

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



Cadastre-se no Mailing

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



Nota do Gestor

O ano de 2021 começa apresentando performance positiva dos índices de inflação (IPCA e IGP-M), apesar do continuado período de pandemia do Coronavírus (COVID-19). Como consequência, o cotista pode observar um aumento gradual na distribuição dos CRI e, consequentemente, do Fundo. A principal variável que vem segurando um avanço mais rápido 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., e desde então esta permaneceu nesse baixo patamar.

Destacamos para o mês de janeiro a recompra pelo Fundo da operação do CRI JCC (R\$ 12,3mm), seguida de uma realização de ganho de capital no mesmo papel. Devido à gestão ativa no giro e alocações, o Fundo apresentou um lucro líquido acima do projetado para o portfólio de janeiro, o que possibilitou um aumento significativo em sua distribuição. A Gestora pretende distribuir tal lucro ao longo dos próximos meses, o que deverá afetar positivamente a distribuições do presente semestre.

O rendimento ficou em R\$ 0,75 por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 9,4% se considerado o preço da cota patrimonial do mês, de R\$ 95,73, ou 495% da taxa DI atual. Se considerarmos o preço da cota a mercado no fechamento do mês, equivalente a R\$ 93,89, enxergamos um *dividend yield* anualizado de 9,6%. Tendo em vista as melhores alocações e as destravas de valor que vem sendo realizadas, a Gestora prevê para os próximos meses um patamar de rendimentos mais elevado no fluxo de caixa regular do Fundo.

O valor patrimonial do Fundo, por sua vez, fechou o mês em R\$ 327,6 milhões, perante um valor de mercado na ordem de R\$ 321,3 milhões.

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 fevereiro ocorreu a estruturação e liquidação de dois CRI I.Riedi (total de R\$ 52mm a IPCA + 8,5%). Com isso, o montante de caixa convergiu para, aproximadamente, 11% do PL do Fundo. Já está em estruturação também outro CRI, que consumirá aproximadamente R\$ 18mm do caixa do Fundo, de forma que o montante disponível reduzirá para somente cerca de 5% do PL do Fundo.

DRE Gerencial

	Ago/20	Set/20	Out/20	Nov/20	Dez/20	Jan/21
Total de receitas	1.420	2.552	1.415	1.817	2.170	7.371
Receita de CRI	1.318	2.402	1.205	1.753	2.089	7.274
Receita de RF	102	150	210	64	81	98
Receita de LCI	-	-	-	-	-	-
Despesas com IR	(2)	(101)	(58)	(14)	(18)	(21)
Despesas do Fundo	(278)	(310)	(303)	(288)	(283)	(306)
Reserva	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido	1.140	2.140	1.052	1.514	1.869	7.043
Lucro por cota	0,33	0,62	0,31	0,44	0,55	2,05
Rendimento por cota ¹	0,50	0,45	0,47	0,53	0,55	0,75
Yield 12 meses	5,76%	5,35%	6,00%	6,92%	6,93%	9,59%

