

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\$ 148.374.778,09

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 101,54

Número de Cotas

1.461.280

Cotistas

4.949

Cadastre-se no Mailing

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

Nota do Gestor

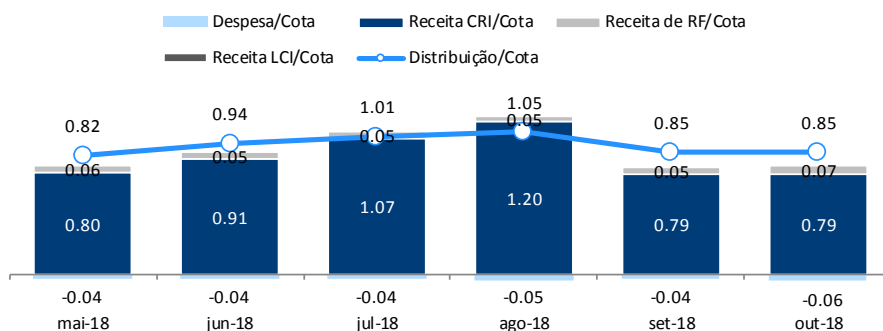
A distribuição de rendimentos do FEXC11 referente ao mês de outubro foi de R\$0,85 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 9,3%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, de R\$109,50. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 148,4 milhões, ou R\$101,54 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 160,01 milhões, o que se traduz em um ágio de 7,8% frente ao valor patrimonial. No mês de outubro, as cotas do FEXC oscilaram positivamente em 4,4% no mercado secundário. No ano de 2018 o Fundo acumula um retorno total de 19,0%, 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\$ 282 mil.

Em outubro foi realizada a aquisição do CRI Helbor II, série sênior, no valor de R\$ 12 milhões, ou seja, aproximadamente 8.1% do PL. A operação conta com ampla garantia de estoque imobiliário residencial e comercial da Helbor, além de conta reserva e subordinação de 30%. O Rating do CRI é A+ pela Liberum Ratings. A taxa de aquisição foi de DI + 2% a.a. acima da taxa do CRI na curva, que é de DI + 1,7% a.a.

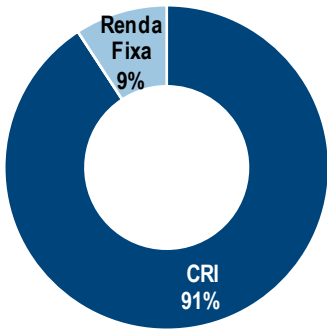
DRE Gerencial

	Mai/18	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18
Total de receitas	1.299	1.411	1.643	1.840	1.234	1.288
Receita de CRI	1.166	1.328	1.570	1.756	1.149	1.154
Receita de RF	133	83	73	84	85	135
Receita de LCI	-	-	-	-	-	-
Despesas com IR	(44)	(10)	(2)	(3)	(5)	(36)
Despesas do Fundo	(61)	(61)	(65)	(62)	(64)	(85)
Reserva	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido	1.194	1.341	1.576	1.775	1.166	1.167
Lucro por cota	0,82	0,92	1,08	1,21	0,80	0,80
Rendimento por cota ¹	0,82	0,94	1,01	1,05	0,85	0,85
Yield 12 meses	9,0%	10,8%	10,9%	11,6%	9,7%	9,3%

