

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\$ 149.150.136,58

Número de Cotas

1.461.280

Cotistas

4.648

Nota do Gestor

A distribuição de rendimentos do FEXC11 referente ao mês de outubro foi de R\$0,65 por cota. O valor representa uma apreciação de 44,4% sobre o rendimento do mês anterior, e um dividend yield de 7,18%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, R\$94,20, e os rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 149,15 milhões, ou R\$102,07 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 137,7 milhões, o que se traduz em um deságio de 8,35% frente ao valor patrimonial. O volume médio diário de negociação das cotas do Fundo na Bolsa foi de R\$ 343,4 mil, montante 6% superior ao observado no mês anterior.

No mês de outubro ocorreu a liquidação financeira da aquisição do CRI Rede D'Or – Hospital Santa Helena, no valor de R\$ 12 milhões, ou 8% do patrimônio do Fundo. O CRI, que recebeu rating AA+ da Fitch Ratings, possui prazo de 10 anos e foi adquirido pela taxa de IPCA + 6,49% a.a., ou seja, aproximadamente 200 bps acima da taxa da NTN-B de prazo médio equivalente vigente na data do bookbuilding.

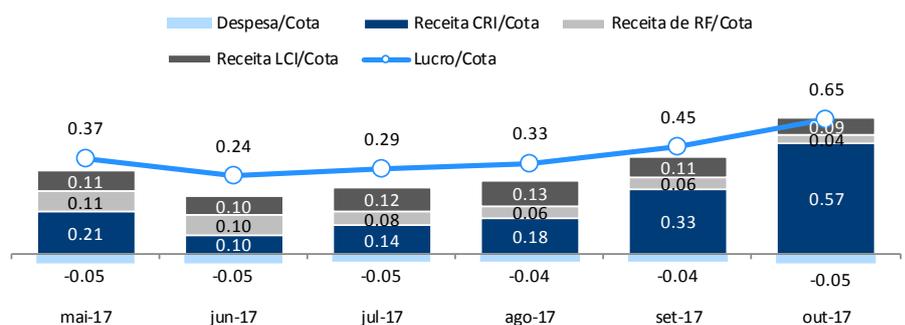
Conforme divulgado como evento subsequente no relatório anterior, ocorreu em outubro ainda a liquidação financeira do CRI do Grupo Cem, ativo lastreado em uma carteira pulverizada de contratos de aquisição de lotes residenciais em 32 loteamentos em diversas cidades do interior do estado de SP, montante de R\$ 2,5 milhões (1,7% do patrimônio) a ser remunerado a IGP-M + 10% a.a. pelo prazo de 12 anos. O CRI conta com um excesso de lastro de 133% em relação ao seu valor, 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.

Adicionalmente, a gestora aprovou no mês a aquisição de R\$ 14,5 milhões do CRI JSL, cujo bookbuilding ocorrerá em meados de Novembro. O CRI será emitido com um spread de 300 bps acima da NTN-B de prazo equivalente e contará com uma ampla gama de garantias, além do risco JSL, contará com coobrigação da Ribeira, empresa do patrimonial do grupo, aval dos acionistas e alienação fiduciária de imóveis, com um LTV aproximado de 35%.

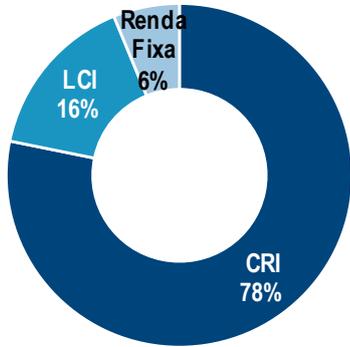
DRE Gerencial

em R\$ mil	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17
Total de receitas	682	453	544	555	736	1.107
Receita de CRI	310	141	209	268	474	833
Receita de RF	215	172	158	93	105	136
Receita de LCI	157	139	177	194	157	138
Despesas com IR	(59)	(26)	(47)	(3)	(18)	(79)
Despesas do Fundo	(71)	(69)	(68)	(63)	(66)	(72)
Reserva de Contingência	-	(208)	(4)	-	-	-
Lucro Líquido	551	149	425	489	652	956
Lucro por Cota	0,37	0,24	0,29	0,33	0,45	0,65
Yield 12 meses	10,98%	10,14%	8,96%	7,62%	7,22%	7,18%

