

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\$ 149.422.111,05

Número de Cotas

1.461.280

Cotistas

3.403

Nota do Gestor

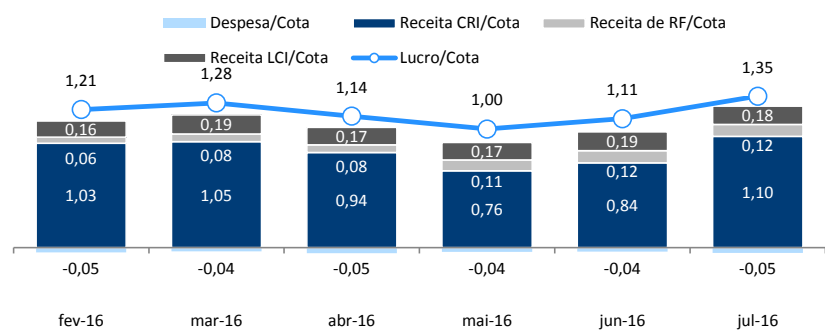
O BTG Pactual Fundo de CRI (FEXC) encerrou o mês de julho com valor de mercado na ordem de R\$160,4 milhões, equivalente a R\$109,75 por cota. O valor corresponde a um ágio de 7,3% sobre o valor patrimonial do Fundo, que fechou o mês em R\$149,4 milhões (R\$102,25 por cota). Neste mês a distribuição de rendimentos foi de R\$1,35 por cota, o maior patamar dos últimos 2 anos, 21,6% acima da distribuição realizada no último mês. Com isso, a distribuição média no ano está em R\$1,16 por cota, impulsionada principalmente pelo desempenho dos CRIs atrelados ao IGPM, índice que lastreia 50% dos ativos do FEXC e que acumula alta de 11,6% nos últimos 12 meses. Outro fator que fortalece as distribuições do Fundo é o elevado patamar atual da taxa Selic (14,25%), uma vez que o Fundo mantém 38% de seus ativos atrelados ao CDI. No entanto, é importante destacar que os papéis lastreados ao CDI são de curta duração, e, com a expectativa de queda na taxa Selic no médio prazo, a Gestora deve realocar os recursos do FEXC em papéis lastreados em índices mais atrativos nessa janela.

No último mês foi declinado o investimento em um dos CRIs do setor de loteamento que estava em análise. A Gestora optou por não realizar o investimento por não sentir segurança na estrutura de garantias e na localização da operação. A Gestora destaca ainda não ver ressalvas quando ao investimento nesse setor, porém enxerga a necessidade de uma relação forte de garantia que justifique o investimento em loteamento.

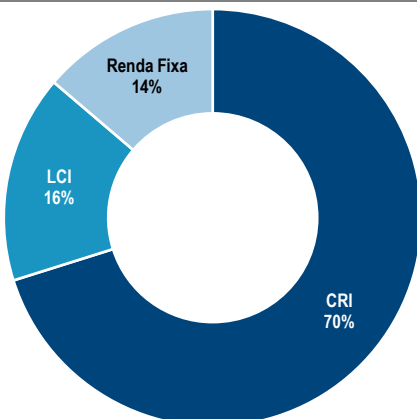
DRE Gerencial

em mil R\$	fev-16	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16
Total de receitas	1.837	1.924	1.742	1.629	1.713	2.057
Receita de CRI	1.512	1.533	1.374	1.113	1.227	1.610
Receita de RF	90	115	115	265	211	181
Receita de LCI	236	276	253	252	274	266
Despesas	(72)	(56)	(82)	(168)	(91)	(84)
Lucro Líquido	1.766	1.867	1.660	1.461	1.622	1.973
Lucro por Cota	1,21	1,28	1,14	1,00	1,11	1,35
Yield Anual	15,48%	14,20%	13,95%	13,37%	13,17%	12,71%

