

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 oito 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

Administração e Gestão

Taxa de 0,3% do PL ao ano

Patrimônio Líquido

R\$ 241.407.890,74

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 98,79

Número de Cotas

2.443.535

Cotistas

8.022

Cadastre-se no Mailing

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

Nota do Gestor

A volatilidade do mercado financeiro ocasionada pela pandemia do Coronavírus (COVID-19), reflexo de um momento de maior aversão a riscos, é uma das consequências do cenário desafiador que enfrentaremos nos próximos meses. Visando minimizar os impactos causados por esse momento de incertezas, a Gestora optou por reter parte do caixa para manter liquidez. Com isso, operações em estruturação foram adiadas ou canceladas, tendo em vista o foco na proteção do patrimônio do cotista neste momento.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de março foi de R\$ 0,95 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 12,69% se considerado o preço de mercado no fechamento do mês, de R\$ 98,83, ou 347% da taxa DI atual.

O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 241,41 milhões, ou R\$ 98,79 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 219,49 milhões, ou seja, com um desconto de 9,08%. Por sua vez, o volume médio diário de negociação das cotas do Fundo na Bolsa no mês foi de R\$ 376 mil, reflexo também de um mês de menor liquidez em toda a indústria de FII.

Em fevereiro havia sido realizado o resgate antecipado integral do CRI JSL (2ª Emissão da 1ª Série da Vert), que havia gerado um recebimento total pelo Fundo de R\$ 16,05 milhões (amortização, juros e multa). Em ato contínuo, em março foram adquiridos os CRI fruto do desdobramento daquela operação anterior, JSL I e JSL II (261ª e 268ª Séries da RB Capital, respectivamente), lastreados em Contratos de Locação para empresa do Grupo JSL, com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária dos Imóveis, fiança da cedente e dos sócios da JSL, e Fundos de Reserva. Ambos os CRI foram integralizados por cerca de R\$ 15 milhões cada, a uma taxa 6.0% + IPCA.

Nesse momento delicado e de incertezas, a Gestora vem trabalhando ainda mais firme no acompanhamento de cada um dos créditos, monitorando eventuais riscos que possam impactar o rendimento e 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 em momentos de estresse.

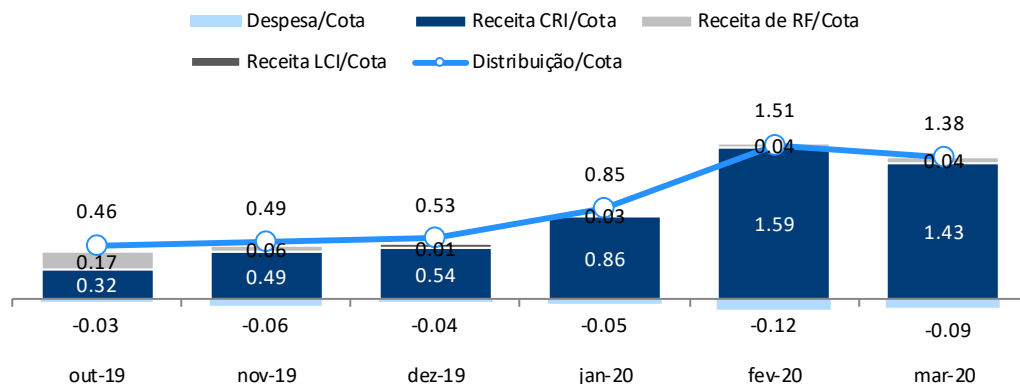
DRE Gerencial

	Out/19	Nov/19	Dez/19	Jan/20	Fev/20	Mar/20
Total de receitas	1.291	1.419	1.410	2.219	3.870	3.645
Receita de CRI	777	1.201	1.308	2.140	3.870	3.487
Receita de RF	424	162	46	72	109	158
Receita de LCI	91	56	56	10	-	-
Despesas com IR	(122)	(69)	(22)	(2)	(4)	(53)
Despesas do Fundo	(91)	(146)	(91)	(113)	(343)	(231)
Reserva	387	261	267	-	-	-
Lucro Líquido	1.466	1.466	1.564	2.105	3.632	3.361
Lucro por cota	0,60	0,60	0,64	0,86	1,49	1,38
Rendimento por cota ¹	0,60	0,60	0,64	0,70	0,70	0,95
Yield 12 meses	6,43%	6,23%	6,74%	7,57%	7,86%	12,69%

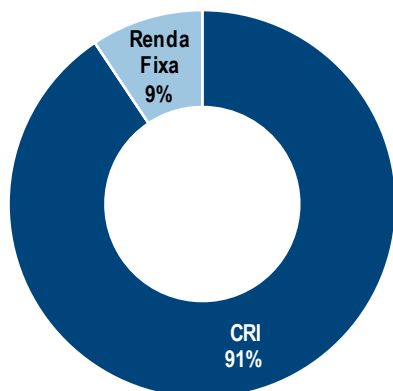
¹ Valor pago aos cotistas a título de distribuição de rendimentos.

