

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, cenário esse que poderá mudar, gradualmente, dado o início da abertura da curva de juros.

Destacamos para o mês de fevereiro a aquisição de duas operações: CRI I.Riedi I e II (totalizando R\$ 52,0mm a IPCA+8,5%), papéis lastreados em cédulas de crédito bancário ("CCBs") emitidas pela empresa I.Riedi que contam com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóveis (Paraná); (ii) Aval da empresa e dos sócios da empresa; (iii) Cessão Fiduciária de contratos de safra; (iv) Fundo de Juros; e (iii) Fundo de Despesas.

Devido à gestão ativa no giro e alocações, o Fundo apresentou um lucro líquido acima do projetado para o portfólio de fevereiro, 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\$ 0,78 por cota, representa um dividend yield anualizado de 10,0%, se considerado o preço da cota patrimonial do mês (R\$ 95,80), ou 514% da taxa DI atual. Se considerarmos o preço da cota a mercado no fechamento do mês, equivalente a R\$ 94,01, enxergamos um dividend yield anualizado de 10,0%. Tendo em vista as melhores alocações e as destravas de valor que vem sendo realizadas, a Gestora prevê para os próximos meses a manutenção de 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\$ 321,7 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

Foram integralizados no mês de março R\$ 2mm do CRI GPA (IPCA + 5,0%) e, também, já está em estruturação outro CRI, que consumirá aproximadamente R\$ 20mm do caixa do Fundo, de forma a consumir quase a totalidade do caixa disponível.

DRE Gerencial

	Set/20	Out/20	Nov/20	Dez/20	Jan/21	Fev/21
Total de receitas	2.552	1.415	1.817	2.170	7.371	2.706
Receita de CRI	2.402	1.205	1.753	2.089	7.274	2.585
Receita de RF	150	210	64	81	98	120
Receita de LCI	-	-	-	-	-	-
Despesas com IR	(101)	(58)	(14)	(18)	(21)	(27)
Despesas do Fundo	(310)	(303)	(288)	(283)	(306)	(335)
Reserva	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido	2.140	1.052	1.514	1.869	7.043	2.342
Lucro por cota	0,62	0,31	0,44	0,55	2,05	0,68
Rendimento por cota ¹	0,45	0,47	0,53	0,55	0,75	0,78
Yield 12 meses	5,35%	6,00%	6,92%	6,93%	9,59%	9,96%

