

## 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\$ 147.006.678,18

### Número de Cotas

1.461.280

### Cotistas

4.245

## Nota do Gestor

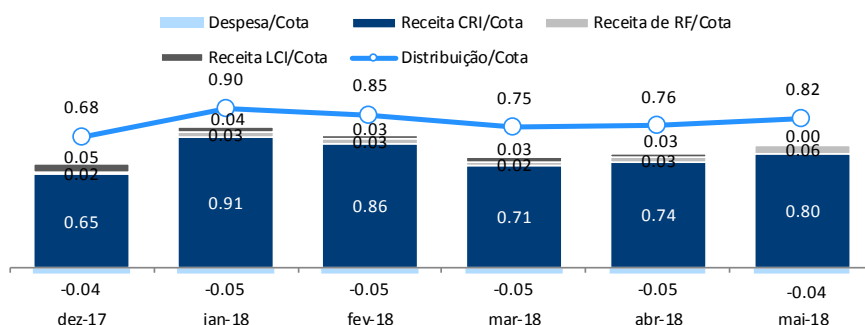
A distribuição de rendimentos do FEXC11 referente ao mês de maio foi de R\$0,82 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 9,0%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, de R\$109,00. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 147,0 milhões, ou R\$100,60 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 159,28 milhões, o que se traduz em um ágio de 8,35% frente ao valor patrimonial. No mês de maio, as cotas do FEXC se mantiveram estáveis no mercado secundário, variando apenas -0,01%. Quando considerada a variação da cota e os rendimentos distribuídos, a rentabilidade do fundo nos 5 primeiros meses de 2018 é superior a 13%. O volume médio diário de negociação das cotas do Fundo na Bolsa foi de R\$ 156 mil.

Em maio não foram realizadas novas aquisições de ativos. No entanto, como fato subsequente, considerando a data de divulgação desse relatório, informamos que em junho foi adquirido o CRI WTC. Esse CRI é lastreado em debêntures da companhia Hauscenter S.A., que é detentora de fração do complexo WTC São Paulo, que conta com uma torre de escritórios, um hotel e um shopping. O CRI tem duração de 15 anos e remuneração de IGP-M+7,5% e conta com a garantia das debêntures, de conta reserva e da coobrigação dos acionistas.

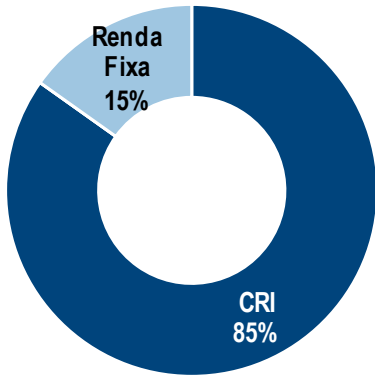
## DRE Gerencial

	Dez/17	Jan/18	Fev/18	Mar/18	Abr/18	Mai/18
Total de receitas	1.063	1.437	1.357	1.147	1.173	1.299
Receita de CRI	950	1.333	1.264	1.040	1.086	1.166
Receita de RF	38	48	50	59	47	133
Receita de LCI	75	56	42	48	40	-
Despesas com IR	(6)	(3)	(5)	(23)	(4)	(44)
Despesas do Fundo	(65)	(72)	(69)	(76)	(74)	(61)
Reserva	(1)	-	-	-	-	-
Lucro Líquido	990	1.362	1.282	1.048	1.095	1.194
Lucro por cota	<b>0,68</b>	<b>0,93</b>	<b>0,88</b>	<b>0,72</b>	<b>0,75</b>	<b>0,82</b>
Yield 12 meses	8,18%	11,09%	9,80%	8,32%	8,4%	9,0%

