

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\$ 166.466.729,91 (mai-19)

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 97,92 (mai-19)

Número de Cotas

1.700.000

Cotistas

3.961

Nota do Gestor

O FII BTG Pactual Crédito Imobiliário foi constituído em março de 2018 por meio de uma oferta ICVM 476 (esforços restritos). 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 ICVM 400, que foi encerrada em abril de 2019 com o volume total captado de R\$ 102 milhões. Em maio de 2019, foi anunciada a 3ª oferta do Fundo, com valor base de R\$ 100 milhões, também por meio de uma oferta ICVM 476.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de maio foi de R\$ 0,6163 por cota, o que representa um dividend yield de 7,4%, considerando o preço de emissão das cotas, de R\$ 100,00, a distribuição foi afetada pelo período de alocação dos recursos da 2ª emissão. A partir dessa distribuição, as cotas adquiridas na 2ª emissão de cotas do Fundo, encerrada em abril, participam em igualdade de condições, em relação às cotas adquiridas anteriormente, nas distribuições de rendimento do Fundo.

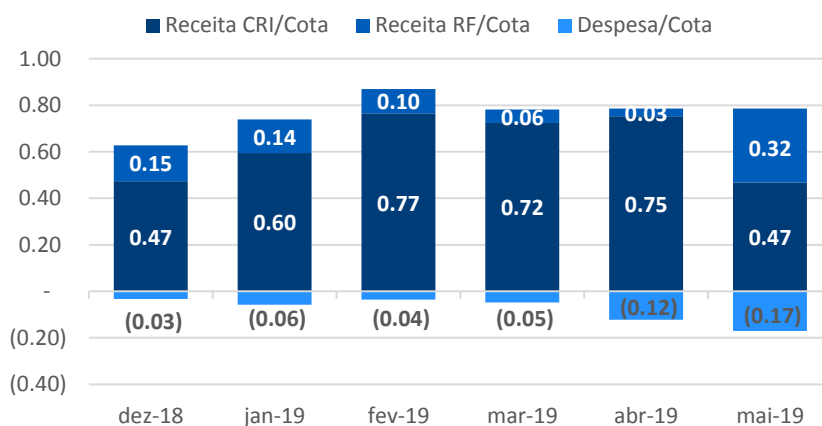
Em maio, foram adquiridas participações adicionais nos CRIs Helbor II e BRF, iniciando a alocação dos recursos provenientes da 2ª emissão. Com as alocações previstas para o mês de junho, dentre as quais algumas já foram liquidadas na data de emissão desse relatório, a Gestora prevê o fim do período de alocação dos recursos da 2ª emissão. Para os recursos da 3ª emissão, que está prevista para ser finalizada ainda em junho, a Gestora possui um pipeline robusto de operações em diferentes fases de estruturação, incluindo CRIs já aprovados pelo comitê e que devem ser adquiridos nos próximos meses.

DRE Gerencial (R\$ mil)

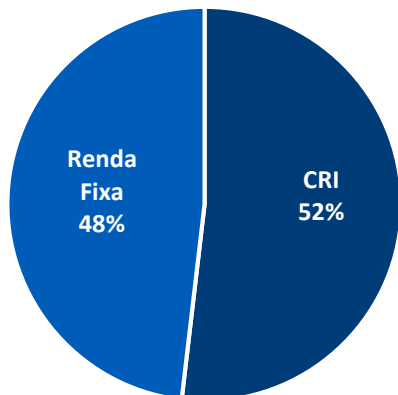
	Dez/18	Jan/19	Fev/19	Mar/19	Abr/19	Mai/19
Total de receitas	622,9	502,3	591,5	531,6	534,4	1.336,8
- Receita de CRI	322,3	404,6	520,4	491,8	512,0	796,2
- Receita de RF	104,7	97,7	71,1	39,8	22,4	513,4
- Receita de LCI	0	0	0	0	0	27,2
Despesas com IR	(17,3)	(34,5)	(18,3)	(6,5)	0	(138,0)
Despesas do Fundo	(4,9)	(5,1)	(5,8)	(26,4)	(83,7)	(151,1)
Lucro Líquido	404,7	462,7	567,4	498,6	450,7	1.047,7
Lucro por (R\$ / cota)	0,60	0,68	0,83	0,73	0,66	0,616
Rendimento (R\$ / cota)	0,58	0,70	0,70	0,70	0,697	0,616
Yield Anualizado ¹	7,0%	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	7,4%

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

Rentabilidade (R\$ / cota)

