

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\$ 150.104.176,13

Número de Cotas

1.461.280

Cotistas

5.396

Nota do Gestor

A distribuição de rendimentos do FEXC11, referente ao mês de julho, foi de R\$0,29 por cota. Tal valor representou um dividend yield de 8,96%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, R\$91,17, e os rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 150,1 milhões, ou R\$102,72 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 133,2 milhões, o que se traduz em um deságio de 11,2% frente ao valor patrimonial. O volume médio diário de negociação das cotas do Fundo na Bolsa foi de R\$ 417,3 mil, valor 153% superior ao observado no mês de julho de 2016.

O patamar dos rendimentos distribuídos pelo Fundo reflete os baixos índices de inflação divulgados nos últimos meses, principalmente o IGP-M. Considerando apenas dentre os CRI investidos pelo Fundo, a parcela de CRI atualizados pelo IGP-M é próxima de 66%. Se considerada a carteira total, incluindo LCI e cotas de fundos de Renda Fixa, a exposição ao índice diminui para, aproximadamente, 47%.

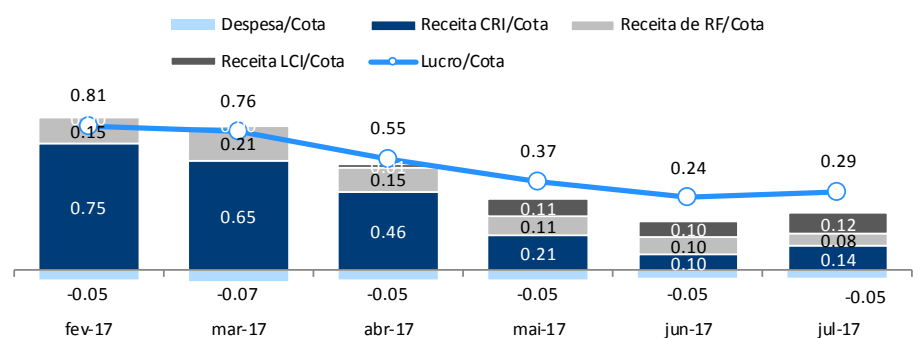
Conforme adiantado no relatório de junho, o Fundo adquiriu R\$ 5 milhões do CRI Tecnisa no mês de julho. Essa operação conta com prazo de 4 anos e duration de 2,9 anos, remuneração de 140% do DI, pagamento de juros trimestral e amortização de principal em 10 parcelas trimestrais a partir de abril de 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.

Eventos subsequentes: considerando a data de divulgação desse relatório, informamos que a equipe de gestão aprovou a aquisição de R\$ 5 milhões de um CRI cujo lastro é uma carteira pulverizada de contratos de aquisição de lotes residenciais em 32 loteamentos em diversas cidades do interior do estado de São Paulo. O CRI conta com um excesso de lastro de 133% em relação ao valor de emissão, coobrigação do grupo da companhia cedente e aval dos sócios, além de alienação fiduciária dos lotes objeto dos contratos, com LTV máximo de 60% ao longo de toda a operação. A remuneração do CRI é IGP-M + 10% a.a. e o prazo é de 12 anos.

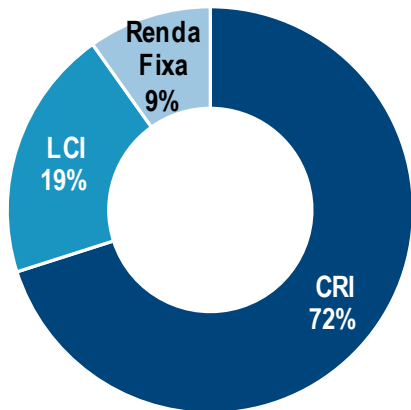
DRE Gerencial

em R\$ mil	fev-17	mar-17	abr-17	mai-17	jun-17	jul-17
Total de receitas	1.327	1.256	1.075	682	453	544
Receita de CRI	1.091	946	677	310	141	209
Receita de RF	235	310	376	215	172	158
Receita de LCI	-	-	21	157	139	177
Despesas com IR	(10)	(9)	(161)	(59)	(26)	(47)
Despesas do Fundo	(76)	(96)	(79)	(71)	(69)	(68)
Reserva de Contingência	-	-	-	-	(208)	(4)
Lucro Líquido	1.240	1.152	835	551	149	425
Lucro por Cota	0,81	0,76	0,55	0,37	0,24	0,29
Yield 12 meses	11,00%	10,43%	10,10%	10,98%	10,14%	8,96%

