

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 mês de março marcou o início do ciclo de alta de juros pelo comitê de política monetária (COPOM) em resposta à performance positiva dos índices de inflação (IPCA e IGP-M) nos primeiros meses de 2021. O Banco Central elevou a taxa Selic para 2.75, aumento de 75 pontos-base (pb).

A decisão foi bem recepcionada pelo mercado, pois as expectativas de inflação para 2021 vinham subindo significativamente, sugerindo um risco elevado de rompimento do teto da meta (5.25%). No período de 12 meses findo em março/21, o IPCA acumulou 6.10%.

Em virtude da abertura das curvas de juros, o cotista pode observar um aumento gradual na distribuição dos CRI e, consequentemente, do Fundo. Os três indexadores da carteira do fundo (IPCA, CDI e IGP-M) devem apresentar uma performance positiva nos próximos meses.

O rendimento ficou em R\$ 1,02 por cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,77% se considerado o preço da cota patrimonial do mês, de R\$ 95,79, ou 482% da taxa DI atual. Se considerarmos o preço da cota a mercado no fechamento do mês, equivalente a R\$ 95,00, enxergamos um *dividend yield* anualizado de 12,88%. 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 próximo ao presenciado neste último mês.

O valor patrimonial do Fundo, por sua vez, fechou o mês em R\$ 327,8 milhões, perante um valor de mercado na ordem de R\$ 325,1 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 abril ocorreu a estruturação e liquidação do CRI RioPet (total de R\$ 12mm a IPCA + 7,3%). Com isso, o montante de caixa convergiu para, aproximadamente, 13% do PL do Fundo. Já estão em estruturação outras duas séries que devem ser integralizadas ainda em abril. A primeira sairá a CDI+4% e segunda sairá a CDI+4.5%. Ambas deverão consumir, aproximadamente, R\$ 11mm do caixa do Fundo. Com isso, o montante disponível deverá reduzir para somente cerca de 10% do PL do Fundo.

DRE Gerencial

	Out/20	Nov/20	Dez/20	Jan/21	Fev/21	Mar/21
Total de receitas	1.415	1.817	2.170	7.371	2.706	2.675
Receita de CRI	1.205	1.753	2.089	7.274	2.585	2.592
Receita de RF	210	64	81	98	120	83
Receita de LCI	-	-	-	-	-	-
Despesas com IR	(58)	(14)	(18)	(21)	(27)	(18)
Despesas do Fundo	(303)	(288)	(283)	(306)	(335)	(330)
Reserva	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido	1.052	1.514	1.869	7.043	2.342	2.327
Lucro por cota	0,31	0,44	0,55	2,05	0,68	0,68
Rendimento por cota ¹	0,47	0,53	0,55	0,75	0,78	1,02
Yield 12 meses	6,00%	6,92%	6,93%	9,59%	9,96	12,77%

