

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\$ 293.698.126,62 (jun-19)

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 97,57 (jun-19)

Número de Cotas

3.010.097

Cotistas

4.230

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 junho de 2019, foi encerrada a 3ª oferta do Fundo com o volume de R\$ 131 milhões, por meio de uma oferta ICVM 476.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de junho, para os cotistas da 1ª e 2ª emissão 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. Já os cotistas que participaram da 3ª emissão de cotas, receberam rendimentos pró rata, de acordo com a fase da oferta em que as novas cotas foram adquiridas.

Em junho, foram adquiridos 2 novos CRIs. O primeiro com risco principal da Setin Incorporadora, que tem foco de atuação na cidade de São Paulo. O CRI é lastreado em debenture de emissão da devedora, com prazo de 4 anos e remuneração de DI + 3,5% a.a. Como garantia, foi constituída AF de imóveis residenciais e comerciais, com LTV de 46% e aval do acionista. A segunda operação possui como risco principal contratos de locação celebrados com empresas com a Unimed e WeWork, com os respectivos imóveis em garantia, com LTV de aproximadamente 50%, considerando que há uma série subordinada de 25% do valor da emissão. Além disso, a operação conta com a garantia corporativa da Helbor.

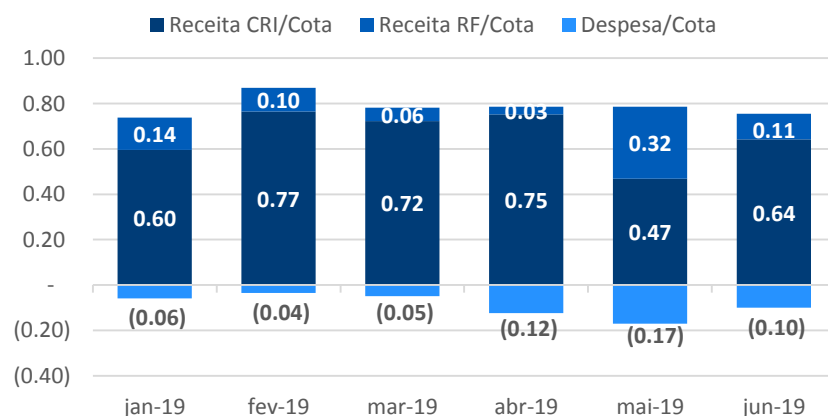
DRE Gerencial¹ (R\$ mil)

	Jan/19	Fev/19	Mar/19	Abr/19	Mai/19	Jun/19
Total de receitas	502,3	591,5	531,6	534,4	1.336,8	1.282,6
- Receita de CRI	404,6	520,4	491,8	512,0	796,2	1.091,4
- Receita de RF	97,7	71,1	39,8	22,4	513,4	135,2
- Receita de LCI	0	0	0	0	27,2	55,5
Despesas com IR	(34,5)	(18,3)	(6,5)	0	(138,0)	(16,6)
Despesas do Fundo	(5,1)	(5,8)	(26,4)	(83,7)	(151,1)	(151,0)
Lucro Líquido	462,7	567,4	498,6	450,7	1.047,7	1.115,1
Lucro por (R\$ / cota)	0,68	0,83	0,73	0,66	0,616	0,656
Rendimento (R\$ / cota)	0,70	0,70	0,70	0,697	0,616	0,650
Yield Anualizado ²	8,4%	8,4%	8,4%	8,4%	7,4%	7,8%

1 - Considerado as cotas da 1ª e 2ª emissão.

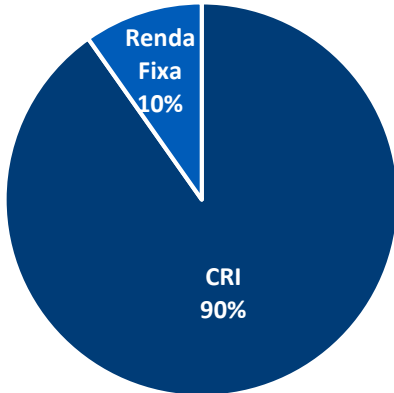
2 - Com base no rendimento distribuído e PU de emissão das cotas, de R\$ 100,00.

Rentabilidade³ (R\$ / cota)



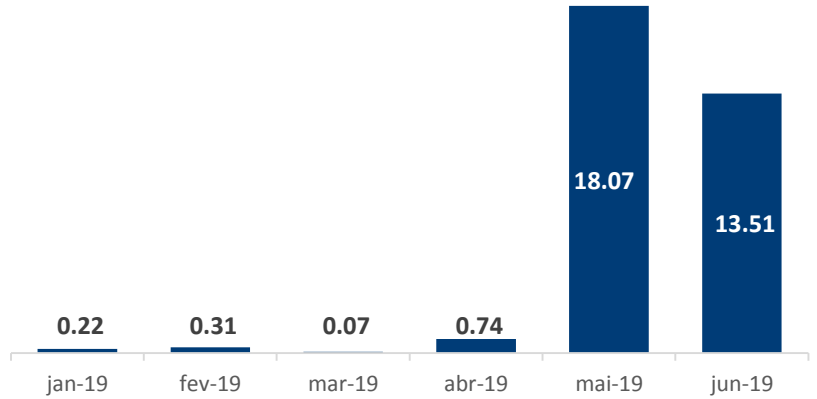
3 - Considerado as cotas da 1ª e 2ª emissão.