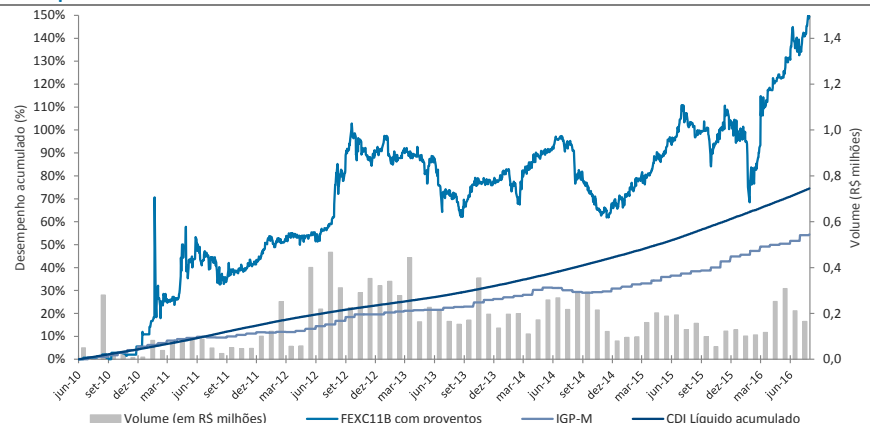
Rentabilidade



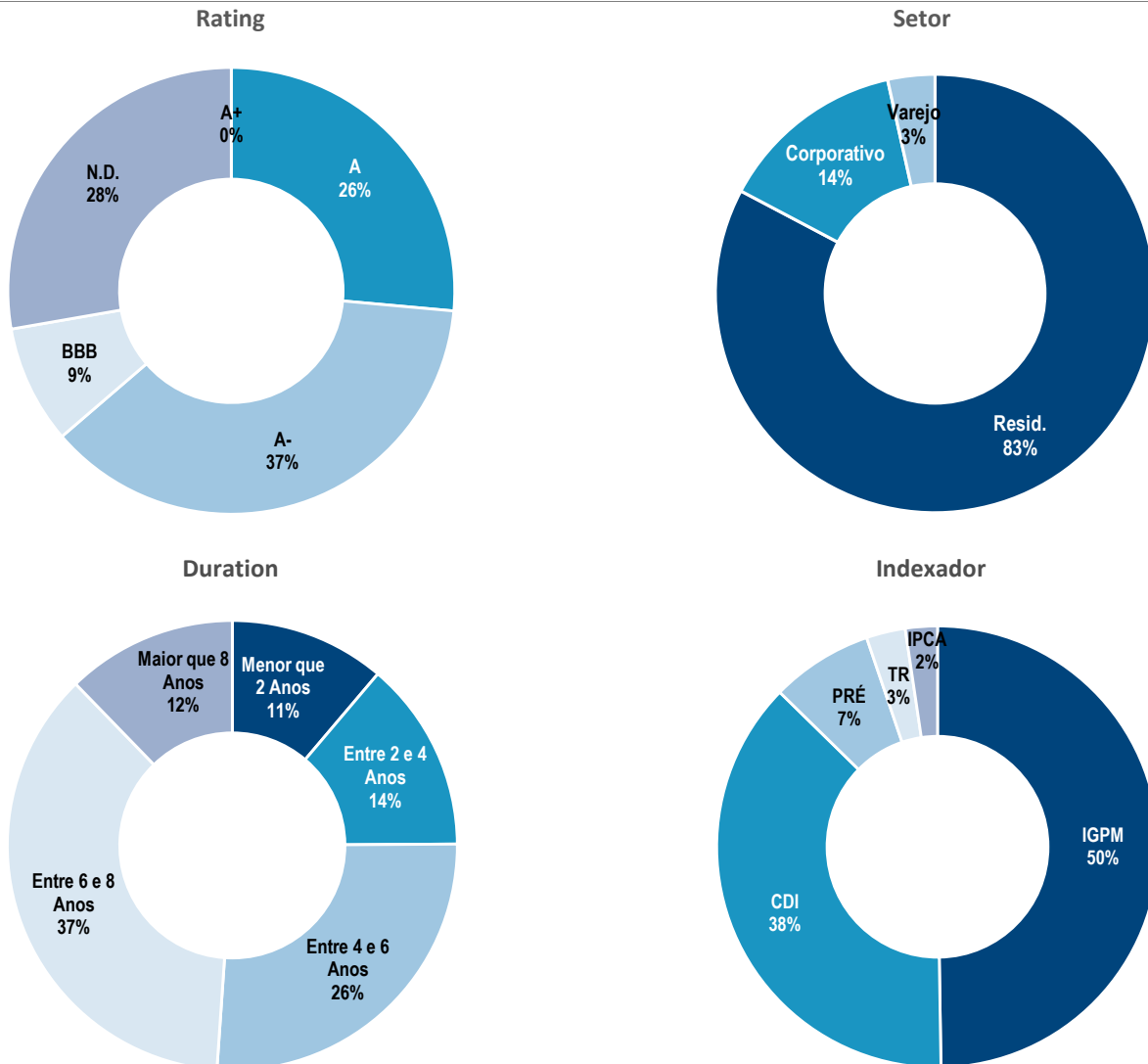
Alocação do Portfólio



Desempenho Acumulado



Características dos CRIs da Carteira



Rating

Todos os CRIs da carteira que possuem *Rating* foram avaliados pela Agência Fitch Ratings Inc, a exceção da 25ª emissão da PDG Securitizadora, que 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 6,17 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 1,70 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 5,42 anos de Duration média.

Indexador

O IGPM é o principal índice de correção dos contratos lastro da carteira, seguido pelo CDI e, em menor proporção, TR e IPCA, respectivamente.

#	Série	Emissor*	Lastro	Devedor	Prazo	Rating	Taxa	Índice	Duration	Valor de Mercado (R\$)	Concentração
1	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	IGPM	3,56	11.734.578	7,75%
2	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	6,82%	IGPM	8,62	11.670.419	7,71%
3	25	PDG	Corporativo	PDG	jul-17	A-	6,00%	CDI	0,87	11.652.553	7,69%
4	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	7,15%	IGPM	7,97	8.304.717	5,48%
5	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	IGPM	9,53	4.270.138	2,82%
6	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	11,25%	TR	8,05	4.049.052	2,67%
7	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A	8,00%	IGPM	7,74	3.910.602	2,58%
8	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	IGPM	7,43	3.871.962	2,56%
9	251	BS	Residencial	Pulverizado	jul-41	A	8,20%	IGPM	7,80	3.539.169	2,34%
10	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	IGPM	11,13	3.475.384	2,29%
11	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	IGPM	9,88	3.324.735	2,20%
12	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	12,86%	PRE	3,80	3.243.846	2,14%
13	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A-	8,01%	IGPM	8,75	3.148.813	2,08%
14	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	PRE	4,28	3.025.120	2,00%
15	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	BBB	6,00%	IPCA	3,35	2.912.203	1,92%
16	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A	8,05%	IGPM	7,04	2.796.756	1,85%
