

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 podem 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\$ 68.547.418,67 (mar-19)

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 100,80 (mar-19)

Número de Cotas

680.000

Cotistas

54

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 milhões captados. Em dezembro de 2018, foi anunciada a 2ª emissão de cotas do Fundo com valor base de R\$ 85 milhões, por meio de uma oferta 400, que foi encerrada em abril de 2019 com o volume total captado de R\$ 102 milhões. No mês de maio, ocorrerá a consolidação das cotas da 2ª emissão.

Ao final do mês de março, o FII BTG Pactual Crédito Imobiliário apresentava mais de 95% de alocação em 10 diferentes CRIs, detalhados nas próximas seções do relatório.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de março foi de aproximadamente R\$ 0,70 por cota, o que representa um dividend yield de 8,4%, considerando o preço de emissão das cotas, de R\$ 100,00.

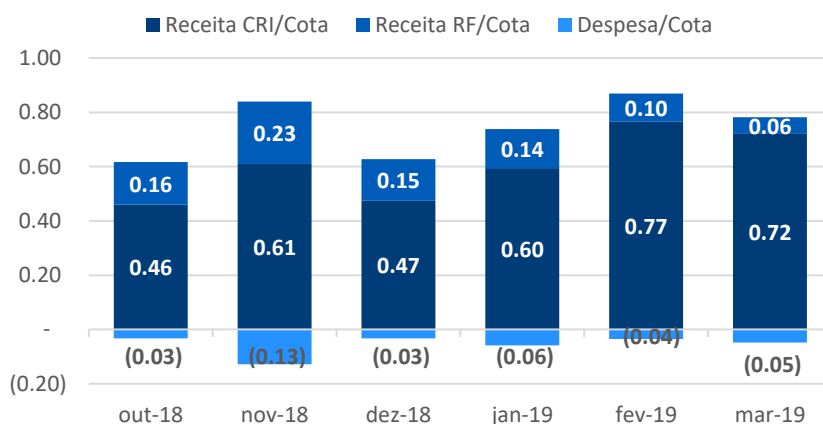
Em comparação com a carteira de dezembro, data base da última divulgação do último relatório gerencial, foram adicionadas 2 novos CRIs à carteira: A 1ª delas é um CRI com risco Helbor, para financiamento da aquisição de um terreno em uma das principais regiões de São Paulo e remuneração de DI + 2,5% a.a. A 2ª operação é um CRI com risco da RNI, companhia listada com rating corporativo A-, a operação conta, ainda, com aval da holding do Grupo Rodobens e cessão fiduciária de recebíveis e remuneração de DI+2% a.a.

DRE Gerencial (R\$ mil)

	Out/18	Nov/18	Dez/18	Jan/19	Fev/19	Mar/19
Total de receitas	420,0	570,4	622,9	502,3	591,5	531,6
- Receita de CRI	312,9	414,9	322,3	404,6	520,4	491,8
- Receita de RF	106,7	156,5	104,7	97,7	71,1	39,8
- Receita de LCI	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	(17,7)	(82,1)	(17,3)	(34,5)	(18,3)	(6,5)
Despesas do Fundo	(4,9)	(4,9)	(4,9)	(5,1)	(5,8)	(26,4)
Lucro Líquido	397,0	484,4	404,7	462,7	567,4	498,6
Lucro por (R\$ / cota)	0,58	0,71	0,60	0,68	0,83	0,73
Rendimento (R\$ / cota)	0,65	0,65	0,58	0,70	0,70	0,70
Yield Anualizado ¹	7,7%	7,7%	7,0%	8,4%	8,4%	8,4%

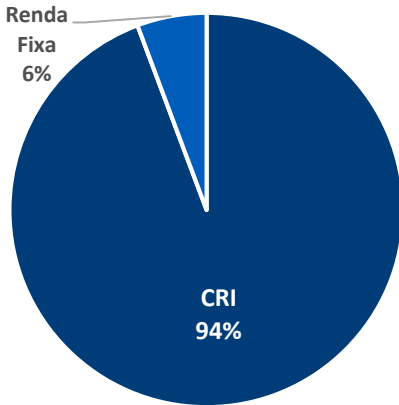
1 - Com base no rendimento distribuído e PU de emissão das cotas, de R\$ 100,00.

Rentabilidade (R\$ / cota)²

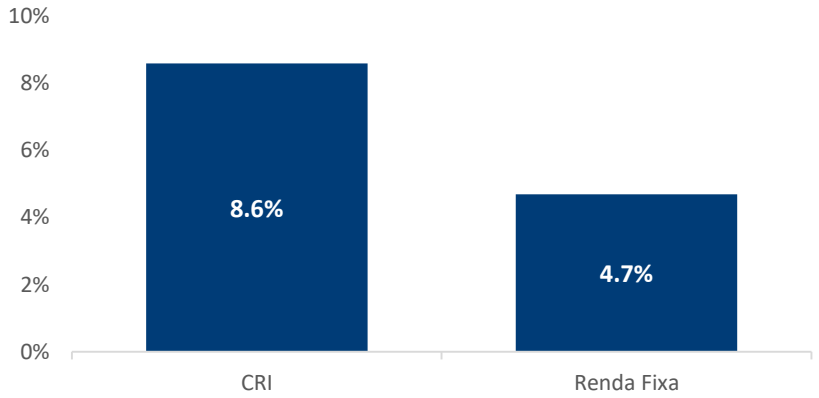


2 - Composição do resultado/cota.