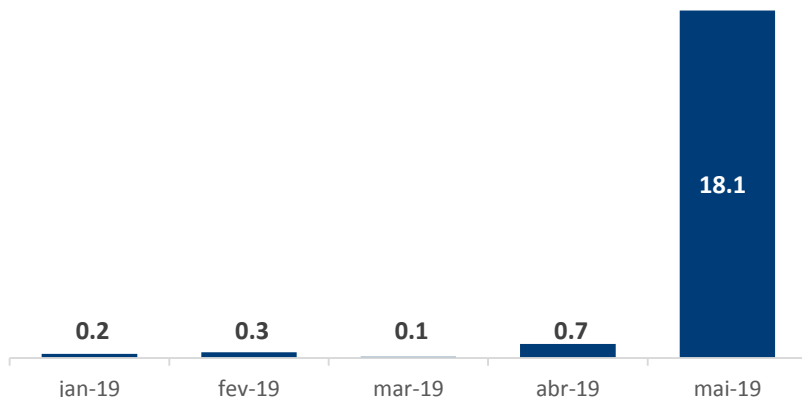


Alocação do Portfólio¹

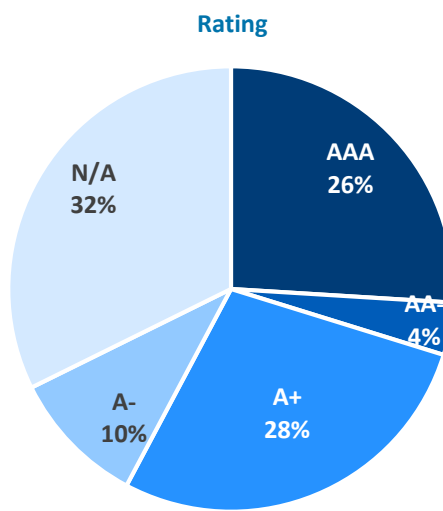
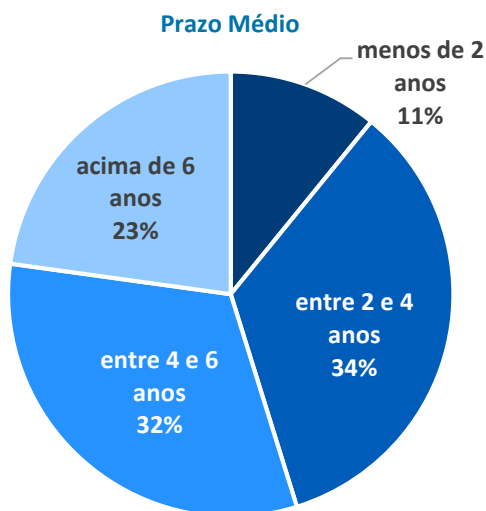
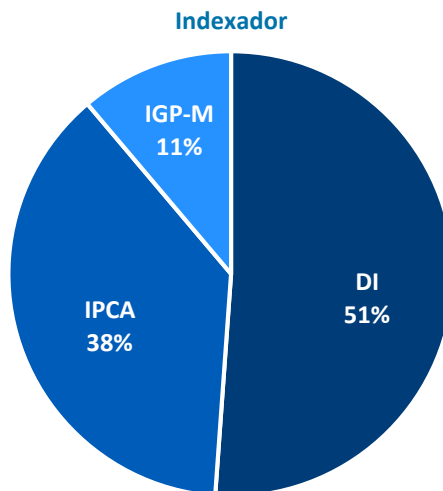
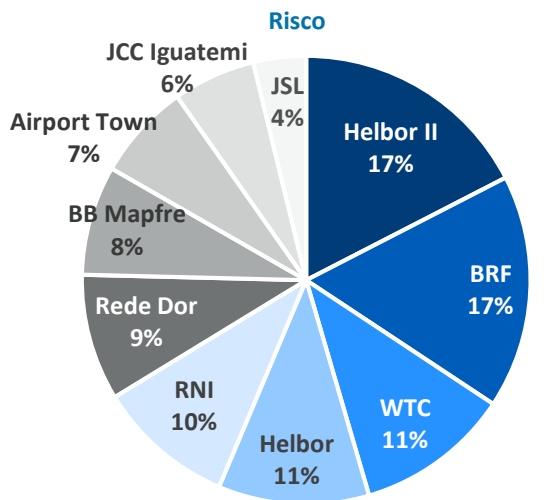


1 - Desconsiderando os recursos liquidados na 2ª emissão.

Volume Mensal Negociado no Mercado Secundário (R\$ milhões)



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\$ 14 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\$ 9,4 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\$ 5,1 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\$ 3,2 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\$ 15 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\$ 8,5 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.

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.