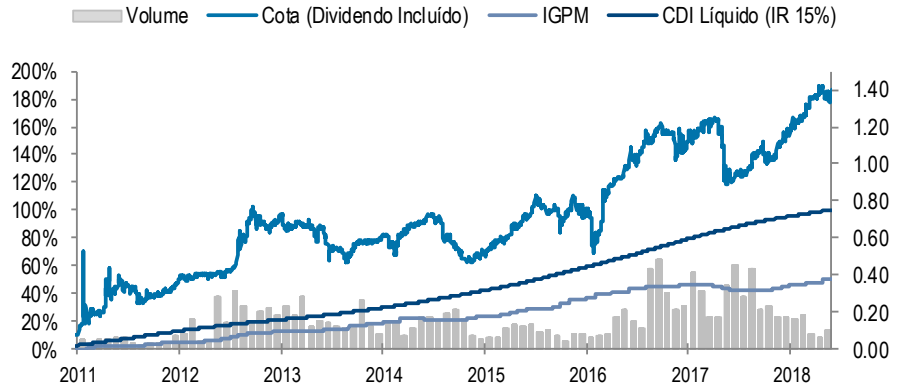
## Rentabilidade



## Alocação do Portfolio

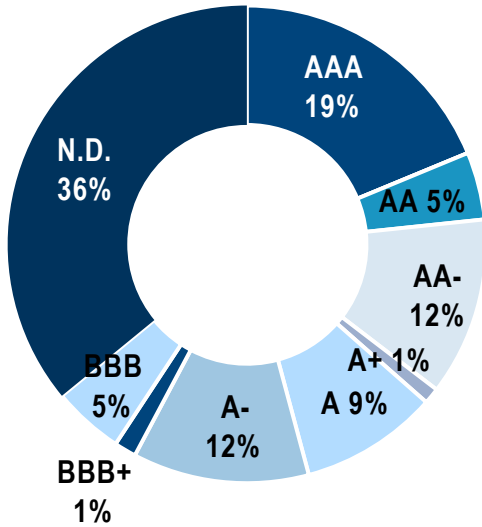


## Desempenho Acumulado

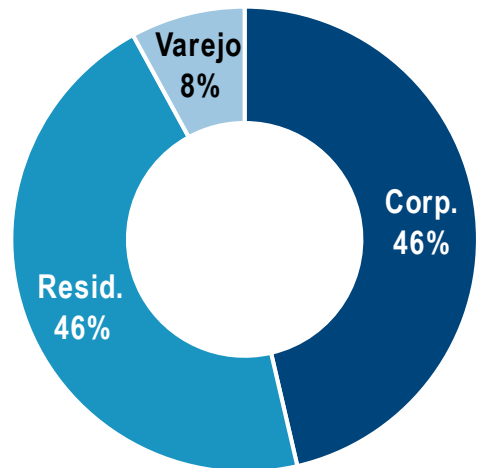


## Características dos CRIs da Carteira

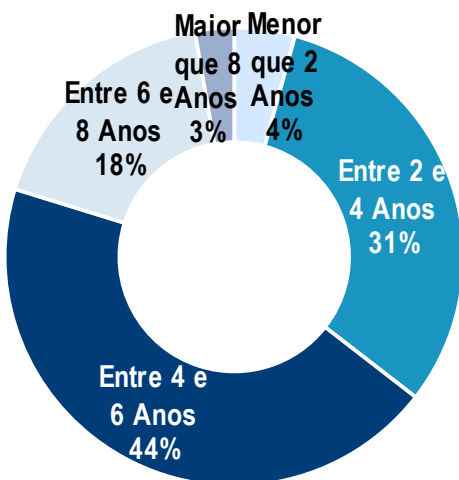
### Rating



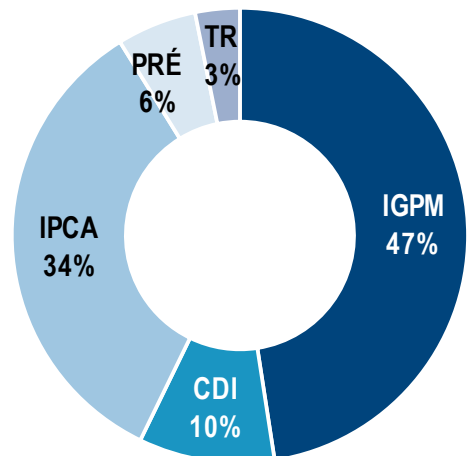
### Setor



### 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 5,51 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 3,64 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 4,91 anos de Duration média.