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

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\$ 327.577.826,42

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 95,73

Número de Cotas

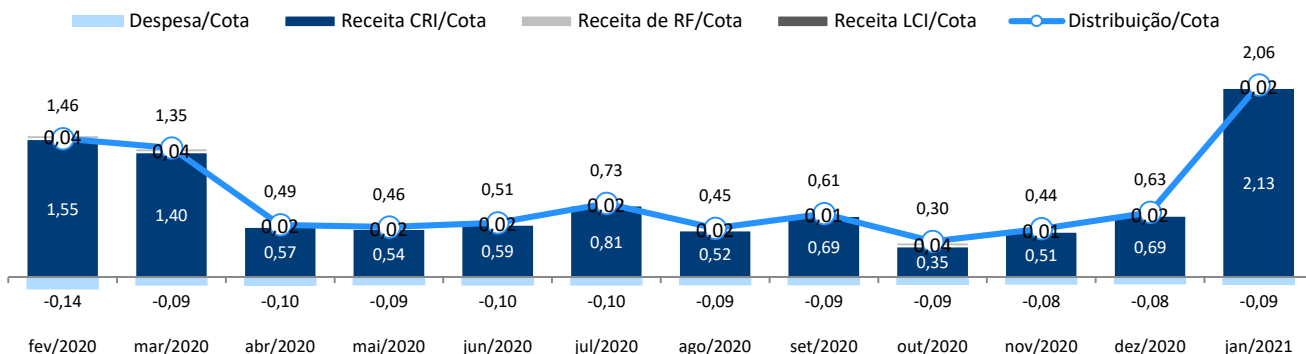
3.421.945

Cotistas

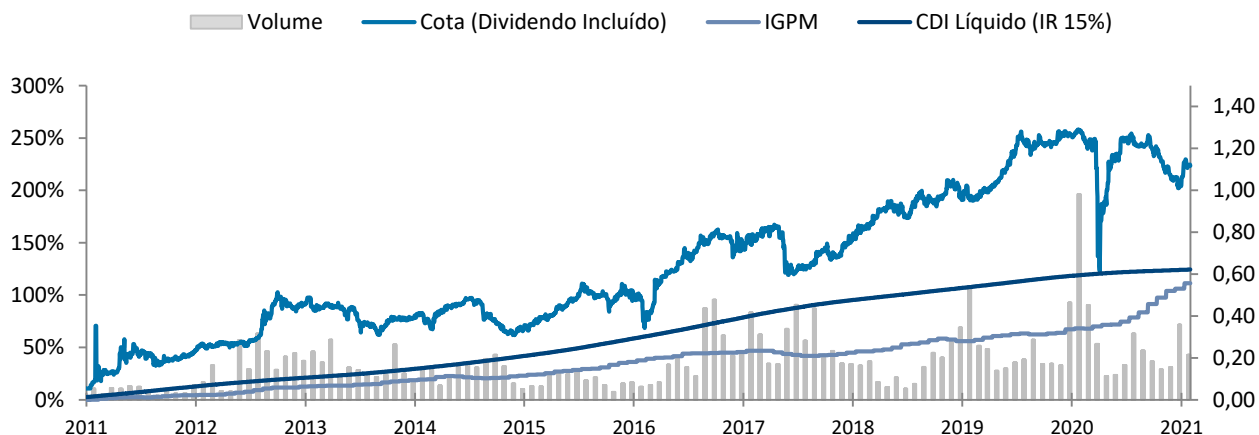
10.798

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.