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\$ 327.839.727,71

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 95,80

Número de Cotas

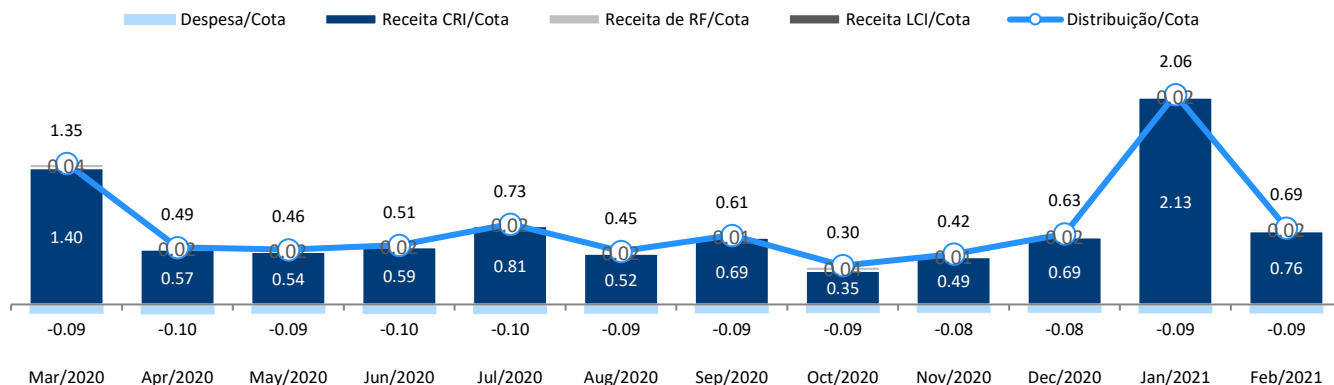
3.421.945

Cotistas

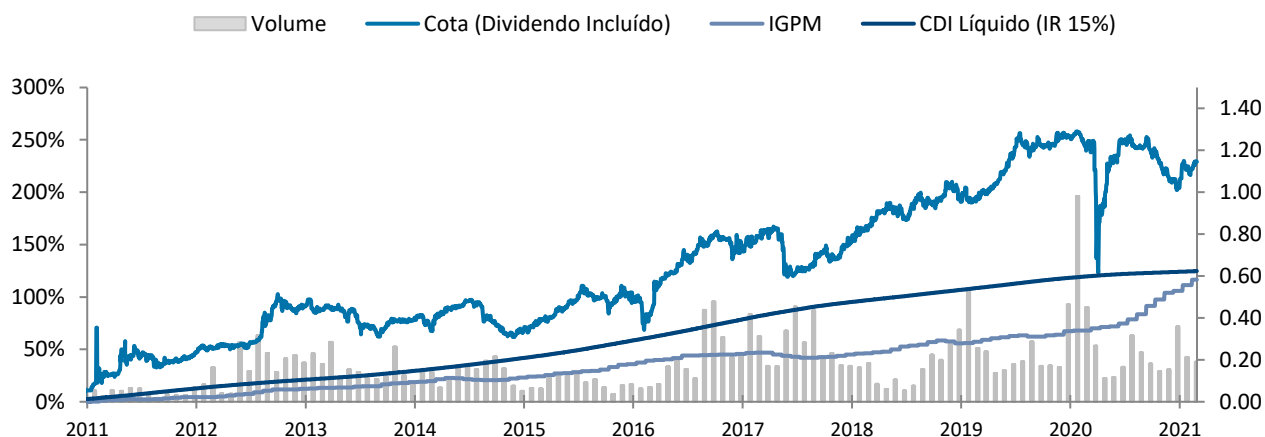
10.902

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

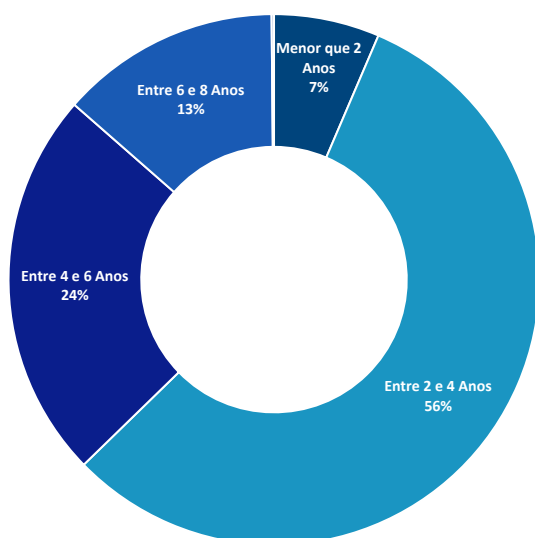


Desempenho Acumulado

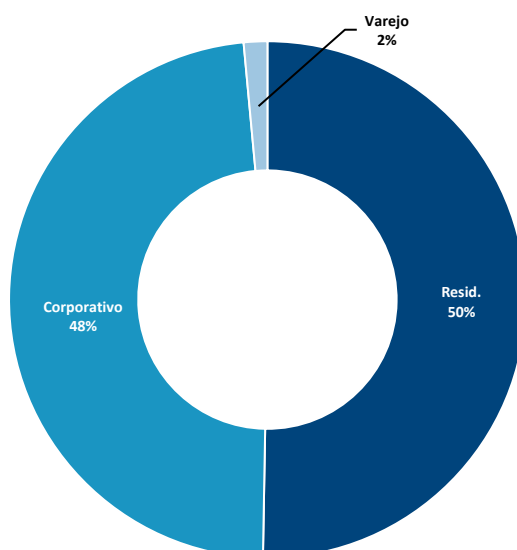


