

Informações

Objetivo

O FII BTG Pactual Crédito Imobiliário tem por objetivo auferir rendimentos por meio do investimento em instrumentos de renda fixa ligados ao setor imobiliário, principalmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Início do Fundo

O Fundo foi estruturado em março de 2018, por meio de uma emissão via ICVM 476.

Estratégia de Investimento

Além do investimento em CRI, outros instrumentos pode ser utilizados para a geração de rendimentos, como Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

A primeira oferta do Fundo foi destinada, exclusivamente, para investidores qualificados / profissionais.

Gestora

BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Administração e Gestão

Taxa de 1% do PL ao ano (cobrados somente após o Fundo atingir 75% de alocação em CRI.

Patrimônio Líquido

R\$ 68.318.052,29 (set-18)

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 100,47 (set-18)

Número de Cotas

680.000

Cotistas

7

Nota do Gestor

O FII BTG Pactual Crédito Imobiliário foi constituído em março de 2018 por meio de uma oferta ICVM 476. A oferta foi encerrada no final do mês de maio com R\$ 68.000.000,00 captados. Ao final do mês de setembro, o FII BTG Pactual Crédito Imobiliário apresentava mais de 67% de alocação em 6 diferentes CRIs, detalhados nas próximas seções do relatório.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro foi de R\$ 0,65 por cota, o que representa um dividend yield de 7,8%, considerando o preço de emissão das cotas, de R\$ 100,00.

Destacamos que, conforme estabelecido no regulamento do Fundo, as taxas de administração e gestão não estão sendo cobradas, dado que a alocação do fundo em CRI ainda é inferior a 75%.

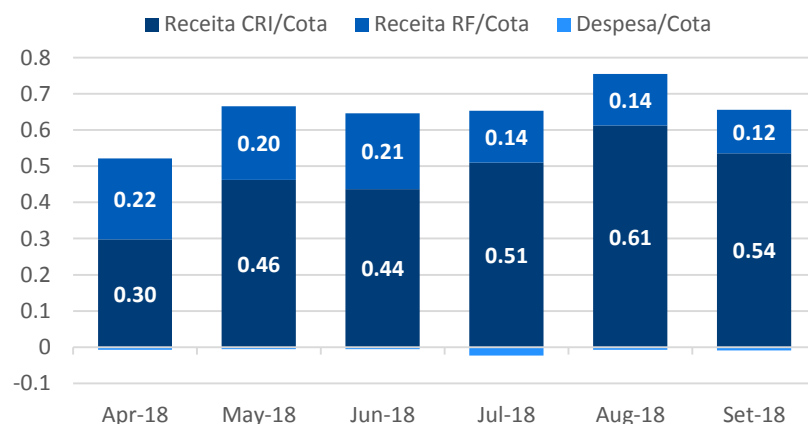
Em setembro não foi realizada nenhuma aquisição ou venda de CRI. No entanto, como fato subsequente, considerando a data de divulgação desse relatório, informamos que foi adquirida uma participação no CRI JSL Ribeira. O CRI conta com uma ampla gama de garantia e foi adquirido na taxa de IPCA + 7,15%, o que representa um spread de quase 250 bps da NTN-B de referência.

DRE Gerencial (R\$ mil)

	Abr/18	Mai/18	Jun/18	Jul/18	Ago/18	Set/18
Total de receitas	314,3	400,8	439,5	444,3	513,7	446,1
- Receita de CRI	179,4	278,5	297,2	346,8	416,9	364,5
- Receita de RF	134,9	122,3	142,3	97,5	98,2	81,6
- Receita de LCI	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	0	0	(53,7)	(12,2)	(1,4)	(1,1)
Despesas do Fundo	(4,6)	(3,5)	(4,0)	(3,7)	(4,8)	(4,9)
Lucro Líquido	309,5	397,3	381,8	428,4	508,8	440,1
Lucro por (R\$ / cota)	0,51	0,66	0,64	0,63	0,75	0,65
Rendimento (R\$ / cota)		1,17	0,64	0,63	0,65	0,65
Yield Anualizado ¹	6,2%	7,9%	7,7%	7,6%	7,8%	7,8%

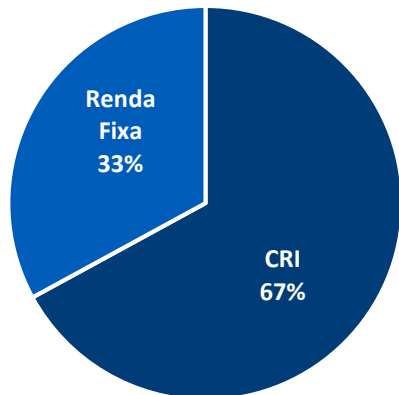
1 - Com base no rendimento distribuído e PU de emissão das cotas, de R\$ 100,00.

