

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\$ 147.754.384,78

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 101,11

Número de Cotas

1.461.280

Cotistas

4.337

Cadastre-se no Mailing

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

Nota do Gestor

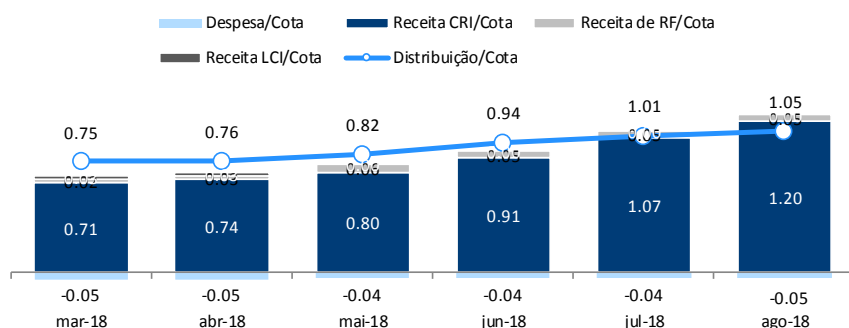
A distribuição de rendimentos do FEXC11 referente ao mês de agosto foi de R\$1,05 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 11,6%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, de R\$108,93. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 147,8 milhões, ou R\$101,11 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 159,18 milhões, o que se traduz em um ágio de 7,7% frente ao valor patrimonial. No mês de julho, as cotas do FEXC oscilaram negativamente em 1% no mercado secundário. No ano de 2018 o Fundo acumula um retorno total de 16,3%, 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\$ 211 mil.

Em agosto não foi realizada nenhuma aquisição ou venda de CRI, porém houve o resgate antecipado do CRI BMG, cujo volume detido pelo Fundo era de aproximadamente R\$ 2 milhões. O resgate foi efetuado com uma multa de pré-pagamento de 4% do valor do CRI, o que gerou um impacto positivo nas receitas do CRI do mês.

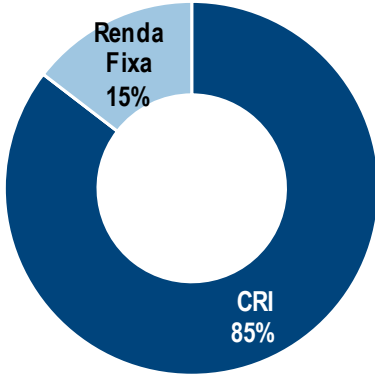
DRE Gerencial

| | Mar/18 | Abr/18 | Mai/18 | Jun/18 | Jul/18 | Ago/18 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Total de receitas | 1.147 | 1.173 | 1.299 | 1.411 | 1.643 | 1.840 |
| Receita de CRI | 1.040 | 1.086 | 1.166 | 1.328 | 1.570 | 1.756 |
| Receita de RF | 59 | 47 | 133 | 83 | 73 | 84 |
| Receita de LCI | 48 | 40 | - | - | - | - |
| Despesas com IR | (23) | (4) | (44) | (10) | (2) | (3) |
| Despesas do Fundo | (76) | (74) | (61) | (61) | (65) | (62) |
| Reserva | - | - | - | - | - | - |
| Lucro Líquido | 1.048 | 1.095 | 1.194 | 1.341 | 1.576 | 1.775 |
| Lucro por cota | 0,72 | 0,75 | 0,82 | 0,92 | 1,08 | 1,21 |
| Rendimento por cota ¹ | 0,75 | 0,76 | 0,82 | 0,94 | 1,01 | 1,05 |
| Yield 12 meses | 8,32% | 8,4% | 9,0% | 10,8% | 10,9% | 11,6% |

