

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\$ 148.189.263,22

Número de Cotas

1.461.280

Cotistas

4.405

Nota do Gestor

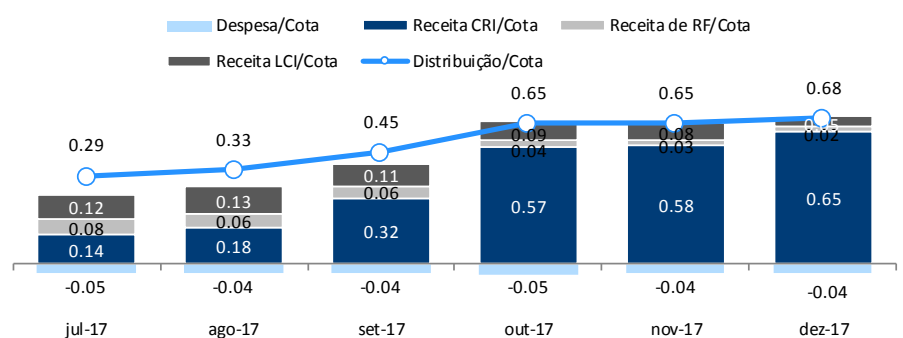
A distribuição de rendimentos do FEXC11 referente ao mês de dezembro foi de R\$0,68 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 8,18%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, R\$99,75. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 148,35 milhões, ou R\$101,52 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 145,8 milhões, o que se traduz em um deságio de 1,75% frente ao valor patrimonial. O volume médio diário de negociação das cotas do Fundo na Bolsa foi de R\$ 278 mil, montante 2% superior ao observado no mês anterior.

Como divulgado no mês anterior, foi liquidada a aquisição de R\$ 14,5 milhões do CRI cujo risco primário são contratos de locação que envolvem a JSL e outras empresas do grupo. A taxa da operação é de IPCA + 8,0638% a.a. ou 3% acima da NTN-B de prazo equivalente. A operação foi classificada com o rating AA- pela SR Rating, refletindo o baixo risco da operação, que conta com uma ampla gama de garantias, além do risco corporativo da JSL, conta também com coobrigação da Ribeira, empresa do patrimonial do grupo, aval dos acionistas e alienação fiduciária de imóveis, com um LTV aproximado de 35%, sendo o principal imóvel dado como garantia o Galpão Intermodal da companhia, localizado em Itaquaquecetuba, que possui valor de mercado de R\$ 219 milhões, ou 2,38 vezes o valor total de emissão do CRI. Dado que a primeira data de pagamento de juros e amortização do CRI será em 22/01/2018, a distribuição do próximo mês já incluirá os rendimentos desse ativo.

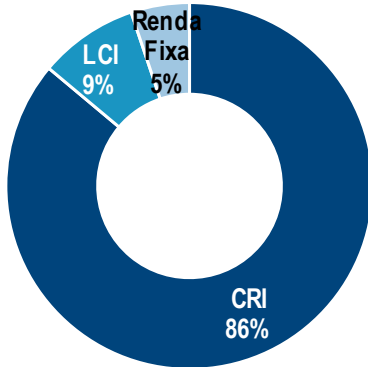
DRE Gerencial

em R\$ mil	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17	dez-17
Total de receitas	544	555	736	1.107	1.023	1.063
Receita de CRI	209	268	474	833	854	950
Receita de RF	158	93	105	136	56	38
Receita de LCI	177	194	157	138	113	75
Despesas com IR	(47)	(3)	(18)	(79)	(15)	(6)
Despesas do Fundo	(68)	(63)	(66)	(72)	(62)	(65)
Reserva de Contingência	(4)	-	-	-	-	(1)
Lucro Líquido	425	489	652	956	946	990
Lucro por Cota	0,29	0,33	0,45	0,65	0,65	0,68
Yield 12 meses	8,96%	7,62%	7,22%	7,18%	7,91%	8,18%