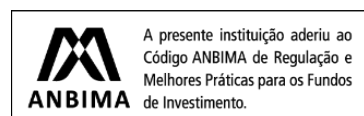
**Indexador**

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	Concitração
1	1	Vert	Corporativo	JSL	nov-27	AA-	8,06%	8,06%	IPCA	4,34	14.265.324,33	9,62%
2	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,35%	6,35%	IPCA	4,36	12.269.437,61	8,27%
3	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	5,78	7.880.308,74	5,31%
4	25	PDG	Corporativo	PDG	-	-	-	-	-	-	7.117.200,61	4,80%
5	141	BS	Hospital	Hospital Caxias D'or	jan-27	AAA	7,04%	7,16%	IPCA	3,94	6.985.342,42	4,71%
6	131	Ápice	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,00%	0,00%	IGPM	4,42	6.399.683,37	4,32%
7	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AA	6,60%	6,93%	IPCA	3,04	5.693.155,62	3,84%
8	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,9%	7,9%	IGPM	2,73	5.398.432,42	3,64%
9	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	3,31	5.389.360,98	3,63%
10	95	Ápice	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,00%	140,00%	CDI	1,82	5.051.882,74	3,41%
11	73	Ápice	Corporativo	Vale	mai-29	AAA	5,73%	6,13%	IGPM	4,98	5.050.712,79	3,41%
12	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	4,95	3.804.122,78	2,57%
13	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	5,36	3.448.660,79	2,33%
14	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,92	2.413.639,31	1,63%
15	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	AA+	6,00%	6,00%	IPCA	2,35	2.336.639,63	1,58%
16	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,54	2.276.355,04	1,54%
17	290	Cibrasec	Residencial	CEM	abr-28	A+	10,00%	10,00%	IGPM	2,81	2.266.685,80	1,53%
18	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	12,50%	Pré	4,05	2.256.388,28	1,52%
19	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,55	2.152.681,47	1,45%
20	8	Ápice	Corporativo	BMG	abr-23	A-	8,00%	8,00%	IGPM	2,29	2.082.069,42	1,40%
21	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,56	1.963.291,41	1,32%
22	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	6,38	1.833.498,83	1,24%
23	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	6,55	1.833.128,53	1,24%
24	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A-	8,20%	8,20%	IGPM	5,90	1.743.601,08	1,18%
25	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	5,91	1.473.929,49	0,99%
26	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	6,97	1.157.848,19	0,78%
27	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	B	11,30%	11,30%	IGPM	4,53	1.085.490,83	0,73%
28	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,56	1.065.008,76	0,72%
29	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,11	1.000.121,29	0,67%
30	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A+	8,00%	8,00%	IGPM	5,28	974.814,07	0,66%
31	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	4,88	899.058,53	0,61%
32	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	4,34	812.438,07	0,55%
33	251	BS	Residencial	Pulverizado	jul-41	A+	8,20%	8,20%	IGPM	5,31	595.086,41	0,40%
34	120	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,46	503.222,09	0,34%
35	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	3,20	502.507,81	0,34%
36	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,39	364.525,50	0,25%
37	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	1,71	320.039,12	0,22%
38	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	3,91	293.095,06	0,20%
39	242	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	A+	11,80%	11,80%	Pré	3,68	292.029,23	0,20%
40	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	2,45	238.674,44	0,16%
41	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	4,48	171.006,69	0,12%
42	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,92	112.607,50	0,08%
43	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,56	84.772,17	0,06%
44	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	11,50%	11,50%	IGPM	4,29	82.279,29	0,06%
45	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,43	56.109,71	0,04%
46	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	AAA	10,80%	10,80%	IGPM	2,98	46.929,79	0,03%
47	RF										24.248.048,41	16,35%

\* 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, 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.