

Incorporação dos fundos

Os fundos imobiliários FEXC11 e BTCR11 aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária a fusão entre os dois veículos para a criação do FII BTG Crédito Imobiliário (BTCI11). Ambos os fundos poderão ser negociados na Bolsa até o dia 25 de novembro de 2022 e a substituição do *ticker* acontecerá no dia 28 de novembro de 2022. A incorporação tem como objetivo a geração de valor para os cotistas dos fundos, por meio do potencial aumento de liquidez das cotas no mercado secundário após a pulverização da base de investidores, bem como força comercial na estruturação de novas operações por conta do tamanho do fundo.

FII BTG Crédito Imobiliário (BTCI11)

O BTCI11 terá um patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 1 bilhão, distribuídos em uma base de investidores de mais de 34 mil cotistas e um portfólio bastante diversificado em três produtos: (i) carteira de CRIs com 66 séries (R\$ 947 milhões); (ii) carteira de FIIs com 9 fundos (R\$ 85 milhões); e (iii) operações compromissadas (R\$ 51 milhões). A carteira de CRIs terá exposição aos seguintes indexadores: (i) 58% atrelado à taxa média de IPCA + 6,9% ao ano; (ii) 38% atrelado à taxa média de CDI + 3,7% ao ano; e (iii) 4% atrelado à taxa média de IGPM + 8,2% ao ano. A estratégia de investimento do fundo seguirá focada em ativos *high grade*, com devedores em boa situação creditícia e garantias robustas. Importante destacar que a taxa de administração do fundo será ancorada na menor taxa entre os dois fundos, equivalente a 0,95% ao ano sobre o patrimônio líquido, abaixo da média do segmento de recebíveis de 1,09% ao ano.

Alteração extraordinária na carteira recomendada

Ambos os fundos fazem parte da nossa carteira recomendada e acreditamos que a incorporação é benéfica aos cotistas. A criação do BTCI11 gera valor aos investidores via diversificação da carteira, aumento potencial de liquidez e força comercial em novas operações. Não obstante, queremos usar esse momento para rebalancear o portfólio, capturando a excelente performance de 17,5% que o fundo registrou desde sua introdução na carteira recomendada (vs. 6,9% do IFIX no mesmo período) e aumentar nossa exposição ao CDI. Assim, estamos sugerindo as seguintes alterações em nossa carteira recomendada: (i) saída de FEXC11 (1,50%); e (ii) aumento de posição em KNCR11 (1,50%). Nas últimas semanas, o mercado de renda variável tem registrado maior volatilidade por conta da falta de clareza sobre a consolidação das contas públicas do governo. Nesse contexto, queremos aumentar nossa exposição ao CDI com liquidez e ter maior flexibilidade em realocações posteriores. O KNCR11 é um fundo de recebíveis com perfil de risco *high grade* que possui um carregamento líquido e atrativo de aproximadamente CDI + 1% ao ano, respaldado por uma excelente liquidez diária (~R\$ 11 milhões). Por fim, mantemos nossa posição em BTCR11 (12,5%), que se beneficiará de todos os pontos positivos já mencionados na fusão.

BTG Pactual – Equity Research:

Daniel Marinelli

São Paulo – Banco BTG Pactual

Matheus Oliveira

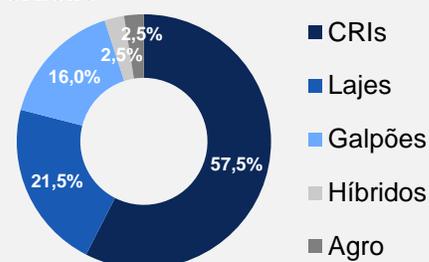
São Paulo – Banco BTG Pactual

Carteira recomendada

Ticker	Part.	P/VPA	DY ¹
BTCR11	12,5%	0,91x	12,5%
RBRR11	6,0%	0,90x	9,6%
KNCR11	19,0%	0,99x	13,2%
CPTS11	12,5%	0,93x	14,8%
HGCR11	5,0%	1,00x	14,1%
KNSC11	2,5%	0,95x	7,3%
VILG11	7,5%	0,87x	8,7%
HSLG11	6,0%	0,82x	9,7%
BRCO11	2,5%	0,84x	8,4%
RBRP11	2,5%	0,63x	10,3%
BRCR11	8,0%	0,59x	9,5%
RCRB11	3,0%	0,65x	6,8%
HGRE11	8,0%	0,78x	7,5%
JSRE11	2,5%	0,66x	7,8%
BTRA11	2,5%	0,82x	11,3%
Total	100%	0,85x	11,1%

¹Dividend yield anualizado

Portfólio



Informações Importantes

Para informações complementares e detalhadas, entre em contato com o seu assessor ou com a Equipe de Renda Variável do Banco BTG Pactual.

