

Fundo de Investimento Imobiliário
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\$ 338.104.389,06

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 98,80

Número de Cotas

3.421.945

Cotistas

10.644

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 setembro foi encerrada a 10ª emissão de cotas do Fundo. Com essa nova emissão, foram adicionadas ao FII 978.410 novas cotas, perfazendo um total de R\$ 96,70 milhões líquidos. Com os novos recursos em mãos, a Gestora segue estruturando operações para composição do portfólio visando melhor rendimento médio que aquele atualmente apresentado pela carteira, porém mantido o perfil de risco similar ao atual. Assim, o valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 338,10 milhões, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 345,45 milhões.

Sobre o resultado de setembro, uma vez que o caixa da emissão ainda estava sendo aplicado nas operações dispostas do pipeline, logo, circunstancialmente em caixa, observamos uma redução no lucro líquido do portfólio naquele mês. A distribuição de rendimentos ficou, portanto, em R\$ 0,45 por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 5,47% se considerado o preço da cota patrimonial do mês, de R\$ 98,80, ou 288% da taxa DI atual.

Adicionalmente, movimentações pontuais de giro de ativos na carteira vem proporcionando alocações mais eficientes, bem como ganhos de capital que devem ser distribuídos nos próximos meses.

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.

Eventos Subsequentes

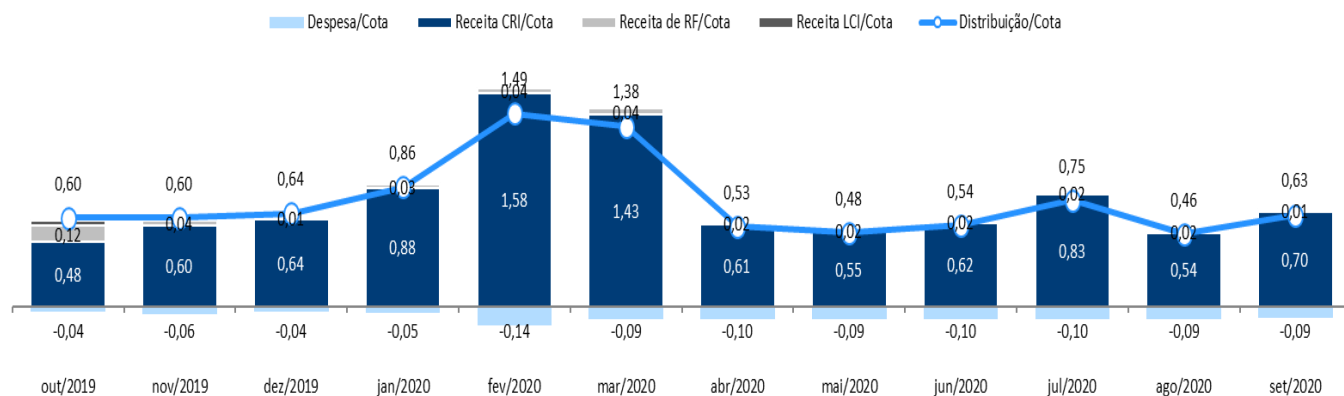
No mês de outubro ocorreu a estruturação e liquidação das operações: (i) CRI Vitacon II Mez. (R\$ 23mm a IPCA + 7,25%), (ii) CRI Vitacon II Sr. (R\$ 50mm a IPCA + 5,75%) e (iii) CRI Cashme (R\$ 34mm a CDI + 3,75%). As três operações fizeram com que o caixa advindo da nova emissão fosse alocado de maneira integral, consumindo inclusive um pouco do volume restante que o FII tinha em caixa. Assim, o valor em caixa atual deve-se às rotações feitas na carteira, para geração de ganho de capital.