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\$ 327.804.671,18

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 95,79

Número de Cotas

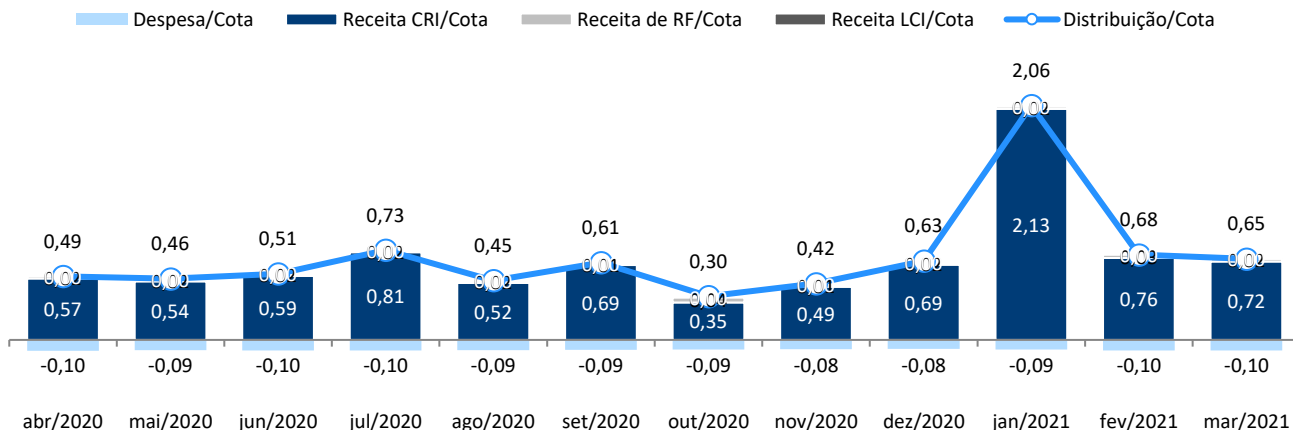
3.421.945

Cotistas

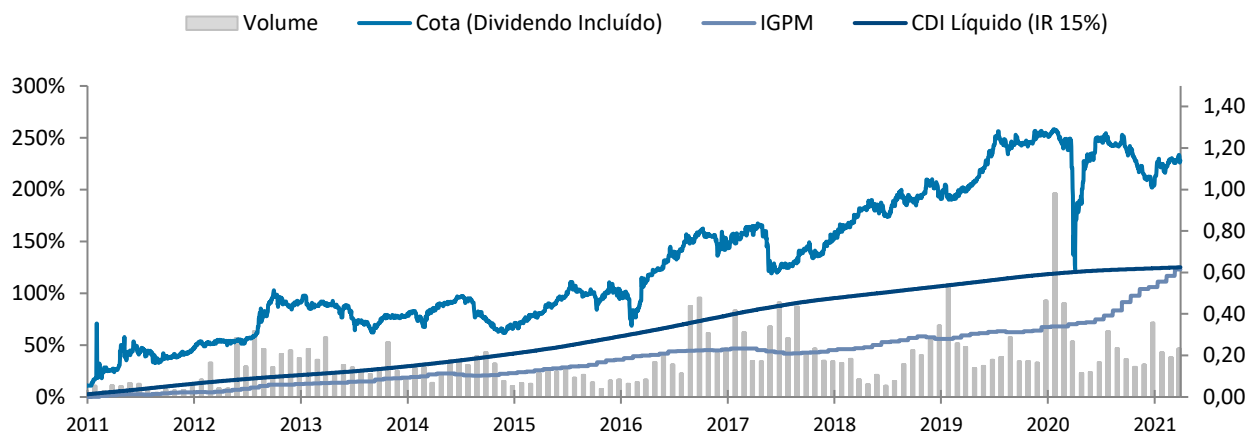
11.230

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.