- Os preços das ações refletem preços de fechamento no mercado à vista.
- As rentabilidades passadas não oferecem garantia de resultados futuros.
- Os retornos indicados como performance são baseados em valorização do capital incluindo dividendos e excluindo custos de transação da B3, da Corretora, comissionamentos, juros cobrados sobre limites de crédito, margens etc. Ajustar o desempenho da carteira aos custos resultará em redução dos retornos totais demonstrados.

Disclaimers

Este relatório foi preparado pelo Banco BTG Pactual S.A. Os números contidos nos gráficos de performance referem-se ao passado; performance passada não é indicador de performance futura.

Certificação

Cada analista é responsável integral ou parcialmente pelo conteúdo deste relatório de pesquisa e certifica que:

(i) todas as opiniões expressas refletem precisamente sua visão pessoal sobre os ativos ou títulos citados no relatório, sendo qualquer recomendação preparada de maneira independente, inclusive em relação ao Banco BTG Pactual S.A. e/ou suas afiliadas;

(ii) nenhuma parcela de sua remuneração foi, é ou será relacionada a recomendações específicas ou opiniões expressas neste relatório de análise.

Analistas de valores mobiliários que contribuíram para este relatório não estão registrados/qualificados como analistas de valores mobiliários na NASD e na NYSE e, portanto, não estão sujeitos às restrições contidas nas regras da NASD e da NYSE relacionadas a comunicação com companhias cobertas, aparições em público e negociação de ativos mantidos em suas contas.

Parte da compensação do analista advém do lucro do Banco BTG Pactual S.A. como um todo e/ou suas afiliadas, consequentemente, as receitas advém de transações realizadas pelo Banco BTG Pactual e/ou suas afiliadas.

O analista responsável por este relatório é certificado de acordo com a regulamentação brasileira e aparece em posição de destaque, sendo dele o primeiro nome da lista de assinaturas encontrada na página inicial deste relatório. Analistas certificados estão identificados em negrito no local mencionado.

Disclaimer Global

O conteúdo dos relatórios não pode ser reproduzido, publicado, copiado, divulgado, distribuído, resumido, extraído ou de outra forma referenciado, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e expresso do BTG Pactual. Nossas análises são baseadas em informações obtidas em fontes públicas que consideramos confiáveis na data de publicação, entre outras fontes. Na medida em que as opiniões nascem de julgamentos e estimativas, estão naturalmente sujeitas a mudanças. O conteúdo dos relatórios é gerado consoante as condições econômicas, de mercado, entre outras, disponíveis na data de sua publicação, de modo que as conclusões apresentadas estão sujeitas a variações em virtude de uma gama de fatores sobre os quais o BTG Pactual não tem qualquer controle. Cada relatório somente é válido na sua respectiva data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular tais relatórios em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Nossos relatórios possuem caráter informativo e não representam oferta de negociação de valores mobiliários ou outros instrumentos financeiros em qualquer jurisdição. As análises, informações e estratégias de investimento têm como único propósito fomentar o debate entre os analistas do BTG Pactual e seus clientes. O BTG Pactual ressalta que os relatórios não incluem aconselhamentos de qualquer natureza, como legal ou contábil. O conteúdo dos relatórios não é e nem deve ser considerado como promessa ou garantia com relação ao passado ou ao futuro, nem como recomendação para qualquer fim. Cada cliente deve, portanto, desenvolver suas próprias análises e estratégias. As informações disponibilizadas no conteúdo dos relatórios não possuem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos diante de seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco. Portanto, nada nos relatórios constitui indicação de que a estratégia de investimento ou potenciais recomendações citadas são adequadas ao perfil do destinatário ou apropriadas às suas circunstâncias individuais e tampouco constituem uma recomendação pessoal.

