

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\$ 150.151.151,21

Número de Cotas

1.461.280

Cotistas

4.950

Nota do Gestor

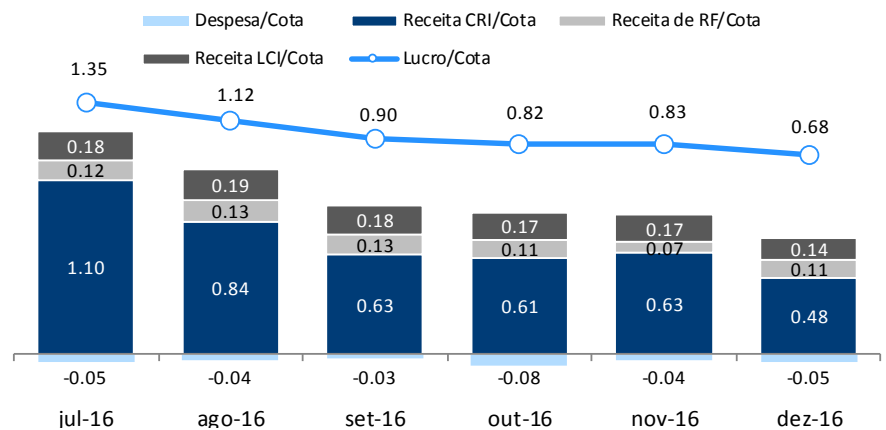
O BTG Pactual Fundo de CRI (FEXC) encerrou o mês de dezembro com valor de mercado na ordem de R\$153,4 milhões, equivalente a R\$104,99 por cota. O valor reflete um ágio de 2,8% sobre o valor patrimonial do Fundo, que fechou o mês em R\$149,2 milhões (R\$102,09 por cota). Neste mês a distribuição de rendimentos foi de R\$0,68 por cota, gerando um yield de 12,0% no ano considerando o rendimento dos últimos 12 meses frente à cota de fechamento de dez/16. O valor foi impactado principalmente pela desaceleração do IGPM nos meses anteriores, que marcou 0,1573% em outubro e -0,0266% em novembro, uma vez que o Fundo repassa a inflação ao investidor com um defasagem média de 2 a 3 meses, bem como à carência pontual das últimas aquisições.

No último mês, a Gestora efetuou mais uma compra, o "CRI Dialogo", que gerará um retorno para o fundo de IGPM + 7,88%a.a.. A Gestora permanece em busca de CRIs lastreados à inflação, em linha com a política de investimentos do FII. No mês, foram declinados nove CRIs do pipeline analisado, devido à insegurança quanto à estrutura de garantias, localização ou retorno das operações.

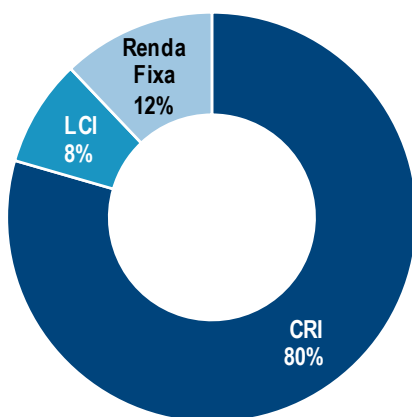
DRE Gerencial

em R\$ mil	jul-16	ago-16	set-16	out-16	nov-16	dez-16
Total de receitas	2.057	1.716	1.376	1.435	1.363	1.099
Receita de CRI	1.610	1.226	914	892	927	708
Receita de RF	181	208	202	294	187	190
Receita de LCI	266	282	261	249	249	201
Despesas	(84)	(80)	(61)	(237)	(150)	(105)
Lucro Líquido	1.973	1.637	1.315	1.198	1.213	994
Lucro por Cota	1,35	1,12	0,90	0,82	0,83	0,68
Yield 12 meses	12,71%	12,66%	12,46%	12,41%	12,36%	12,01%