17	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	12,86%	PRE	3,82	2.730.125	1,80%
18	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A	8,20%	IGPM	8,80	2.579.406	1,70%
19	8	Ápice	Corporativo	BMG	abr-23	A-	8,00%	IGPM	3,35	2.578.320	1,70%
20	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	IGPM	10,47	1.934.584	1,28%
21	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A	8,38%	IGPM	6,59	1.924.585	1,27%
22	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A-	8,09%	IGPM	9,24	1.849.625	1,22%
23	242	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	A	11,80%	PRE	3,82	1.610.716	1,06%
24	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	BBB	9,31%	IGPM	6,39	1.437.580	0,95%
25	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	11,25%	PRE	4,48	1.051.471	0,69%
26	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	8,00%	IGPM	4,17	802.898	0,53%
27	120	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	8,00%	IGPM	2,50	538.985	0,36%
28	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	8,00%	IGPM	2,37	516.532	0,34%
29	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	8,00%	IGPM	2,46	378.365	0,25%
30	116	BS	Residencial	Pulverizado	set-33	-	8,00%	IGPM	5,36	324.157	0,21%
31	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	8,00%	IGPM	2,56	320.562	0,21%
32	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	8,00%	IGPM	5,99	190.535	0,13%
33	105	BS	Residencial	Pulverizado	out-17	-	8,00%	IGPM	0,53	167.790	0,11%
34	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	8,00%	IGPM	3,60	151.240	0,10%
35	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	8,00%	IGPM	5,14	136.186	0,09%
36	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	8,00%	IGPM	4,10	132.004	0,09%
37	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-25	-	8,00%	IGPM	2,55	80.275	0,05%
38	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	8,00%	IGPM	4,33	78.366	0,05%
39	77	BS	Residencial	Pulverizado	nov-21	-	8,00%	IGPM	2,33	19.431	0,01%
40	LCI									24.231.501	16,00%
41	RF									20.767.176	13,71%

* BS = Brazilian Securities; RB = RB Capital