DRE Gerencial

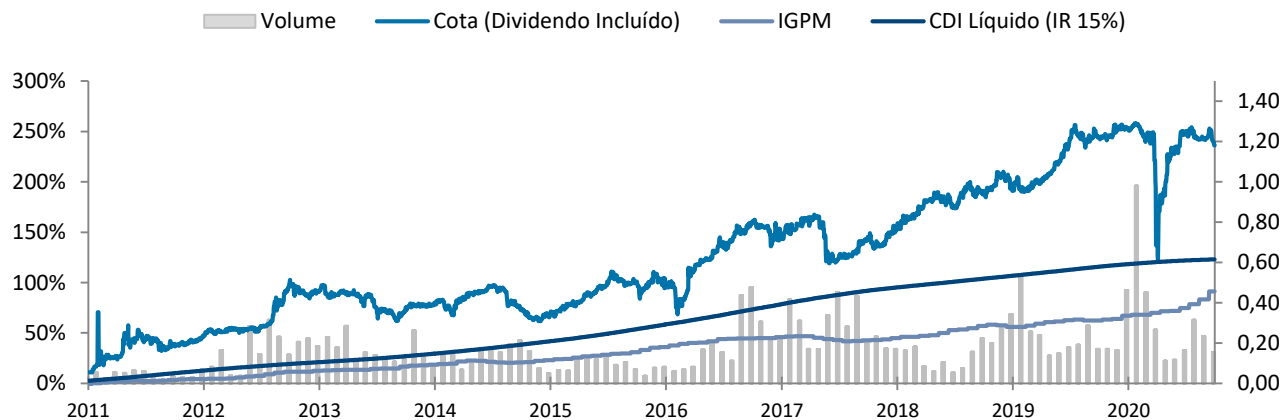
	Abr/20	Mai/20	Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20
Total de receitas	1.535	1.424	1.557	2.066	1.420	2.552
Receita de CRI	1.483	1.348	1.516	2.026	1.318	2.402
Receita de RF	52	76	41	40	102	150
Receita de LCI	-	-	-	-	-	-
Despesas com IR	(5)	(32)	(1)	(1)	(2)	(101)
Despesas do Fundo	(243)	(229)	(238)	(233)	(278)	(310)
Reserva	-	-	(282)	-	-	-
Lucro Líquido	1.286	1.163	1.035	1.831	1.140	2.140
Lucro por cota	0,53	0,48	0,42	0,75	0,33	0,62
Rendimento por cota ¹	0,85	0,80	1,15	0,60	0,50	0,45
Yield 12 meses	10,03%	9,23%	12,90%	7,01%	5,76%	5,35%

