

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\$ 149.422.118,08

Número de Cotas

1.461.280

Cotistas

4.014

Nota do Gestor

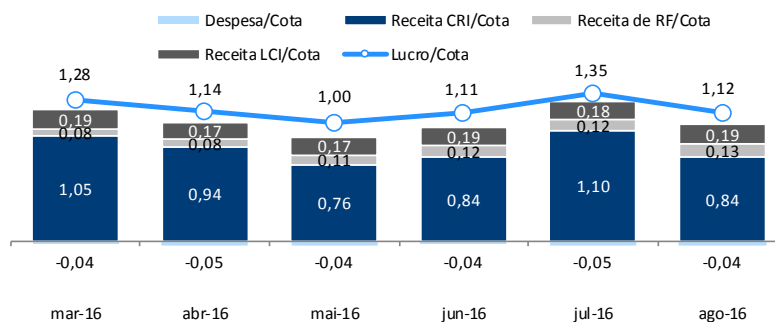
O BTG Pactual Fundo de CRI (FEXC) fechou o mês de agosto com patrimônio líquido na ordem de R\$149,4 milhões (R\$102,22 por cota) e valor de mercado de R\$160,7 milhões (R\$109,99 por cota), indicando um prêmio de 7,6% frente ao valor contábil. A distribuição no mês foi de R\$1,12 por cota, e com isso o dividendo Yield dos últimos 12 meses permaneceu no mesmo patamar do mês anterior, próximo a 12,7% ao ano. O bom desempenho das distribuições se deve à elevada exposição da carteira ao IGP-M (50% dos ativos) e ao CDI (38%). Enquanto o IGP-M apresentou em junho variação de 1,69% (alguns ativos carregam a defasagem de até 3 meses), a Selic permanece em 14,25% ao ano. No mercado secundário, o volume de cotas negociadas do FEXC11B superou a marca de R\$13,6 milhões em agosto, mais de três vezes o volume do mês anterior (R\$3,5 milhões), ou 8,4% do seu valor a mercado.

No último mês a Gestora declinou dois CRIs pulverizados residenciais e três CRIs comerciais em análise. A decisão foi tomada devido à falta de segurança nas estruturas das operações e suas garantias, não condizentes com as taxas oferecidas.

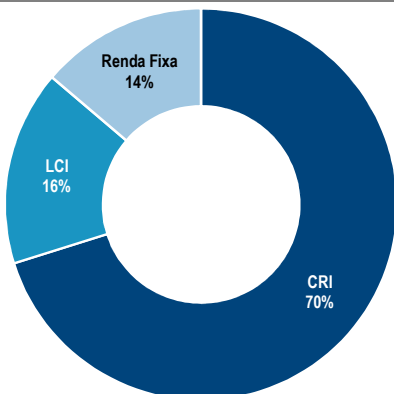
DRE Gerencial

em mil R\$	mar-16	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16
Total de receitas	1.924	1.742	1.629	1.713	2.057	1.716
Receita de CRI	1.533	1.374	1.113	1.227	1.610	1.226
Receita de RF	115	115	265	211	181	208
Receita de LCI	276	253	252	274	266	282
Despesas	(56)	(82)	(168)	(91)	(84)	(80)
Lucro Líquido	1.867	1.660	1.461	1.622	1.973	1.637
Lucro por Cota	1,28	1,14	1,00	1,11	1,35	1,12
Yield 12 meses	14,20%	13,95%	13,37%	13,17%	12,71%	12,66%