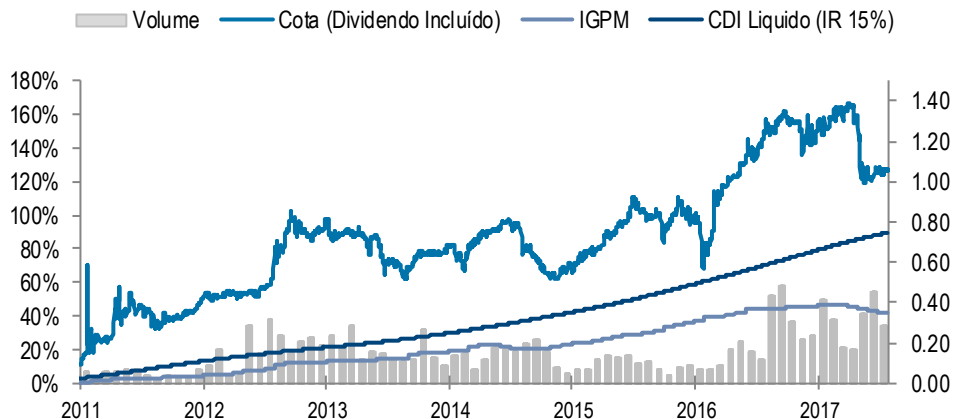
Rentabilidade



Alocação do Portfolio

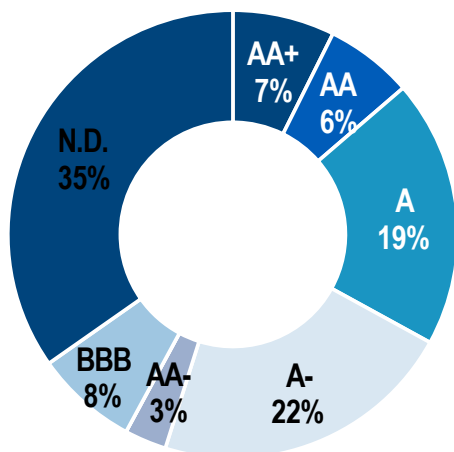


Desempenho Acumulado

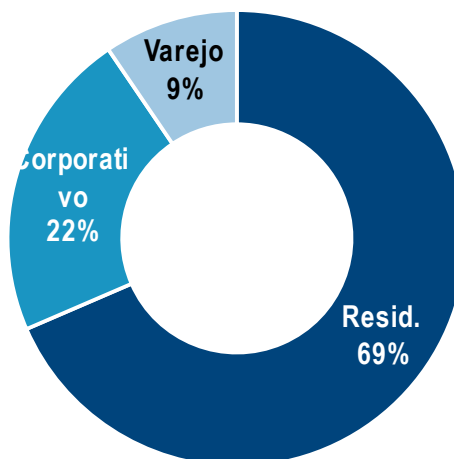


Características dos CRIs da Carteira

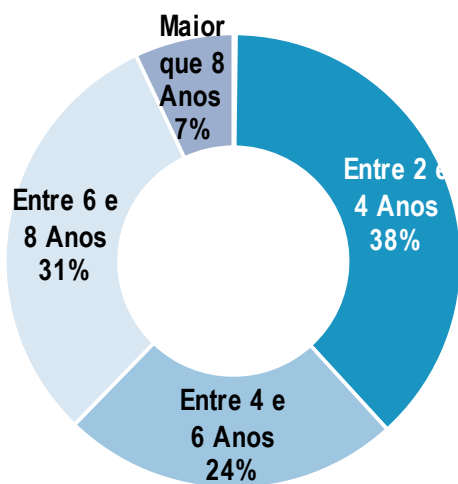
Rating



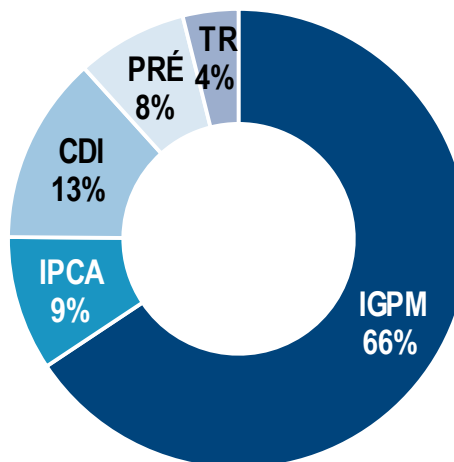
Setor



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 5,71 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 4,34 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 5,41 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.

