

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\$ 245.221.619,92

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 100,36

Número de Cotas

2.443.535

Cotistas

8.530

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 dezembro foi de R\$ 0,64 por cota. O valor representa um dividend yield anualizado de 6,74%, se considerado o preço da cota de fechamento do mês, de R\$ 113,89. O valor patrimonial do Fundo fechou o mês em R\$ 245,22 milhões, ou R\$ 100,36 por cota, enquanto o valor de mercado fechou em R\$ 278,29 milhões. Nos últimos 12 meses, o Fundo acumulou um retorno total de 18,14%, quando considerada a variação da cota e os rendimentos distribuídos, ou seja, mais de 3 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\$ 757 mil.

Em dezembro, foi realizada a aquisição de um novo CRI, no valor de R\$ 20 milhões, cujo risco principal é uma CCB de emissão da Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções com aval do principal acionista da companhia e alienação fiduciária de terrenos de propriedade da companhia com razão mínima de garantia de 180%, considerando o valor de venda forçada dos terrenos, com possibilidade de alteração por unidades residenciais na proporção de 150%, também avaliadas pelo valor de venda forçada. Além disso, o CRI conta com cessão fiduciária de recebíveis de aluguéis e fundo de reserva. A operação possui prazo médio de aproximadamente 4 anos e remuneração de DI + 4% a.a.

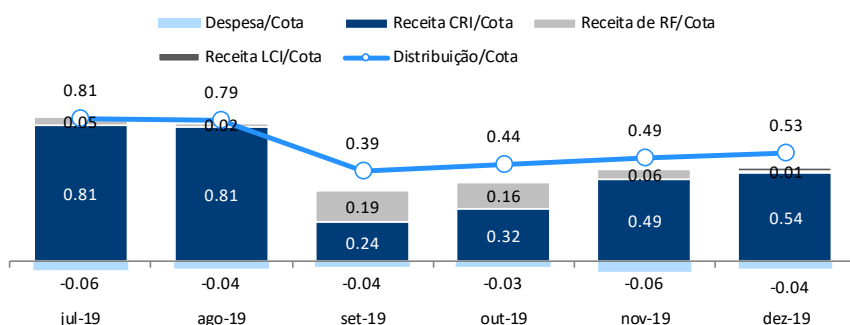
DRE Gerencial

	Jul/19	Ago/19 ²	Set/19	Out/19	Nov/19	Dez/19
Total de receitas	1.331	1.217	1.084	1.291	1.419	1.410
Receita de CRI	1.253	1.187	702	777	1.201	1.308
Receita de RF	79	30	361	424	162	46
Receita de LCI	-	-	21	91	56	56
Despesas com IR	(4)	(53)	(20)	(122)	(69)	(22)
Despesas do Fundo	(82)	(56)	(111)	(91)	(146)	(91)
Reserva	-	-	406	387	261	267
Lucro Líquido	1.245	1.108	1.359	1.466	1.466	1.564
Lucro por cota	0,85	0,76	0,55	0,60	0,60	0,64
Rendimento por cota ¹	0,79	0,70	0,65	0,60	0,60	0,64
Yield 12 meses	8,25%	7,43%	6,90%	6,43%	6,23%	6,74%

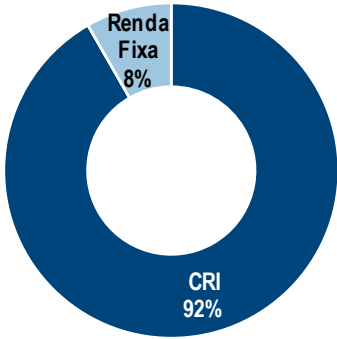
¹ Valor pago aos cotistas a título de distribuição de rendimentos.

² Os valores se referem apenas as cotas anteriores à 9ª emissão de cotas.

