

### 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)

#### 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.

#### Patrimônio Líquido

R\$ 167.030.238,73 (abr-19)

#### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 98,25 (abr-19)

#### Número de Cotas

1.700.000

#### Cotistas

3.833

### 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.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de abril foi de, aproximadamente, R\$ 0,70 por cota, para os cotistas da 1ª emissão o que representa um dividend yield de 8,4%, considerando o preço de emissão das cotas, de R\$ 100,00. Já os recibos dos direitos de preferência da 2ª emissão, receberam o valor de R\$ 0,373515 por cota e os detentores de recibos da oferta da 2ª emissão receberam R\$ 0,209405 por cota. A partir do mês de maio (rendimentos distribuídos em junho), as cotas integralizadas durante a 2ª emissão participarão em igualdade de condições nas distribuições de rendimentos do Fundo.

Em abril, foram adquiridas participações adicionais nos CRIs RNI e Helbor, levando a alocação dos recursos da 1ª emissão para, aproximadamente, 99% em CRI. Em maio, os recursos da 2ª emissão já estarão liberados para alocação em CRI, a Gestora possui um pipeline robusto de operações em diferentes fases de estruturação, incluindo CRIs já aprovados pelo comitê e que devem ser adquiridos durante o mês de maio e serão detalhados nos próximos relatórios, após a aquisição.

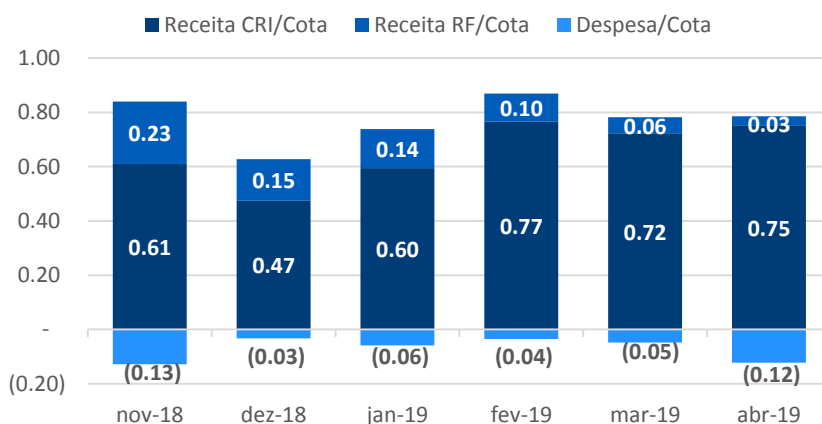
### DRE Gerencial (R\$ mil)<sup>2</sup>

	Nov/18	Dez/18	Jan/19	Fev/19	Mar/19	Abr/19
Total de receitas	570,4	622,9	502,3	591,5	531,6	534,4
- Receita de CRI	414,9	322,3	404,6	520,4	491,8	512,0
- Receita de RF	156,5	104,7	97,7	71,1	39,8	22,4
- Receita de LCI	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	(82,1)	(17,3)	(34,5)	(18,3)	(6,5)	0
Despesas do Fundo	(4,9)	(4,9)	(5,1)	(5,8)	(26,4)	(83,7)
Lucro Líquido	484,4	404,7	462,7	567,4	498,6	450,7
Lucro por (R\$ / cota)	0,71	0,60	0,68	0,83	0,73	0,66
Rendimento (R\$ / cota)	0,65	0,58	0,70	0,70	0,70	0,697
Yield Anualizado <sup>1</sup>	<b>7,7%</b>	<b>7,0%</b>	<b>8,4%</b>	<b>8,4%</b>	<b>8,4%</b>	<b>8,4%</b>

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

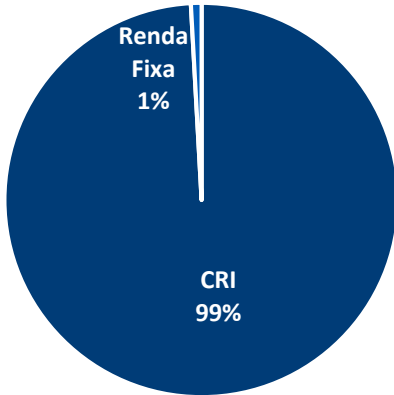
2 - Referente às cotas da 1ª emissão.