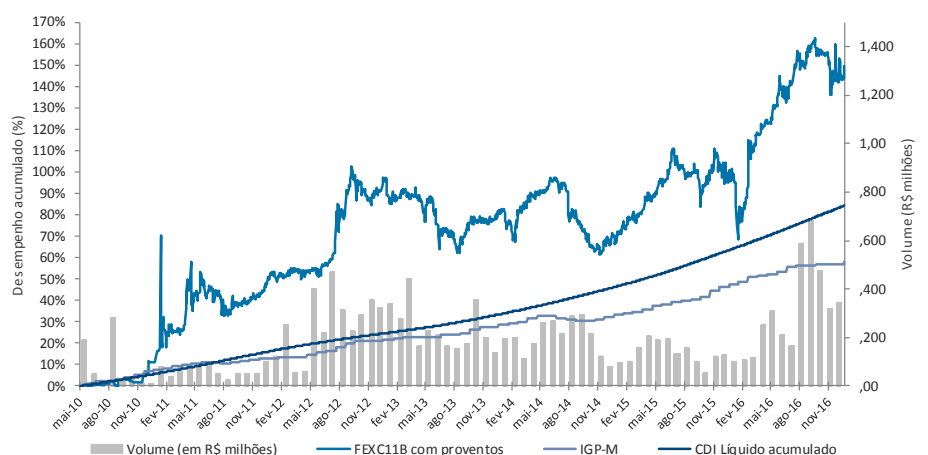
Rentabilidade



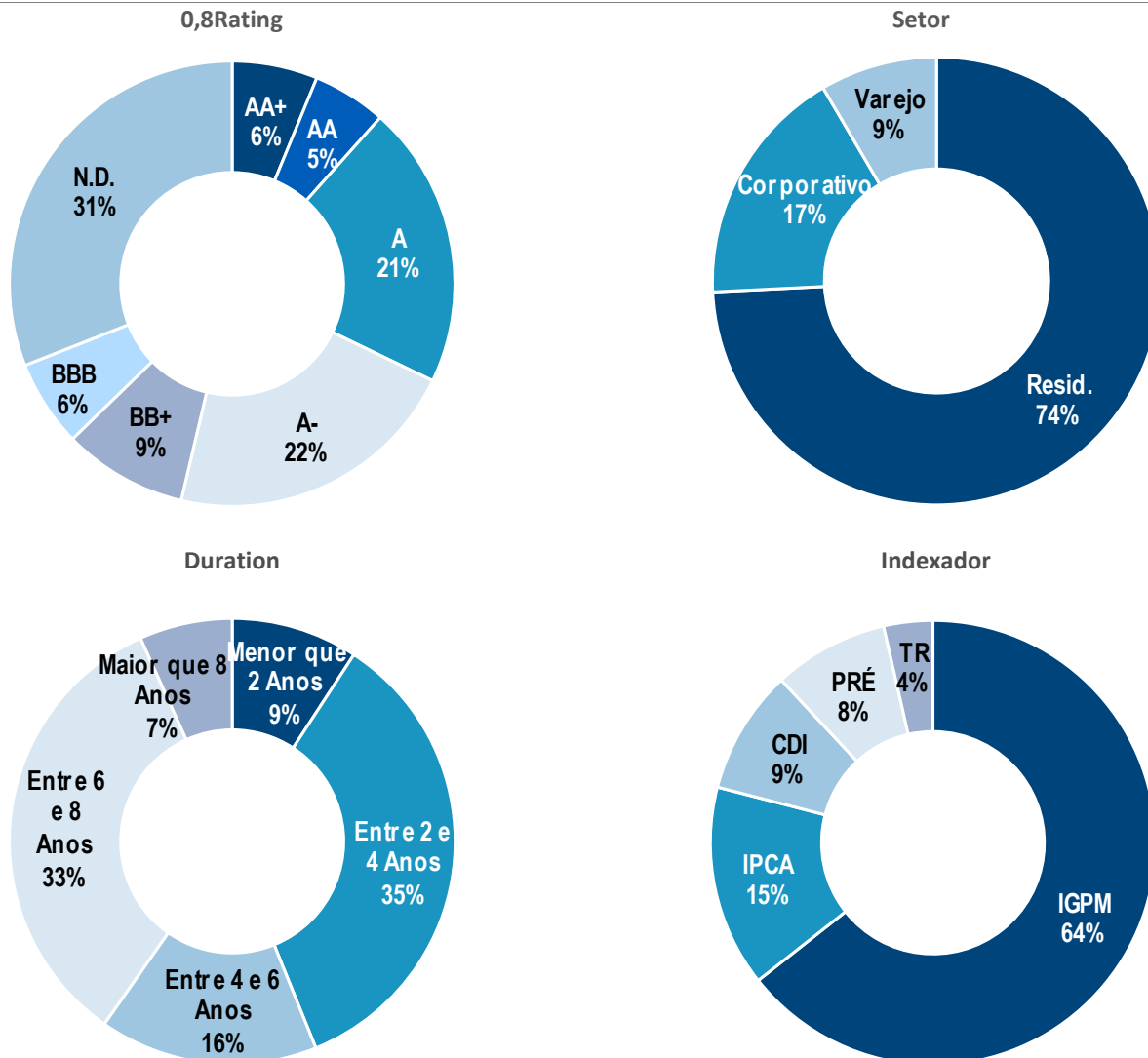
Alocação do Portfolio



Desempenho Acumulado



Características dos CRIs da Carteira



Rating

Todos os CRIs da carteira que possuem *Rating* foram avaliados pela Agência Fitch Ratings Inc, exceto a 25ª emissão da PDG Securitizadora, 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 5,75 anos, enquanto os demais CRIs (Comercial e Varejo) possuem 2,82 anos. Com isso, o portfólio combinado conta com 5,00 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	Índice	Duration	Valor de Mercado (R\$)	Concentração
1	269	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A-	6,82%	IGPM	8,61	10.886.970,91	7,25%
2	25	PDG	Corporativo	PDG	jul-17	A-	6,00%	CDI	0,50	10.818.301,04	7,20%
3	368	BS1	Residencial	Pulverizado	dez-40	-	9,00%	IGPM	3,54	10.099.323,61	6,73%
4	97	Gaia	Residencial	Pulverizado	fev-25	-	7,88%	IGPM	3,68	10.038.516,41	6,69%
5	274	BS	Residencial	Pulverizado	nov-41	A	7,15%	IGPM	8,00	7.912.998,60	5,27%
6	141	RB	Hospital	Pulverizado	jan-27	AA+	7,04%	IPCA	4,49	7.398.814,66	4,93%
7	130	RB	Varejo	Pulverizado	out-24	AA	6,95%	IPCA	6,65	6.380.986,95	4,25%
8	237	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	-	11,25%	TR	7,98	4.013.266,62	2,67%
9	259	BS	Residencial	Pulverizado	set-31	-	8,70%	IGPM	7,57	3.406.308,42	2,27%
10	217	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A	8,00%	IGPM	11,16	3.224.848,67	2,15%
11	261	BS	Residencial	Pulverizado	out-41	A	8,00%	IGPM	7,80	3.183.805,56	2,12%
12	226	BS	Residencial	Pulverizado	mar-41	A-	8,00%	IGPM	-	3.091.247,13	2,06%
13	255	BS	Residencial	Pulverizado	fev-41	A-	12,50%	PRE	4,27	2.888.239,78	1,92%
14	238	BS	Residencial	Pulverizado	jan-31	-	12,86%	PRE	3,77	2.885.924,69	1,92%
15	251	BS	Residencial	Pulverizado	jul-41	A	8,20%	IGPM	7,84	2.873.307,01	1,91%
16	233	BS	Residencial	Pulverizado	abr-41	A-	8,01%	IGPM	8,83	2.770.690,95	1,85%
17	86	RB2	Varejo	Shopping Lajeado	fev-23	BBB	6,00%	IPCA	3,21	2.759.060,08	1,84%