Rentabilidade (R\$ / cota)²

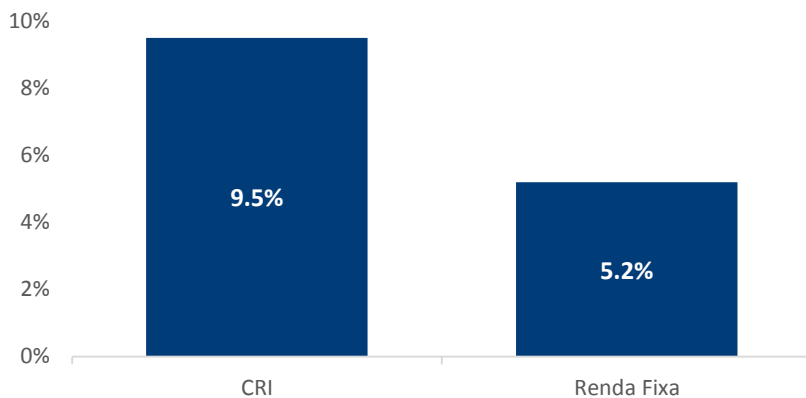


2 - Composição do resultado/cota.

Alocação do Portfolio

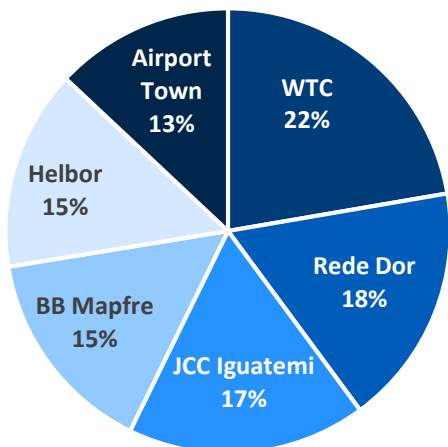


Yield Médio por Instrumento (Set/18)

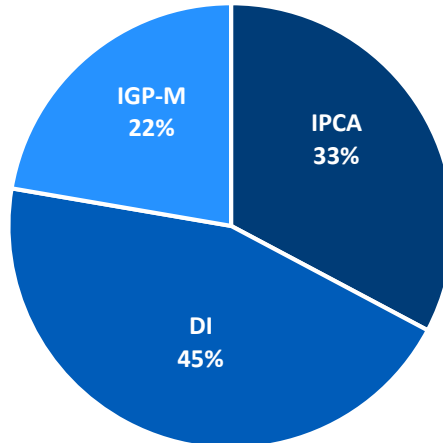


Características dos CRIs da Carteira

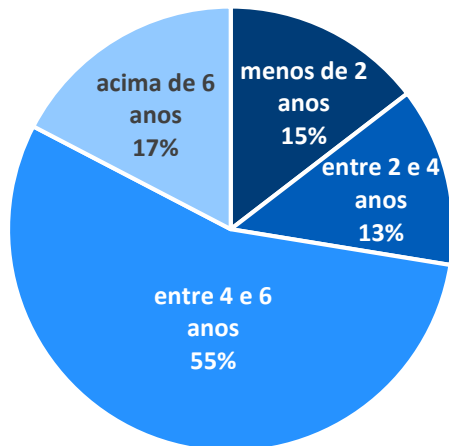
Risco



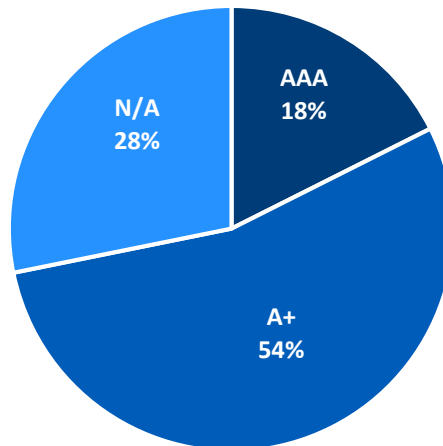
Indexador



Prazo Médio



Rating



Carteira do Fundo

CRI WTC

Código: 17D0073654
Emissor / Série: Ourinvest Securitizadora – 1ª emissão / 5ª série
Volume aquisição: R\$ 10 milhões
Lastro: Debêntures de SPE detentora do complexo WTC - São Paulo
Taxa: IGP-M + 7,5% a.a.
Prazo Médio: 5,9 anos
Garantia: Debêntures, conta reserva e coobrigação do acionista



CRI Rede D'Or – Santa Helena

Código: 17H0164854
Emissor / Série: RB Capital – 1ª emissão / 165ª série
Volume aquisição: R\$ 8 milhões
Lastro: Contrato de locação do Hospital Santa Helena – Brasília - DF
Taxa: IPCA + 6,35% a.a.
Prazo Médio : 4,36 anos
Garantia: Imóvel objeto da locação (LTV 64%)



