

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\$ 149.540.504,23

Número de Cotas

1.461.280

Cotistas

4.550

Nota do Gestor

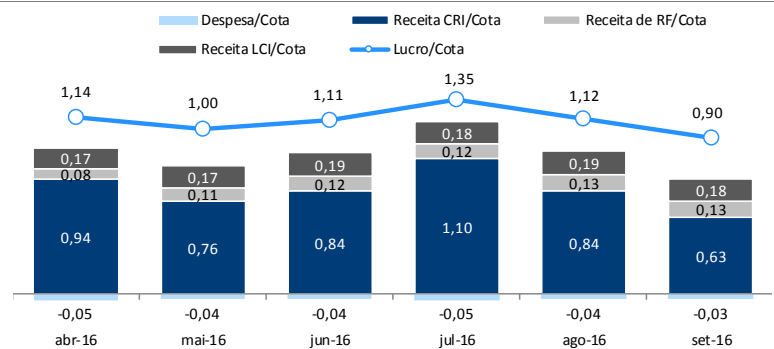
O BTG Pactual Fundo de CRI (FEXC) fechou o mês de setembro com valor de mercado de R\$162,2 milhões, equivalente a R\$111,00 por cota. Isso significa um crescimento de 0,92% em relação ao mês anterior e 108,5% do valor patrimonial do fundo, que por sua vez fechou em R\$149,5 milhões, ou seja, R\$102,34 por cota. O volume médio diário de cotas movimentadas do FEXC11B subiu de R\$590 mil para R\$683 mil ao mês, uma alta de 15,8% em relação ao mês anterior.

No mês de Outubro a gestora realizou a aquisição da 130a série da 1a emissão da RB Capital Companhia de Securitização, o "CRI Aliansce". Essa aquisição está em linha com a política de investimentos traçada para o FEXC, em que é considerada alocação alvo de até 30% do Patrimônio Líquido do FII em CRIs não pulverizados. Esse CRI possui a cessão de recebíveis e a alienação fiduciária de parte do Shopping Bangu, no Rio de Janeiro, representando um Loan to Value de 65,0%. O valor total da emissão foi de R\$72,1 milhões, onde FEXC adquiriu aproximadamente 9,3%. Existe ainda uma operação em fase de diligência e outras seis operações em fase mais avançada de análise. Foi declinado o investimento em dois CRIs do setor de loteamentos e em três CRIs corporativos. A gestora decidiu por não prosseguir nesses investimentos por não sentir segurança na estrutura e/ou nas garantias das operações.

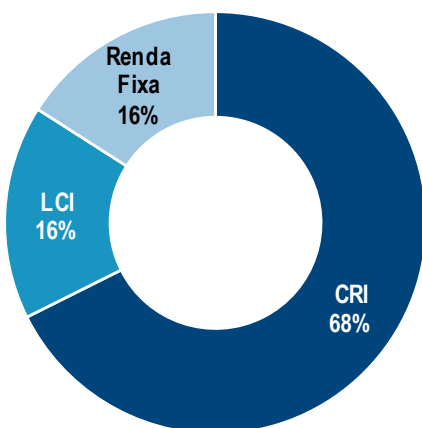
DRE Gerencial

em mil R\$	abr-16	mai-16	jun-16	jul-16	ago-16	set-16
Total de receitas	1.742	1.629	1.713	2.057	1.716	1.376
Receita de CRI	1.374	1.113	1.227	1.610	1.226	914
Receita de RF	115	265	211	181	208	202
Receita de LCI	253	252	274	266	282	261
Despesas	(82)	(168)	(91)	(84)	(80)	(61)
Lucro Líquido	1.660	1.461	1.622	1.973	1.637	1.315
Lucro por Cota	1,14	1,00	1,11	1,35	1,12	0,90
Yield 12 meses	13,95%	13,37%	13,17%	12,71%	12,66%	12,46%