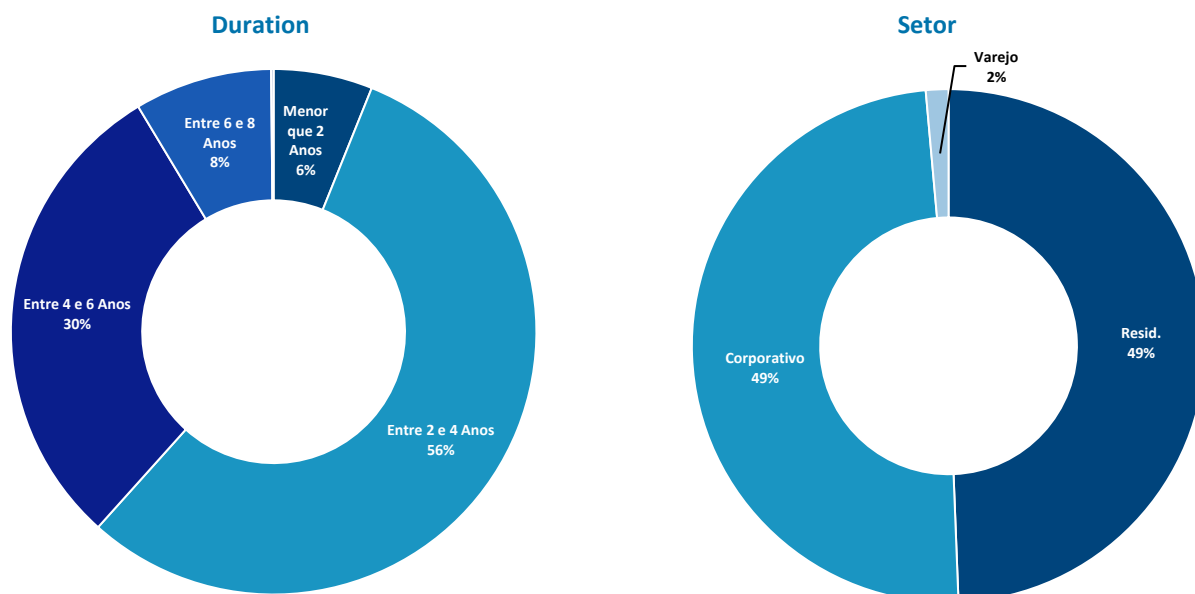
Rentabilidade



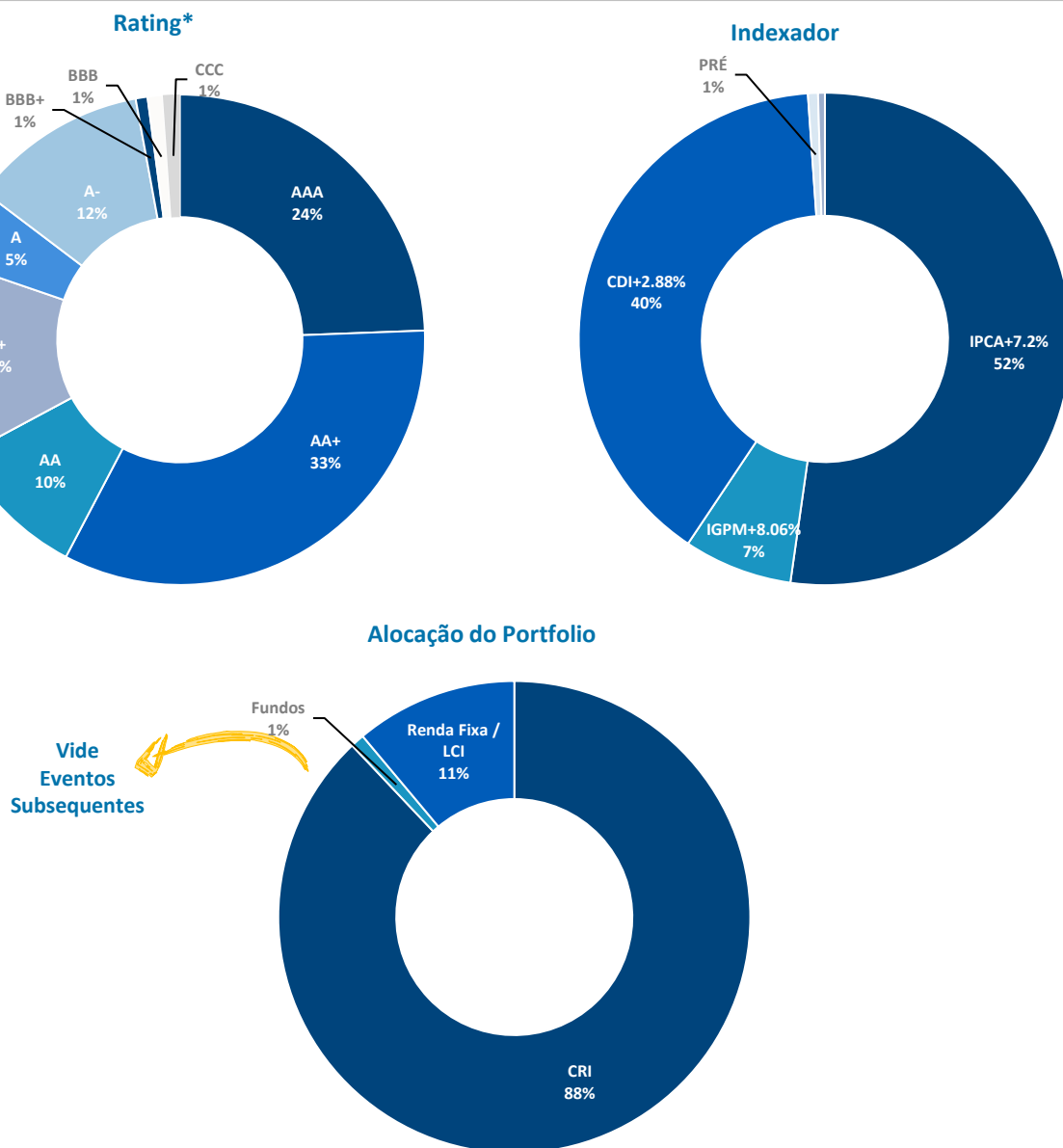
Desempenho Acumulado



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.

Setor

Os investimentos do fundo estão concentrados em ativos com lastros Corporativos, que possuem risco concentrado.

