurso do que o valor captado na 10ª Emissão.

O CRI Vitacon II conta com lastro em CCBs emitidas pela Vitacon Participações S.A., destinadas ao desenvolvimento de dois empreendimentos em São Paulo/SP, e conta com as seguintes garantias (i) alienação fiduciária dos imóveis, (ii) cessão fiduciária dos recebíveis provenientes dos contratos de aquisição das unidades, (iii) alienação fiduciária das cotas das SPEs desenvolvedoras dos empreendimentos, (iv) fiança dos sócios da Vitacon, (v) fundo de reserva, (vi) fundo de despesas, (vii) fundo de obras, bem como (viii) subordinação. Já o CRI Cashme conta com lastro em carteira pulverizada de recebíveis de contratos de home equity e aquisição, e conta com a garantia da alienação fiduciária dos imóveis, além de subordinação de 30%.

Ainda com recursos em caixa provenientes, principalmente, de vendas e recompra de CRIs de sua carteira, a Gestora segue estruturando novas operações para composição do portfólio, mantendo o perfil de risco similar ao atual. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 338,91 milhões, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 321,53 milhões.

Sobre o resultado de outubro, uma vez que o caixa da emissão ainda estava sendo aplicado nas operações dispostas do pipeline acima, observamos um lucro líquido circunstancialmente aquém de sua capacidade. A distribuição de rendimentos ficou, portanto, em R\$ 0,47 por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 5,7% se considerado o preço da cota patrimonial do mês, de R\$ 99,04, ou 300% da taxa DI atual. Se considerarmos o preço da cota a mercado no fechamento do mês, equivalente a R\$ 93,96, teríamos um *dividend yield* anualizado de 6,0%.

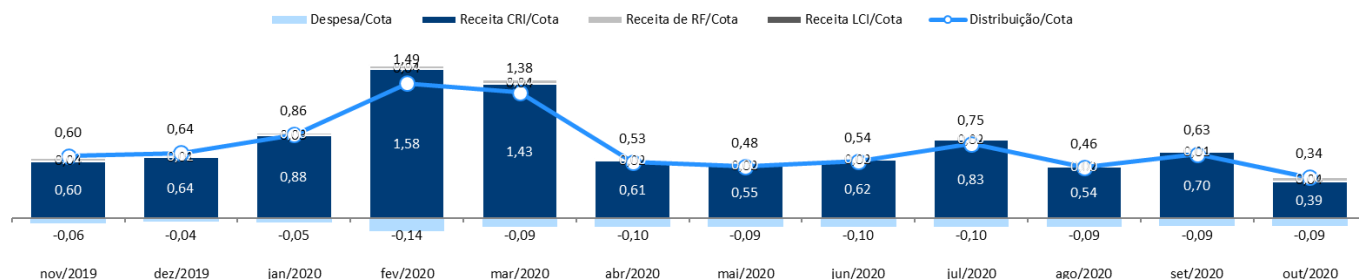
A Gestora segue acompanhando de perto cada um dos créditos, monitorando eventuais riscos que possam impactar o rendimento e/ou a saúde financeira dos papéis, no curto e no longo prazo. Na aquisição dos CRIs, a Gestora sempre preza por uma criteriosa análise de estrutura e garantias, para garantir a melhor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