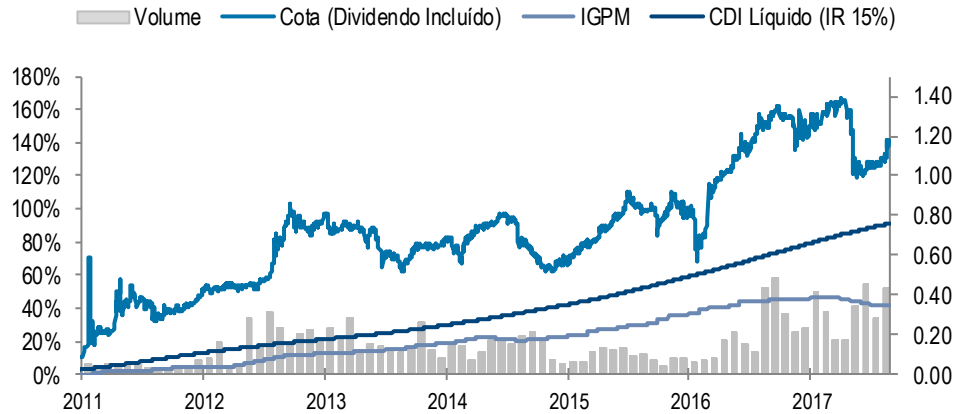
Rentabilidade



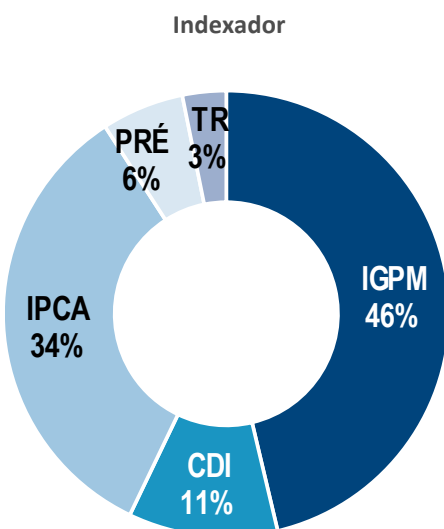
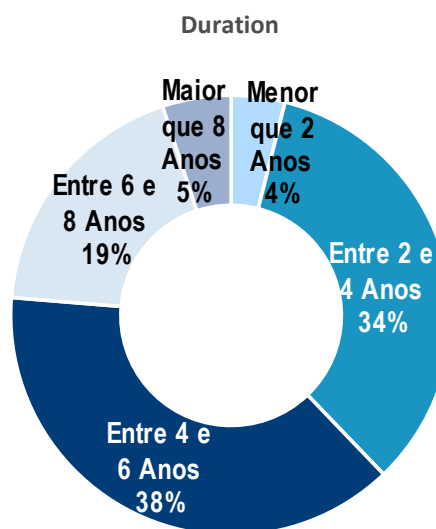
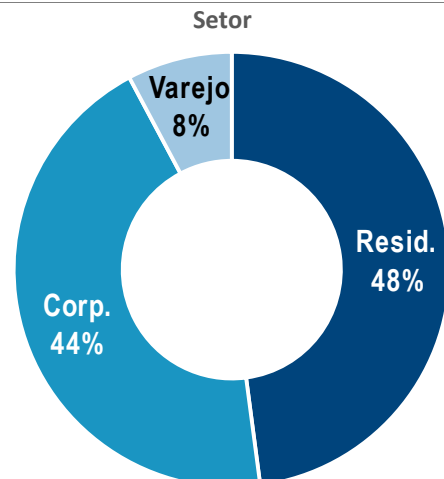
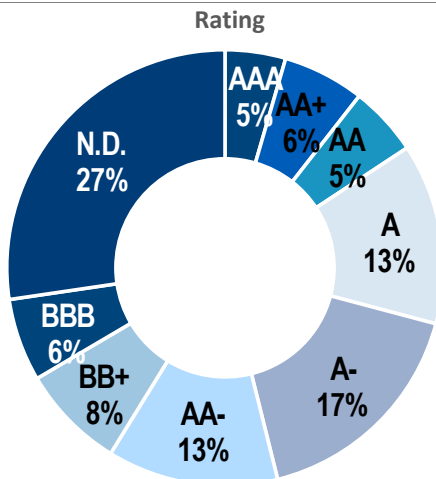
Alocação do Portfolio