Características dos CRIs da Carteira

Duration

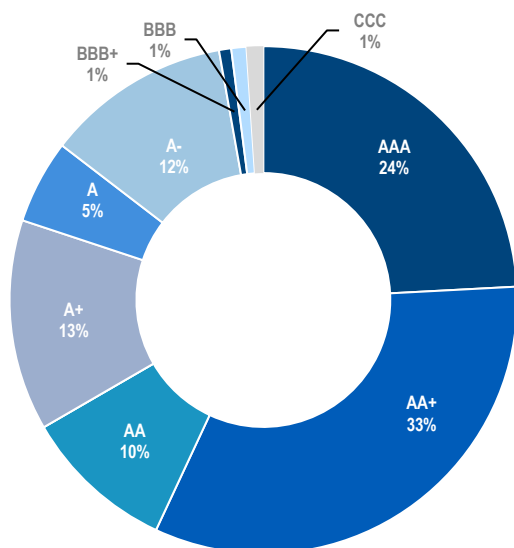


Sector

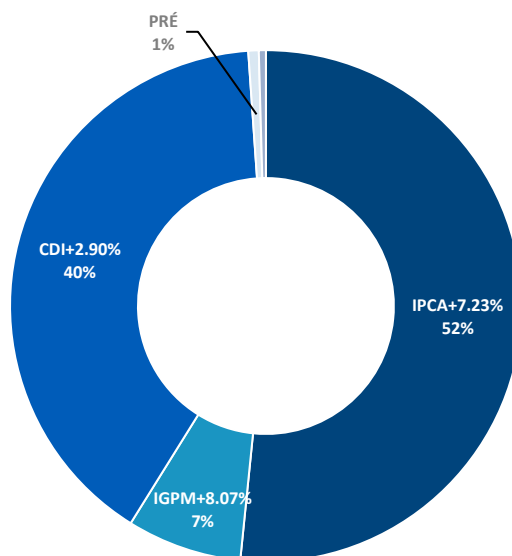


Características dos CRIs da Carteira

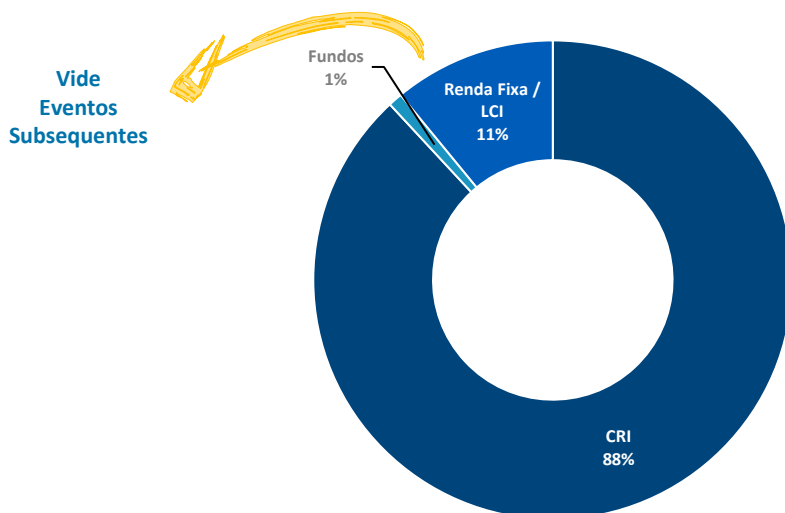
Rating*



Indexador



Alocação do Portfolio



* 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.

Setor

Os investimentos do fundo estão concentrados em ativos com lastros Residenciais.

