

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\$ 148.897.985,25

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 101,90

Número de Cotas

1.461.280

Cotistas

6.067

Cadastre-se no Mailing

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

Informe de Rendimentos

Em função da troca do escriturador do Fundo, ocorrida em 01 de outubro de 2018, os cotistas que possuíam posição anteriormente a essa data receberão dois informes de rendimentos: um do antigo escriturador (ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.) e um do novo escriturador (BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM).

Em caso de dúvidas, os cotistas podem entrar em contato através do e-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com.

Nota do Gestor

A distribuição de rendimentos do FEXC11 referente ao mês de fevereiro foi de R\$0,48 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 5,43%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, de R\$105,99. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 148,9 milhões, ou R\$101,90 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 154,9 milhões, o que se traduz em um ágio de 4,0% frente ao valor patrimonial. No mês de fevereiro, as cotas do FEXC oscilaram positivamente em 2,4% no mercado secundário. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumulou um retorno total de 8,8%, quando considerada a variação da cota e os rendimentos distribuídos, ou seja, mais de 135% do rendimento da taxa DI no período. O volume médio diário de negociação das cotas do Fundo na Bolsa foi de R\$ 360 mil.

O patamar baixo de 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 44% dos CRIs da carteira, apresentou deflação de -1,1% em dezembro/18 e inflação de apenas 0,01% em janeiro/19.

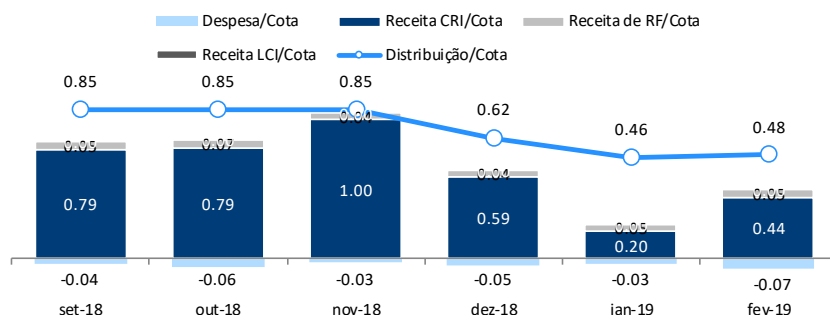
Em fevereiro não foi realizada nenhuma aquisição ou venda de CRI. A equipe de gestão permanece em busca das melhores oportunidades e possui operações em estágio avançado de análise e que, caso aprovadas, serão divulgadas aos cotistas.

DRE Gerencial

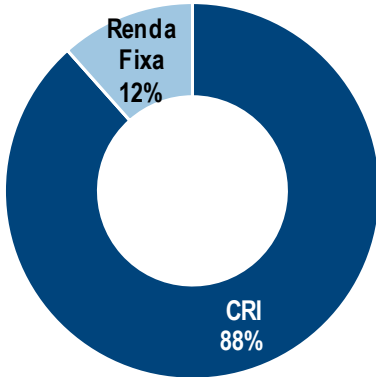
| | Set/18 | Out/18 | Nov/18 | Dez/18 | Jan/19 | Fev/19 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Total de receitas | 1.234 | 1.288 | 1.578 | 925 | 364 | 726 |
| Receita de CRI | 1.149 | 1.154 | 1.459 | 862 | 286 | 647 |
| Receita de RF | 85 | 135 | 118 | 63 | 78 | 79 |
| Receita de LCI | - | - | - | - | - | - |
| Despesas com IR | (5) | (36) | (55) | (0,93) | (2) | (2) |
| Despesas do Fundo | (64) | (85) | (46) | (67) | (49) | (99) |
| Reserva | - | - | - | (362) | 358 | 76 |
| Lucro Líquido | 1.166 | 1.167 | 1.478 | 495 | 672 | 701 |
| Lucro por cota | 0,80 | 0,80 | 1,01 | 0,34 | 0,46 | 0,48 |
| Rendimento por cota ¹ | 0,85 | 0,85 | 0,85 | 0,62 | 0,46 | 0,48 |
| Yield 12 meses | 9,7% | 9,3% | 9,3% | 7,0% | 5,3% | 5,4% |

¹ Valor pago aos cotistas a título de distribuição de rendimentos.