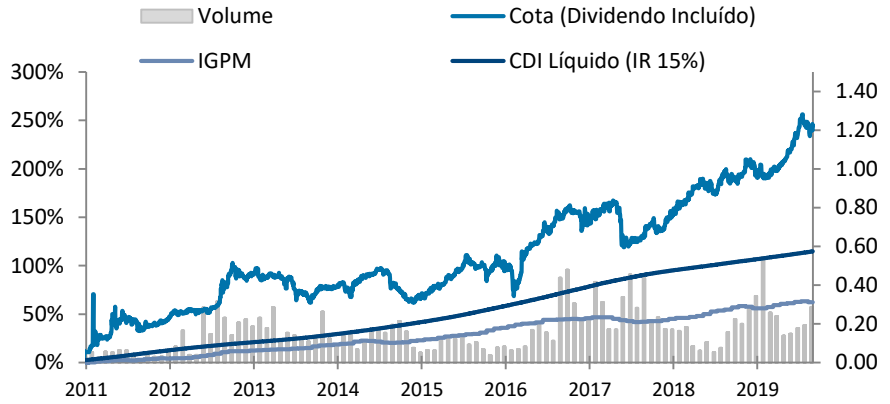
Rentabilidade



Alocação do Portfolio

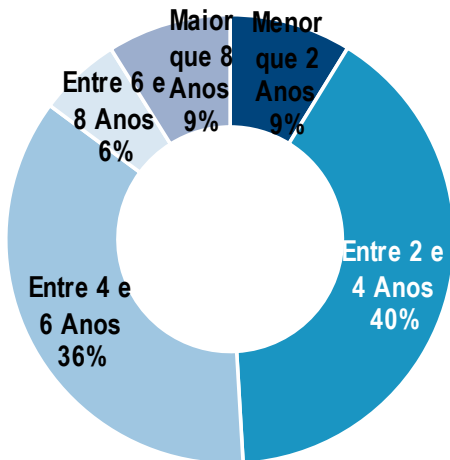


Desempenho Acumulado

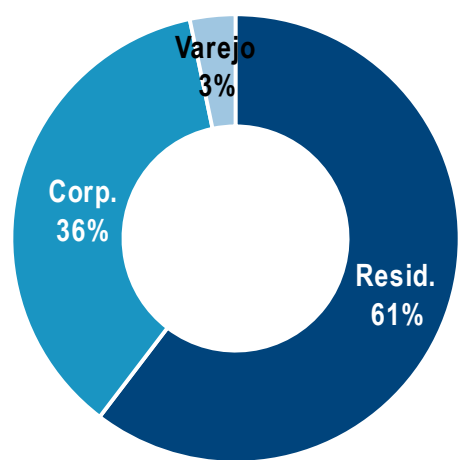


Características dos CRIs da Carteira

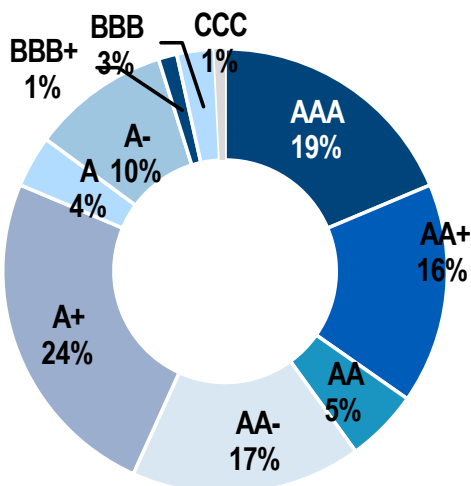
Duration



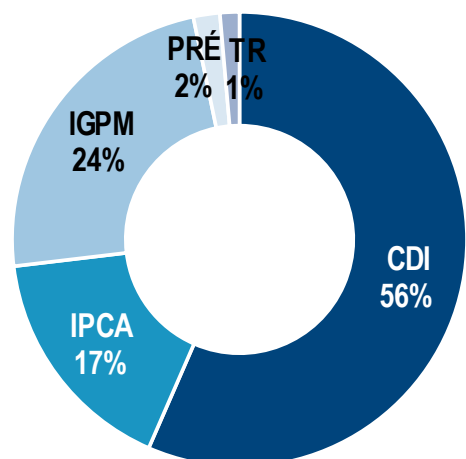
Setor



Rating*



Indexador



* Considera somente os CRIs com rating.

