

## 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\$ 149.329.783,59

### Número de Cotas

1.461.280

### Cotistas

5.721

## Nota do Gestor

A distribuição de rendimentos do FEXC11 foi de R\$0,24 por cota no mês de junho, representando um dividend yield de 10,14%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, R\$91,00, e os rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses. O valor patrimonial do fundo fechou o mês em R\$ 149,3 milhões, ou R\$ 102,19 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 133 milhões, o que se traduz em um deságio de 10,9% frente ao valor patrimonial. O volume médio diário de negociação das cotas do Fundo na Bolsa foi de R\$ 648,4 mil, valor 35,6% superior ao observado no mês anterior.

A contração no rendimento distribuído pelo Fundo é reflexo do nível do índice IGP-M observado nos últimos meses, representando, nos 6 primeiros meses do ano -1,95%. Tal patamar reflete o menor nível semestral desde o início da divulgação do índice, em 1989. Considerando apenas dentre os CRI investidos pelo Fundo, a parcela de CRI atualizados pelo IGP-M é próxima de 70%. Se considerada a carteira total, incluindo LCI e Cotas de Fundos de Renda Fixa, a exposição ao índice diminui para, aproximadamente, 49%.

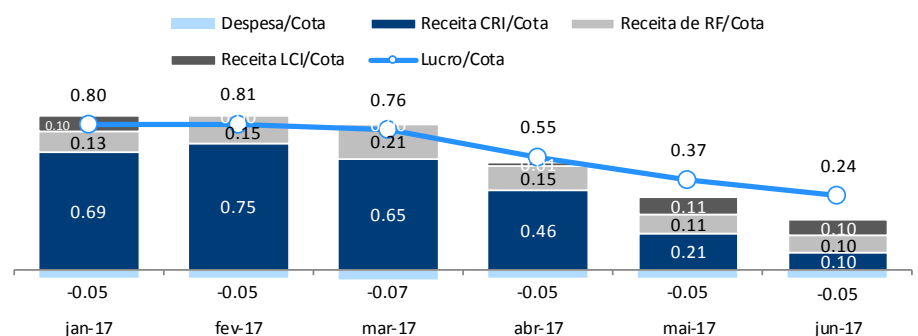
O Fundo está em processo de aquisição de R\$ 5 milhões do CRI Tecnisa, uma operação com prazo de 4 anos e duration de 2,9 anos, cuja remuneração é de 140% do DI com pagamento de juros trimestral e amortização de principal em 10 parcelas trimestrais a partir de abril de 2019. O CRI conta com a alienação fiduciária das cotas da SPE proprietária do empreendimento Jardim das Perdizes na razão de 180% frente ao saldo devedor do CRI.

Adicionalmente, em junho o Fundo adquiriu aproximadamente R\$ 3 milhões do CRI VBI/Vale, operação que recebeu rating AA- pela Fitch Ratings e possui duration em torno de 5,4 anos. A remuneração do CRI, de acordo com a taxa de aquisição, é de IGP-M +6,47%, portanto, com desconto em relação à taxa de emissão que foi de 5,79%.

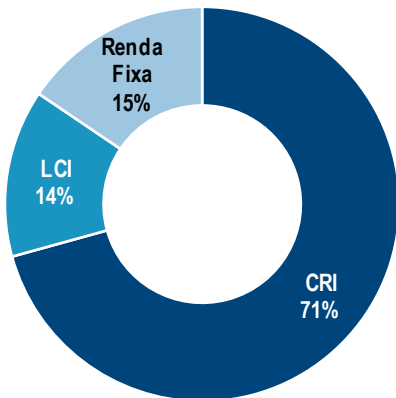
## DRE Gerencial

em R\$ mil	jan-17	fev-17	mar-17	abr-17	mai-17	jun-17
Total de receitas	1.313	1.327	1.256	1.075	682	453
Receita de CRI	1.003	1.091	946	677	310	142
Receita de RF	197	235	310	376	215	172
Receita de LCI	113	-	-	21	157	139
Despesas Totais	(82)	(86)	(104)	(240)	(131)	(304)
Despesas com IR	(13)	(10)	(9)	(161)	(59)	(26)
Lucro Líquido	1.232	1.240	1.152	835	551	149
Lucro por Cota	<b>0,80</b>	<b>0,81</b>	<b>0,76</b>	<b>0,55</b>	<b>0,37</b>	<b>0,24</b>
Yield 12 meses	11,63%	11,00%	10,43%	10,10%	10,98%	10,14%