18	257	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	BBB	8,00%	IGPM	9,58	2.656.377,05	1,77%
19	244	BS	Residencial	Pulverizado	mai-31	-	12,86%	PRE	3,81	2.621.400,37	1,75%
20	180	BS	Residencial	Pulverizado	ago-40	A	8,05%	IGPM	7,06	2.491.803,96	1,66%
21	8	Ápice	Corporativo	BMG	abr-23	A-	8,00%	IGPM	3,18	2.490.762,62	1,66%
22	253	BS	Residencial	Pulverizado	ago-41	A	8,20%	IGPM	8,79	2.320.739,73	1,55%
23	247	BS	Residencial	Pulverizado	mai-41	A-	8,00%	IGPM	10,47	1.786.903,94	1,19%
24	130	BS	Residencial	Pulverizado	ago-39	A	8,38%	IGPM	6,65	1.750.614,47	1,17%
25	201	BS	Residencial	Pulverizado	dez-40	A-	8,09%	IGPM	9,23	1.750.462,72	1,17%
26	156	BS	Residencial	Pulverizado	dez-39	BBB	9,31%	IGPM	6,45	1.358.242,47	0,90%
27	239	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	-	11,25%	PRE	4,49	1.021.889,18	0,68%
28	242	BS	Residencial	Pulverizado	abr-31	A	11,80%	PRE	3,81	997.718,42	0,66%
29	113	BS	Residencial	Pulverizado	fev-24	-	8,00%	IGPM	4,08	740.167,95	0,49%
30	120	BS	Residencial	Pulverizado	jun-23	-	8,00%	IGPM	2,55	534.064,36	0,36%
31	85	BS	Residencial	Pulverizado	out-24	-	8,00%	IGPM	2,52	481.008,39	0,32%
32	116	BS	Residencial	Pulverizado	set-33	-	8,00%	IGPM	5,42	328.134,88	0,22%
33	88	BS	Residencial	Pulverizado	mar-23	-	8,00%	IGPM	2,70	287.277,24	0,19%
34	111	BS	Residencial	Pulverizado	nov-20	-	8,00%	IGPM	2,42	282.528,23	0,19%
35	106	BS	Residencial	Pulverizado	out-28	-	8,00%	IGPM	5,97	188.588,68	0,13%
36	105	BS	Residencial	Pulverizado	out-17	-	8,00%	IGPM	0,35	157.550,12	0,10%
37	78	BS	Residencial	Pulverizado	set-24	-	8,00%	IGPM	3,57	152.878,95	0,10%
38	117	BS	Residencial	Pulverizado	ago-27	-	8,00%	IGPM	4,18	118.748,74	0,08%
39	127	BS	Residencial	Pulverizado	jun-29	-	8,00%	IGPM	5,19	108.519,95	0,07%
40	125	BS	Residencial	Pulverizado	ago-29	-	8,00%	IGPM	4,31	76.637,53	0,05%
41	123	BS	Residencial	Pulverizado	jun-25	-	8,00%	IGPM	2,52	70.184,42	0,05%
42	77	BS	Residencial	Pulverizado	nov-21	-	8,00%	IGPM	2,61	10.608,50	0,01%
43	LCI									12.676.169,00	8,44%
44	RF									18.070.087,97	12,03%

* BS = Brazilian Securities; RB = RB Capital