DRE Gerencial

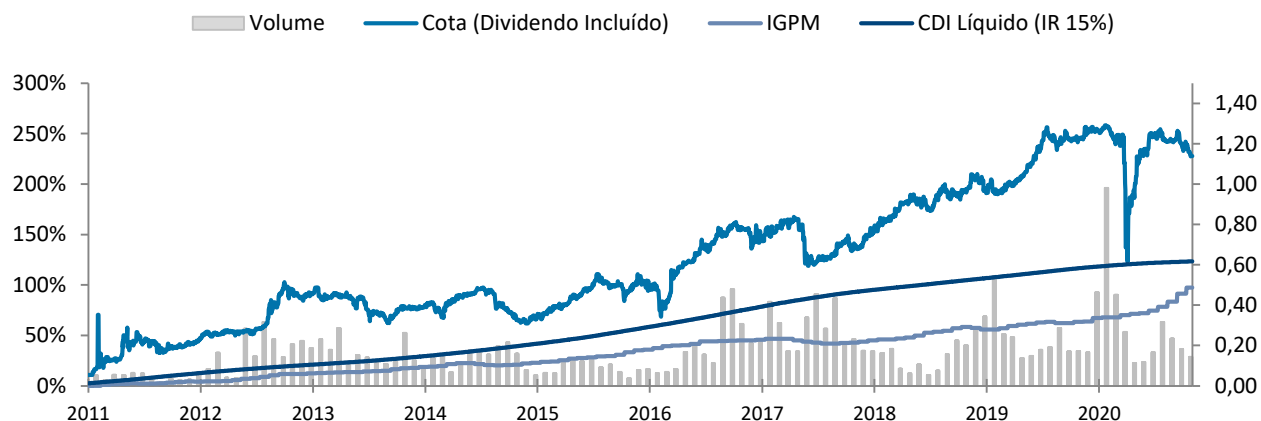
	Mai/20	Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Out/20
Total de receitas	1.424	1.557	2.066	1.420	2.552	1.415
Receita de CRI	1.348	1.516	2.026	1.318	2.402	1.205
Receita de RF	76	41	40	102	150	210
Receita de LCI	-	-	-	-	-	-
Despesas com IR	(32)	(1)	(1)	(2)	(101)	(58)
Despesas do Fundo	(229)	(238)	(233)	(278)	(310)	(303)
Reserva	-	(282)	-	-	-	-
Lucro Líquido	1.163	1.035	1.831	1.140	2.140	1.052
Lucro por cota	0,48	0,42	0,75	0,33	0,62	0,31
Rendimento por cota ¹	0,80	1,15	0,60	0,50	0,45	0,47
Yield 12 meses	9,23%	12,90%	7,01%	5,76%	5,35%	6,00%