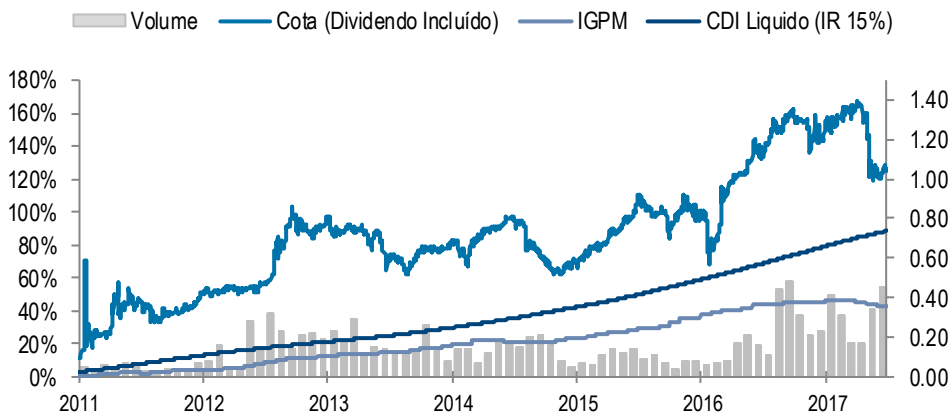
## Rentabilidade



Alocação do Portfolio

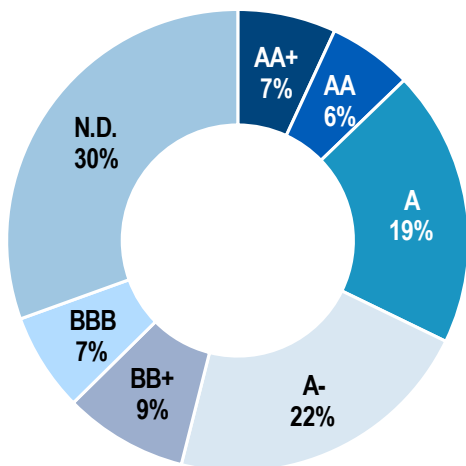


Desempenho Acumulado

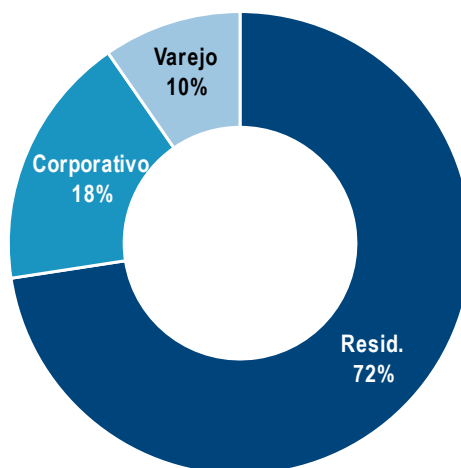


Características dos CRIs da Carteira

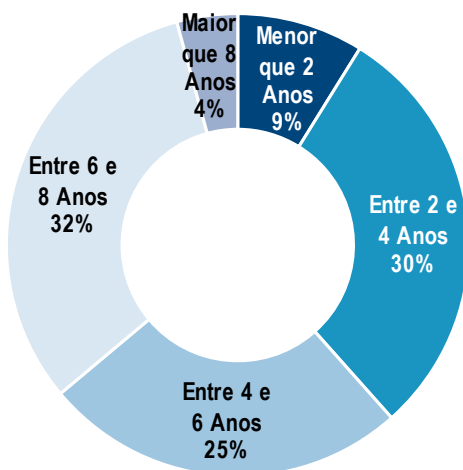
Rating



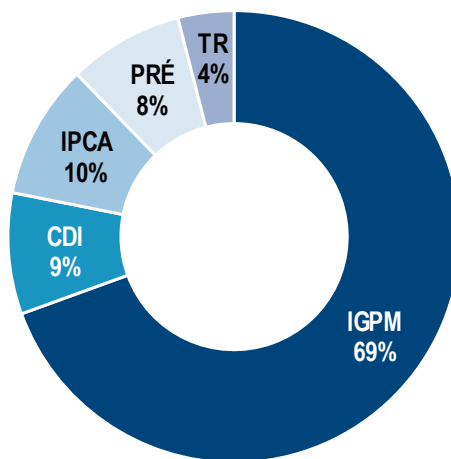
Setor



Duration



Indexador



**Rating**

Todos os CRIs da carteira que possuem *Rating* foram avaliados pela Agência Fitch Ratings Inc, exceto a 25ª emissão da PDG Securitizadora, avaliada pela SR Rating.

