

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\$ 147.439.884,28

Número de Cotas

1.461.280

Cotistas

4.245

Nota do Gestor

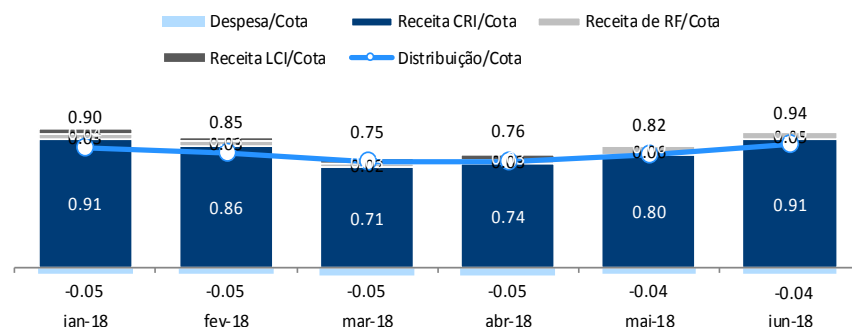
A distribuição de rendimentos do FEXC11 referente ao mês de junho foi de R\$0,9418 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 10,8%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, de R\$104,90. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 147,4 milhões, ou R\$100,90 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 153,29 milhões, o que se traduz em um ágio de 4% frente ao valor patrimonial. No mês de junho, as cotas do FEXC oscilaram negativamente em 3%. No primeiro semestre de 2018 o retorno do Fundo foi de 10%, quando considerada a variação da cota e os rendimentos distribuídos. O volume médio diário de negociação das cotas do Fundo na Bolsa foi de R\$ 76 mil.

Em junho, conforme mencionado no relatório anterior, foi realizada a aquisição do 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. A aquisição foi realizada em 2 tranches, a primeira de R\$ 6,4 milhões realizada no dia 05/06 e a segunda, de 4,2 milhões, realizada no dia 25/06. Como o CRI realiza pagamentos de juros e amortizações mensais no dia 21 de cada mês, apenas a 1ª tranche recebeu o pagamento do mês de junho, porém, a partir do mês de julho, toda a posição receberá os rendimentos que impactarão positivamente¹ a distribuição do Fundo.

DRE Gerencial

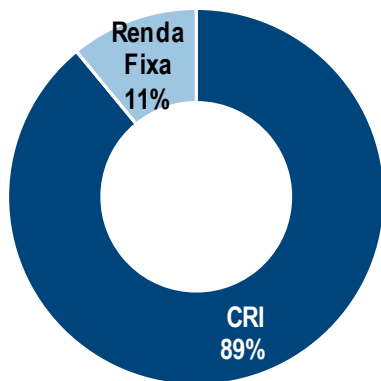
	Jan/18	Fev/18	Mar/18	Abr/18	Mai/18	Jun/18
Total de receitas	1.437	1.357	1.147	1.173	1.299	1.411
Receita de CRI	1.333	1.264	1.040	1.086	1.166	1.328
Receita de RF	48	50	59	47	133	83
Receita de LCI	56	42	48	40	-	-
Despesas com IR	(3)	(5)	(23)	(4)	(44)	(10)
Despesas do Fundo	(72)	(69)	(76)	(74)	(61)	(61)
Reserva	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido	1.362	1.282	1.048	1.095	1.194	1.341
Lucro por cota	0,93	0,88	0,72	0,75	0,82	0,94
Yield 12 meses	11,09%	9,80%	8,32%	8,4%	9,0%	10,8%