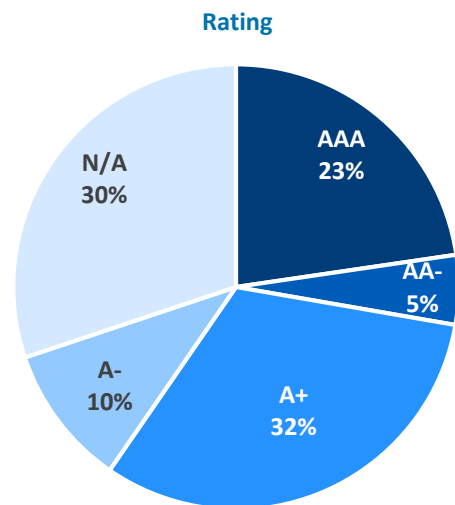
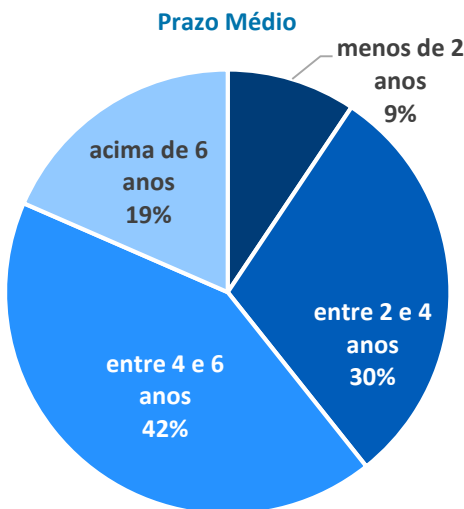
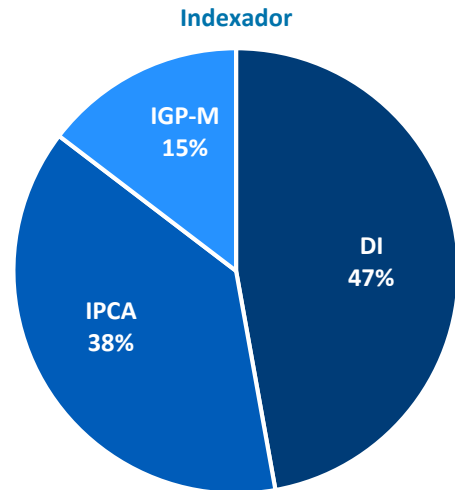
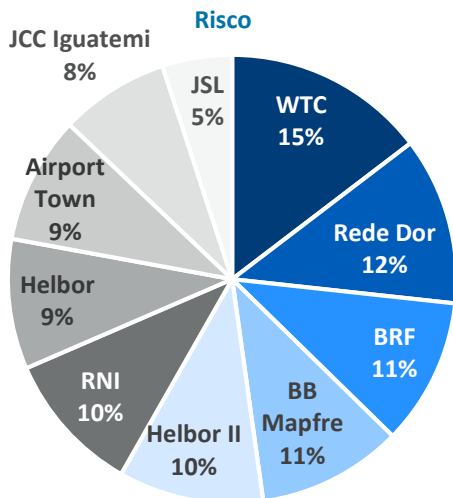
Alocação do Portfolio



Yield Médio por Instrumento (Mar/19)



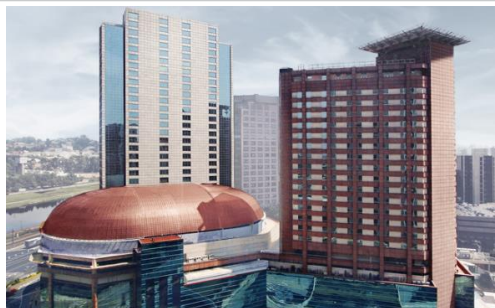
Características dos CRIs da Carteira



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.



Carteira do Fundo

CRI Helbor II

Código: 19A0625067
Emissor / Série: Habitasec Securitizadora – 1ª emissão / 131ª série
Volume aquisição: R\$ 6,8 milhões
Lastro: Crédito Imobiliário para a Helbor
Taxa: DI + 2,5% a.a.
Prazo Médio: 3,7 anos
Garantia: AF de terreno com excelente localização (LTV de 80%) e aval dos sócios da companhia.



CRI RNI

Código: 19B0177968
Emissor / Série: Nova Securitizadora – 1ª emissão / 31ª série
Volume aquisição: R\$ 6,8 milhões
Lastro: Crédito Imobiliário para a RNI
Taxa: DI + 2% a.a.
Prazo Médio: 4 anos
Garantia: Aval da GV Holding (Holding do Grupo Rodobens) e cessão fiduciária de recebíveis.



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