

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\$ 338.765.312,86

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 99,00

Número de Cotas

3.421.945

Cotistas

10.653

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

Mesmo ainda durante o período de pandemia do Coronavírus (COVID-19), a performance dos índices financeiros IBOV e IFIX foi positiva. Seguindo essa mesma linha, o aumento dos índices de inflação (IPCA e IGP-M) vem proporcionando, gradualmente, um aumento na distribuição dos CRI e, consequentemente, do Fundo. A única variável que ainda vem segurando mais rápido avanço dos rendimentos do Fundo são as operações atreladas à CDI, uma vez que houve a redução da meta Selic no início de agosto, para 2,00% a.a..

No mês de dezembro, o Fundo integralizou mais uma operação: CRI GPA II S2 (R\$ 10,0mm – IPCA+5,6%), papel que conta com lastro nos contratos de locação de lojas do Grupo Pão de Açúcar e com as seguintes garantias: (i) Alienação fiduciária de imóvel (São José dos Campos/SP); (ii) Fundo de reserva; e (iii) Fundo de Despesas.

Em paralelo, duas outras operações foram resgatadas: CRI WTC (R\$ 13,1mm – IGP-M+7,5%) e CRI Even (R\$ 11,4mm – CDI+1,5%), o que traz um impacto positivo ao Fundo, seja pelas multas recebidas, seja pela oportunidade de investir de forma mais rentável o caixa que volta, em linha com o pipeline que a Gestora tem trabalhado. Adicionalmente, com a estratégia de reciclagem do portfólio, visando uma melhoria na rentabilidade do Fundo, a Gestora optou pela venda de parte do CRI Helbor (CDI+ 1,7%).

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\$ 338,77 milhões, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 327,27 milhões.

Sobre o resultado de dezembro, devido ao exposto em relação ao CDI e em relação ao montante existente em caixa, o Fundo ainda apresentou um lucro líquido abaixo do projetado para o portfólio naquele mês, e ainda aquém da sua capacidade com alocação integral.

Ainda assim, o rendimento ficou em cerca de R\$ 0,55 por cota, equivalente a um dividend yield anualizado de 6,7% se considerado o preço da cota patrimonial do mês, de R\$ 99,00, ou 365% da taxa DI atual. Ou, se considerarmos o preço da cota a mercado no fechamento do mês, equivalente à 95,64, teríamos um dividend yield anualizado de 6,9%.

Tendo em vista as melhores alocações e as destravas de valor que vem sendo realizadas, a Gestora prevê para o semestre um patamar de rendimentos sensivelmente mais elevado a partir já do próximo mês.

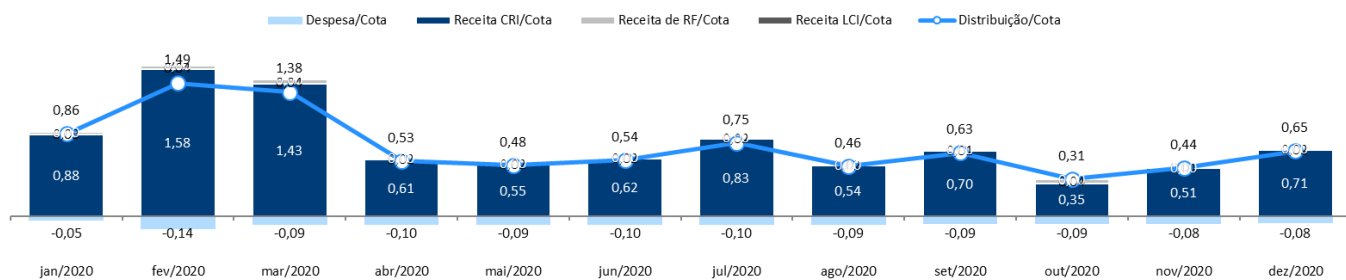
A Gestora segue acompanhando de perto cada um dos créditos, monitorando eventuais riscos que possam impactar o rendimento e/ou a saúde financeira dos papéis, no curto e no longo prazo. Na aquisição dos CRIs, a Gestora sempre preza por uma criteriosa análise de estrutura e garantias, para garantir a melhor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