Rentabilidade

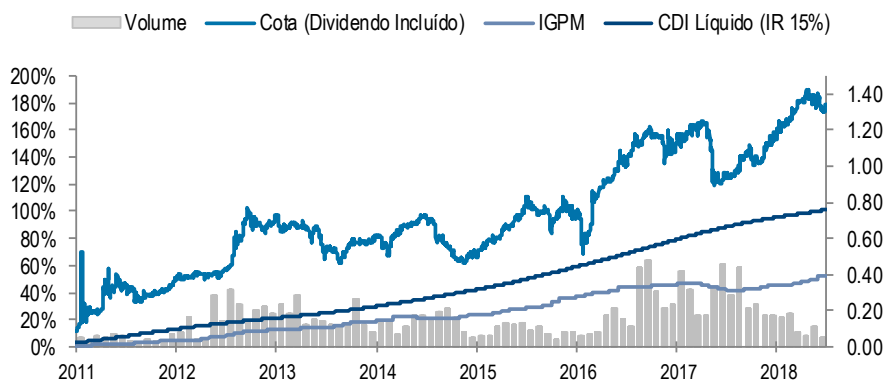


¹ Não representa garantia de rentabilidade.

Alocação do Portfolio

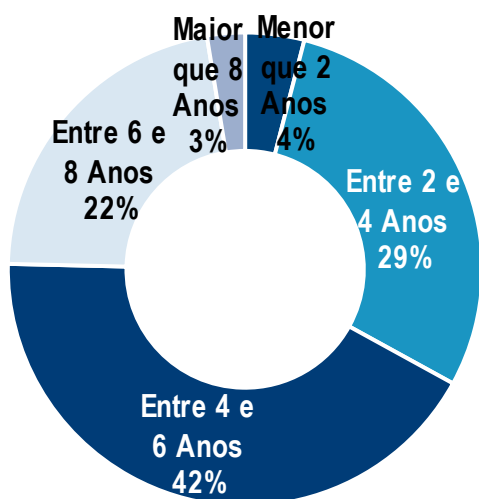


Desempenho Acumulado

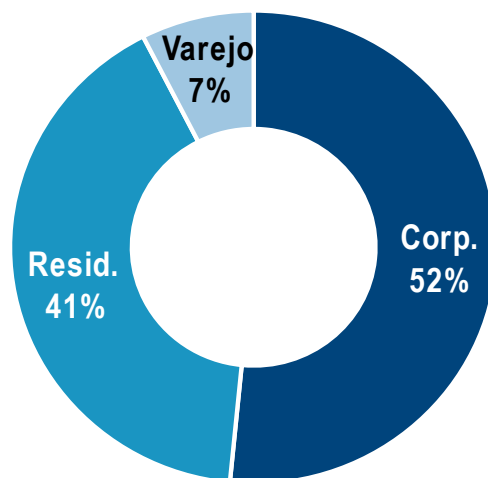


Características dos CRIs da Carteira

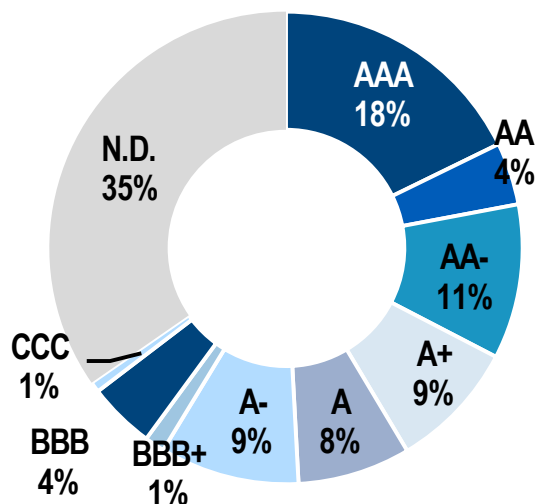
Duration



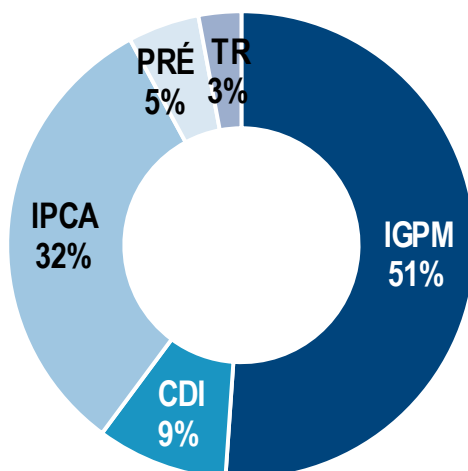
Setor



Rating



Indexador



Rating

Todos os CRIs da carteira que possuem Rating foram avaliados pela Agência Fitch Ratings Inc, exceto o CRI da 1ª série da 2ª emissão da Vert Securitizadora que foi avaliado pela SR Rating e o CRI da 5ª série da Ourinvest, que foi avaliado pela Liberum Ratings.