Duration

A carteira de CRIs Residenciais possui *duration* de 2,86 anos, a carteira de CRIs Corporativos e a carteira de CRIs Varejo possui *duration* de 4,23 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 3,55 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	2,57	28.928.596,51	8,82%
2	363	True	Corporativo	I.Riedi I	abr-31	-	8,50%	8,50%	IPCA	4,31	26.494.989,09	8,08%
3	364	True	Corporativo	I.Riedi II	abr-31	-	8,50%	8,50%	IPCA	4,31	26.494.989,09	8,08%
4	145	Gaia	Residencial	Cyrela	abr-28	-	3,75%	3,75%	CDI	2,52	25.239.933,65	7,70%
5	215	Habitasec	Residencial	Vitacon II Mz	mai-24	-	7,25%	7,75%	IPCA	2,52	21.966.450,06	6,70%
6	25	Ourininvest	Corporativo	Carvalho Hosken	dez-26	-	4,00%	4,00%	CDI	2,62	20.073.305,18	6,12%
7	47	Isec	Residencial	Vitacon Senior	set-29	-	2,00%	2,50%	CDI	2,92	18.725.119,53	5,71%
8	193	True	Residencial	Direcional	jul-19	AA+	104,00%	109,00%	%CDI	2,82	14.411.671,73	4,40%
9	163	Habitasec	Residencial	JCC	set-34	-	1,30%	1,30%	CDI	5,82	14.040.561,66	4,28%
10	165	RB	Corporativo	Rede D'Or - Santa Helena	nov-27	AAA	6,35%	6,35%	IPCA	3,12	10.564.005,90	3,22%
11	48	Isec	Residencial	Vitacon Mezanino	set-29	-	3,00%	3,50%	CDI	2,91	10.033.579,92	3,06%
12	261	RB	Corporativo	JSL	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	5,26	10.022.413,98	3,06%
13	268	RB	Corporativo	JSL	jan-35	-	6,00%	6,00%	IPCA	6,01	10.022.413,98	3,06%
14	346	True	Corporativo	GPA II S2	dez-35	-	5,60%	5,60%	IPCA	6,71	10.009.060,00	3,05%
15	5	Provincia	Residencial	Helbor III	jun-23	-	2,80%	2,50%	CDI	1,17	6.079.708,40	1,85%
16	131	True	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,00%	7,00%	IGPM	3,19	6.011.340,20	1,83%
17	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1,70%	1,70%	CDI	0,64	5.293.542,45	1,61%
18	130	RB	Varejo	Aliansce - BSC	out-24	AAA	6,60%	6,93%	IPCA	1,72	4.101.753,36	1,25%
19	269	BS	Residencial	Residencial S269 BBB	nov-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	5,46	3.455.852,85	1,05%
20	85	BARI	Corporativo	GPA	ago-35	-	5,00%	5,00%	IPCA	4,27	2.013.621,39	0,61%
21	259	BS	Residencial	Residencial S259	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,11	1.937.538,82	0,59%
22	97	Gaia	Residencial	Diálogo	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	1,74	1.704.607,66	0,52%
23	368	BS	Residencial	Residencial S368	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	2,76	1.510.840,63	0,46%
24	217	BS	Residencial	Residencial S217 A	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,04	1.296.280,97	0,40%
25	237	BS	Residencial	Residencial S237	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	6,60	1.288.571,68	0,39%
26	253	BS	Residencial	Residencial S253 A	ago-41	A	8,20%	8,20%	IGPM	5,46	731.890,21	0,22%
27	255	BS	Residencial	Residencial S255 BBB	fev-41	BBB	12,50%	12,50%	Pré	3,94	672.581,12	0,21%
28	247	BS	Residencial	Residencial S247 A	mai-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,63	596.005,19	0,18%
29	244	BS	Residencial	Residencial S244	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,26	538.515,80	0,16%
30	238	BS	Residencial	Residencial S238	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,36	529.783,30	0,16%
31	156	BS	Residencial	Residencial S156 C	dez-39	C	11,30%	11,30%	IGPM	6,71	478.744,25	0,15%
32	257	BS	Residencial	Residencial S257 BBB+	ago-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	10,36	434.018,79	0,13%
33	233	BS	Residencial	Residencial S233 A	abr-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,08	384.493,36	0,12%
34	130	BS	Residencial	Residencial S130 A+	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,34	374.974,29	0,11%
35	88	BS	Residencial	Residencial S88	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	1,40	351.338,17	0,11%
36	116	BS	Residencial	Residencial S116	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	3,57	338.972,15	0,10%
37	226	BS	Residencial	Residencial S226 A-	mar-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	6,18	338.090,55	0,10%
38	113	BS	Residencial	Residencial S113	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,04	326.540,06	0,10%
39	239	BS	Residencial	Residencial S239	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	2,51	158.190,10	0,05%
40	201	BS	Residencial	Residencial S201 A+	dez-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	5,99	156.179,62	0,05%
41	117	BS	Residencial	Residencial S117	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,81	60.799,54	0,02%
42	123	BS	Residencial	Residencial S123	jun-23	-	10,80%	10,80%	IGPM	1,82	41.469,56	0,01%
43	78	BS	Residencial	Residencial S78	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,13	40.599,16	0,01%
44	125	BS	Residencial	Residencial S125	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,98	13.936,98	0,00%
45	127	BS	Residencial	Residencial S127	mar-32	-	11,46%	11,46%	IGPM	4,35	-	0,00%
46	120	BS	Residencial	Residencial S120	jun-23	-	11,00%	11,96%	IGPM	1,79	-	0,00%
47	111	BS	Residencial	Residencial S111	nov-20	-	11,10%	11,07%	IGPM	-	-	0,00%
48	106	BS	Residencial	Residencial S106	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	3,62	-	0,00%
49	85	BS	Residencial	Residencial S85	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,07	-	0,00%
RF											36.397.696,82	11,10%
Fils											3.119.103,46	0,95%

* 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.