DRE Gerencial

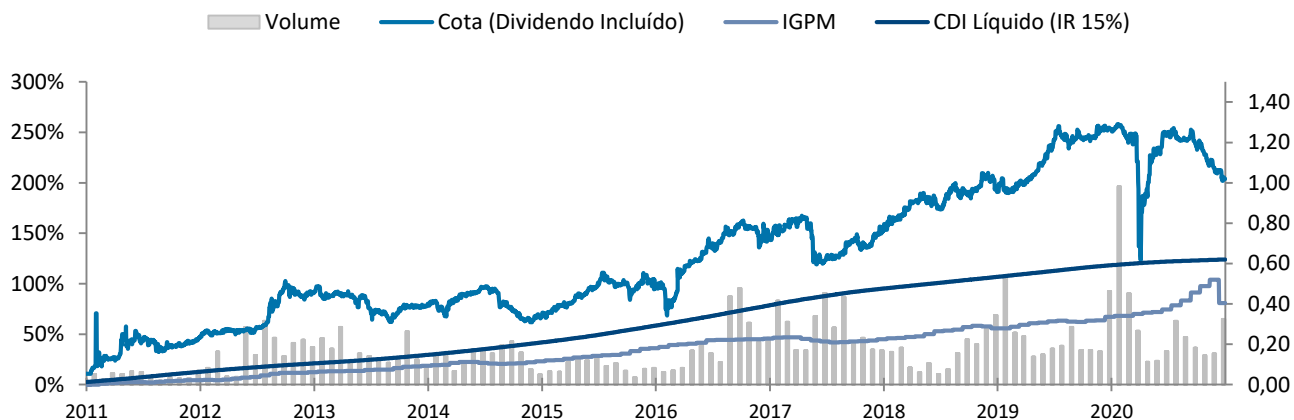
	Jul/20	Ago/20	Set/20	Out/20	Nov/20	Dez/20
Total de receitas	2.066	1.420	2.552	1.415	1.817	2.170
Receita de CRI	2.026	1.318	2.402	1.205	1.753	2.089
Receita de RF	40	102	150	210	64	81
Receita de LCI	-	-	-	-	-	-
Despesas com IR	(1)	(2)	(101)	(58)	(14)	(18)
Despesas do Fundo	(233)	(278)	(310)	(303)	(288)	(283)
Reserva	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido	1.831	1.140	2.140	1.052	1.514	1.869
Lucro por cota	0,75	0,33	0,62	0,31	0,44	0,55
Rendimento por cota ¹	0,60	0,50	0,45	0,47	0,53	0,55
Yield 12 meses	7,01%	5,76%	5,35%	6,00%	6,92%	6,93%

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

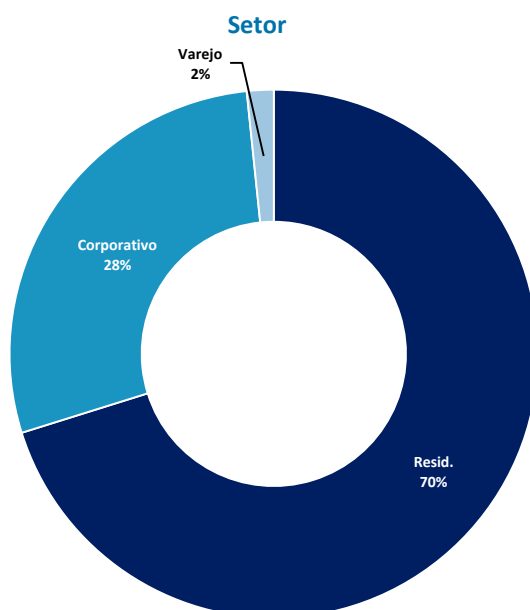
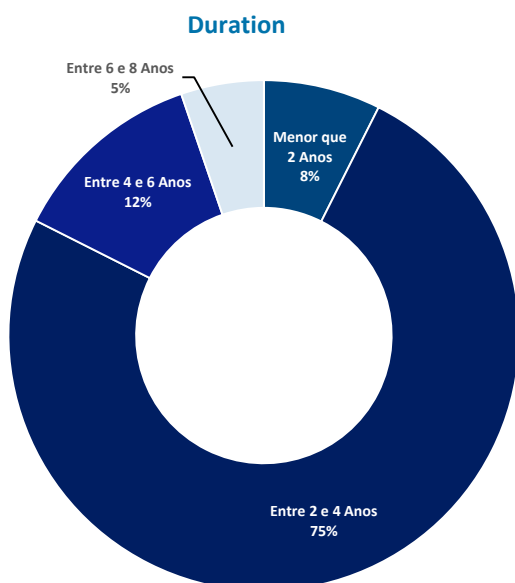
Rentabilidade