Duration

A carteira de CRIs Residenciais possui duration de 2,94 anos, a carteira de CRIs Corporativos e a carteira de CRIs Varejo possui duration de 4,29 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 3,61 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 II Sr	mai-24	-	5.75%	6.25%	IPCA	2.69	29,997,721.91	9.15%
2	363	TRUE	Corporativo	I.Riedi I	abr-31	-	8.50%	8.50%	IPCA	4.38	26,000,000.00	7.93%
3	364	TRUE	Corporativo	I.Riedi II	abr-31	-	8.50%	8.50%	IPCA	4.38	26,000,000.00	7.93%
4	145	Gaia	Residencial	Cyrela	abr-28	-	3.75%	3.75%	CDI	2.65	25,882,535.24	7.89%
5	215	Habitasec	Residencial	Vitacon II Mz	mai-24	-	7.25%	7.75%	IPCA	2.64	22,222,625.09	6.78%
6	25	Ourinvest	Corporativo	Carvalho Hosken	dez-26	-	4.00%	4.00%	CDI	2.77	20,046,118.06	6.11%
7	47	Isec	Residencial	Vitacon Senior	set-29	-	2.00%	2.50%	CDI	3.08	18,934,582.95	5.78%
8	193	TRUE	Residencial	Direcional	Jul-19	AA+	104.00%	109.00%	%CDI	2.89	14,393,607.00	4.39%
9	163	Habitasec	Residencial	JCC	set-34	-	1.30%	1.30%	CDI	5.98	13,995,186.47	4.27%
10	165	RB	Corporativo	Rede D'Or - Santa Helena	Nov-27	AAA	6.35%	6.35%	IPCA	3.16	10,607,874.97	3.24%
11	48	Isec	Residencial	Vitacon Mezanino	set-29	-	3.00%	3.50%	CDI	3.07	10,177,889.22	3.10%
12	346	TRUE	Corporativo	GPA II S2	dez-35	-	5.60%	5.60%	IPCA	6.77	10,001,490.00	3.05%
13	261	RB	Corporativo	JSL	Jan-35	-	6.00%	6.00%	IPCA	6.15	9,999,842.01	3.05%
14	268	RB	Corporativo	JSL	Jan-35	-	6.00%	6.00%	IPCA	5.38	9,942,950.34	3.03%
15	5	Provincia	Residencial	Helbor III	Jun-23	-	2.80%	2.50%	CDI	1.16	6,754,143.18	2.06%
16	131	TRUE	Corporativo	Regus	Mar-28	-	7.00%	7.00%	IGPM	3.30	5,993,987.48	1.83%
17	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1.70%	1.70%	CDI	0.75	5,424,399.17	1.65%
18	130	RB	Varejo	Aliance - BSC	out-24	AAA	6.60%	6.93%	IPCA	1.79	4,255,984.27	1.30%
19	269	BS	Residencial	Residencial S269 BBB	Nov-41	BBB	8.00%	8.00%	IGPM	5.48	3,491,359.43	1.06%
20	259	BS	Residencial	Residencial S259	set-31	-	8.70%	8.70%	IGPM	5.14	1,888,640.88	0.58%
21	97	Gaia	Residencial	Diálogo	Jun-17	-	7.90%	7.90%	IGPM	1.79	1,766,587.31	0.54%
22	368	BS	Residencial	Residencial S368	dez-40	-	9.00%	9.00%	IGPM	2.78	1,637,941.21	0.50%
23	217	BS	Residencial	Residencial S217 A	fev-41	A	8.00%	8.00%	IGPM	7.07	1,447,247.24	0.44%
24	237	BS	Residencial	Residencial S237	abr-41	-	10.30%	10.30%	TR	4.75	1,285,279.48	0.39%
25	253	BS	Residencial	Residencial S253 A	ago-41	A	8.20%	8.20%	IGPM	1.23	724,274.86	0.22%
26	255	BS	Residencial	Residencial S255 BBB	fev-41	BBB	12.50%	12.50%	Pré	3.95	678,524.85	0.21%
27	247	BS	Residencial	Residencial S247 A	mai-41	A	8.00%	8.00%	IGPM	6.65	609,412.24	0.19%
28	244	BS	Residencial	Residencial S244	mai-31	-	16.90%	16.90%	Pré	3.25	540,115.92	0.16%
29	238	BS	Residencial	Residencial S238	Jan-31	-	15.60%	15.60%	Pré	3.39	531,877.42	0.16%
30	130	BS	Residencial	Residencial S130 A+	ago-39	A+	11.30%	11.30%	IGPM	4.36	476,611.62	0.15%
31	156	BS	Residencial	Residencial S156 C	dez-39	C	11.30%	11.30%	IGPM	5.19	467,237.09	0.14%
32	257	BS	Residencial	Residencial S257 BBB+	ago-41	BBB+	8.00%	8.00%	IGPM	10.39	421,755.33	0.13%
33	233	BS	Residencial	Residencial S233 A	abr-41	A	8.00%	8.00%	IGPM	6.07	391,405.77	0.12%
34	88	BS	Residencial	Residencial S88	Mar-23	-	10.89%	10.89%	IGPM	1.46	342,443.83	0.10%
35	226	BS	Residencial	Residencial S226 A-	Mar-41	A-	8.00%	8.00%	IGPM	6.32	341,118.57	0.10%
36	116	BS	Residencial	Residencial S116	Mar-33	-	10.90%	10.90%	IGPM	3.61	325,735.81	0.10%
37	113	BS	Residencial	Residencial S113	fev-24	-	10.80%	10.80%	IGPM	2.09	320,124.30	0.10%
38	201	BS	Residencial	Residencial S201 A+	dez-40	A+	8.00%	8.00%	IGPM	1.19	170,906.38	0.05%
39	239	BS	Residencial	Residencial S239	abr-31	-	16.30%	16.30%	Pré	3.59	155,161.60	0.05%
40	117	BS	Residencial	Residencial S117	ago-27	-	11.00%	11.00%	IGPM	2.84	59,764.17	0.02%
41	78	BS	Residencial	Residencial S78	set-24	-	11.26%	11.26%	IGPM	2.16	40,312.72	0.01%
42	123	BS	Residencial	Residencial S123	Jun-23	-	10.80%	10.80%	IGPM	1.14	40,279.53	0.01%
43	125	BS	Residencial	Residencial S125	ago-29	-	11.00%	11.00%	IGPM	3.55	13,618.35	0.00%
44	127	BS	Residencial	Residencial S127	Mar-32	-	11.46%	11.46%	IGPM	4.40	0.00	0.00%
45	120	BS	Residencial	Residencial S120	Jun-23	-	11.96%	11.96%	IGPM	1.85	0.00	0.00%
46	111	BS	Residencial	Residencial S111	Nov-20	-	11.10%	11.07%	IGPM	-	0.00	0.00%
47	106	BS	Residencial	Residencial S106	out-28	-	11.70%	11.70%	IGPM	3.63	0.00	0.00%
48	85	BS	Residencial	Residencial S85	out-24	-	11.38%	11.38%	IGPM	2.08	0.00	0.00%
RF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,905,053.29	10.95%
Fils	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,136,001.17	0.96%
Total											327,839,727.71	100.00%

* 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.

