

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\$ 148.046.003,18

Número de Cotas

1.461.280

Cotistas

4.253

Nota do Gestor

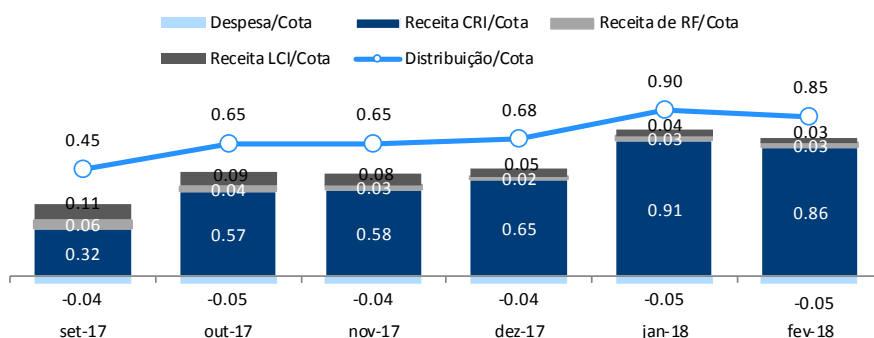
A distribuição de rendimentos do FEXC11 referente ao mês de fevereiro foi de R\$0,85 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 9,8%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, de R\$104,03. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 148,05 milhões, ou R\$101,31 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 150,26 milhões, o que se traduz em um ágio de 2,68% frente ao valor patrimonial. O volume médio diário de negociação das cotas do Fundo na Bolsa foi de R\$ 285,1 mil, montante 19% inferior ao observado no mês anterior.

Em fevereiro não foram realizadas novas aquisições de ativos. No entanto, como fato subsequente, considerando a data de divulgação desse relatório, informamos que foi liquidada a aquisição do CRI Regus. Esse CRI é lastreado em um contrato atípico de locação de espaço no edifício Zabo FL Corporate, edifício localizado na Faria Lima. A operação, que foi estruturada exclusivamente para aquisição pelo FEXC, possui volume de aproximadamente R\$ 6,35 milhões e remuneração de IGP+7%. A Regus do Brasil Ltda., locadora, é uma subsidiária da IWG – International Working Group, que é o maior fornecedor de soluções de espaços de trabalho flexíveis, com rede de mais de 3.100 centros de negócios, espalhados por mais de 1000 cidades em 110 países. A IWG é listada na London Stock Exchange e divulgou receita de mais de 2,3 bilhões de libras esterlinas em 2017.

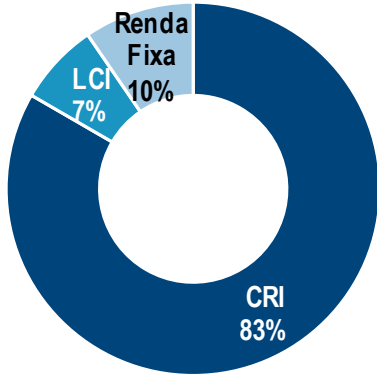
DRE Gerencial

	Set/17	Out/17	Nov/17	Dez/17	Jan/18	Fev/18
Total de receitas	736	1.107	1.023	1.063	1.437	1.357
Receita de CRI	474	833	854	950	1.333	1.264
Receita de RF	105	136	56	38	48	50
Receita de LCI	157	138	113	75	56	42
Despesas com IR	(18)	(79)	(15)	(6)	(3)	(5)
Despesas do Fundo	(66)	(72)	(62)	(65)	(72)	(69)
Reserva de Contingência	-	-	-	(1)	-	-
Lucro Líquido	652	956	946	990	1.362	1.282
Lucro por cota	0,45	0,65	0,65	0,68	0,93	0,88
Yield 12 meses	7,22%	7,18%	7,91%	8,18%	11,09%	9,8%