### Rentabilidade (R\$ / cota)<sup>3</sup>

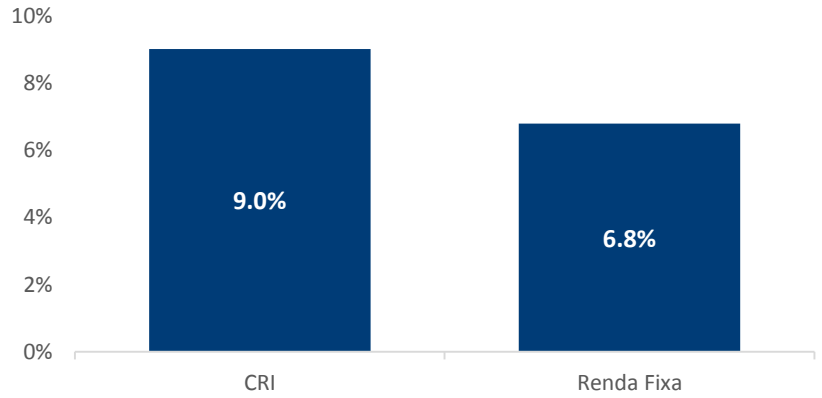


3 - Composição do resultado/cota referente às cotas da 1ª emissão.

## Alocação do Portfolio<sup>1</sup>

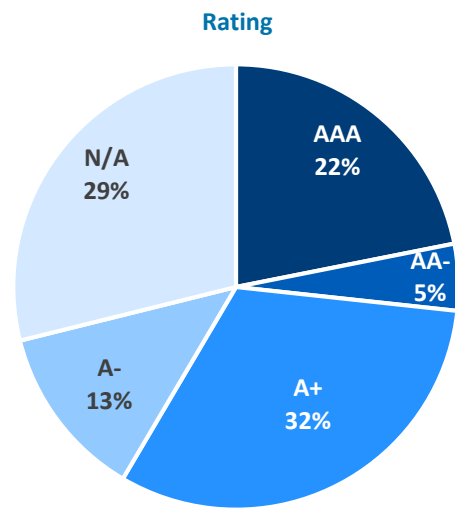
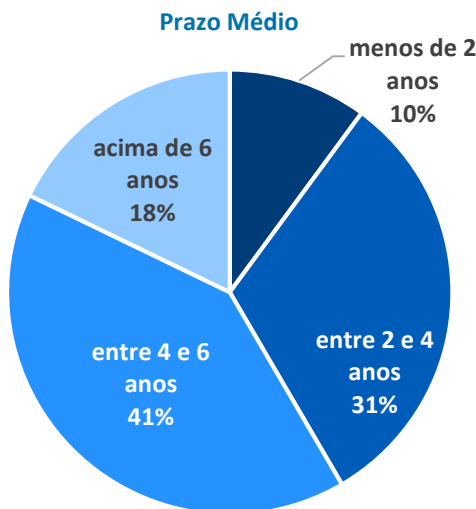
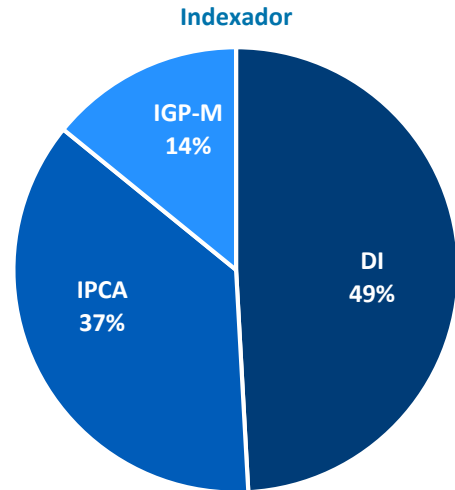
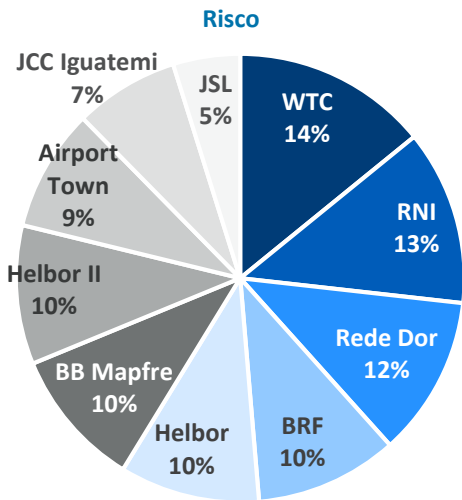


## Yield Médio por Instrumento (Abr/19)



1 - Desconsiderando os recursos liquidados na 2ª emissão.

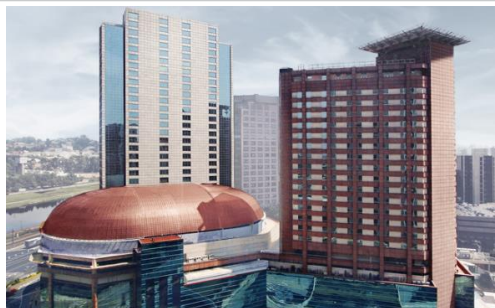
## Características dos CRIs da Carteira



## 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.