² Os valores se referem apenas as cotas anteriores à 9ª emissão de cotas.

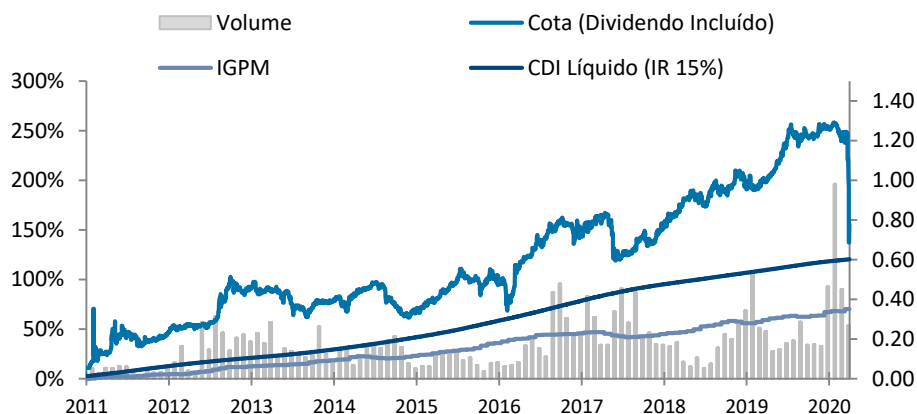
Rentabilidade



Alocação do Portfolio

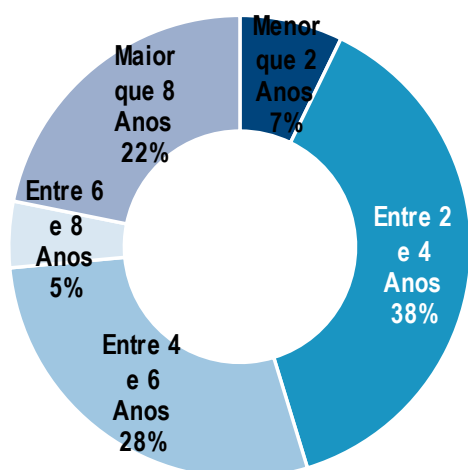


Desempenho Acumulado

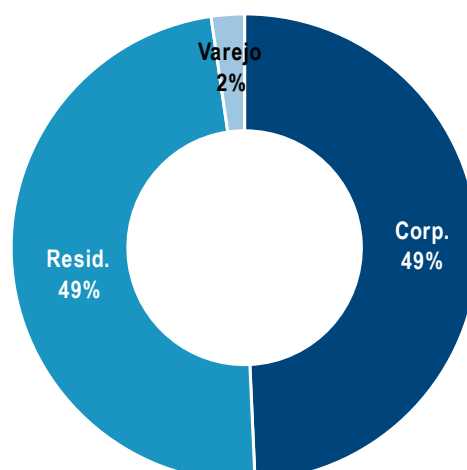


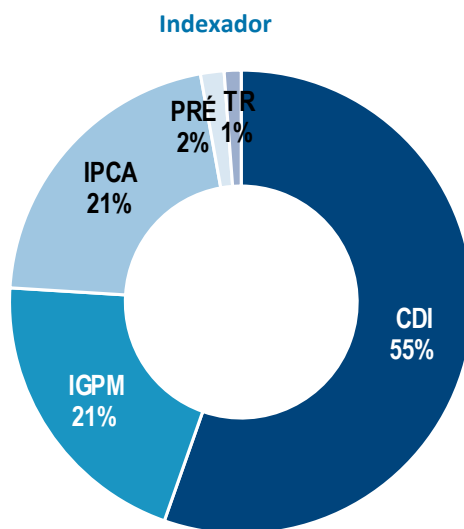
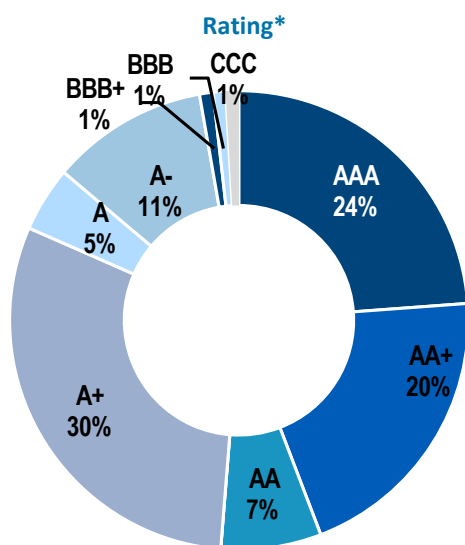
Características dos CRIs da Carteira