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

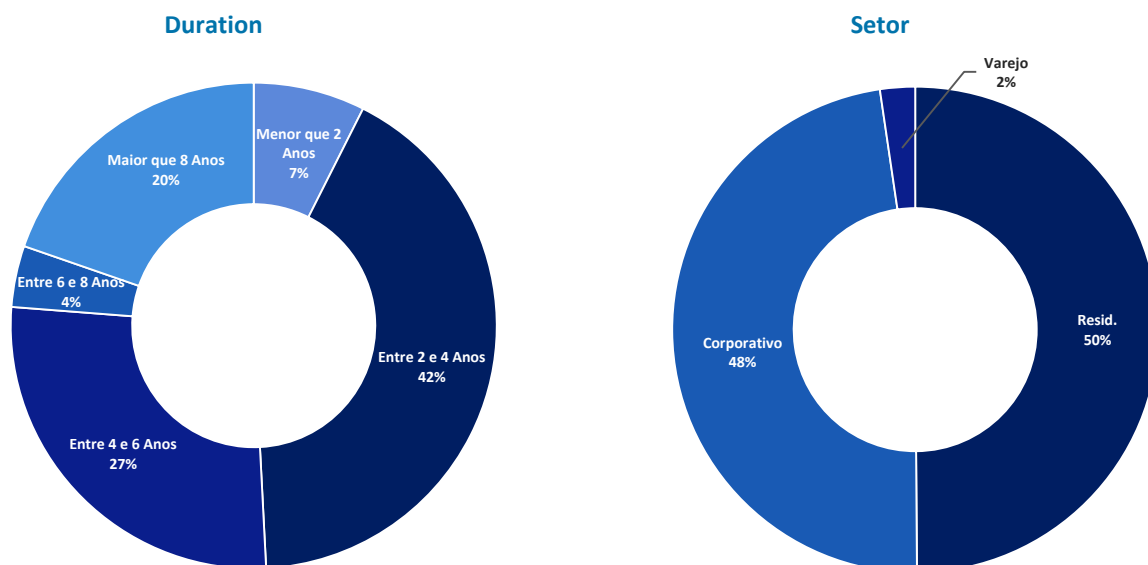
Rentabilidade



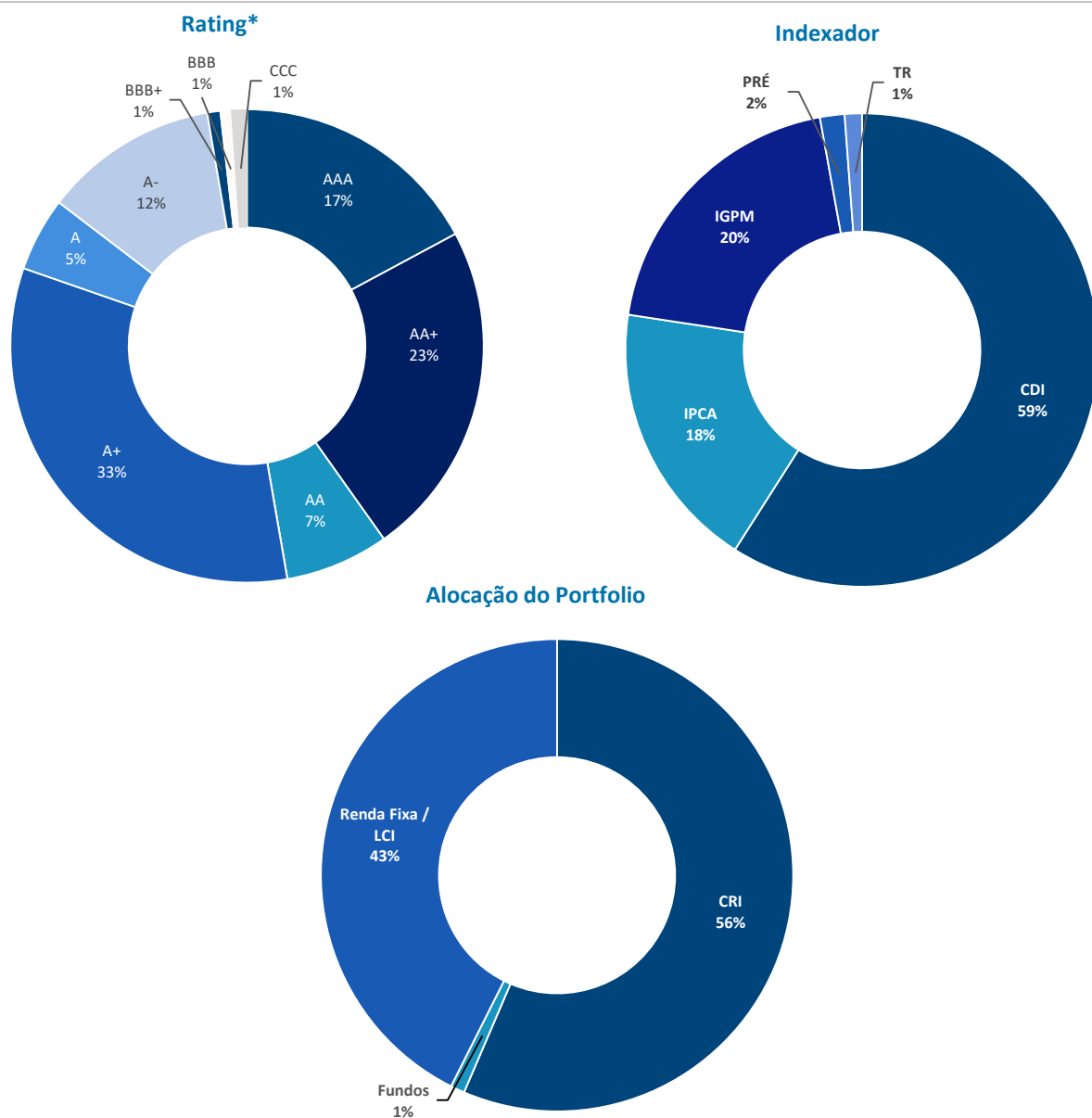
Desempenho Acumulado



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 validado 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 possui duration de 3,26 anos, a carteira de CRIs Corporativos e a carteira de CRIs Varejo possui duration de 4,35 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 4,81 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	47	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	DI + 2,0%	DI + 2,5%	CDI	3,45	20.503.803,31	6,06%
2	25	Ourinvest	Corporativo	Carvalho Hosken	dez-26	-	4,00%	4,00%	CDI	4,36	20.064.595,16	5,93%
3	163	Habitasec	Residencial	JCC	set-34	-	DI + 1,3%	DI + 1,3%	CDI	6,50	15.019.145,54	4,44%
4	193	True	Residencial	Direcional	jul-19	AA+	104,00%	110,00%	CDI	3,29	14.426.635,16	4,26%
5	219	True	Residencial	Even	ago-23	-	DI + 1,5%	DI + 1,65%	CDI	9,06	12.202.850,10	3,61%
6	5	Ourinvest	Corporativo	Hauscenter S.A.	mar-32	A+	7,50%	7,50%	IGPM	9,06	12.039.656,24	3,56%
7	48	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	DI + 3,0%	DI + 3,5%	CDI	3,39	11.225.761,15	3,32%
8	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,3%	6,3%	IPCA	3,32	10.744.328,53	3,18%
9	261	RB	Corporativo	JSL I	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	6,30	9.934.038,98	2,94%
10	268	RB	Corporativo	JSL II	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	6,30	9.934.038,98	2,94%
11	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1,70%	1,70%	CDI	1,15	7.943.277,57	2,35%
12	5	Provincia	Residencial	Helbor	jun-23	-	DI + 2,8%	DI + 2,5%	CDI	1,44	7.427.153,42	2,20%
13	131	True	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,00%	7,00%	IGPM	3,46	6.040.561,52	1,79%
14	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	5,51	4.812.320,46	1,42%
15	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AAA	6,60%	6,93%	IPCA	2,03	4.441.622,17	1,31%
16	95	True	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,00%	140,00%	CDI	0,42	3.837.237,12	1,13%
17	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	2,82	2.729.872,48	0,81%
18	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	1,92	2.281.116,87	0,67%
19	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	4,44	2.251.753,65	0,67%
