

### 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\$ 247.358.415,85

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 101,23

#### Número de Cotas

2.443.535

#### Cotistas

8.294

### 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 outubro foi de R\$ 0,60 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 6,43%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, de R\$112,04. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 247,4 milhões, ou R\$101,23 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 273,77 milhões. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumulou um retorno total de 14,00%, quando considerada a variação da cota e os rendimentos distribuídos, ou seja, mais de 2 vezes o rendimento da taxa DI no período. O volume médio diário de negociação das cotas do Fundo na Bolsa no mês foi de R\$ 231 mil.

Em outubro, foram adquiridas 3 séries de CRIs no volume total de aprox. R\$ 58 milhões: 2 séries, sênior e mezanino, possuem risco Vitacon com volumes alocados de R\$ 25,86 milhões e R\$ 17,16 milhões com taxas de DI + 2,5% e DI + 3,5%, respectivamente. Elas contam, além da garantia corporativa, com garantia imobiliária (LTVs estivamos de 53% para a sênior e 64% para a mezanino), cessão fiduciária de recebíveis, aval, alienação fiduciária de ações, fundo de reserva e de obras e subordinação. A outra série possui como risco a companhia proprietária de participação no Shopping Iguatemi Fortaleza, a alocação foi de R\$ 15 milhões na taxa de DI + 1,3%. A operação conta com a garantia de 65% do imóvel do Shopping (LTV de aprox. 46%), cessão fiduciária de recebíveis, AF de ações, aval, subordinação e fundo de reserva.

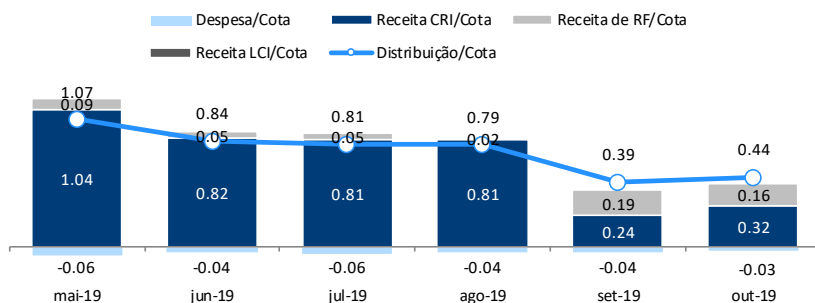
### DRE Gerencial

	Mai/19	Jun/19	Jul/19	Ago/19 <sup>2</sup>	Set/19	Out/19
Total de receitas	1.739	1.241	1.331	1.217	1.084	1.291
Receita de CRI	1.521	1.141	1.253	1.187	702	777
Receita de RF	217	101	79	30	361	424
Receita de LCI	-	-	-	-	21	91
Despesas com IR	(89)	(25)	(4)	(53)	(20)	(122)
Despesas do Fundo	(87)	(56)	(82)	(56)	(111)	(91)
Reserva	-	133	-	-	406	387
Lucro Líquido	1.562	1.028	1.245	1.108	1.359	1.466
Lucro por cota	<b>1,06</b>	<b>0,70</b>	<b>0,85</b>	<b>0,76</b>	<b>0,55</b>	<b>0,60</b>
Rendimento por cota <sup>1</sup>	<b>0,96</b>	<b>0,84</b>	<b>0,79</b>	<b>0,70</b>	<b>0,65</b>	<b>0,60</b>
Yield 12 meses	10,0%	8,34%	8,25%	7,43%	6,90%	6,43%

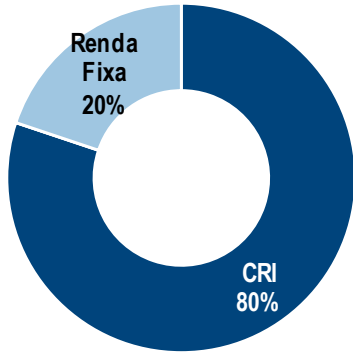
<sup>1</sup> Valor pago aos cotistas a título de distribuição de rendimentos.

<sup>2</sup> Os valores se referem apenas as cotas anteriores à 9ª emissão de cotas.

