

### 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\$ 148.832.252,48

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 101,85

#### Número de Cotas

1.461.280

#### Cotistas

6.059

### 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 janeiro foi de R\$0,46 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 5,33%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, de R\$103,47. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 148,8 milhões, ou R\$101,85 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 151,2 milhões, o que se traduz em um ágio de 1,6% frente ao valor patrimonial. No mês de janeiro, as cotas do FEXC oscilaram negativamente em 2,1% no mercado secundário. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumulou um retorno total de 10,3%, quando considerada a variação da cota e os rendimentos distribuídos, ou 161% do rendimento da taxa DI no período. O volume médio diário de negociação das cotas do Fundo na Bolsa foi de R\$ 801 mil.

A oscilação negativa nos rendimentos distribuídos no mês, se comparado com a média dos últimos 12 meses, reflete o patamar dos índices de inflação nos últimos meses. O IGP-M, índice de atualização monetária de 45% dos CRIs da carteira, apresentou deflação de -1,1% em dezembro/18 e -0,49% em novembro/18. Já o IPCA, índice de atualização monetária de 32% dos CRIs da carteira, apresentou deflação de -0,21% no mês de novembro/18.

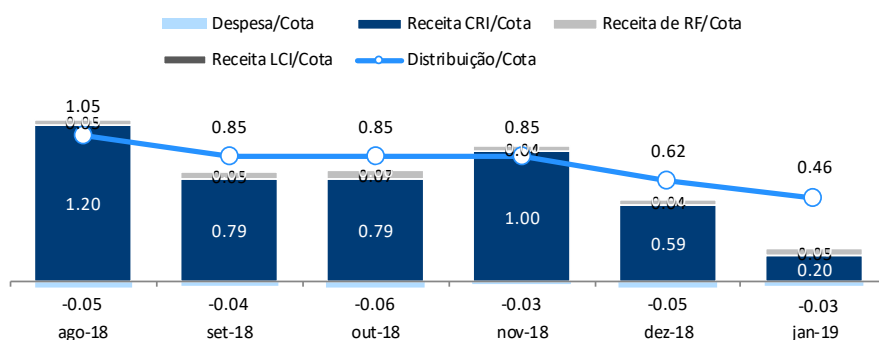
Em janeiro não foi realizada nenhuma aquisição ou venda de CRI. A equipe de gestão permanece em busca das melhores oportunidades e possui operações em estágio avançado de análise e que, caso aprovadas, serão divulgadas aos cotistas.

### DRE Gerencial

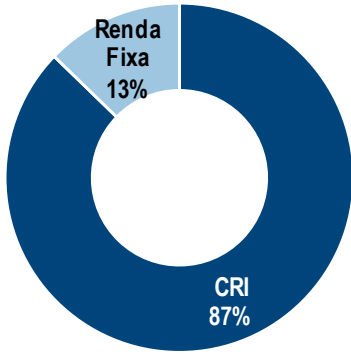
	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18	Jan/19
Total de receitas	1.840	1.234	1.288	1.578	925	364
Receita de CRI	1.756	1.149	1.154	1.459	862	286
Receita de RF	84	85	135	118	63	78
Receita de LCI	-	-	-	-	-	-
Despesas com IR	(3)	(5)	(36)	(55)	(0,93)	(2)
Despesas do Fundo	(62)	(64)	(85)	(46)	(67)	(49)
Reserva	-	-	-	-	(362)	358
Lucro Líquido	1.775	1.166	1.167	1.478	495	672
Lucro por cota	<b>1,21</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>1,01</b>	<b>0,34</b>	<b>0,46</b>
Rendimento por cota <sup>1</sup>	<b>1,05</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,62</b>	<b>0,46</b>
Yield 12 meses	11,6%	9,7%	9,3%	9,3%	7,0%	5,3%

<sup>1</sup> Valor pago aos cotistas a título de distribuição de rendimentos.