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

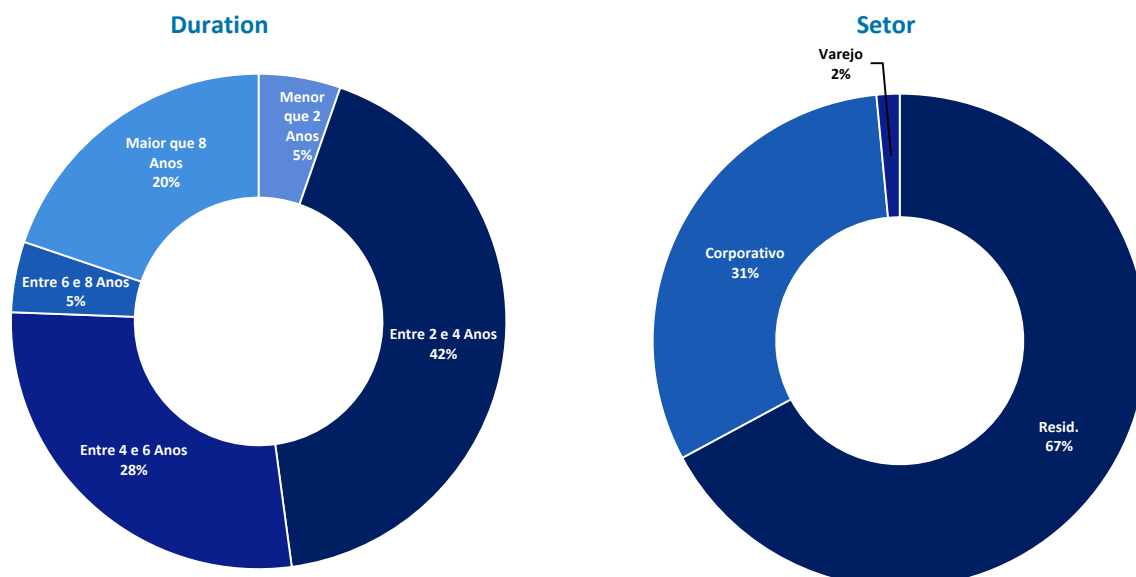
Rentabilidade



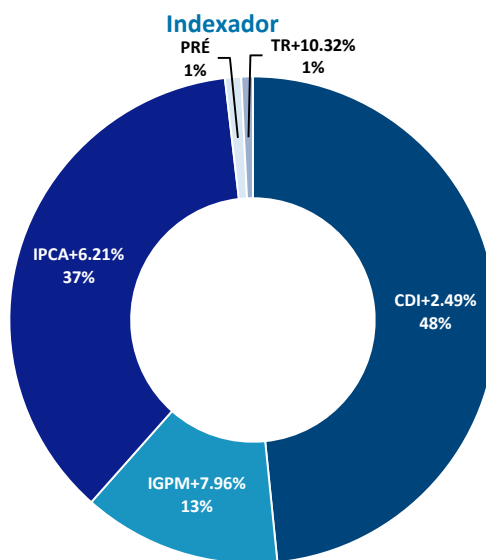
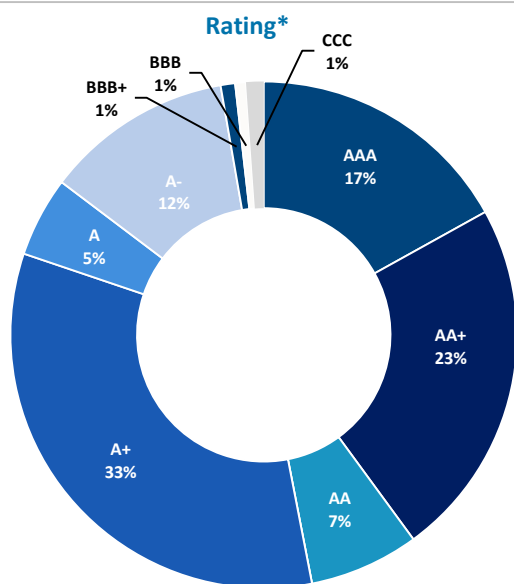
Desempenho Acumulado



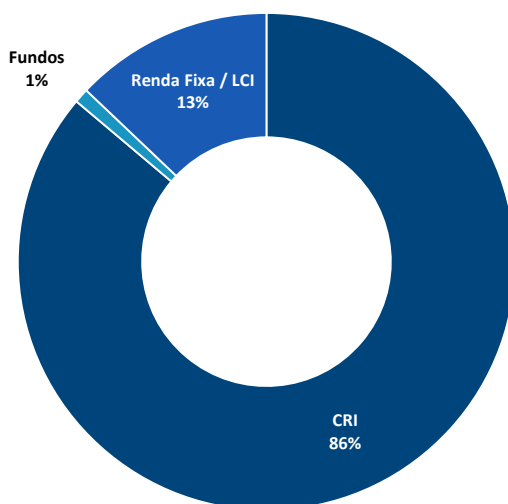
Características dos CRIs da Carteira



Características dos CRIs da Carteira



Alocação do Portfolio



* Considera somente os CRIs com rating.

Rating

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

Sector

Os investimentos do fundo estão concentrados em ativos com lastros Corporativos, que possuem risco concentrado.

Duration

A carteira de CRIs Residenciais possui duration de 3,09 anos, a carteira de CRIs Corporativos e a carteira de CRIs Varejo possui duration de 4,30 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 3,49 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.