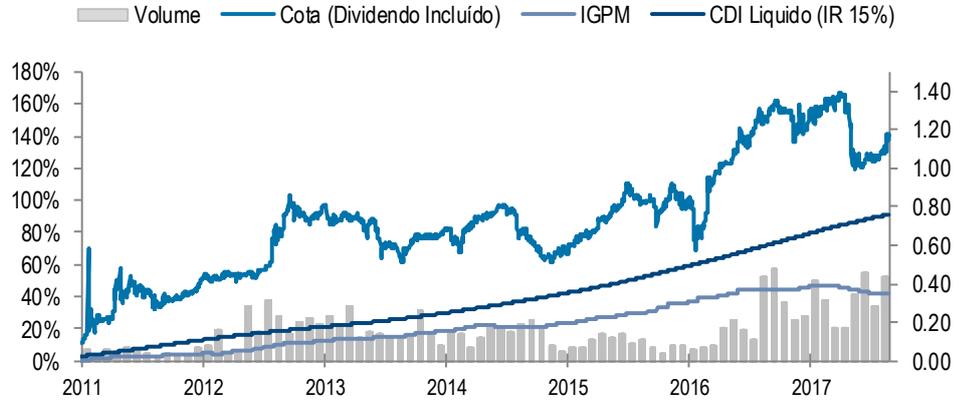
Rentabilidade



Alocação do Portfolio

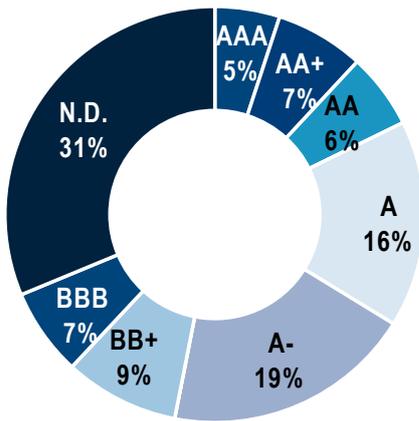


Desempenho Acumulado

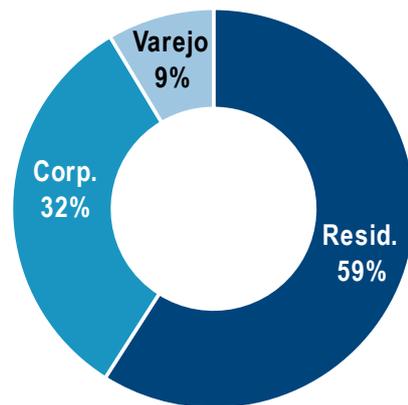


Características dos CRIs da Carteira

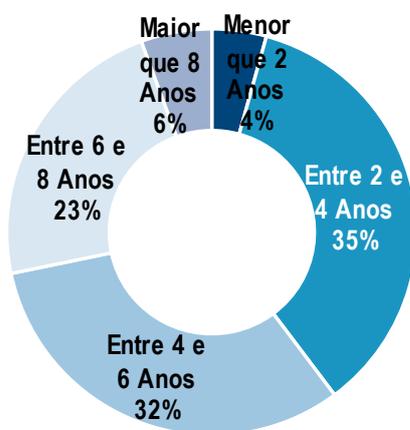
Rating



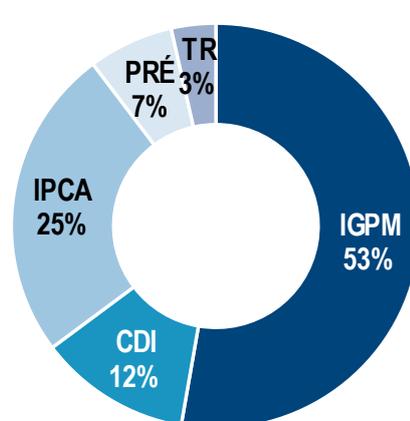
Sector



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 5,68 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 3,81 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 5,11 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 de Emissão	Taxa de Aquisição	Índice	Duration	Valor de Mercado	Concentração
1	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AA+	6,35%	6,49%	IPCA	4,61	12.228.636,40	8,15%
2	25	PDG	Corporativo	PDG	-	AA+	-	-	-	-	8.973.025,98	5,98%
3	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	8,34	8.154.301,40	5,44%
4	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	3,23	7.402.473,12	4,93%
5	141	BS	Hospital	Hospital Caxias D'or	jan-27	AA+	7,04%	7,16%	IPCA	4,12	7.175.397,49	4,78%
6	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AA	6,60%	6,93%	IPCA	3,25	6.075.768,37	4,05%
7	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	4,36	5.883.792,53	3,92%
8	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	8,0%	8,0%	IGPM	7,80	5.825.850,13	3,88%
9	95	Ápice	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,00%	140,00%	CDI	2,32	5.021.395,55	3,35%
10	187	Ápice	Corporativo	Vale	mai-29	AAA	5,73%	6,13%	IGPM	5,85	5.000.806,24	3,33%
11	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	7,65	3.891.558,17	2,59%
12	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	7,57	2.939.316,11	1,96%
13	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	10,87	2.753.027,17	1,84%
14	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	AA+	6,00%	6,00%	IPCA	2,74	2.553.808,65	1,70%
15	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	12,50%	Pré	4,15	2.514.789,41	1,68%
16	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	9,61	2.496.807,73	1,66%
17	290	Cibrasec	Residencial	CEM	abr-28	A+	10,00%	10,00%	IGPM	3,04	2.479.162,83	1,65%
18	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,67	2.230.892,32	1,49%
19	8	Ápice	Corporativo	BMG	abr-23	A-	8,00%	8,00%	IGPM	2,76	2.183.587,42	1,46%