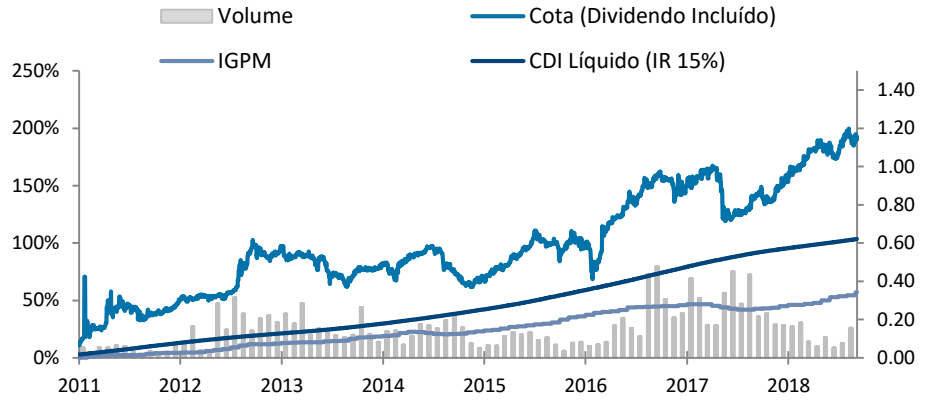
### Rentabilidade



## Alocação do Portfolio

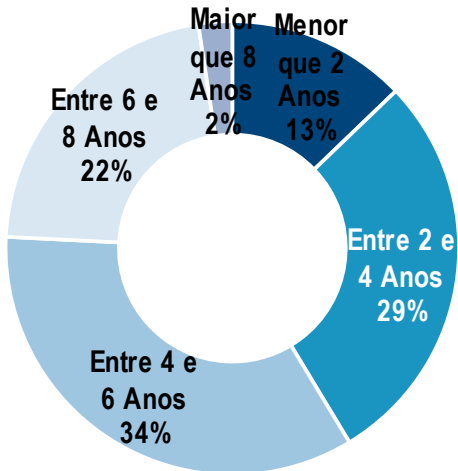


## Desempenho Acumulado

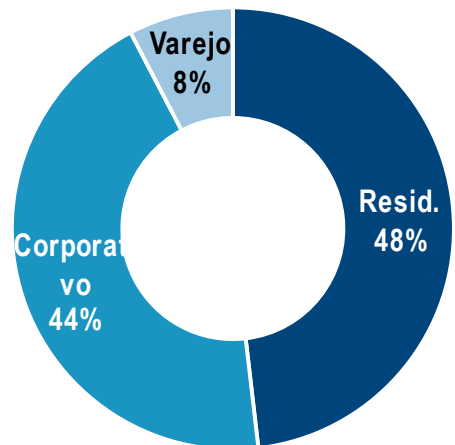


## Características dos CRIs da Carteira

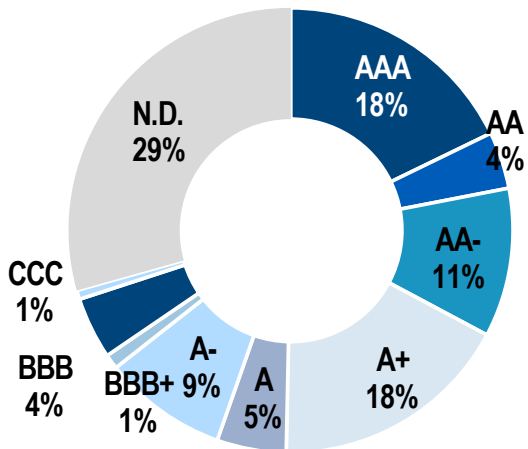
### Duration



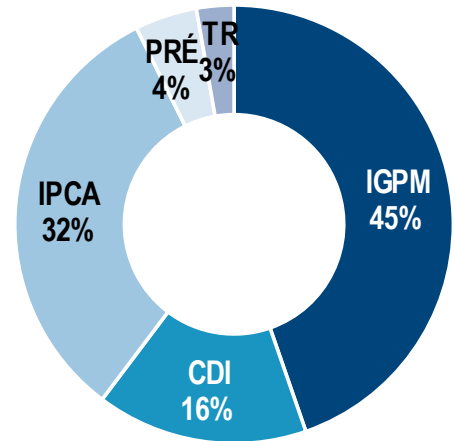
### Setor



### 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 5,35 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 3,53 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 4,77 anos de Duration média.