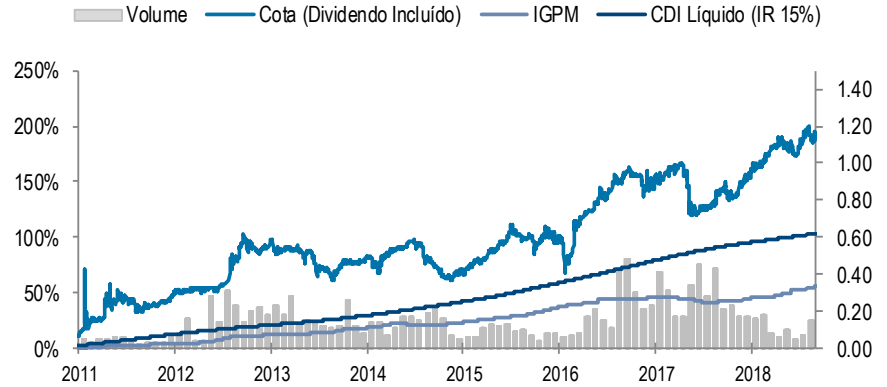
Rentabilidade



Alocação do Portfolio

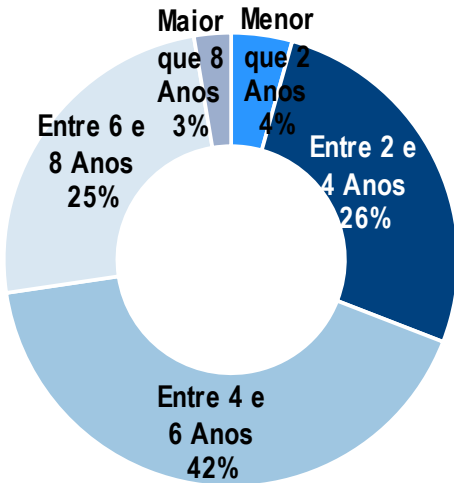


Desempenho Acumulado

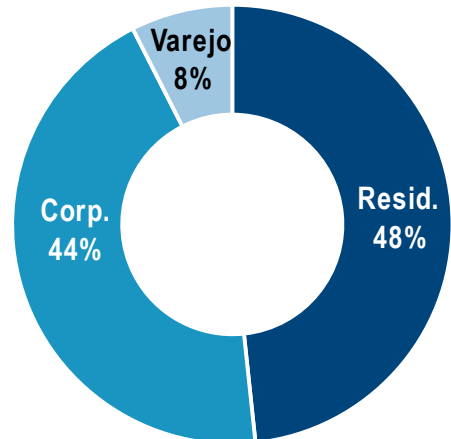


Características dos CRIs da Carteira

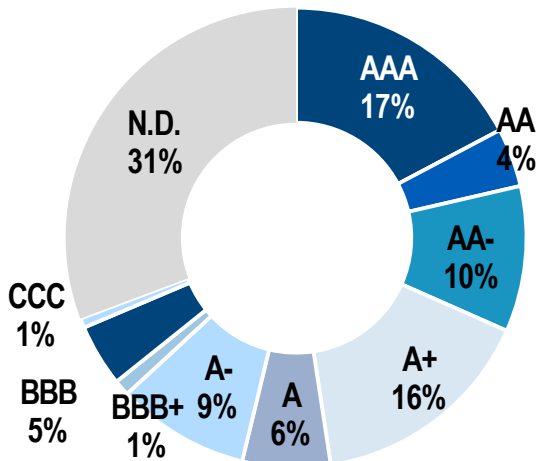
Duration



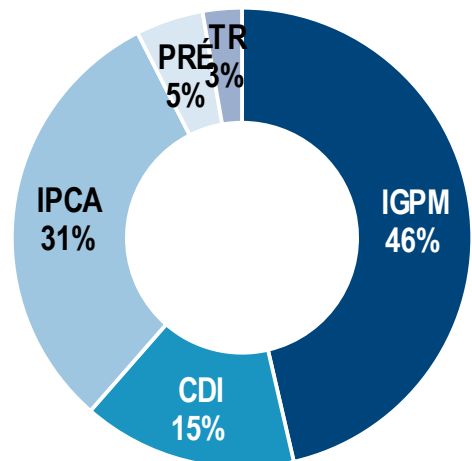
Setor



Rating



Indexador



Rating

Todos os CRIs da carteira que possuem Rating foram avaliados pela Agência Fitch Ratings Inc, exceto o CRI JSL, que foi avaliado pela SR Rating, e os CRIs WTC e Helbor II que foram avaliados 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 5,41 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 3,61 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 4,84 anos de Duration média.

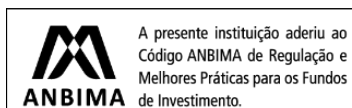
Indexador

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	4,00	14.489.789,91	9,60%
2	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,35%	6,35%	IPCA	4,36	12.297.067,97	8,15%
3	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1,70%	2,00%	CDI	2,13	12.000.931,78	7,95%
4	5	Ourininvest	Corporativo	Hauscenter S.A.	mar-32	A+	7,50%	7,50%	IGPM	5,72	10.931.671,80	7,25%
5	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	5,71	7.651.866,57	5,07%
6	141	RB	Hospital	Hospital Caxias D'or	jan-27	AAA	7,04%	7,16%	IPCA	3,73	6.758.160,87	4,48%
7	25	PDG	Corporativo	PDG	-	-	-	-	-	-	6.602.848,83	4,38%
8	131	Ápice	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,0%	7,0%	IGPM	3,96	6.327.934,66	4,19%
9	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AA	6,60%	6,93%	IPCA	2,86	5.540.346,50	3,67%
10	73	Ápice	Corporativo	Vale	mai-29	AAA	5,73%	6,13%	IGPM	4,80	5.251.896,32	3,48%
11	95	Ápice	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,00%	140,00%	CDI	1,48	5.018.990,09	3,33%
12	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	2,59	4.517.205,52	2,99%
13	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	3,20	4.405.456,66	2,92%
14	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	4,86	3.574.412,09	2,37%
15	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,80	2.298.967,22	1,52%
16	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	AA	6,00%	6,00%	IPCA	2,12	2.244.033,51	1,49%
17	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,46	2.237.413,75	1,48%
18	290	Cibrasec	Residencial	CEM	abr-28	-	10,00%	10,00%	IGPM	2,64	2.190.479,80	1,45%
19	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	5,32	2.156.312,28	1,43%
20	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,48	2.114.811,72	1,40%
21	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	12,50%	Pré	3,99	2.016.679,92	1,34%
22	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,51	1.809.851,47	1,20%
23	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A-	8,20%	8,20%	IGPM	5,83	1.686.957,40	1,12%
24	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	6,49	1.517.687,85	1,01%
25	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	6,34	1.393.893,95	0,92%
26	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	5,91	1.383.509,24	0,92%
27	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	6,91	1.044.441,68	0,69%
28	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	CCC	11,30%	11,30%	IGPM	4,59	1.039.642,02	0,69%
29	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,61	1.003.850,45	0,67%
30	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,06	853.149,37	0,57%
31	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A+	8,00%	8,00%	IGPM	5,23	613.925,75	0,41%
32	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	3,63	567.884,84	0,38%
33	120	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,27	547.592,35	0,36%
34	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	3,07	524.761,00	0,35%
35	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	4,39	428.884,23	0,28%
36	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,34	403.746,02	0,27%
37	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	1,43	354.066,01	0,23%
38	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	4,05	308.230,30	0,20%
39	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	2,31	242.265,50	0,16%
40	251	BS	Residencial	Pulverizado	jul-41	A+	8,20%	8,20%	IGPM	5,24	177.577,33	0,12%
41	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,76	124.592,77	0,08%
42	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	4,40	116.555,79	0,08%
43	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	11,50%	11,50%	IGPM	4,31	85.995,00	0,06%
44	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,49	71.421,05	0,05%
45	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,39	55.872,43	0,04%
46	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,78	47.540,31	0,03%
47	242	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	A+	11,80%	11,80%	Pré	2,74	41.350,56	0,03%
48	RF										13.807.297,97	9,15%

* 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.