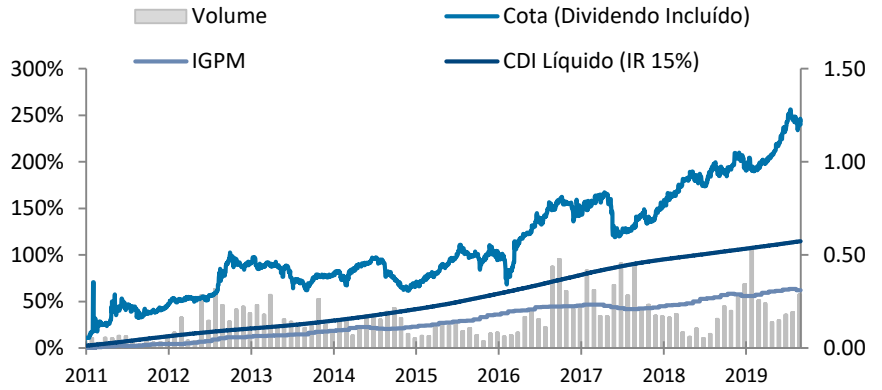
### Rentabilidade



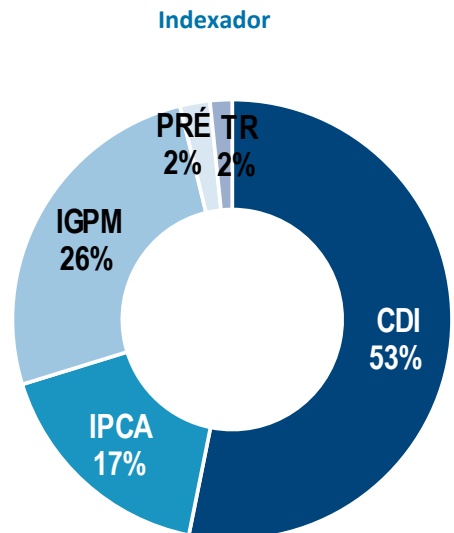
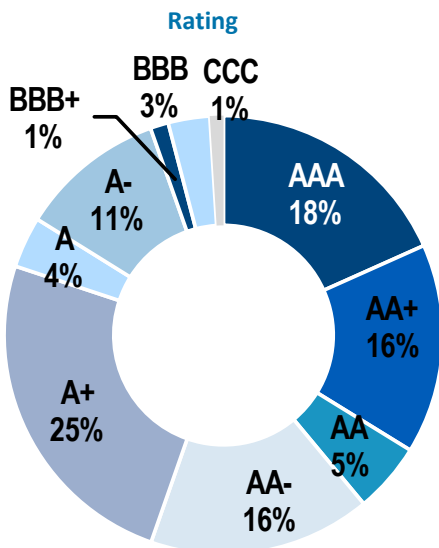
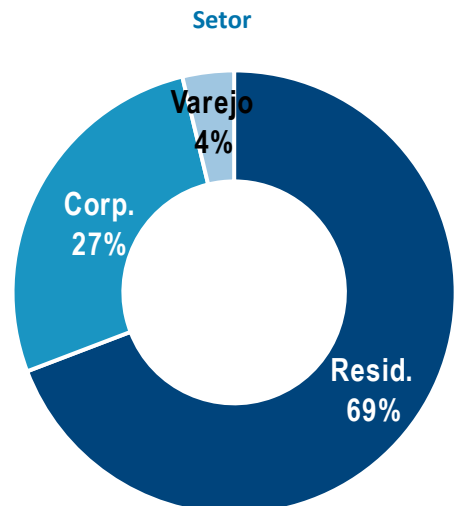
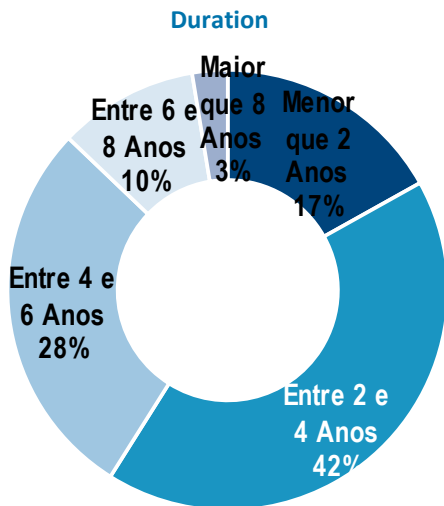
### Alocação do Portfolio



### Desempenho Acumulado



### Características dos CRIs da Carteira



**Rating**

Todos os CRIs da carteira que possuem Rating foram avaliados pela Agência Fitch Ratings Inc, exceto o CRI JSL, que foi avaliado pela SR Rating, o Helbor II que foi avaliados pela Liberum Ratings e o CRI Direcional que foi avaliado pela S&P Global 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 5,23 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 2,78 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 4,82 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.