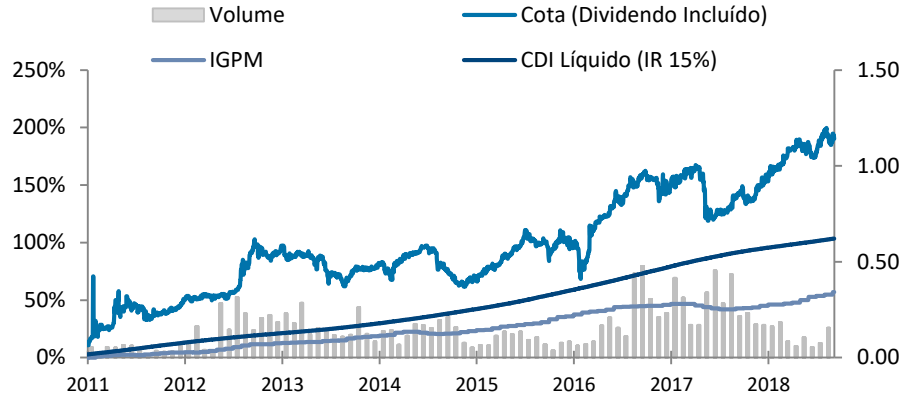
Rentabilidade



Alocação do Portfolio

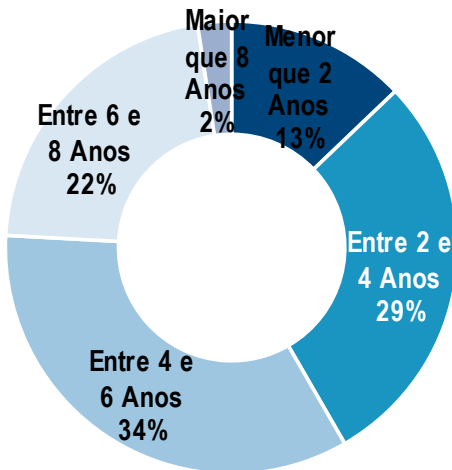


Desempenho Acumulado

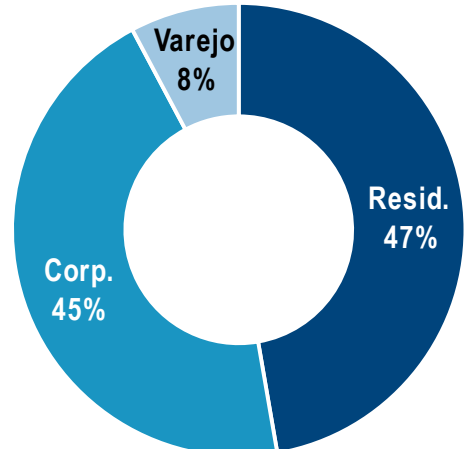


Características dos CRIs da Carteira

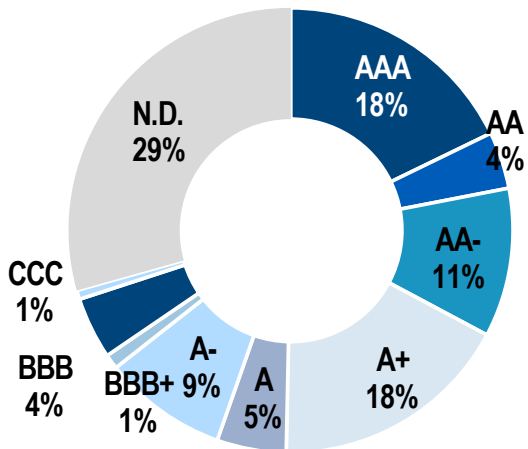
Duration



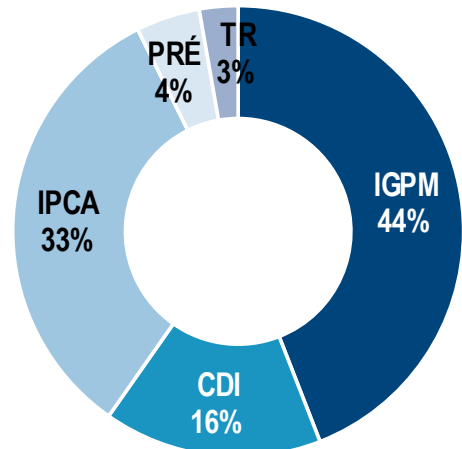
Setor



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 5,38 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 3,51 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 4,77 anos de Duration média.