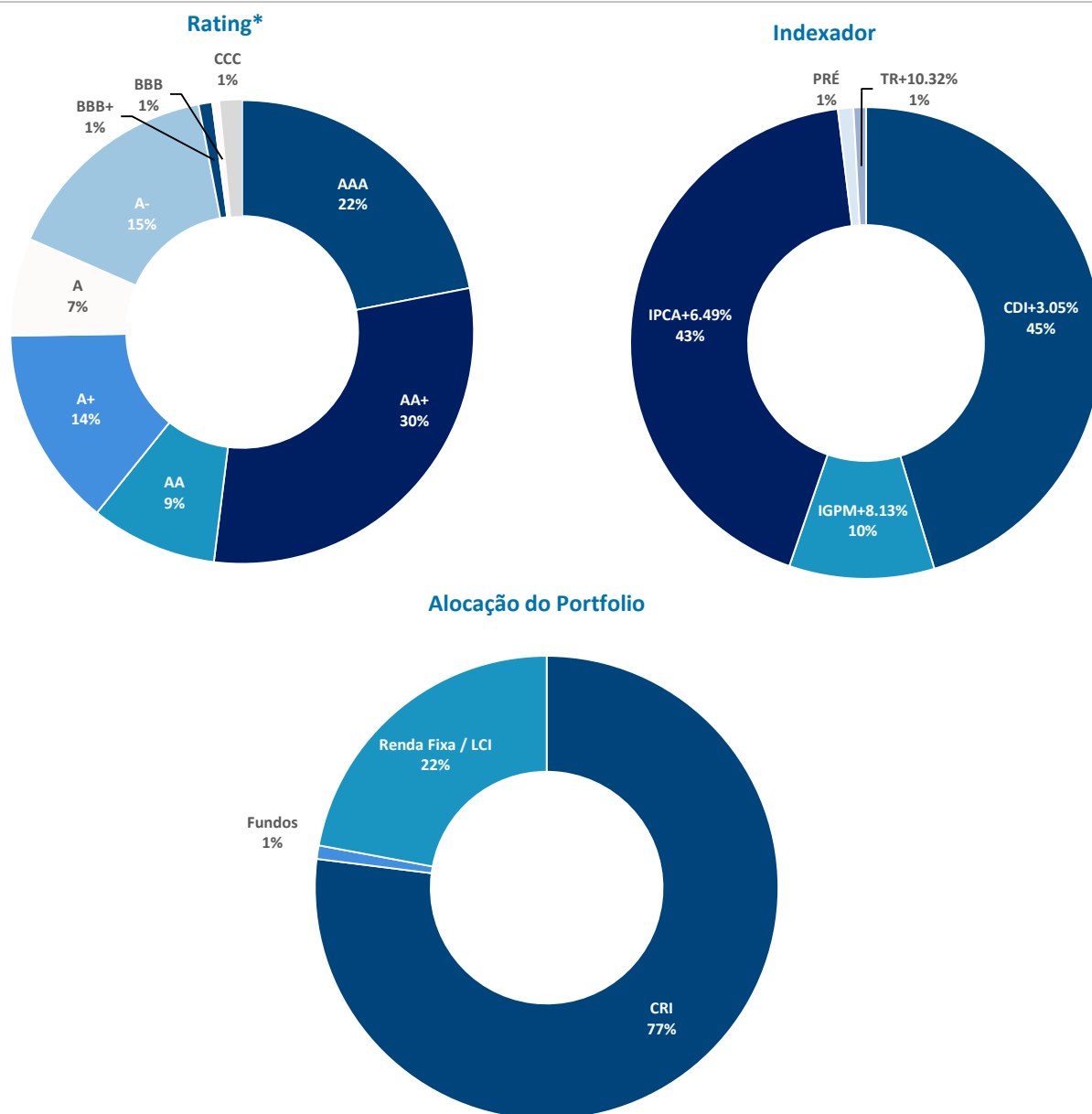
Desempenho Acumulado



Características dos CRIs da Carteira



Características dos CRIs da Carteira



* 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 3,04 anos, a carteira de CRIs Corporativos e a carteira de CRIs Varejo possui duration de 3,74 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 3,24 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	2,83	50.133.914,95	14,81%
2	145	Gaia	Residencial	Pulverizado	abr-28	-	3,75%	3,75%	CDI	2,78	33.288.566,89	9,83%
3	215	Habitasec	Residencial	Vitacon Participações S.A.	mai-24	-	7,25%	7,75%	IPCA	2,77	23.099.533,12	6,82%
4	25	Ourinvest	Corporativo	Carvalho Hosken	dez-26	-	4,00%	4,00%	CDI	2,96	20.064.595,08	5,93%
5	47	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	2,00%	2,50%	CDI	3,29	20.041.275,51	5,92%
6	193	True	Residencial	Direcional	jul-19	AA+	104,00%	110,00%	CDI	3,07	14.521.796,27	4,29%
7	48	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	3,00%	3,50%	CDI	3,23	10.884.762,47	3,21%
8	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,3%	6,3%	IPCA	3,22	10.632.941,25	3,14%
9	346	True	Corporativo	GPA II S2	dez-35	-	5,60%	5,60%	IPCA	6,88	10.039.525,68	2,96%
10	261	RB	Corporativo	JSL I	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	6,21	10.007.053,61	2,96%
11	268	RB	Corporativo	JSL II	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	6,21	10.007.053,61	2,96%
12	5	Provincia	Residencial	Helbor	jun-23	-	2,80%	2,50%	CDI	1,32	6.753.425,20	1,99%
13	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1,70%	1,70%	CDI	0,90	6.082.572,96	1,80%
14	131	True	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,00%	7,00%	IGPM	3,36	6.009.988,09	1,77%
15	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	5,48	4.981.238,16	1,47%
16	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AAA	6,60%	6,93%	IPCA	1,91	4.273.515,68	1,26%
17	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	2,78	3.099.565,07	0,92%
18	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	4,39	2.230.270,68	0,66%
19	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,08	2.071.355,54	0,61%
20	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	1,81	2.063.742,69	0,61%