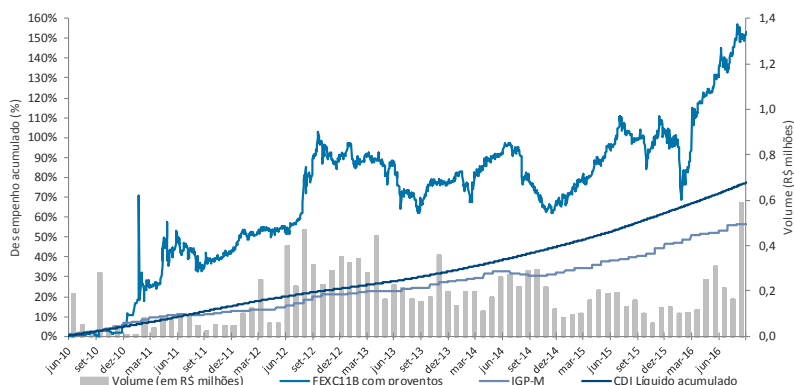
Rentabilidade



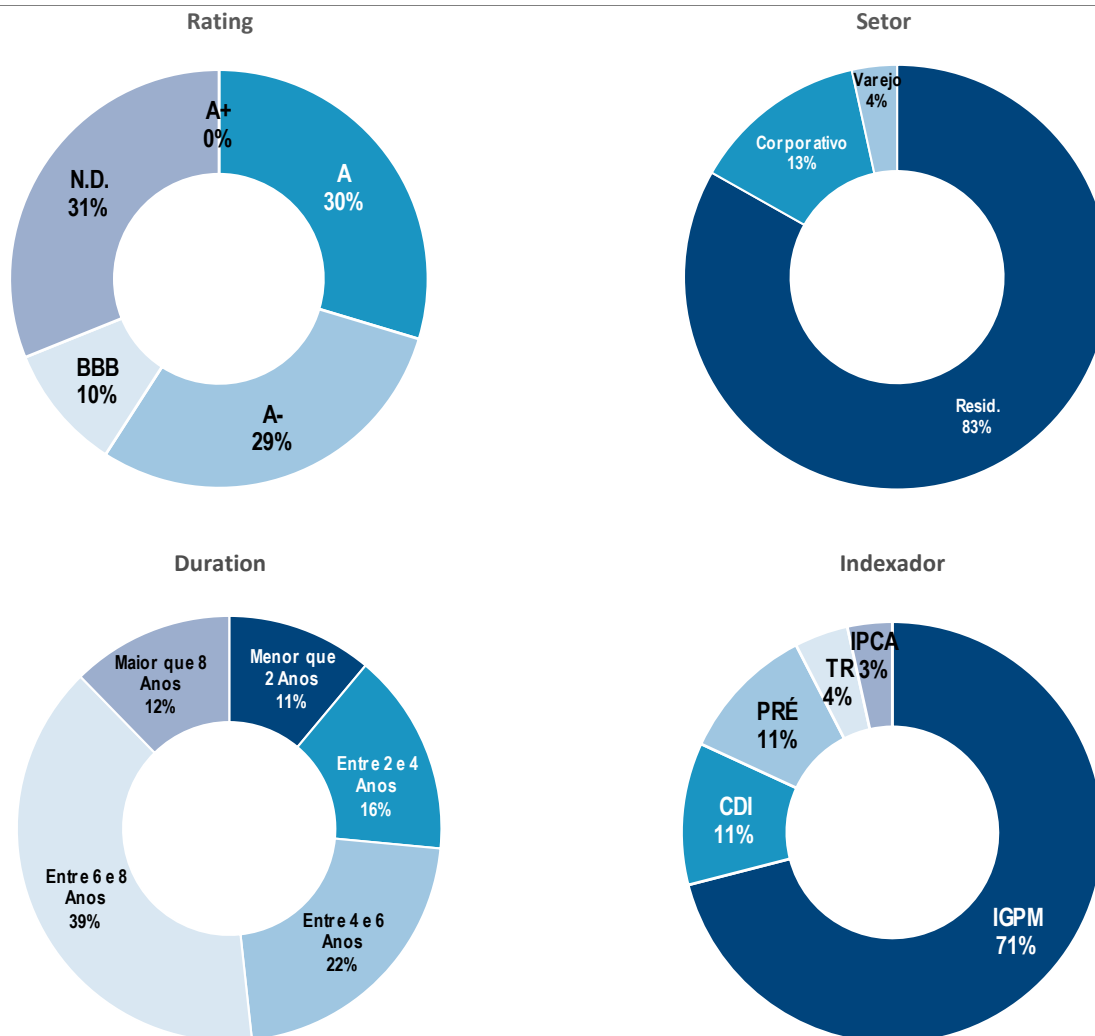
Alocação do Portfolio



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 6,18 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 1,66 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. Se considerada a alocação em LCI e Renda Fixa o % em CDI passa a representar 38% da carteira.

