

### 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\$ 68.289.424,64 (dez-18)

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 100,43 (dez-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 dezembro, o FII BTG Pactual Crédito Imobiliário apresentava mais de 74,8% de alocação em 8 diferentes CRIs, detalhados nas próximas seções do relatório.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de dezembro foi de R\$ 0,58 por cota, o que representa um dividend yield de 7,0%, 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%.

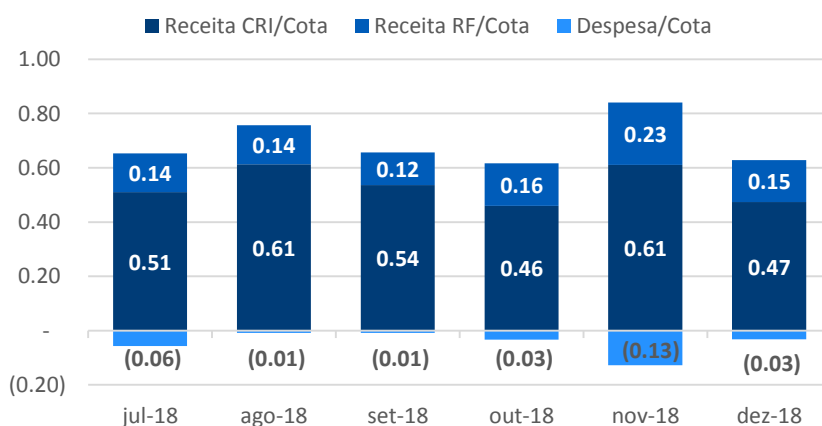
Em dezembro foi realizada a aquisição de R\$ 6,8 milhões (aprox. 10% do PL) do CRI BRF. A operação, avaliada com o rating AAA pela Fitch, possui como lastro um contrato atípico de locação para a BRF de um imóvel na região metropolitana de Recife – PE, a operação conta também com a garantia de AF do imóvel e fiança bancária. A taxa de aquisição foi de IPCA + 7% a.a.

### DRE Gerencial (R\$ mil)

	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18
Total de receitas	444,3	513,7	446,1	420,0	570,4	622,9
- Receita de CRI	346,8	416,9	364,5	312,9	414,9	322,3
- Receita de RF	97,5	98,2	81,6	106,7	156,5	104,7
- Receita de LCI	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	(35,1)	(1,4)	(1,1)	(17,7)	(82,1)	(17,3)
Despesas do Fundo	(3,7)	(4,8)	(4,9)	(4,9)	(4,9)	(4,9)
Lucro Líquido	405,5	508,8	440,1	397,0	484,4	404,7
Lucro por (R\$ / cota)	0,60	0,75	0,65	0,58	0,71	0,60
Rendimento (R\$ / cota)	0,63	0,65	0,65	0,65	0,65	0,58
Yield Anualizado <sup>1</sup>	<b>7,6%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,0%</b>

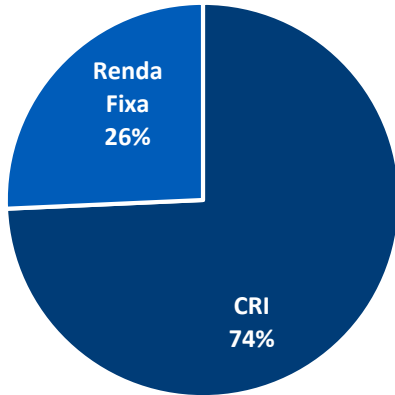
1 - Com base no rendimento distribuído e PU de emissão das cotas, de R\$ 100,00.

### Rentabilidade (R\$ / cota)<sup>2</sup>

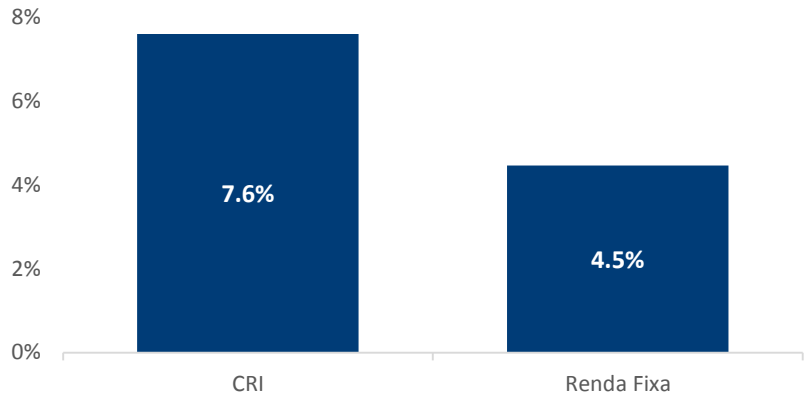


2 - Composição do resultado/cota.