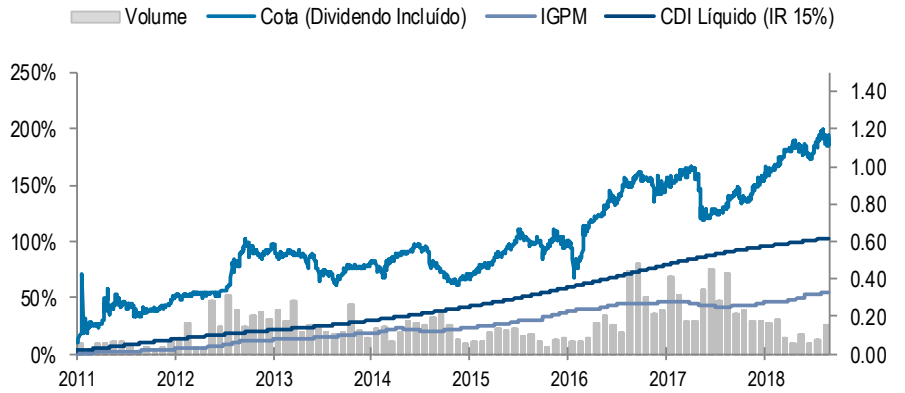
Rentabilidade



Alocação do Portfolio

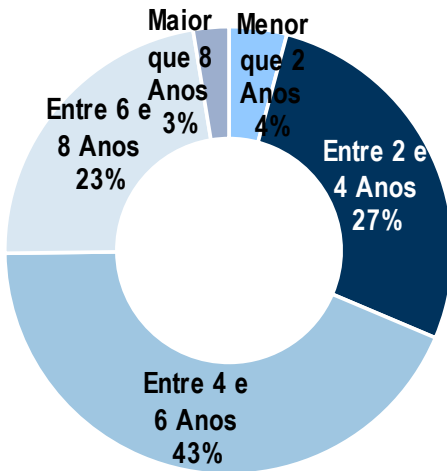


Desempenho Acumulado

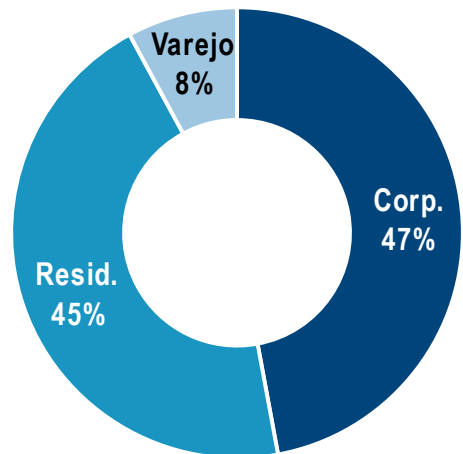


Características dos CRIs da Carteira

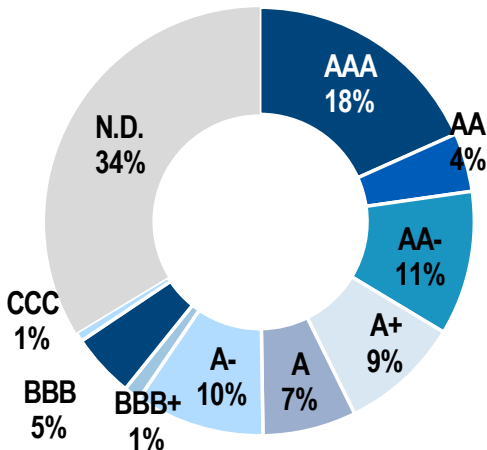
Duration



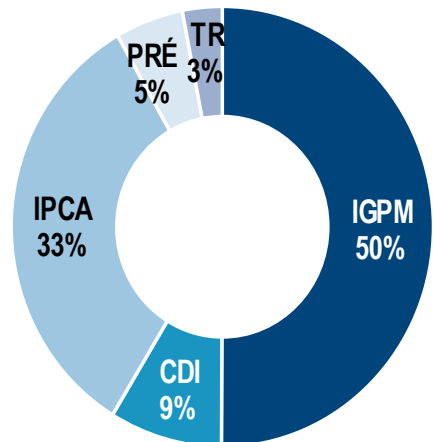
Setor



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 5,40 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 3,68 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 4,86 anos de Duration média.