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 5,28 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 2,64 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 4,80 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	47	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	DI +2,0%	DI +2,5%	CDI	3.97	25,436,240.43	10.38%
2	25	Ourinvest	Corporativo	Carvalho Hosken	dez-26	-	4.00%	4.00%	CDI	4.36	20,120,179.18	8.21%
3	48	Isec	Residencial	Vitacon	set-29	-	DI +3,0%	DI +3,5%	CDI	3.88	17,055,889.28	6.96%
4	1	Vert	Corporativo	JSL	nov-27	AA-	8.06%	8.06%	IPCA	3.79	15,310,486.50	6.25%
5	219	True	Residencial	Even	ago-23	-	DI +1,5%	DI +1,65%	CDI	3.23	15,064,787.07	6.15%
6	163	Habitasec	Residencial	JCC	set-34	-	DI +1,3%	DI +1,3%	CDI	7.02	15,024,478.29	6.13%
7	193	True	Residencial	Direcional	jul-19	AA+	104.00%	110.00%	CDI	3.79	14,655,785.30	5.98%
8	165	RB	Corporativo	Rede Dor	nov-27	AAA	6.3%	6.3%	IPCA	3.65	11,421,098.69	4.66%
9	110	Habitasec	Residencial	Helbor	mai-22	A+	1.70%	1.70%	CDI	1.48	10,854,748.67	4.43%
10	5	Ourinvest	Corporativo	Hauscenter S.A.	mar-32	A+	7.50%	7.50%	IGPM	3.64	10,846,457.39	4.43%
11	5	Provincia	Residencial	Helbor	jun-23	-	DI +2,8%	DI +2,5%	CDI	1.85	8,771,443.93	3.58%
12	95	True	Corporativo	Tecnisa	jul-21	-	140.00%	140.00%	CDI	0.77	6,787,420.19	2.77%
13	131	True	Corporativo	Regus	mar-28	-	7.00%	7.00%	IGPM	3.78	6,065,471.58	2.48%
14	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	8.00%	8.00%	IGPM	5.58	5,892,635.21	2.41%
15	73	True	Corporativo	Vale	mai-29	AAA	5.73%	6.13%	IGPM	4.48	5,634,137.87	2.30%
16	130	RB	Varejo	Aliansce	out-24	AA	6.60%	6.93%	IPCA	2.29	4,840,054.17	1.98%
17	368	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9.00%	9.00%	IGPM	2.96	3,200,744.82	1.31%
18	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	jun-17	-	7.90%	7.90%	IGPM	2.19	2,882,634.04	1.18%
19	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	10.30%	10.30%	TR	4.61	2,779,965.87	1.13%
20	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8.00%	8.00%	IGPM	7.26	1,984,164.35	0.81%
21	86	RB	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	-	6.00%	6.00%	IPCA	1.63	1,756,044.34	0.72%
22	290	Cibrasec	Residencial	CEM	abr-28	-	10.00%	10.00%	IGPM	2.12	1,712,097.90	0.70%
23	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8.70%	8.70%	IGPM	5.50	1,646,381.69	0.67%
24	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	16.90%	16.90%	Pré	3.37	1,497,606.93	0.61%
25	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12.50%	12.50%	Pré	3.88	1,381,547.01	0.56%
26	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	BBB+	8.00%	8.00%	IGPM	6.38	1,230,100.26	0.50%
27	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A-	8.20%	8.20%	IGPM	1.19	1,032,478.93	0.42%
28	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	15.60%	15.60%	Pré	3.49	1,011,917.49	0.41%
29	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A	8.00%	8.00%	IGPM	5.93	1,006,190.30	0.41%
30	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8.00%	8.00%	IGPM	6.77	902,938.10	0.37%
31	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A+	11.30%	11.30%	IGPM	4.53	742,263.92	0.30%
32	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8.00%	8.00%	IGPM	6.23	729,633.78	0.30%
33	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	CCC	11.30%	11.30%	IGPM	4.85	709,407.77	0.29%
34	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	10.80%	10.80%	IGPM	2.61	546,584.67	0.22%
35	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A	8.00%	8.00%	IGPM	1.17	420,418.71	0.17%
36	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	16.30%	16.30%	Pré	3.67	387,681.42	0.16%
37	116	BS	Residencial	Pulverizado	mar-33	-	10.90%	10.90%	IGPM	3.84	330,456.27	0.13%
38	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	10.89%	10.89%	IGPM	2.00	234,869.36	0.10%
39	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	11.00%	11.00%	IGPM	3.15	75,743.73	0.03%
40	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	11.00%	11.00%	IGPM	3.31	53,578.25	0.02%
41	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	11.26%	11.26%	IGPM	2.55	44,607.33	0.02%
42	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	10.80%	10.80%	IGPM	2.31	43,542.31	0.02%
43	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	11.70%	11.70%	IGPM	4.12	0.00	0.00%
44	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	11.50%	11.50%	IGPM	4.08	0.00	0.00%
45	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	11.10%	11.10%	IGPM	0.63	0.00	0.00%
46	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	11.38%	11.38%	IGPM	2.45	0.00	0.00%
47	RF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,660,739.36	2.72%
48	LCI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,201,864.22	6.61%

* 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.