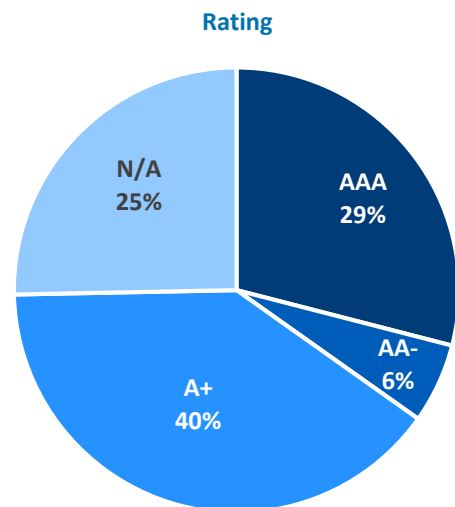
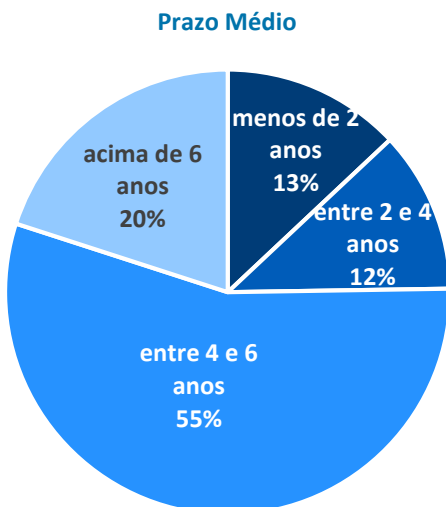
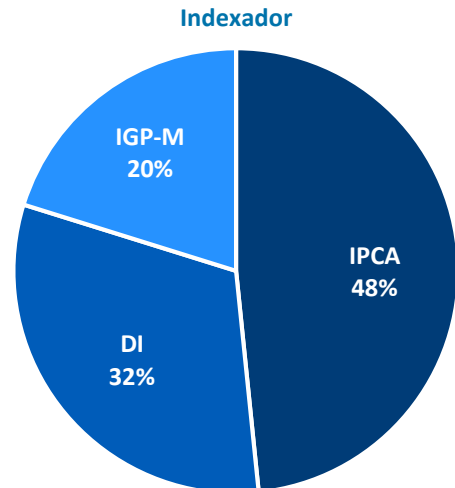
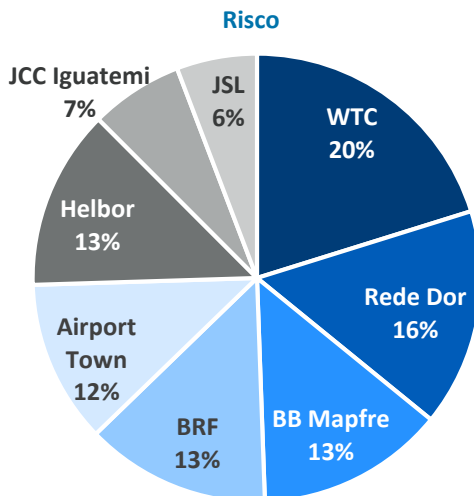
## Alocação do Portfolio



## Yield Médio por Instrumento (Dez/18)



## Características dos CRIs da Carteira



## 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 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



### CRI BRF

**Código:** 18L1300313  
**Emissor / Série:** ISEC – 4ª emissão / 29ª série  
**Volume aquisição:** R\$ 6,8 milhões  
**Lastro:** Contrato de locação atípico para a BRF  
**Taxa:** IPCA + 7% a.a.  
**Prazo Médio:** 8 anos  
**Garantia:** Imóvel objeto do contrato de locação e fiança bancária



## 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%)



### 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 JSL

**Código:** 17K0161325

**Emissor / Série:** Vert Securitizadora – 2ª emissão / 1ª série

**Volume aquisição:** R\$ 3,1 milhões

**Lastro:** Contratos de locação para JSL e companhias ligadas

**Taxa:** IPCA + 8,0638% a.a.

**Prazo Médio:** 4 anos

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis (LTV 35%), coobrigação e aval.



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.