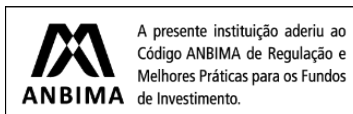
Indexador

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 | Concetração |
|----|-------|-----------|-------------|----------------------|--------|--------|-----------------|-------------------|--------|----------|------------------|-------------|
| 1 | 1 | Vert | Corporativo | JSL | nov-27 | AA- | 8,06% | 8,06% | IPCA | 4,09 | 14.056.406,81 | 9,27% |
| 2 | 165 | RB | Corporativo | Rede Dor | nov-27 | AAA | 6,35% | 6,35% | IPCA | 4,36 | 11.568.548,65 | 7,63% |
| 3 | 5 | Ourinvest | Corporativo | Hauscenter S.A. | mar-32 | A+ | 7,50% | 7,50% | IGPM | 5,77 | 10.784.343,70 | 7,11% |
| 4 | 141 | RB | Hospital | Hospital Caxias D'or | jan-27 | AAA | 7,04% | 7,16% | IPCA | 3,79 | 6.877.949,23 | 4,54% |
| 5 | 73 | Ápice | Corporativo | Vale | mai-29 | AAA | 5,73% | 6,13% | IGPM | 4,87 | 6.820.010,67 | 4,50% |
| 6 | 130 | RB | Varejo | Aliansce | out-24 | AA | 6,60% | 6,93% | IPCA | 2,93 | 6.791.239,44 | 4,48% |
| 7 | 269 | BS | Residencial | Pulverizado | nov-41 | A- | 8,00% | 8,00% | IGPM | 5,74 | 6.620.257,64 | 4,37% |
| 8 | 131 | Ápice | Corporativo | Regus | mar-28 | - | 7,0% | 7,0% | IGPM | 4,32 | 6.252.189,65 | 4,12% |
| 9 | 97 | Gaia | Residencial | Pulverizado | jun-17 | - | 7,90% | 7,90% | IGPM | 2,64 | 6.210.366,92 | 4,10% |
| 10 | 25 | PDG | Corporativo | PDG | - | - | - | - | - | - | 6.133.176,79 | 4,05% |
| 11 | 95 | Ápice | Corporativo | Tecnisa | jul-21 | - | 140,00% | 140,00% | CDI | 1,59 | 5.057.100,55 | 3,34% |
| 12 | 368 | BS | Residencial | Pulverizado | dez-40 | - | 9,00% | 9,00% | IGPM | 3,24 | 4.735.288,13 | 3,12% |
| 13 | 237 | BS | Residencial | Pulverizado | abr-41 | - | 10,30% | 10,30% | TR | 4,90 | 3.957.872,97 | 2,61% |
| 14 | 290 | Cibrasec | Residencial | CEM | abr-28 | - | 10,00% | 10,00% | IGPM | 2,70 | 2.946.971,06 | 1,94% |
| 15 | 274 | BS | Residencial | Pulverizado | nov-41 | A | 8,00% | 8,00% | IGPM | 5,33 | 2.380.076,03 | 1,57% |
| 16 | 86 | RB | Varejo | Shopping Lajeado | fev-23 | A- | 6,00% | 6,00% | IPCA | 2,21 | 2.293.868,28 | 1,51% |
| 17 | 217 | BS | Residencial | Pulverizado | fev-41 | A | 8,00% | 8,00% | IGPM | 7,49 | 2.271.413,13 | 1,50% |
| 18 | 259 | BS | Residencial | Pulverizado | set-31 | - | 8,70% | 8,70% | IGPM | 5,85 | 2.184.358,75 | 1,44% |
| 19 | 255 | BS | Residencial | Pulverizado | fev-41 | A- | 12,50% | 12,50% | Pré | 4,01 | 2.175.689,26 | 1,44% |
| 20 | 244 | BS | Residencial | Pulverizado | mai-31 | - | 16,90% | 16,90% | Pré | 3,50 | 1.973.792,73 | 1,30% |
| 21 | 257 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-41 | BBB | 8,00% | 8,00% | IGPM | 6,36 | 1.791.557,58 | 1,18% |
| 22 | 238 | BS | Residencial | Pulverizado | jan-31 | - | 15,60% | 15,60% | Pré | 3,53 | 1.783.326,01 | 1,18% |
| 23 | 253 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-41 | A- | 8,20% | 8,20% | IGPM | 5,85 | 1.721.153,02 | 1,14% |