**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 5,62 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 2,99 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 4,88 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.

Informativo Mensal **Julho 2017**

#	Série	Emissor*	Lastro	Devedor	Prazo	Rating	Taxa	Índice	Duration	Valor de Mercado	Concentração
1	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	8,00%	IGPM	8,46	9.128.476,66	6,18%
2	25	PDG	Corporativo	PDG	dez-16	AA+	4,50%	CDI	0,08	9.067.310,00	6,22%
3	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	IGPM	3,37	8.251.876,82	5,62%
4	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	IGPM	4,43	8.174.217,75	5,57%
5	141	BS	Hospital	Hospital Caxias D'or	jan-27	AA+	7,00%	IPCA	4,25	7.336.086,80	5,00%
6	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	8,00%	IGPM	7,88	6.612.531,08	4,51%
7	130	RB	Residencial	Pulverizado	out-24	AA	6,60%	IPCA	3,44	6.280.726,02	4,28%
8	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	TR	7,78	3.947.517,24	2,69%
9	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	IGPM	7,50	3.178.673,05	2,17%
10	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	IGPM	11,02	2.868.505,61	1,95%
11	73	Ápice	Corporativo	Vale	mai-29	AA-	5,73%	IGPM	5,92	2.868.268,27	1,95%
12	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	IGPM	9,72	2.726.435,23	1,86%
13	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	AA+	6,00%	IPCA	2,93	2.647.986,85	1,80%
14	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	Pré	4,20	2.585.130,00	1,76%
15	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	Pré	3,74	2.451.866,34	1,67%
16	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	Pré	3,70	2.441.767,12	1,66%
17	8	Ápice	Corporativo	BMG	abr-23	A-	8,00%	IGPM	2,93	2.316.853,16	1,58%
18	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A+	8,00%	IGPM	7,80	2.312.541,32	1,58%
19	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	IGPM	9,44	2.278.526,37	1,55%
20	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A-	8,00%	IGPM	8,79	2.204.983,35	1,50%
21	251	BS	Residencial	Pulverizado	jul-41	A+	8,20%	IGPM	7,76	2.027.266,64	1,38%
22	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A-	8,20%	IGPM	8,65	1.943.246,91	1,32%
23	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A+	8,00%	IGPM	6,99	1.902.231,29	1,30%
24	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	IGPM	10,28	1.628.856,52	1,11%
25	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A	11,30%	IGPM	6,66	1.519.291,08	1,04%
26	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A-	8,00%	IGPM	9,11	1.379.530,00	0,94%
27	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	BB	11,30%	IGPM	6,43	1.213.877,20	0,83%
28	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	Pré	4,43	947.579,84	0,65%
29	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	IGPM	3,91	678.657,23	0,46%
30	242	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	A	11,80%	Pré	3,73	616.331,47	0,42%
31	120	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	IGPM	2,68	481.958,43	0,33%
32	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	AA+	11,38%	IGPM	3,15	306.737,28	0,21%
33	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	IGPM	5,41	305.684,42	0,21%
34	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	IGPM	2,87	260.573,24	0,18%
35	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	IGPM	2,28	257.861,38	0,18%
36	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	IGPM	5,87	179.800,23	0,12%
37	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	A+	11,26%	IGPM	3,72	129.240,74	0,09%
38	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	IGPM	4,29	102.750,27	0,07%
39	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	AA	11,50%	IGPM	5,16	91.790,92	0,06%
40	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	IGPM	4,29	68.421,55	0,05%
41	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	AAA	10,80%	IGPM	2,45	59.122,79	0,04%
42	105	BS	Residencial	Pulverizado	out-17	-	10,70%	IGPM	0,13	57.737,39	0,04%
43	RF									23.446.456,07	15,98%
44	LCI									20.317.917,80	13,85%

\* BS = Brazilian Securities; RB = RB Capital