

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



Cadastre-se no Mailing

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



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\$ 567.938.321,66

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 93,05

Número de Cotas

6.103.509

Cotistas

17.462

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.

Nota do Gestor

No mês de junho de 2021, o Ministério da Economia apresentou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei da Reforma Tributária (PL 2337/2021). Em um dos pontos marcantes da proposta, no contexto dos fundos imobiliários, se destacou a intenção de tributação dos rendimentos às pessoas físicas em 15% e a redução da alíquota de tributação do ganho de capital na alienação de cotas de outros fundos imobiliários, de 20% para 15%.

Felizmente, o Projeto de Lei passou por amplo debate e em sua versão mais recente foi contemplada a manutenção dos termos como eram anteriormente, sem mudanças substanciais portanto ao contexto operacional de um FII pulverizado tradicional.

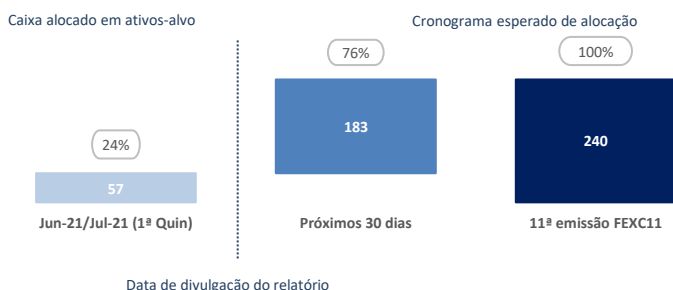
No contexto macroeconômico, as expectativas do mercado, mensuradas através do Boletim Focus, mantiveram o ritmo de alta observado nos últimos meses. A expectativa de inflação IPCA/IBGE atingiu o patamar de 6,11% para o acumulado de 2021 e a Meta da Taxa Selic 6,63% no encerramento do ano. É importante observar que as expectativas de inflação permanecem acima do intervalo de tolerância definido pelo Banco Central (5,25% no acumulado do ano).

No contexto do portfólio de CRIs do fundo, houve o vencimento de um CRI, 233ª série da 1ª emissão da Brazilian Securities, de natureza residencial e cujo lastro era pulverizado em contratos de financiamento imobiliário. Em virtude da liquidação final destes contratos, o papel foi encerrado.

Com relação à distribuição de rendimentos, o resultado no mês, R\$ 0,66 por cota, foi equivalente a um dividend yield anualizado de 8,53% se considerado o preço da cota patrimonial do mês, de R\$ 93,05, ou 206% da taxa DI atual. Se considerarmos o preço da cota a mercado no fechamento do mês, equivalente a R\$ 90,34, enxergamos um dividend yield anualizado de 8,79%. O valor patrimonial do Fundo, por sua vez, fechou o mês em R\$ 568 milhões, perante um valor de mercado na ordem de R\$ 555 milhões.

Com relação à alocação de recursos originados na 11ª emissão de cotas do fundo, a Gestão alocou cerca de 24% dos recursos até a data de divulgação do relatório. Apresentamos abaixo gráfico com a alocação realizada e expectativa de investimento do caixa residual.

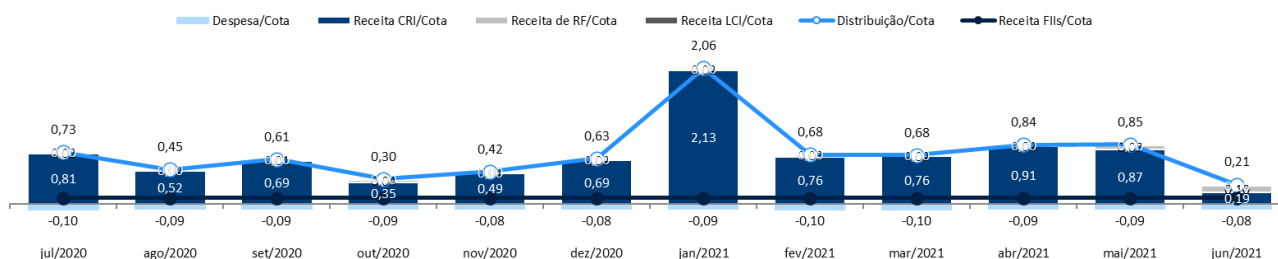
A Gestora segue acompanhando de perto cada um dos créditos, monitorando eventuais riscos que possam impactar o rendimento e/ou a saúde financeira dos papéis, no curto e no longo prazo. Na aquisição dos CRIs, a Gestora sempre preza por uma criteriosa análise de estrutura e garantias, para garantir a melhor proteção ao patrimônio do investidor.