20	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,64	2.170.118,80	1,45%
21	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	9,40	1.907.186,36	1,27%
22	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A-	8,20%	8,20%	IGPM	8,55	1.847.351,39	1,23%
23	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	8,72	1.783.116,80	1,19%
24	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A+	8,00%	8,00%	IGPM	7,76	1.668.302,95	1,11%
25	251	BS	Residencial	Pulverizado	jul-41	A+	8,20%	8,20%	IGPM	7,67	1.637.216,14	1,09%
26	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	6,93	1.408.759,53	0,94%
27	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A	11,30%	11,30%	IGPM	6,67	1.348.414,21	0,90%
28	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	10,16	1.332.791,81	0,89%
29	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A-	8,00%	8,00%	IGPM	9,01	1.232.765,51	0,82%
30	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	BB	11,30%	11,30%	IGPM	6,42	1.148.642,50	0,77%
31	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	4,40	911.824,16	0,61%
32	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	3,80	647.718,24	0,43%
33	242	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	A	11,80%	11,80%	Pré	3,64	505.100,50	0,34%
34	120	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,63	428.360,00	0,29%
35	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	5,42	288.703,84	0,19%
36	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	AA+	11,38%	11,38%	IGPM	3,05	257.595,67	0,17%
37	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	2,94	240.576,06	0,16%
38	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	2,15	239.662,74	0,16%
39	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	5,78	172.742,02	0,12%
40	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	A+	11,26%	11,26%	IGPM	3,61	121.558,42	0,08%
41	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	4,38	96.414,70	0,06%
42	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	AA	11,50%	11,50%	IGPM	5,13	86.006,42	0,06%
43	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	4,23	67.208,96	0,04%
44	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	AAA	10,80%	10,80%	IGPM	2,43	51.707,62	0,03%
46	RF										9.249.986,39	6,17%
47	LCI										23.380.932,98	15,59%

* BS = Brazilian Securities; RB = RB Capital