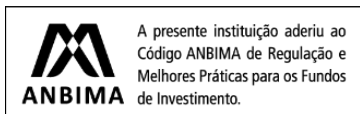
Indexador

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 | 4,16 | 15.937.327,51 | 10,92% |
| 2 | 165 | RB | Corporativo | Rede Dor | nov-27 | AAA | 6,35% | 6,35% | IPCA | 4,36 | 12.025.625,06 | 8,24% |
| 3 | 110 | Habitasec | Residencial | Helbor | mai-22 | A+ | 1,70% | 2,00% | CDI | 1,88 | 10.781.363,32 | 7,38% |
| 4 | 5 | Ourinvest | Corporativo | Hauscenter S.A. | mar-32 | A+ | 7,50% | 7,50% | IGPM | 5,58 | 10.730.359,98 | 7,35% |
| 5 | 269 | BS | Residencial | Pulverizado | nov-41 | A- | 8,00% | 8,00% | IGPM | 5,69 | 7.256.291,68 | 4,97% |
| 6 | 141 | RB | Hospital | Hospital Caxias D'or | jan-27 | AAA | 7,04% | 7,16% | IPCA | 3,59 | 6.793.354,45 | 4,65% |
| 7 | 131 | Ápice | Corporativo | Regus | mar-28 | - | 7,00% | 7,00% | IGPM | 3,96 | 6.211.033,07 | 4,25% |
| 8 | 130 | RB | Varejo | Aliansce | out-24 | AA | 6,6% | 6,9% | IPCA | 2,66 | 5.385.203,36 | 3,69% |
| 9 | 73 | Ápice | Corporativo | Vale | mai-29 | AAA | 5,73% | 6,13% | IGPM | 4,66 | 5.059.160,85 | 3,47% |
| 10 | 95 | Ápice | Corporativo | Tecnisa | jul-21 | - | 140,00% | 140,00% | CDI | 1,18 | 5.053.702,54 | 3,46% |
| 11 | 368 | BS | Residencial | Pulverizado | dez-40 | - | 9,00% | 9,00% | IGPM | 3,13 | 4.006.481,75 | 2,74% |
| 12 | 97 | Gaia | Residencial | Pulverizado | jun-17 | - | 7,90% | 7,90% | IGPM | 2,51 | 3.699.761,51 | 2,53% |
| 13 | 237 | BS | Residencial | Pulverizado | abr-41 | - | 10,30% | 10,30% | TR | 4,79 | 3.462.119,98 | 2,37% |
| 14 | 259 | BS | Residencial | Pulverizado | set-31 | - | 8,70% | 8,70% | IGPM | 5,73 | 2.288.764,74 | 1,57% |
| 15 | 244 | BS | Residencial | Pulverizado | mai-31 | - | 16,90% | 16,90% | Pré | 3,44 | 2.183.682,46 | 1,50% |
| 16 | 217 | BS | Residencial | Pulverizado | fev-41 | A | 8,00% | 8,00% | IGPM | 7,42 | 2.113.100,39 | 1,45% |
| 17 | 86 | RB | Varejo | Shopping Lajeado | fev-23 | AA | 6,00% | 6,00% | IPCA | 2,02 | 2.054.913,59 | 1,41% |
| 18 | 290 | Cibrasec | Residencial | CEM | abr-28 | - | 10,00% | 10,00% | IGPM | 2,50 | 2.052.543,25 | 1,41% |
| 19 | 255 | BS | Residencial | Pulverizado | fev-41 | A- | 12,50% | 12,50% | Pré | 3,96 | 1.814.412,74 | 1,24% |
| 20 | 238 | BS | Residencial | Pulverizado | jan-31 | - | 15,60% | 15,60% | Pré | 3,49 | 1.721.422,30 | 1,18% |
| 21 | 253 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-41 | A- | 8,20% | 8,20% | IGPM | 5,79 | 1.669.935,28 | 1,14% |
| 22 | 274 | BS | Residencial | Pulverizado | nov-41 | A | 8,00% | 8,00% | IGPM | 5,32 | 1.548.809,20 | 1,06% |
| 23 | 226 | BS | Residencial | Pulverizado | mar-41 | BBB+ | 8,00% | 8,00% | IGPM | 6,45 | 1.382.732,31 | 0,95% |