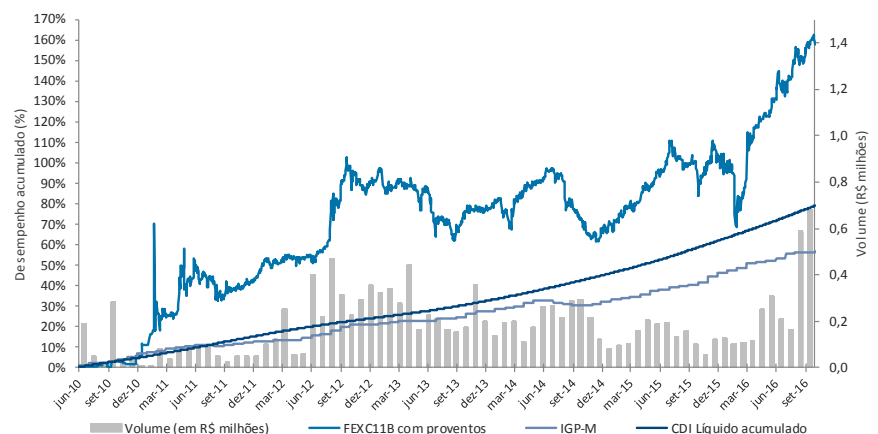
Rentabilidade



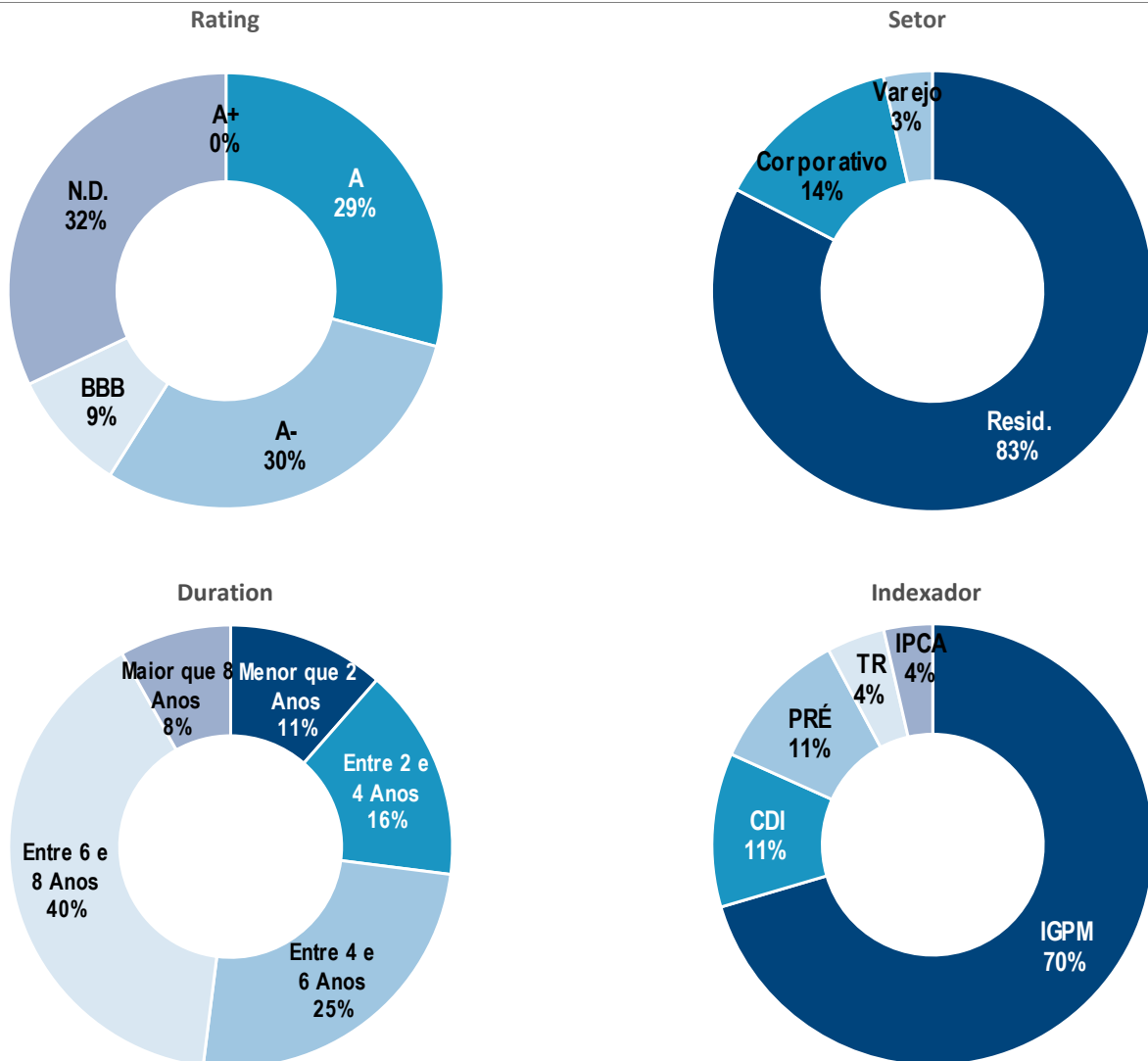
Alocação do Portfolio



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 5,99 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 1,59 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 5,23 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 40% da carteira.

#	Série	Emissor*	Lastro	Devedor	Prazo	Rating	Taxa	Índice	Duration	Valor de Mercado (R\$)	Concentração
1	368	BS1	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	IGPM	3,53	11.687.833,57	7,74%
2	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	6,82%	IGPM	8,57	11.393.656,34	7,55%
3	25	PDG	Corporativo	PDG	jul-17	A-	6,00%	CDI	0,72	11.349.688,55	7,52%
4	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	7,15%	IGPM	7,94	8.201.114,98	5,43%
5	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	11,25%	TR	7,97	4.035.619,94	2,67%
6	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	IGPM	7,50	3.728.952,63	2,47%
7	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A	8,00%	IGPM	7,72	3.580.492,66	2,37%
8	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	IGPM	11,08	3.301.962,21	2,19%
9	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	IGPM	9,51	3.252.017,19	2,15%
10	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	12,86%	PRE	3,76	3.196.173,33	2,12%
11	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	IGPM	9,82	3.156.360,83	2,09%
12	251	BS	Residencial	Pulverizado	jul-41	A	8,20%	IGPM	7,79	3.122.180,43	2,07%
13	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A-	8,01%	IGPM	8,73	2.986.233,37	1,98%
14	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	PRE	4,25	2.943.780,05	1,95%
15	86	RB2	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	BBB	6,00%	IPCA	3,25	2.890.685,71	1,92%
16	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	12,86%	PRE	3,79	2.687.988,44	1,78%
17	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A	8,05%	IGPM	7,00	2.646.816,39	1,75%
18	8	Ápice	Corporativo	BMG	abr-23	A-	8,00%	IGPM	3,26	2.557.709,65	1,69%