Desempenho Acumulado



Características dos CRIs da Carteira



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 e a 1ª série da 2ª emissão da Vert Securitizadora que também foi 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 5,64 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 3,76 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 5,05 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	1	Vert	Corporativo	JSL	nov-27	AA-	8,06%	0,00%	IPCA	4,50	14.666.050,87	9,83%
2	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AA+	6,35%	6,49%	IPCA	4,61	12.262.775,79	8,22%
3	25	PDG	Corporativo	PDG	-	AA+	-	-	-	-	8.862.493,89	5,94%
4	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	8,29	8.073.797,98	5,41%
5	141	BS	Hospital	Hospital Caxias D'or	jan-27	AA+	7,04%	7,16%	IPCA	4,06	7.132.429,72	4,78%
6	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	3,15	6.325.755,96	4,24%
7	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AA	6,60%	6,93%	IPCA	3,18	6.008.035,99	4,03%
8	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,0%	9,0%	IGPM	4,07	5.552.494,42	3,72%
9	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,77	5.270.051,05	3,53%
10	95	Ápice	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,00%	140,00%	CDI	2,17	5.099.730,35	3,42%
11	187	Ápice	Corporativo	Vale	mai-29	AAA	5,73%	6,13%	IGPM	5,82	4.949.709,31	3,32%
12	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	7,59	3.857.679,52	2,58%
13	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	7,55	2.899.905,00	1,94%
14	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	10,81	2.724.817,11	1,83%
15	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	9,56	2.496.686,59	1,67%
16	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	12,50%	Pré	4,13	2.487.038,39	1,67%
17	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	AA+	6,00%	6,00%	IPCA	2,71	2.438.290,16	1,63%
18	290	Cibrasec	Residencial	CEM	abr-28	A+	10,00%	10,00%	IGPM	2,98	2.410.385,45	1,61%
19	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,64	2.193.922,97	1,47%
20	8	Ápice	Corporativo	BMG	abr-23	A-	8,00%	8,00%	IGPM	2,68	2.147.365,29	1,44%
21	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,63	2.127.894,00	1,43%
22	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	9,36	1.901.627,31	1,27%
23	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A-	8,20%	8,20%	IGPM	8,51	1.834.281,16	1,23%
24	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	8,69	1.749.493,41	1,17%
25	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A+	8,00%	8,00%	IGPM	7,76	1.479.844,98	0,99%
26	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	6,92	1.339.679,79	0,90%
27	251	BS	Residencial	Pulverizado	jul-41	A+	8,20%	8,20%	IGPM	7,63	1.329.497,26	0,89%
28	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A	11,30%	11,30%	IGPM	6,68	1.308.706,50	0,88%
29	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	10,10	1.274.884,37	0,85%
30	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A-	8,00%	8,00%	IGPM	8,96	1.145.255,80	0,77%
31	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	BB	11,30%	11,30%	IGPM	6,43	1.127.832,42	0,76%
32	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	4,39	843.485,76	0,57%
33	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	3,75	635.848,02	0,43%
34	242	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	A	11,80%	11,80%	Pré	3,62	490.977,78	0,33%
35	120	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,59	413.693,15	0,28%
36	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	5,44	281.077,19	0,19%
37	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	AA+	11,38%	11,38%	IGPM	3,01	250.663,32	0,17%
38	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	2,91	236.248,77	0,16%
39	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	2,08	233.109,96	0,16%
40	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	5,74	170.968,30	0,11%
41	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	A+	11,26%	11,26%	IGPM	3,54	120.314,14	0,08%
42	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	4,42	93.302,54	0,06%
43	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	AA	11,50%	11,50%	IGPM	5,12	84.251,30	0,06%
44	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	4,21	67.264,38	0,05%
45	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	AAA	10,80%	10,80%	IGPM	2,44	48.577,67	0,03%
46	RF										7.722.136,22	5,17%
47	LCI										13.093.708,05	8,77%

* BS = Brazilian Securities; RB = RB Capital