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 avaliados 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 Residenciais, que possuem risco pulverizado. Na emissão, cada ativo possuía concentração individual máxima de 2% por devedor.

Duration

A carteira de CRIs residenciais possui Duration de 3,94 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 5,75 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 4,93 anos de Duration média.

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	3,80	20.831.926,03	8,63%
2	25	Ourinvest	Corporativo	Carvalho Hosken	dez-26	-	4,00%	4,00%	CDI	4,36	20.092.638,64	8,33%
3	219	True	Residencial	Even	ago-23	-	DI + 1,5%	DI + 1,65%	CDI	3,07	15.061.518,57	6,24%
4	163	Habitasec	Residencial	JCC	set-34	-	DI + 1,3%	DI + 1,3%	CDI	6,74	15.025.810,02	6,23%
5	261	RB	Corporativo	JSL I	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	9,06	15.013.867,23	6,22%
6	268	RB	Corporativo	JSL II	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	9,06	15.013.867,23	6,22%
7	193	True	Residencial	Direcional	jul-19	AA+	104,00%	110,00%	CDI	3,67	14.472.413,08	6,00%
8	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,3%	6,3%	IPCA	3,55	11.302.064,88	4,68%
9	48	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	DI + 3,0%	DI + 3,5%	CDI	3,73	11.225.905,01	4,65%
10	5	Ourinvest	Corporativo	Hauscenter S.A.	mar-32	A+	7,50%	7,50%	IGPM	3,62	10.986.542,65	4,55%
11	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1,70%	1,70%	CDI	1,26	9.828.707,08	4,07%
12	5	Provincia	Residencial	Helbor	jun-23	-	DI + 2,8%	DI + 2,5%	CDI	1,65	8.774.569,85	3,64%
13	131	True	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,00%	7,00%	IGPM	3,67	5.938.086,88	2,46%
14	95	True	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,00%	140,00%	CDI	0,66	5.804.437,55	2,41%
15	73	True	Corporativo	Vale	mai-29	AAA	5,73%	6,13%	IGPM	4,37	5.633.848,57	2,33%
16	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AAA	6,60%	6,93%	IPCA	2,23	5.030.879,49	2,09%
17	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	0,00	4.961.056,66	2,06%
18	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	2,91	3.075.654,28	1,27%
19	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	2,13	2.671.004,80	1,11%
20	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	4,55	2.586.130,29	1,07%
21	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,23	1.908.293,88	0,79%
22	290	Cibrasec	Residencial	CEM	abr-28	-	10,00%	10,00%	IGPM	2,01	1.694.933,45	0,70%
23	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,44	1.675.154,35	0,69%
24	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	BBB	12,50%	12,50%	Pré	3,86	1.295.474,38	0,54%
25	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,37	1.090.608,18	0,45%
26	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A	8,20%	8,20%	IGPM	1,19	966.934,68	0,40%
27	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,51	925.817,94	0,38%
28	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	5,94	826.912,39	0,34%
29	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,74	793.045,23	0,33%
30	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,49	724.891,56	0,30%
31	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	6,36	680.718,23	0,28%
32	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	C	11,30%	11,30%	IGPM	4,87	661.641,94	0,27%
33	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	6,21	618.209,21	0,26%
34	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	1,19	378.875,14	0,16%
35	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	3,79	310.282,24	0,13%
36	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,50	284.210,68	0,12%
37	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	3,69	276.682,43	0,11%
38	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	1,91	110.837,18	0,05%
39	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,08	46.939,87	0,02%
40	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,51	36.876,07	0,02%
41	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	10,80%	10,80%	IGPM	1,18	36.692,29	0,02%
42	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,36	16.618,33	0,01%
43	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	4,12	0,00	0,00%
44	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	11,50%	11,50%	IGPM	4,08	0,00	0,00%
45	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	0,63	0,00	0,00%
46	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,45	0,00	0,00%
47	120	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,35	0,00	0,00%
48	RF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.589.804,15	9,36%

* 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.