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 5,46 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 3,61 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 4,85 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	Concetação
1	1	Vert	Corporativo	JSL	nov-27	AA-	8,06%	8,06%	IPCA	4,31	14.226.472,58	9,56%
2	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,35%	6,35%	IPCA	4,36	12.428.057,26	8,35%
3	5	Ourinvest	Corporativo	Hauscenter S.A.	mar-32	A+	7,50%	0,00%	IGPM	5,83	10.635.007,78	7,14%
4	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	-	7.887.808,74	5,30%
5	141	RB	Hospital	Hospital Caxias D'or	jan-27	AAA	7,04%	7,16%	IPCA	3,91	6.999.906,34	4,70%
6	25	PDG	Corporativo	PDG	-	-	-	-	-	-	6.575.370,77	4,42%
7	131	Ápice	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,00%	0,00%	IGPM	4,39	6.422.957,01	4,31%
8	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AA	6,6%	6,9%	IPCA	2,96	5.790.986,64	3,89%
9	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	2,71	5.115.432,97	3,44%
10	73	Ápice	Corporativo	Vale	mai-29	AAA	5,73%	6,13%	IGPM	4,95	5.102.326,22	3,43%
11	95	Ápice	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,00%	140,00%	CDI	1,73	5.088.520,64	3,42%
12	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	3,29	4.813.875,63	3,23%
13	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	4,94	3.787.612,36	2,54%
14	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	5,36	3.103.471,12	2,08%
15	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,90	2.424.952,51	1,63%
16	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	A-	6,00%	6,00%	IPCA	2,31	2.319.333,57	1,56%
17	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,53	2.303.584,94	1,55%
18	290	Cibrasec	Residencial	CEM	abr-28	-	10,00%	10,00%	IGPM	2,78	2.235.576,65	1,50%
19	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	12,50%	Pré	4,04	2.177.156,36	1,46%
20	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,53	2.151.015,61	1,44%
21	8	Ápice	Corporativo	BMG	abr-23	-	8,00%	8,00%	IGPM	2,26	2.071.250,15	1,39%
22	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,55	1.941.271,48	1,30%
23	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	6,54	1.823.125,74	1,22%
24	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	6,37	1.785.920,01	1,20%
25	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A-	8,20%	8,20%	IGPM	5,88	1.741.317,74	1,17%
26	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	5,91	1.473.718,82	0,99%
27	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	6,96	1.141.080,84	0,77%
28	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	CCC	11,30%	11,30%	IGPM	4,54	1.092.701,53	0,73%
29	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,58	1.052.323,66	0,71%
30	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,10	962.233,82	0,65%
31	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A+	8,00%	8,00%	IGPM	5,28	823.150,63	0,55%
32	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	4,88	771.071,31	0,52%
33	251	BS	Residencial	Pulverizado	jul-41	A+	8,20%	8,20%	IGPM	5,29	566.560,17	0,38%
34	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	4,33	550.691,07	0,37%
35	120	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,43	515.033,55	0,35%
36	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	3,18	504.848,91	0,34%
37	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,38	373.655,04	0,25%
38	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	1,67	327.982,10	0,22%
39	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	3,94	300.337,99	0,20%
40	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	2,43	238.932,06	0,16%
41	242	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	A+	11,80%	11,80%	Pré	3,67	169.114,53	0,11%
42	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,89	115.417,69	0,08%
43	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	4,47	107.826,52	0,07%
44	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,56	85.060,28	0,06%
45	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	11,50%	11,50%	IGPM	4,30	83.508,51	0,06%
46	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,43	55.975,48	0,04%
47	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,94	47.586,52	0,03%
48	RF										16.560.345,09	11,12%



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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.