#	Série	Emissor*	Lastro	Devedor	Prazo	Rating	Taxa	Índice	Duration	Valor de Mercado (R\$)	Concentração
1	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	IGPM	3,54	11.691.157,37	7,73%
2	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	6,82%	IGPM	8,59	11.633.475,00	7,70%
3	25	PDG	Corporativo	PDG	jul-17	A-	6,00%	CDI	0,80	11.404.711,99	7,55%
4	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	7,15%	IGPM	7,94	8.273.685,74	5,47%
5	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	IGPM	9,51	4.249.262,06	2,81%
6	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	11,25%	TR	8,01	4.045.987,94	2,68%
7	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A	8,00%	IGPM	7,72	3.888.580,75	2,57%
8	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	IGPM	7,41	3.846.471,29	2,54%
10	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	IGPM	11,10	3.466.977,12	2,29%
9	251	BS	Residencial	Pulverizado	jul-41	A	8,20%	IGPM	7,80	3.443.157,36	2,28%
11	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	IGPM	9,84	3.317.851,40	2,20%
12	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	12,86%	PRE	3,78	3.221.384,80	2,13%
13	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A-	8,01%	IGPM	8,74	3.129.547,92	2,07%
14	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	PRE	4,26	2.962.915,99	1,96%
15	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	BBB	6,00%	IPCA	3,29	2.904.205,80	1,92%
16	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A	8,05%	IGPM	7,01	2.777.582,96	1,84%
17	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	12,86%	PRE	3,80	2.710.589,32	1,79%
19	8	Ápice	Corporativo	BMG	abr-23	A-	8,00%	IGPM	3,30	2.596.381,99	1,72%
18	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A	8,20%	IGPM	8,77	2.568.744,83	1,70%
20	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	IGPM	10,43	1.930.063,50	1,28%
21	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A	8,38%	IGPM	6,57	1.906.968,28	1,26%
22	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A-	8,09%	IGPM	9,21	1.844.665,44	1,22%
23	242	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	A	11,80%	PRE	3,80	1.493.981,28	0,99%
24	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	BBB	9,31%	IGPM	6,38	1.418.983,29	0,94%
25	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	11,25%	PRE	4,46	1.046.348,57	0,69%
26	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	8,00%	IGPM	4,13	797.906,32	0,53%
27	120	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	8,00%	IGPM	2,49	544.785,94	0,36%
28	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	8,00%	IGPM	2,40	520.956,05	0,34%
29	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	8,00%	IGPM	2,44	381.142,10	0,25%
30	116	BS	Residencial	Pulverizado	set-33	-	8,00%	IGPM	5,35	326.579,65	0,22%
31	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	8,00%	IGPM	2,57	313.090,26	0,21%
32	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	8,00%	IGPM	5,96	188.390,44	0,12%
33	105	BS	Residencial	Pulverizado	out-17	-	8,00%	IGPM	0,49	168.889,79	0,11%
34	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	8,00%	IGPM	3,57	152.345,57	0,10%
35	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	8,00%	IGPM	5,12	134.397,73	0,09%
36	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	8,00%	IGPM	4,10	129.304,74	0,09%
37	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-25	-	8,00%	IGPM	2,52	78.867,09	0,05%
38	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	8,00%	IGPM	4,31	78.297,51	0,05%
39	77	BS	Residencial	Pulverizado	nov-21	-	8,00%	IGPM	2,38	18.244,03	0,01%
40	LCI									24.513.755,10	16,22%
41	RF									21.032.784,97	13,91%

* BS = Brazilian Securities; RB = RB Capital