| 24 | 226 | BS | Residencial | Pulverizado | mar-41 | BBB+ | 8,00% | 8,00% | IGPM | 6,51 | 1.607.211,52 | 1,06% |
| 25 | 233 | BS | Residencial | Pulverizado | abr-41 | A- | 8,00% | 8,00% | IGPM | 5,91 | 1.451.092,73 | 0,96% |
| 26 | 156 | BS | Residencial | Pulverizado | dez-39 | CCC | 11,30% | 11,30% | IGPM | 4,56 | 1.049.740,34 | 0,69% |
| 27 | 247 | BS | Residencial | Pulverizado | mai-41 | A- | 8,00% | 8,00% | IGPM | 6,93 | 1.048.737,84 | 0,69% |
| 28 | 130 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-39 | A+ | 11,30% | 11,30% | IGPM | 4,59 | 1.011.895,14 | 0,67% |
| 29 | 201 | BS | Residencial | Pulverizado | dez-40 | A | 8,00% | 8,00% | IGPM | 6,08 | 940.920,05 | 0,62% |
| 30 | 261 | BS | Residencial | Pulverizado | out-41 | A+ | 8,00% | 8,00% | IGPM | 5,25 | 715.857,80 | 0,47% |
| 31 | 180 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-40 | A+ | 8,00% | 8,00% | IGPM | 4,88 | 599.068,32 | 0,40% |
| 32 | 120 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-27 | - | 11,00% | 11,00% | IGPM | 3,34 | 535.185,77 | 0,35% |
| 33 | 113 | BS | Residencial | Pulverizado | fev-24 | - | 10,80% | 10,80% | IGPM | 3,13 | 514.075,30 | 0,34% |
| 34 | 239 | BS | Residencial | Pulverizado | abr-31 | - | 16,30% | 16,30% | Pré | 4,29 | 499.855,07 | 0,33% |
| 35 | 251 | BS | Residencial | Pulverizado | jul-41 | A+ | 8,20% | 8,20% | IGPM | 5,26 | 474.869,30 | 0,31% |
| 36 | 85 | BS | Residencial | Pulverizado | out-24 | - | 11,38% | 11,38% | IGPM | 2,35 | 387.391,56 | 0,26% |
| 37 | 111 | BS | Residencial | Pulverizado | nov-20 | - | 11,10% | 11,10% | IGPM | 1,55 | 339.903,01 | 0,22% |
| 38 | 116 | BS | Residencial | Pulverizado | mar-33 | - | 10,90% | 10,90% | IGPM | 3,98 | 305.822,24 | 0,20% |
| 39 | 88 | BS | Residencial | Pulverizado | mar-23 | - | 10,89% | 10,89% | IGPM | 2,37 | 239.662,56 | 0,16% |
| 40 | 78 | BS | Residencial | Pulverizado | set-24 | - | 11,26% | 11,26% | IGPM | 2,82 | 119.642,14 | 0,08% |
| 41 | 242 | BS | Residencial | Pulverizado | abr-31 | A+ | 11,80% | 11,80% | Pré | 3,64 | 92.229,64 | 0,06% |
| 42 | 117 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-27 | - | 11,00% | 11,00% | IGPM | 3,53 | 84.857,44 | 0,06% |
| 43 | 127 | BS | Residencial | Pulverizado | jun-29 | - | 11,50% | 11,50% | IGPM | 4,30 | 73.700,97 | 0,05% |
| 44 | 125 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-29 | - | 11,00% | 11,00% | IGPM | 3,41 | 50.442,93 | 0,03% |
| 45 | 106 | BS | Residencial | Pulverizado | out-28 | - | 11,70% | 11,70% | IGPM | 4,43 | 25.643,03 | 0,02% |
| 46 | 123 | BS | Residencial | Pulverizado | jun-23 | - | 10,80% | 10,80% | IGPM | 2,86 | 14.334,87 | 0,01% |
| 47 | RF | | | | | | | | | | 22.025.706,45 | 14,53% |

* 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.