#	Série	Emissor*	Lastro	Devedor	Prazo	Rating	Taxa	Índice	Duration	Valor de Mercado	Concentração
1	25	PDG	Corporativo	PDG	dez-16	AA+	4,50%	CDI	-	9.145.985,91	6,07%
2	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	8,00%	IGPM	8,43	9.005.882,52	5,98%
3	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	IGPM	3,33	8.039.168,51	5,34%
4	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	IGPM	4,42	7.986.616,80	5,30%
5	141	BS	Hospital	Hospital Caxias D'or	jan-27	AA+	7,00%	IPCA	4,22	7.283.388,68	4,84%
6	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	8,00%	IGPM	7,87	6.514.941,48	4,33%
7	130	RB	Residencial	Pulverizado	out-24	AA	6,60%	IPCA	3,36	6.210.890,79	4,12%
8	95	Ápice	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,0%	CDI	2,50	5.015.867,75	3,33%
9	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	TR	7,75	3.935.957,21	2,61%
10	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	IGPM	7,49	3.127.939,36	2,08%
11	73	Ápice	Corporativo	Vale	mai-29	AA-	5,73%	IGPM	5,90	2.899.335,53	1,93%
12	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	IGPM	10,98	2.830.345,64	1,88%
13	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	IGPM	9,69	2.686.003,65	1,78%
14	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	AA+	6,00%	IPCA	2,88	2.617.117,23	1,74%
15	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	Pré	4,19	2.568.110,20	1,71%
16	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	Pré	3,68	2.363.454,70	1,57%
17	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	Pré	3,72	2.285.150,63	1,52%
18	8	Ápice	Corporativo	BMG	abr-23	A-	8,00%	IGPM	2,89	2.272.462,05	1,51%
19	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A+	8,00%	IGPM	7,80	2.270.205,41	1,51%
20	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	IGPM	9,42	2.247.848,06	1,49%
21	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A-	8,00%	IGPM	8,77	2.119.064,73	1,41%
22	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A-	8,20%	IGPM	8,62	1.915.804,40	1,27%
23	251	BS	Residencial	Pulverizado	jul-41	A+	8,20%	IGPM	7,74	1.911.664,57	1,27%
24	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A+	8,00%	IGPM	6,98	1.811.565,68	1,20%
25	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A	11,30%	IGPM	6,66	1.468.291,08	0,97%
26	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	IGPM	10,25	1.419.021,24	0,94%
27	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A-	8,00%	IGPM	9,09	1.352.682,62	0,90%
28	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	BB	11,30%	IGPM	6,42	1.191.456,93	0,79%
29	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	Pré	4,42	941.503,92	0,63%
30	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	IGPM	3,88	666.761,06	0,44%
31	242	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	A	11,80%	Pré	3,71	560.150,64	0,37%
32	120	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	IGPM	2,67	465.663,59	0,31%
33	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	AA+	11,38%	IGPM	3,13	298.921,23	0,20%
34	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	IGPM	5,41	298.893,94	0,20%
35	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	IGPM	2,92	259.126,98	0,17%
36	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	IGPM	2,25	250.695,10	0,17%
37	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	IGPM	5,85	177.012,70	0,12%
38	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	A+	11,26%	IGPM	3,73	124.958,41	0,08%
39	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	IGPM	4,31	100.694,74	0,07%
40	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	AA	11,50%	IGPM	5,15	89.854,73	0,06%
41	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	IGPM	4,28	67.738,18	0,04%
42	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	AAA	10,80%	IGPM	2,43	57.241,31	0,04%
43	105	BS	Residencial	Pulverizado	out-17	-	10,70%	IGPM	0,11	34.150,54	0,02%
44	RF									13.716.495,25	9,11%
45	LCI									27.994.984,58	18,59%

* BS = Brazilian Securities; RB = RB Capital