20	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,13	1.942.006,92	0,57%
21	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,28	1.807.617,96	0,53%
22	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	BBB	12,50%	12,50%	Pré	3,86	1.170.696,05	0,35%
23	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A	8,20%	8,20%	IGPM	1,20	964.213,73	0,29%
24	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,40	948.910,60	0,28%
25	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,58	832.039,61	0,25%
26	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,64	749.077,66	0,22%
27	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,00	737.820,70	0,22%
28	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,41	723.599,42	0,21%
29	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	C	11,30%	11,30%	IGPM	4,85	684.629,42	0,20%
30	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	6,35	565.165,53	0,17%
31	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	6,15	443.111,17	0,13%
32	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	3,69	355.967,99	0,11%
33	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,28	291.338,83	0,09%
34	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	1,17	255.914,63	0,08%
35	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	3,74	250.142,93	0,07%
36	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	1,63	119.751,96	0,04%
37	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,94	49.599,05	0,01%
38	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	10,80%	10,80%	IGPM	1,14	40.024,65	0,01%
39	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,27	38.452,90	0,01%
40	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,33	17.509,22	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%
42	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	0,63	-	0,00%
43	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	4,12	-	0,00%
43	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,45	-	0,00%
44	RF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144.205.372,94	42,62%
44	Flls	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.261.622,63	0,96%

* 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, conseqüentemente, 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.