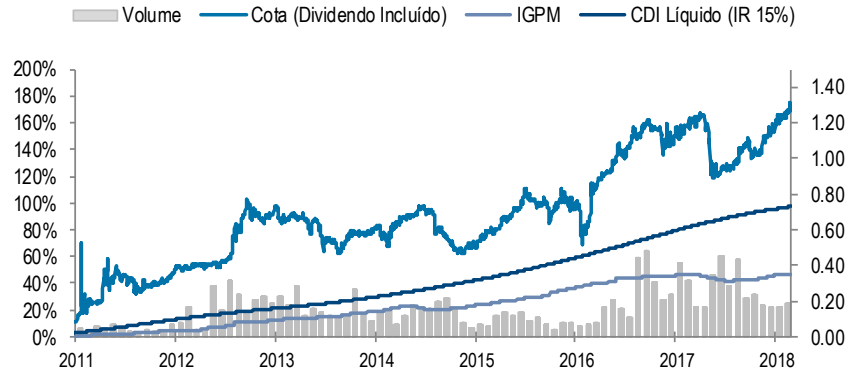
Rentabilidade



Alocação do Portfolio

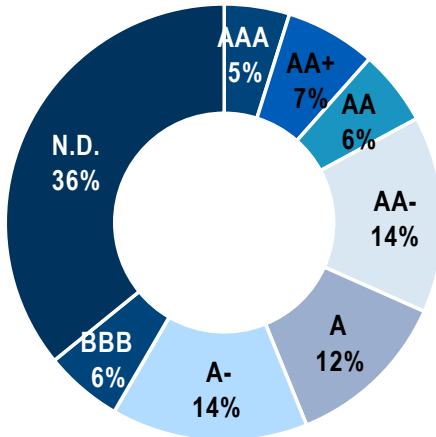


Desempenho Acumulado

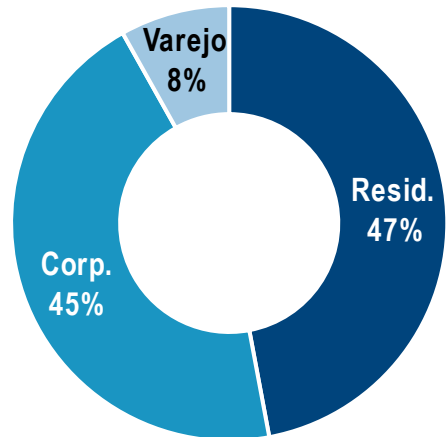


Características dos CRIs da Carteira

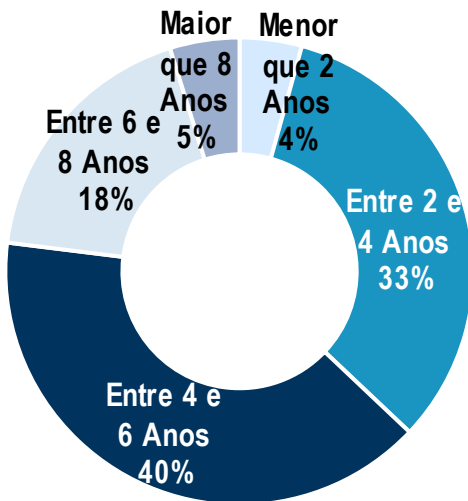
Rating



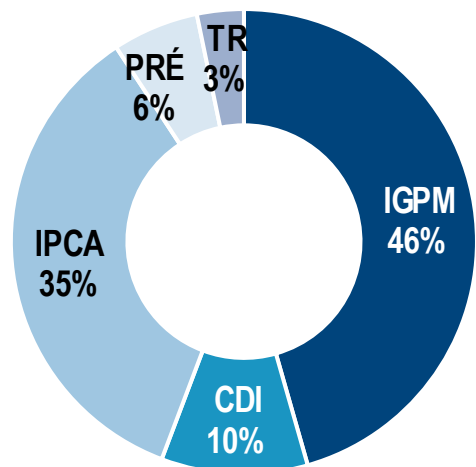
Setor



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 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 5,58 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 3,74 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 5,00 anos de Duration média.