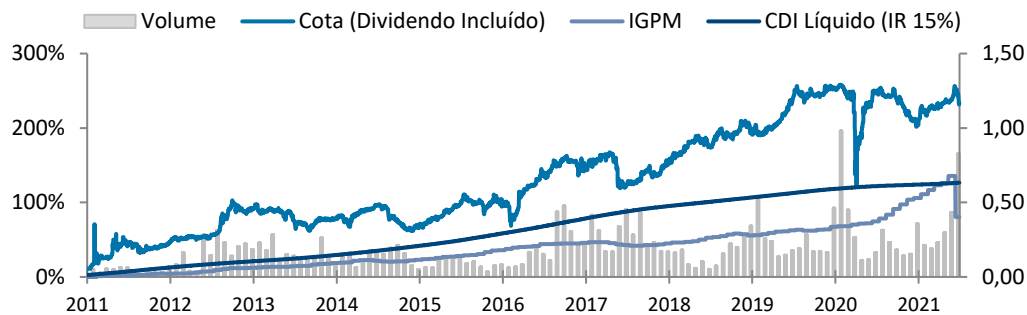
DRE Gerencial

	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Abr/21	Mai/21	Jun/21
Total de receitas	7.370	2.704	2.675	3.208	3.274	1.977
Receita de CRI	7.272	2.584	2.592	3.132	2.965	1.168
Receita de RF	98	120	83	76	309	809
Receita de LCI	-	-	-	-	-	-
Despesas com IR	(21)	(27)	(18)	(18)	(69)	(179)
Despesas do Fundo	(306)	(335)	(330)	(300)	(305)	(505)
Lucro Líquido	7.043	2.342	2.327	2.890	2.899	1.293
Lucro por cota	2,05	0,68	0,68	0,84	0,47	0,21
Rendimento por cota ²	0,75	0,78	1,02	0,98	0,72	0,66
Yield 12 meses	9,59%	9,96	12,77%	12,51%	8,79%	8,79%