CRI JCC Iguatemi Fortaleza

Código: 17L0956424
Emissor / Série: Habitasec – 1ª emissão / 101ª série
Volume aquisição: R\$ 8 milhões
Lastro: Debêntures cujo devedor é a JCC
Taxa: DI + 1,3% a.a.
Prazo Médio : 6,4 anos
Garantia: Fração do Shopping Iguatemi Fortaleza (LTV 74%)



CRI BB Mapfre

Código: 18B0881116
Emissor / Série: RB Capital – 1ª emissão / 178ª série
Volume aquisição: R\$ 7 milhões
Lastro: Contrato de locação de imóvel em Franca - SP
Taxa: IPCA + 5,7% a.a.
Prazo Médio : 4,7 anos
Garantia: Imóvel objeto do contrato de locação



Carteira do Fundo

CRI Helbor

Código: 18E0913223

Emissor / Série: Habitasec Securitizadora – 1ª emissão / 110ª série

Volume aquisição: R\$ 6,8 milhões

Lastro: Crédito Imobiliário para a Helbor

Taxa: DI + 2% a.a.

Prazo Médio: 2,5 anos

Garantia: AF de imóveis prontos (LTV 45%), subordinação de 30% e conta reserva.



CRI Airport Town

Código: 17L0959647

Emissor / Série: Ourinvest Securitizadora – 1ª emissão / 147ª série

Volume aquisição: R\$ 6 milhões

Lastro: Crédito Imobiliário para a BSD (proprietária do Airport Town)

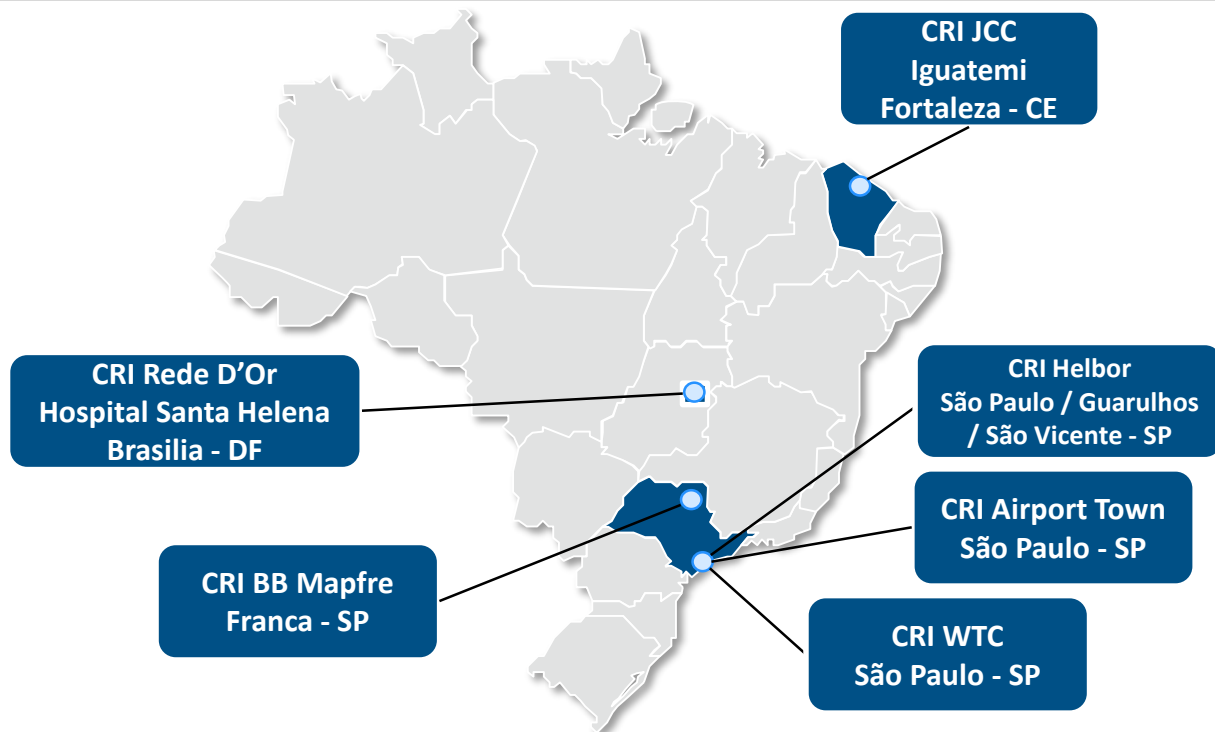
Taxa: DI + 2% a.a.

Prazo Médio: 3 anos

Garantia: Recebíveis e cotas da BSD (LTV 16%)



Dispersão Geográfica



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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, conseqüentemente, 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.