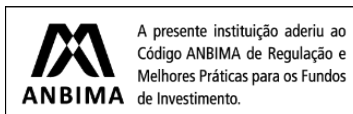
**Indexador**

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	3,98	16.005.025,95	11,13%
2	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,35%	6,35%	IPCA	4,36	12.086.520,26	8,41%
3	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1,70%	2,00%	CDI	1,94	11.152.125,39	7,76%
4	5	Ourinvest	Corporativo	Hauscenter S.A.	mar-32	A+	7,50%	7,50%	IGPM	5,61	10.738.287,78	7,47%
5	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	5,69	7.379.339,91	5,13%
6	141	RB	Hospital	Hospital Caxias D'or	jan-27	AAA	7,04%	7,16%	IPCA	3,62	6.584.999,02	4,58%
7	131	Ápice	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,00%	7,00%	IGPM	3,95	6.236.063,12	4,34%
8	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AA	6,6%	6,9%	IPCA	2,74	5.342.806,21	3,72%
9	73	Ápice	Corporativo	Vale	mai-29	AAA	5,73%	6,13%	IGPM	4,69	5.087.924,40	3,54%
10	95	Ápice	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,00%	140,00%	CDI	1,26	5.018.990,10	3,49%
11	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	3,15	4.108.665,32	2,86%
12	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	2,53	3.884.933,17	2,70%
13	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	4,80	3.475.173,15	2,42%
14	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,73	2.297.274,29	1,60%
15	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,44	2.158.432,98	1,50%
16	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,43	2.127.107,56	1,48%
17	290	Cibrasec	Residencial	CEM	abr-28	-	10,00%	10,00%	IGPM	2,53	2.117.458,86	1,47%
18	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	AA	6,00%	6,00%	IPCA	2,06	2.081.661,33	1,45%
19	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	12,50%	Pré	3,96	1.853.767,52	1,29%
20	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,49	1.769.307,37	1,23%
21	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A-	8,20%	8,20%	IGPM	5,79	1.689.436,78	1,18%
22	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	5,33	1.535.958,96	1,07%
23	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	6,46	1.400.349,12	0,97%
24	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	5,91	1.272.063,04	0,88%
25	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	6,31	1.266.393,54	0,88%
26	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	6,88	1.018.605,43	0,71%
27	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	CCC	11,30%	11,30%	IGPM	4,65	985.431,79	0,69%
28	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,62	941.614,49	0,65%
29	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A	8,00%	8,00%	IGPM	6,07	739.674,51	0,51%
30	120	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,15	556.352,74	0,39%
31	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,98	514.352,93	0,36%
32	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A+	8,00%	8,00%	IGPM	5,27	418.195,23	0,29%
33	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,33	409.805,17	0,29%
34	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	3,63	390.650,52	0,27%
35	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	1,24	359.133,48	0,25%
36	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	4,04	303.601,52	0,21%
37	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A+	8,00%	8,00%	IGPM	4,41	267.800,02	0,19%
38	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	2,24	239.277,96	0,17%
39	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,76	120.000,45	0,08%
40	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	4,33	118.308,08	0,08%
41	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	11,50%	11,50%	IGPM	4,30	85.565,43	0,06%
42	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,42	71.058,55	0,05%
43	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,42	52.032,66	0,04%
44	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,68	45.261,93	0,03%
45	RF										17.465.479,89	12,15%

\* 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.