#	Série	Emissor*	Lastro	Devedor	Prazo	Rating	Taxa de Emissão	Taxa de Aquisição	Índice	Duration	Valor de Mercado	Concentração
1	47	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	DI +2%	DI +2,5%	CDI	4,14	25.373.520,43	10,29%
2	48	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	DI +3%	DI +3,5%	CDI	4,36	17.010.907,57	6,90%
3	1	Vert	Corporativo	JSL	nov-27	AA-	8,06%	8,06%	IPCA	3,87	15.408.923,77	6,25%
4	219	True	Residencial	Even	ago-23	-	DI +1,5%	DI +1,65%	CDI	3,38	15.076.511,82	6,12%
5	163	Habitasec	Residencial	JCC	set-34	-	DI +1,3%	DI +1,3%	CDI	7,21	15.035.134,86	6,10%
6	193	True	Residencial	Direcional	jul-19	AA+	104,00%	110,00%	CDI	3,98	14.543.763,62	5,90%
7	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1,70%	1,70%	CDI	1,64	11.709.234,57	4,75%
8	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6,3%	6,3%	IPCA	3,72	11.561.250,16	4,69%
9	5	Ourinvest	Corporativo	Hauscenter S.A.	mar-32	A+	7,50%	7,50%	IGPM	3,65	10.772.982,69	4,37%
10	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	5,60	6.721.023,39	2,73%
11	95	True	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140,00%	140,00%	CDI	0,94	6.715.649,05	2,72%
12	131	True	Corporativo	Regus	mar-28	-	7,00%	7,00%	IGPM	3,85	6.162.021,42	2,50%
13	73	True	Corporativo	Vale	mai-29	AAA	5,73%	6,13%	IGPM	4,56	5.645.129,39	2,29%
14	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AA	6,60%	6,93%	IPCA	2,41	4.859.062,19	1,97%
15	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	9,00%	IGPM	2,99	3.302.290,44	1,34%
16	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10,30%	10,30%	TR	4,64	3.218.724,78	1,31%
17	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7,90%	7,90%	IGPM	2,26	3.052.266,57	1,24%
18	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	8,70%	IGPM	5,54	2.184.110,93	0,89%
19	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	-	6,00%	6,00%	IPCA	1,65	2.035.012,45	0,83%
20	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	7,30	1.988.434,84	0,81%
21	290	Cibrasec	Residencial	CEM	abr-28	-	10,00%	10,00%	IGPM	2,20	1.832.183,63	0,74%
22	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16,90%	16,90%	Pré	3,37	1.540.359,13	0,62%
23	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	12,50%	Pré	3,89	1.408.143,19	0,57%
24	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	BBB+	8,00%	8,00%	IGPM	6,40	1.258.292,53	0,51%
25	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A	8,00%	8,00%	IGPM	5,92	1.059.666,64	0,43%
26	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15,60%	15,60%	Pré	3,49	1.042.505,98	0,42%
27	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A-	8,20%	8,20%	IGPM	1,19	1.025.979,57	0,42%
28	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	CCC	11,30%	11,30%	IGPM	4,84	940.054,86	0,38%
29	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	8,00%	IGPM	6,79	903.663,70	0,37%
30	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	8,00%	IGPM	6,25	842.724,41	0,34%
31	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11,30%	11,30%	IGPM	4,56	752.240,05	0,31%
32	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10,80%	10,80%	IGPM	2,68	539.051,83	0,22%
33	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A	8,00%	8,00%	IGPM	1,18	524.002,92	0,21%
34	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16,30%	16,30%	Pré	3,66	380.521,32	0,15%
35	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10,90%	10,90%	IGPM	3,88	321.952,28	0,13%
36	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10,89%	10,89%	IGPM	2,04	230.267,74	0,09%
37	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11,26%	11,26%	IGPM	2,60	138.589,36	0,06%
38	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,20	75.605,79	0,03%
39	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11,00%	11,00%	IGPM	3,33	53.170,79	0,02%
40	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	10,80%	10,80%	IGPM	1,21	45.602,34	0,02%
41	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11,70%	11,70%	IGPM	4,12	0,00	0,00%
42	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	11,50%	11,50%	IGPM	4,08	0,00	0,00%
43	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11,10%	11,10%	IGPM	0,63	0,00	0,00%
44	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11,38%	11,38%	IGPM	2,45	0,00	0,00%
46	RF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.091.687,61	13,43%
47	LCI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.090.847,51	6,53%

\* 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, consequentemente, 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.