Os produtos e serviços mencionados nos relatórios podem não estar disponíveis em todas as jurisdições ou para determinadas categorias de investidores. Adicionalmente, a legislação e regulamentação de proteção a investidores de determinadas jurisdições podem não se aplicar a produtos e serviços registrados em outras jurisdições, sujeitos à legislação e à regulamentação aplicável, além de previsões contratuais específicas.

O recebimento do conteúdo dos relatórios não faz com que você esteja automaticamente enquadrado em determinadas categorias de investimento necessárias para a aplicação em alguns produtos e serviços. A verificação do perfil de investimento de cada investidor deverá, portanto, sempre prevalecer na checagem dos produtos e serviços aptos a integrarem sua carteira de investimentos, sendo certo que nos reservamos o direito de eventualmente recusar determinadas operações que não sejam compatíveis com o seu perfil.

O Banco BTG Pactual S.A. mantém, ou tem a intenção de manter, relações comerciais com determinadas companhias cobertas nos relatórios. Por esta razão, os clientes devem estar cientes de eventuais conflitos de interesses que potencialmente possam afetar os objetivos dos relatórios. Os clientes devem considerar os relatórios apenas como mais um fator no eventual processo de tomada de decisão de seus investimentos.

O Banco BTG Pactual S.A. confia no uso de barreira de informação para controlar o fluxo de informação contida em uma ou mais áreas dentro do Banco BTG Pactual S.A. e em outras áreas, unidades, grupos e afiliadas do Banco BTG Pactual S.A. A remuneração do analista responsável pelo relatório é determinada pela direção do departamento de pesquisa e pelos diretores seniores do BTG Pactual S.A. (excluindo os diretores do banco de investimento). A remuneração do analista não é baseada nas receitas do banco de investimento, entretanto a remuneração pode ser relacionada às receitas do Banco BTG Pactual S.A. como um todo, do qual o banco de investimento, vendas e trading (operações) fazem parte.

O BTG Pactual não garante que os investidores irão obter lucros. O BTG Pactual tampouco irá dividir qualquer ganho de investimentos com os investidores, assim como não irá aceitar qualquer passivo causado por perdas. Investimentos envolvem riscos, e os investidores devem ter prudência ao tomar suas decisões de investimento. O BTG Pactual não tem obrigações fiduciárias com os destinatários dos relatórios e, ao divulgá-los, não apresenta capacidade fiduciária.

O BTG Pactual, suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus funcionários, diretores e agentes não aceitam nenhum passivo oriundo de perda ou prejuízo eventualmente provocado pelo uso de parte ou da integralidade do conteúdo dos relatórios.

Certificação dos analistas: Cada analista da área de Análise & Research primariamente responsável pelo conteúdo, total ou em parte, deste relatório de investimentos certifica que: i) todos os pontos de vista expressos refletem suas opiniões e pontos de vista pessoais sobre as ações e seus emissores e tais recomendações foram elaboradas de maneira independente, inclusive em relação ao BTG Pactual S.A. e/ou suas afiliadas, conforme o caso; e ii) nenhuma parte de sua remuneração foi, é ou será, direta ou indiretamente, relacionada a quaisquer recomendações ou opiniões específicas aqui contidas ou relacionadas ao preço de qualquer valor mobiliário discutido neste relatório.

Parte da remuneração do analista é proveniente dos lucros do Banco BTG Pactual S.A. como um todo e/ou de suas afiliadas e, consequentemente, das receitas oriundas de transações realizadas pelo Banco BTG Pactual S.A. e/ou suas afiliadas.

Quando aplicável, o analista responsável por este relatório e certificado de acordo com as normas brasileiras será identificado em negrito na primeira página e será dele o primeiro nome na lista de assinaturas.

O Banco BTG Pactual S.A. atuou como coordenador-líder ou coordenador de uma oferta pública dos ativos de emissão de uma ou mais companhias citadas neste relatório nos últimos 12 meses. Também atua como formador de Mercado de ativo de emissão de uma ou mais companhias citadas neste relatório.

Para obter um conjunto completo de disclosures associadas às empresas discutidas neste relatório, incluindo informações sobre valuation e riscos, acesse www.btgactual.com/research/Disclaimers/Overview.aspx