21	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,24	1.958.195,38	0,58%
22	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	BBB	12,50%	12,50%	Pré	3,86	1.063.335,05	0,31%
23	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A	8,20%	8,20%	IGPM	1,21	1.048.641,53	0,31%
24	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,65	801.525,16	0,24%
25	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,54	800.414,03	0,24%
26	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	C	11,30%	11,30%	IGPM	4,81	734.763,08	0,22%
27	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,38	678.521,81	0,20%
28	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,43	653.623,98	0,19%
29	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,03	618.278,11	0,18%
30	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	6,33	457.733,95	0,14%
31	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	3,64	393.982,91	0,12%
32	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,16	311.705,18	0,09%
33	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	6,13	266.737,42	0,08%
34	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	3,75	244.039,92	0,07%
35	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	1,16	186.841,79	0,06%
36	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	1,53	125.426,34	0,04%
37	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,88	53.726,55	0,02%
38	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	10,80%	10,80%	IGPM	1,15	42.422,68	0,01%
39	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,19	39.972,81	0,01%
40	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,30	19.018,13	0,01%
41	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	11,50%	11,50%	IGPM	4,12	-	0,00%
42	120	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,34	-	0,00%
43	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	0,63	-	0,00%
44	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	4,12	-	0,00%
45	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,45	-	0,00%
RF		-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.638.504,62	22,04%
FIIs		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.187.363,33	0,94%
											260.785.598,34	

* 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.