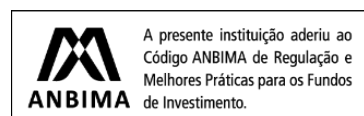
Indexador

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.

Carteira do Fundo

#	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%	8,06%	IPCA	4,43	14.468.517,59	9,68%
2	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AA+	6,35%	6,35%	IPCA	4,42	12.232.258,70	8,19%
3	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	8,25	8.040.547,54	5,38%
4	25	PDG	Corporativo	PDG	-	-	-	-	-	-	7.611.349,98	5,09%
5	141	BS	Hospital	Hospital Caxias D'or	jan-27	AA+	7,04%	7,16%	IPCA	4,04	7.108.042,33	4,76%
6	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	3,12	6.604.182,62	4,42%
7	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AA	6,60%	6,93%	IPCA	3,11	6.034.647,39	4,04%
8	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,0%	9,0%	IGPM	4,26	5.499.063,99	3,68%
9	95	Ápice	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,00%	140,00%	CDI	2,06	5.053.237,75	3,38%
10	187	Ápice	Corporativo	Vale	mai-29	AAA	5,73%	6,13%	IGPM	5,78	4.935.028,77	3,30%
11	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,76	4.438.697,01	2,97%
12	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	7,52	3.824.614,69	2,56%
13	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	7,49	2.910.885,73	1,95%
14	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	9,51	2.506.689,08	1,68%
15	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	AA+	6,00%	6,00%	IPCA	2,62	2.400.165,70	1,61%
16	290	Cibrasec	Residencial	CEM	abr-28	A+	10,00%	10,00%	IGPM	2,91	2.347.637,69	1,57%
17	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	12,50%	Pré	4,11	2.317.984,37	1,55%
18	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	10,75	2.302.720,20	1,54%
19	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,61	2.156.204,95	1,44%
20	8	Ápice	Corporativo	BMG	abr-23	A-	8,00%	8,00%	IGPM	2,60	2.129.123,55	1,42%
21	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,60	2.085.550,55	1,40%
22	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	9,31	1.909.374,82	1,28%
23	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A-	8,20%	8,20%	IGPM	8,46	1.809.177,23	1,21%
24	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	8,66	1.702.714,75	1,14%
25	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A+	8,00%	8,00%	IGPM	7,75	1.383.344,39	0,93%
26	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	6,70	1.245.570,56	0,83%
27	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	10,04	1.214.868,46	0,81%
28	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	6,90	1.163.024,74	0,78%
29	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	B	11,30%	11,30%	IGPM	6,44	1.111.338,11	0,74%
30	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A	8,00%	8,00%	IGPM	8,94	1.108.007,18	0,74%
31	251	BS	Residencial	Pulverizado	jul-41	A+	8,20%	8,20%	IGPM	7,62	1.061.432,99	0,71%
32	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	4,38	828.939,83	0,55%
33	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	3,70	630.714,84	0,42%
34	242	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	A+	11,80%	11,80%	Pré	3,59	439.317,08	0,29%
35	120	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	2,67	392.686,28	0,26%
36	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	5,46	279.825,44	0,19%
37	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,96	245.672,85	0,16%
38	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	2,86	230.838,52	0,15%
39	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	1,98	229.721,91	0,15%
40	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	5,68	171.934,59	0,12%
41	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	3,53	120.289,82	0,08%
42	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	4,39	93.434,64	0,06%
43	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	11,50%	11,50%	IGPM	5,10	82.801,57	0,06%
44	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	4,23	65.231,03	0,04%
45	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	AAA	10,80%	10,80%	IGPM	2,41	47.471,85	0,03%
46	RF										14.255.060,91	9,54%
47	LCI										10.602.686,30	7,10%

* BS = Brazilian Securities; RB = RB Caital



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, conseqüentemente, 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.