Rentabilidade

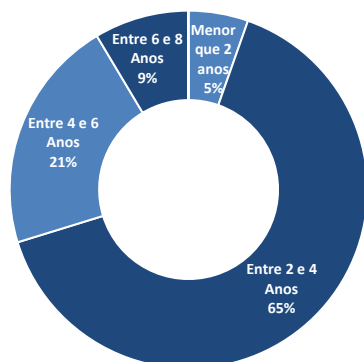


Desempenho Acumulado

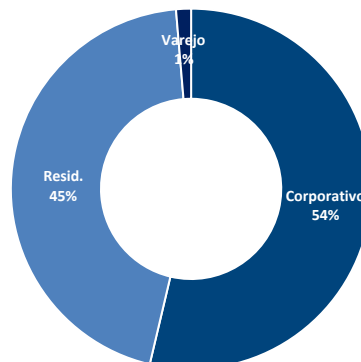


Características dos CRIs da Carteira

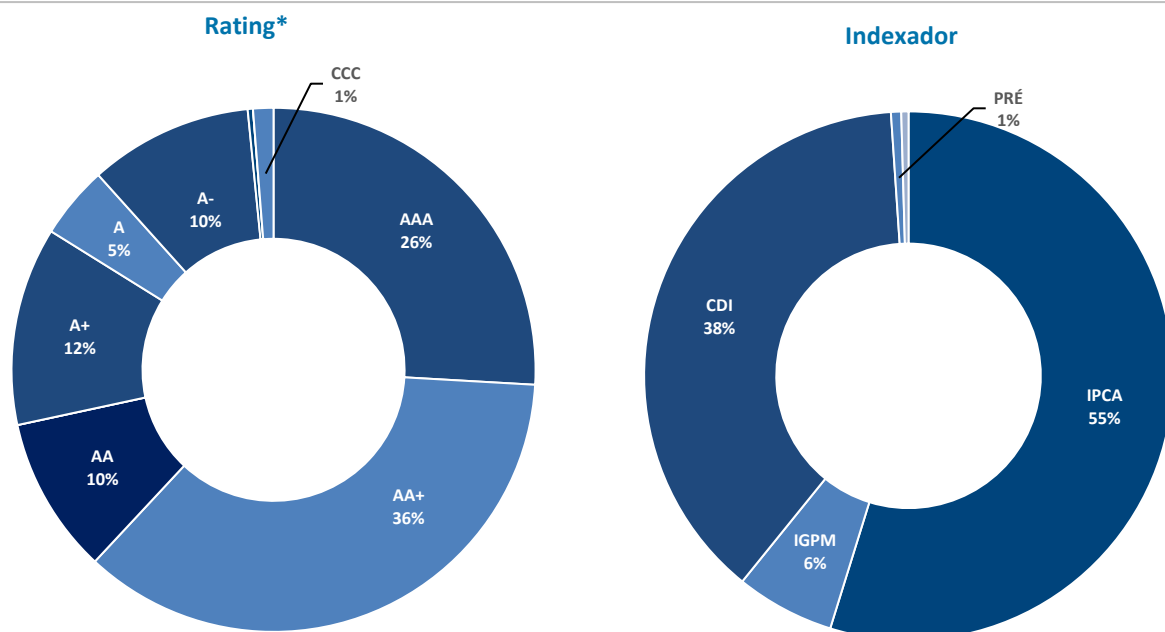
Duration



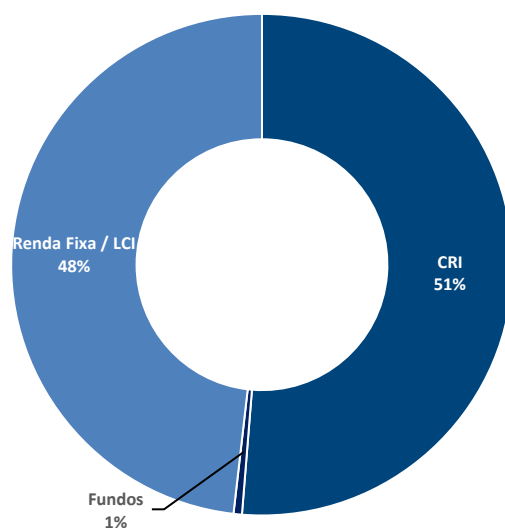
Setor



Características dos CRIs da Carteira



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 Corporativos, que possuem risco concentrado.