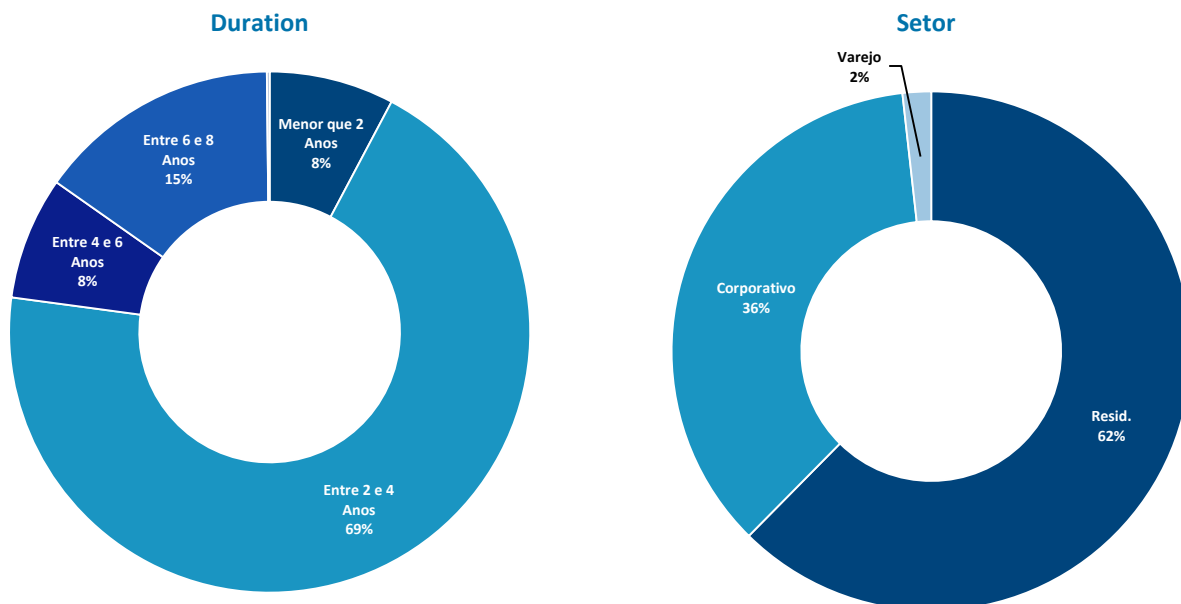
Rentabilidade



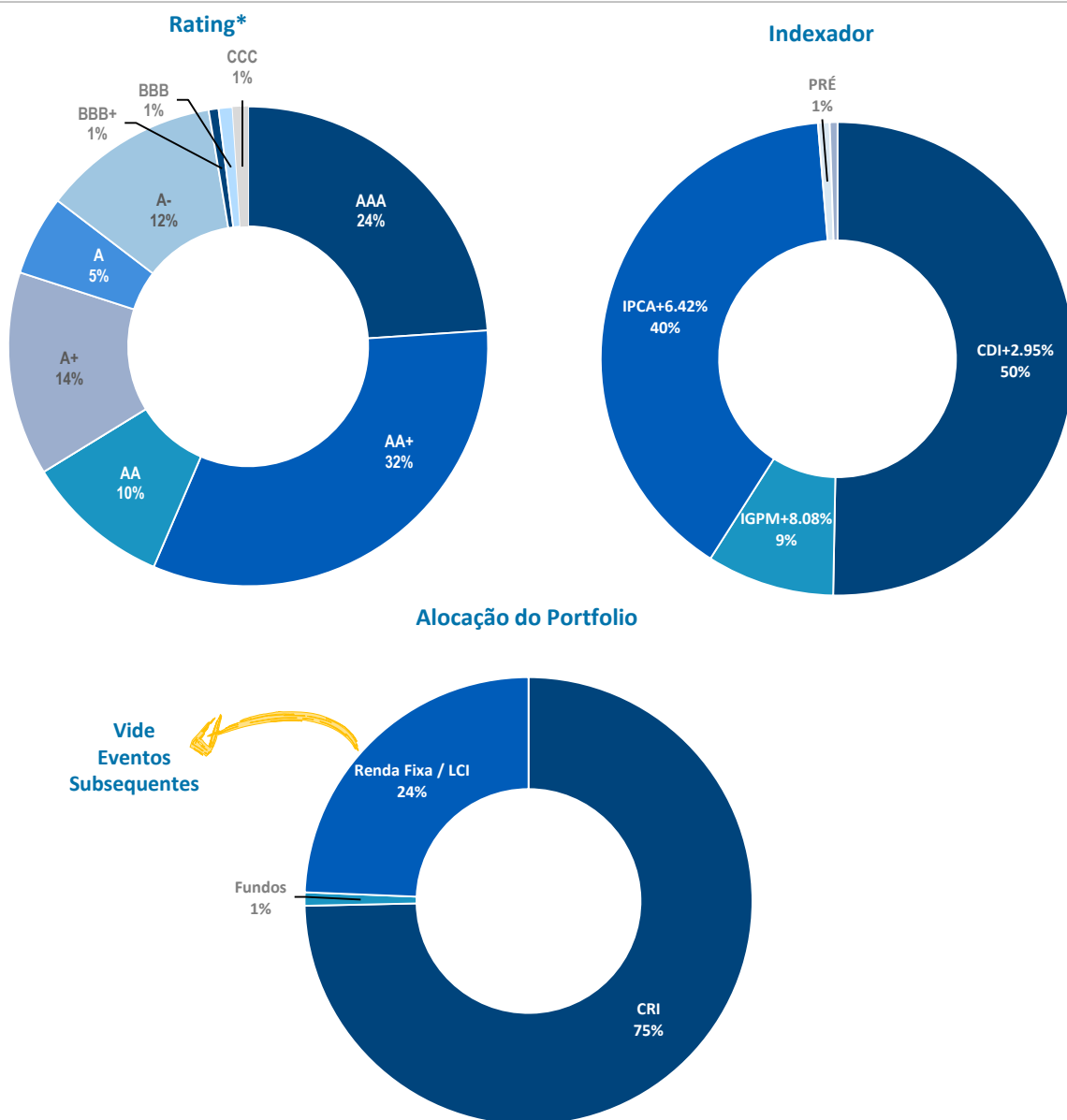
Desempenho Acumulado



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 2,82 anos, a carteira de CRIs Corporativos e a carteira de CRIs Varejo possui duration de 4,31 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 3,38 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	145	Gaia	Residencial	Pulverizado	abr-28	-	3,75%	3,75%	CDI	2,72	32.939.278,91	9,83%
2	214	Habitasec	Residencial	Vitacon	mai-24	-	5,75%	6,25%	IPCA	2,76	29.456.654,59	8,79%
3	215	Habitasec	Residencial	Vitacon	mai-24	-	7,25%	7,75%	IPCA	2,71	22.365.814,15	6,67%
4	25	Ourininvest	Corporativo	Carvalho Hosken	dez-26	-	4,00%	4,00%	CDI	2,86	20.064.595,08	5,99%
5	47	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	2,00%	2,50%	CDI	3,19	19.037.910,82	5,68%
6	193	True	Residencial	Direcional	jul-19	AA+	104,00%	110,00%	CDI	3,00	14.387.103,81	4,29%
7	163	Habitasec	Residencial	JCC	set-34	-	1,30%	1,30%	CDI	6,21	13.962.768,45	4,17%
8	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,3%	6,3%	IPCA	3,19	10.602.008,40	3,16%
9	48	True	Corporativo	Vitacon	set-29	-	3,00%	3,50%	CDI	3,18	10.249.652,06	3,06%
10	346	True	Corporativo	GPA II S2	dez-35	-	5,60%	5,60%	IPCA	6,82	10.090.120,22	3,01%
11	261	RB	Corporativo	JSL I	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	6,18	10.069.701,95	3,00%
12	268	RB	Corporativo	JSL II	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	5,40	10.069.701,95	3,00%
13	5	Provincia	Residencial	Helbor	jun-23	-	2,80%	2,50%	CDI	1,24	6.753.207,63	2,01%
14	131	True	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,00%	7,00%	IGPM	3,33	6.020.171,31	1,80%
15	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1,70%	1,70%	CDI	0,83	5.613.522,51	1,67%
16	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AAA	6,60%	6,93%	IPCA	1,83	4.337.876,18	1,29%
17	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	5,48	3.565.299,73	1,06%
18	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	1,82	1.875.882,93	0,56%
19	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	2,79	1.859.453,13	0,55%
20	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,15	1.858.871,92	0,55%
21	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,08	1.474.513,72	0,44%