19	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A	8,20%	IGPM	8,74	2.493.357,04	1,65%
20	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A	8,38%	IGPM	6,57	1.859.035,99	1,23%
21	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A-	8,09%	IGPM	9,18	1.838.628,52	1,22%
22	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	IGPM	10,41	1.818.116,63	1,20%
23	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	BBB	9,31%	IGPM	6,37	1.404.015,89	0,93%
24	242	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	A	11,80%	PRE	3,79	1.148.988,42	0,76%
25	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	11,25%	PRE	4,45	1.040.072,06	0,69%
26	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	8,00%	IGPM	4,11	798.335,35	0,53%
27	120	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	8,00%	IGPM	2,47	542.023,88	0,36%
28	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	8,00%	IGPM	2,42	526.559,61	0,35%
29	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	8,00%	IGPM	2,42	330.723,74	0,22%
30	116	BS	Residencial	Pulverizado	set-33	-	8,00%	IGPM	5,35	329.842,58	0,22%
31	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	8,00%	IGPM	2,60	308.656,61	0,20%
32	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	8,00%	IGPM	5,95	186.750,85	0,12%
33	105	BS	Residencial	Pulverizado	out-17	-	8,00%	IGPM	0,46	161.241,96	0,11%
34	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	8,00%	IGPM	3,56	153.833,77	0,10%
35	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	8,00%	IGPM	4,10	126.693,94	0,08%
36	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	8,00%	IGPM	5,13	114.736,28	0,08%
37	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	8,00%	IGPM	4,29	77.994,97	0,05%
38	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-25	-	8,00%	IGPM	2,51	76.553,76	0,05%
39	77	BS	Residencial	Pulverizado	nov-21	-	8,00%	IGPM	2,43	17.198,69	0,01%
40	LCI									24.774.335,80	16,41%
41	RF									24.083.437,37	15,96%

* BS = Brazilian Securities; RB = RB Capital