Duration

A carteira de CRIs Residenciais possui *duration* de 2,64 anos, a carteira de CRIs Corporativos e a carteira de CRIs Varejo possui *duration* de 4,03 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 3,41 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	2.35	27,392,405	4.82%
2	363	True	Corporativo	I.Riedl I	abr-31	-	8.50%	8.50%	IPCA	3.79	26,732,077	4.71%
3	364	True	Corporativo	I.Riedl II	abr-31	-	8.50%	8.50%	IPCA	4.13	26,732,077	4.71%
4	145	Gaia	Residencial	Cashme	abr-28	-	3.75%	3.75%	CDIE	2.40	21,421,878	3.77%
5	215	Habitasec	Residencial	Vitacon II Mz	mai-24	-	7.25%	7.75%	IPCA	2.31	20,853,444	3.67%
6	25	Ourinvest	Corporativo	Carvalho Hosken	dez-26	-	4.00%	4.00%	CDIE	2.41	20,084,924	3.54%
7	47	Isec	Corporativo	Vitacon Senior	out-29	-	2.00%	2.00%	CDIE	2.72	17,345,242	3.05%
8	193	True	Corporativo	Direcional	jul-25	AA+	2.60%	2.74%	CDIE	2.57	14,537,165	2.56%
9	163	Habitasec	Corporativo	JCC	set-34	-	1.30%	1.30%	CDIE	5.52	4,861,630	0.86%
10	329	True	Corporativo	RioPet	mar-36	-	7.00%	7.30%	IPCA	6.40	12,686,090	2.23%
11	165	RB	Corporativo	Rede D'Or - Santa Helena	nov-27	AAA	6.35%	6.48%	IPCA	3.01	10,452,712	1.84%
12	346	True	Corporativo	GPA II S2	dez-35	-	5.60%	5.60%	IPCA	6.55	10,428,623	1.84%
13	261	RB	Corporativo	JSL I	jan-35	-	6.00%	6.00%	IPCA	5.92	10,182,380	1.79%
14	268	RB	Corporativo	JSL II	jan-35	-	6.00%	6.00%	IPCA	5.18	10,182,380	1.79%
15	48	Isec	Corporativo	Vitacon Mezanino	out-29	-	3.00%	3.25%	CDIE	2.73	9,783,293	1.72%
16	5	Provincia	Corporativo	Helbor III	jun-23	-	2.80%	2.49%	CDIE	1.06	5,405,705	0.95%
17	38	VERT	Corporativo	You I	abr-25	-	4.00%	4.00%	CDIE	2.22	5,923,175	1.04%
18	131	True	Corporativo	Regus	mar-28	-	7.00%	6.98%	IGPM	3.09	5,646,582	0.99%
19	38	VERT	Corporativo	You II	abr-26	-	4.50%	4.50%	CDIE	2.54	5,020,882	0.88%
20	130	RB	Corporativo	Aliance - BSC	out-24	AAA	6.57%	6.94%	IPCA	1.61	3,905,209	0.69%
21	269	BS	Residencial	Residencial S269 BBB	nov-41	BBB	8.00%	8.05%	IGPM	5.45	2,970,955	0.52%
22	110	Habitasec	Corporativo	Helbor	mai-22	A+	1.70%	1.89%	CDIE	0.85	4,581,415	0.81%
23	243	RB	Corporativo	GJP	dez-31	-	1.68%	3.48%	CDIE	5.04	2,012,145	0.35%
24	259	BS	Residencial	Residencial S259	set-31	-	8.70%	8.68%	IGPM	5.04	2,043,733	0.36%
25	368	BS	Residencial	Residencial S368	dez-40	-	9.00%	9.00%	IGPM	2.74	1,343,668	0.24%
26	237	BS	Residencial	Residencial S237	abr-41	-	10.32%	10.32%	TR	4.71	1,283,252	0.23%
27	97	Gaia	Residencial	Diálogo	fev-25	-	7.88%	7.88%	IGPM	1.64	1,037,688	0.18%
28	217	BS	Residencial	Residencial S217 A	fev-41	A	8.00%	8.00%	IGPM	6.99	1,226,333	0.22%
29	255	BS	Residencial	Residencial S255 BBB	fev-41	BBB	12.50%	12.50%	PRE	3.92	613,789	0.11%
30	253	BS	Residencial	Residencial S253 A	ago-41	A	8.20%	8.20%	IGPM	5.42	546,675	0.10%
31	244	BS	Residencial	Residencial S244	mai-31	-	16.88%	16.89%	PRE	3.28	527,910	0.09%
32	238	BS	Residencial	Residencial S238	jan-31	-	15.59%	15.60%	PRE	3.29	524,334	0.09%
33	156	BS	Residencial	Residencial S156 C	dez-39	C	11.30%	11.30%	IGPM	4.57	505,915	0.09%
34	247	BS	Residencial	Residencial S247 A	mai-41	A	8.00%	8.00%	IGPM	6.59	482,068	0.08%
35	130	BS	Residencial	Residencial S130 A+	ago-39	A+	10.16%	10.17%	IGPM	4.32	358,833	0.06%
36	88	BS	Residencial	Residencial S88	mar-23	-	10.87%	10.88%	IGPM	1.27	370,056	0.07%
37	116	BS	Residencial	Residencial S116	mar-33	-	10.93%	10.94%	IGPM	3.53	373,308	0.07%
38	226	BS	Residencial	Residencial S226 A-	mar-41	A-	8.00%	8.00%	IGPM	8.05	130,400	0.02%
39	113	BS	Residencial	Residencial S113	fev-24	-	10.81%	10.82%	IGPM	1.91	344,939	0.06%
40	239	BS	Residencial	Residencial S239	abr-31	-	16.36%	16.37%	PRE	2.47	156,994	0.03%
41	201	BS	Residencial	Residencial S201 A+	dez-40	A+	8.00%	8.00%	IGPM	5.97	33,216	0.01%
42	117	BS	Residencial	Residencial S117	ago-27	-	10.97%	10.98%	IGPM	2.74	63,671	0.01%
43	123	BS	Residencial	Residencial S123	jun-25	-	10.81%	10.81%	IGPM	1.79	43,861	0.01%
44	78	BS	Residencial	Residencial S78	set-24	-	11.26%	11.27%	IGPM	2.06	40,759	0.01%
45	125	BS	Residencial	Residencial S125	ago-29	-	11.00%	11.00%	IGPM	3.29	14,525	0.00%
46	120	BS	Residencial	Residencial S120	jun-23	-	10.96%	10.96%	IGPM	1.62	-	0.00%
47	85	BS	Residencial	Residencial S85	out-24	-	11.38%	11.39%	IGPM	1.99	-	0.00%
48	106	BS	Residencial	Residencial S106	out-28	-	11.71%	11.71%	IGPM	3.54	-	0.00%
49	127	BS	Residencial	Residencial S127	jun-29	-	11.47%	11.47%	IGPM	3.70	-	0.00%
50	111	BS	Residencial	Residencial S111	nov-20	-	11.10%	11.07%	IGPM	0.00	-	0.00%
Fis											3,074,069	0.54%
Ativos-alvo alocados em julho de 2021 (1ª quinzena)											57,006,139	10.04%
Projeção de alocação em ativos-alvo - julho (2ª quinzena) e agosto de 2021											183,000,000	32.22%
RF											33,649,802	5.92%
											567,938,322	

* 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.