22	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	4,77	1.284.897,64	0,38%
23	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A	8,20%	8,20%	IGPM	1,22	745.773,34	0,22%
24	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	BBB	12,50%	12,50%	Pré	3,95	735.778,58	0,22%
25	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,65	610.594,83	0,18%
26	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,22	541.444,13	0,16%
27	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,40	537.231,66	0,16%
28	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,37	474.714,29	0,14%
29	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	C	11,30%	11,30%	IGPM	5,20	458.839,90	0,14%
30	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	10,40	415.222,76	0,12%
31	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,05	386.401,84	0,12%
32	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	1,49	336.620,08	0,10%
33	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,13	316.801,82	0,09%
34	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	3,62	315.448,84	0,09%
35	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	4,16	294.191,39	0,09%
36	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	1,19	174.946,95	0,05%
37	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	3,58	138.862,10	0,04%
38	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,86	59.246,53	0,02%
39	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	10,80%	10,80%	IGPM	1,15	39.547,52	0,01%
40	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,21	39.257,73	0,01%
41	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,57	13.450,67	0,00%
42	127	BS	Residencial	Pulverizado	mar-32	-	11,46%	11,46%	IGPM	-	-	0,00%
43	120	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,34	-	0,00%
44	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	0,63	-	0,00%
45	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	4,12	-	0,00%
46	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,45	-	0,00%
RF		-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.435.107,02	22,04%
FIIs		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.151.701,19	0,94%
											335.160.190,28	

* 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.