Carteira do Fundo

#	Série	Emissor*	Lastro	Devedor	Prazo	Rating	Taxa de Emissão	Taxa de Aquisição	Índice	Duration	Valor de Mercado	Concentração
1	214	Habitasec	Residencial	Vitacon Participações S.A.	mai-24	-	5,75%	6,25%	IPCA	2,98	49.303.814,85	14,56%
2	145	Gaia	Residencial	Pulverizado	abr-28	-	3,75%	3,75%	CDI	2,83	33.711.192,33	9,96%
3	215	Habitasec	Residencial	Vitacon Participações S.A.	mai-24	-	7,25%	7,75%	IPCA	2,91	22.690.971,24	6,70%
4	47	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	2,00%	2,50%	CDI	3,36	20.469.342,19	6,04%
5	25	Ourininvest	Corporativo	Carvalho Hosken	dez-26	-	4,00%	4,00%	CDI	3,04	20.059.974,32	5,92%
6	163	Habitasec	Residencial	JCC	set-34	-	1,30%	1,30%	CDI	6,41	15.021.037,29	4,44%
7	193	True	Residencial	Direcional	jul-19	AA+	104,00%	110,00%	CDI	3,19	14.446.020,71	4,27%
8	5	Ourininvest	Corporativo	Hauscenter S.A.	mar-32	A+	7,5%	7,5%	IGPM	3,65	12.517.469,97	3,70%
9	219	True	Residencial	Even	ago-23	-	1,50%	1,65%	CDI	2,59	11.345.939,72	3,35%
10	48	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	3,00%	3,50%	CDI	3,30	11.176.985,46	3,30%
11	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,35%	6,35%	IPCA	3,29	10.639.598,24	3,14%
12	261	RB	Corporativo	JSL I	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	6,27	9.929.736,79	2,93%
13	268	RB	Corporativo	JSL II	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	6,27	9.929.736,79	2,93%
14	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1,70%	1,70%	CDI	1,07	7.641.679,16	2,26%
15	5	Provincia	Residencial	Helbor	jun-23	-	2,80%	2,50%	CDI	1,36	7.426.954,24	2,19%
16	131	True	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,00%	7,00%	IGPM	3,43	6.020.106,91	1,78%
17	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	5,50	4.849.659,93	1,43%
18	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AAA	6,60%	6,93%	IPCA	1,99	4.400.114,61	1,30%
19	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	2,81	2.828.707,24	0,84%
20	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	4,43	2.247.934,20	0,66%
21	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	1,89	2.204.548,42	0,65%
22	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,12	1.983.090,61	0,59%
23	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,22	1.891.150,94	0,56%
24	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	BBB	12,50%	12,50%	Pré	3,86	1.154.803,84	0,34%
25	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A	8,20%	8,20%	IGPM	1,20	977.067,12	0,29%
26	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,41	905.179,89	0,27%
27	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,58	815.731,26	0,24%
28	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,68	771.413,35	0,23%
29	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,01	742.193,23	0,22%
30	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,40	720.119,66	0,21%
31	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	C	11,30%	11,30%	IGPM	4,84	703.377,11	0,21%
32	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	6,35	580.743,22	0,17%
33	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	6,14	431.373,59	0,13%
34	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	3,67	372.107,70	0,11%
35	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,24	301.973,92	0,09%
36	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	3,75	245.292,46	0,07%
37	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	1,17	245.158,10	0,07%
38	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	1,62	121.937,27	0,04%
39	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,92	51.500,81	0,02%
40	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	10,80%	10,80%	IGPM	1,12	41.492,24	0,01%
41	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,22	39.958,11	0,01%
42	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,32	18.124,12	0,01%
43	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	11,50%	11,50%	IGPM	4,12	-	0,00%
44	120	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,34	-	0,00%
45	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	0,63	-	0,00%
46	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	4,12	-	0,00%
47	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,45	-	0,00%
48	RF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43.429.812,97	12,83%
49	Flls	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.216.288,37	0,95%

* 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.