| 24 | 257 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-41 | BBB | 8,00% | 8,00% | IGPM | 6,31 | 1.243.245,98 | 0,85% |
| 25 | 233 | BS | Residencial | Pulverizado | abr-41 | A | 8,00% | 8,00% | IGPM | 5,92 | 1.240.846,55 | 0,85% |
| 26 | 247 | BS | Residencial | Pulverizado | mai-41 | A- | 8,00% | 8,00% | IGPM | 6,87 | 1.021.619,11 | 0,70% |
| 27 | 156 | BS | Residencial | Pulverizado | dez-39 | CCC | 11,30% | 11,30% | IGPM | 4,68 | 974.149,21 | 0,67% |
| 28 | 130 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-39 | A+ | 11,30% | 11,30% | IGPM | 4,63 | 919.118,00 | 0,63% |
| 29 | 201 | BS | Residencial | Pulverizado | dez-40 | A | 8,00% | 8,00% | IGPM | 6,06 | 721.102,85 | 0,49% |
| 30 | 120 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-27 | - | 11,00% | 11,00% | IGPM | 3,12 | 562.145,21 | 0,39% |
| 31 | 113 | BS | Residencial | Pulverizado | fev-24 | - | 10,80% | 10,80% | IGPM | 2,95 | 515.423,51 | 0,35% |
| 32 | 85 | BS | Residencial | Pulverizado | out-24 | - | 11,38% | 11,38% | IGPM | 2,33 | 415.097,36 | 0,28% |
| 33 | 239 | BS | Residencial | Pulverizado | abr-31 | - | 16,30% | 16,30% | Pré | 3,64 | 386.883,09 | 0,26% |
| 34 | 111 | BS | Residencial | Pulverizado | nov-20 | - | 11,10% | 11,10% | IGPM | 1,18 | 363.696,55 | 0,25% |
| 35 | 116 | BS | Residencial | Pulverizado | mar-33 | - | 10,90% | 10,90% | IGPM | 4,03 | 306.139,46 | 0,21% |
| 36 | 180 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-40 | A+ | 8,00% | 8,00% | IGPM | 4,43 | 226.126,54 | 0,15% |
| 37 | 88 | BS | Residencial | Pulverizado | mar-23 | - | 10,89% | 10,89% | IGPM | 2,22 | 225.826,57 | 0,15% |
| 38 | 78 | BS | Residencial | Pulverizado | set-24 | - | 11,26% | 11,26% | IGPM | 2,74 | 126.725,30 | 0,09% |
| 39 | 106 | BS | Residencial | Pulverizado | out-28 | - | 11,70% | 11,70% | IGPM | 4,31 | 119.841,54 | 0,08% |
| 40 | 127 | BS | Residencial | Pulverizado | jun-29 | - | 11,50% | 11,50% | IGPM | 4,29 | 86.458,93 | 0,06% |
| 41 | 117 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-27 | - | 11,00% | 11,00% | IGPM | 3,40 | 71.799,16 | 0,05% |
| 42 | 125 | BS | Residencial | Pulverizado | ago-29 | - | 11,00% | 11,00% | IGPM | 3,42 | 51.896,59 | 0,04% |
| 43 | 123 | BS | Residencial | Pulverizado | jun-23 | - | 10,80% | 10,80% | IGPM | 2,65 | 45.144,50 | 0,03% |
| 44 | RF | 0 | 0 | 0 | - | 0 | 0,00% | 0,00% | 0 | - | 21.146.304,27 | 14,48% |
| 45 | LCI | 0 | 0 | 0 | jan-00 | 0 | 0,00% | 0,00% | 0 | - | - | 0,00% |

* 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.