Alocação do Portfolio¹

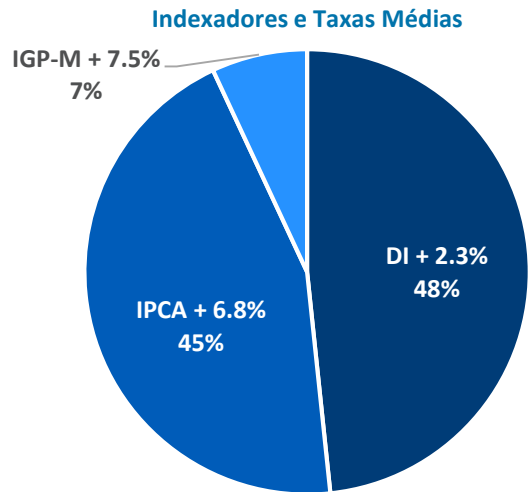
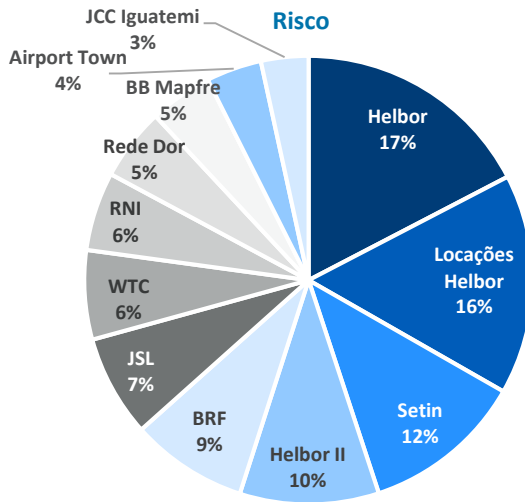


1 - Desconsiderando os recursos liquidados na 3ª emissão.

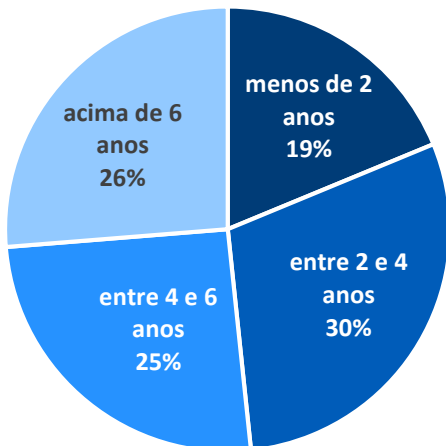
Volume Mensal Negociado no Mercado Secundário (R\$ milhões)



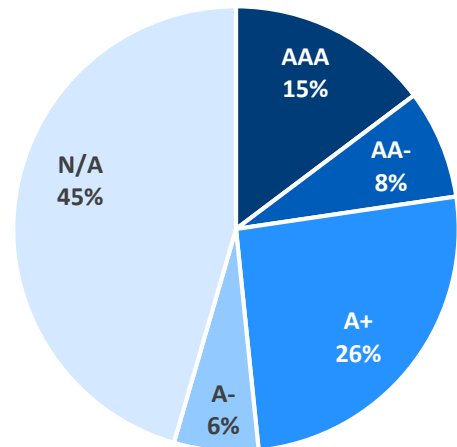
Características dos CRIs da Carteira



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 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.



CRI Setin

Código: 19E0281174
Emissor / Série: Habitasec Securitizadora – 1ª emissão / 147ª série
Volume aquisição: R\$ 17,5 milhões
Lastro: Crédito Imobiliário para a Setin Incorporadora
Taxa: DI + 3,5% a.a.
Prazo Médio: 2,6 anos
Garantia: Alienação fiduciária de imóveis residenciais e comerciais (LTV de 46%) e fiança prestada pelo acionista.



CRI Rendas Urbanas Helbor

Código: 19E0967405
Emissor / Série: ISEC – 4ª emissão / 33ª série
Volume aquisição: R\$ 23,8 milhões
Lastro: Crédito Imobiliário para a RNI
Taxa: DI + 2% a.a.
Prazo Médio: 7,4 anos
Garantia: Contratos de locação (auto-liquidável), AF de imóveis (LTV de 50%), garantia corporativa Helbor e subordinação de 25%.



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.