

## 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\$ 293.375.200,79 (Set-19)

### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 97,46 (Set-19)

### Número de Cotas

3.010.097

### Cotistas

4.278

## 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 agosto foi de R\$ 0,583 por cota, o que representa um dividend yield de 7,00%, considerando o preço de emissão das cotas, de R\$ 100,00, o que representa mais de 125% da taxa DI do período. Vale ressaltar que o nível do rendimento reflete: (1) O período de alocação dos recursos da 3ª emissão e (2) Níveis de inflação abaixo da média nos últimos períodos.

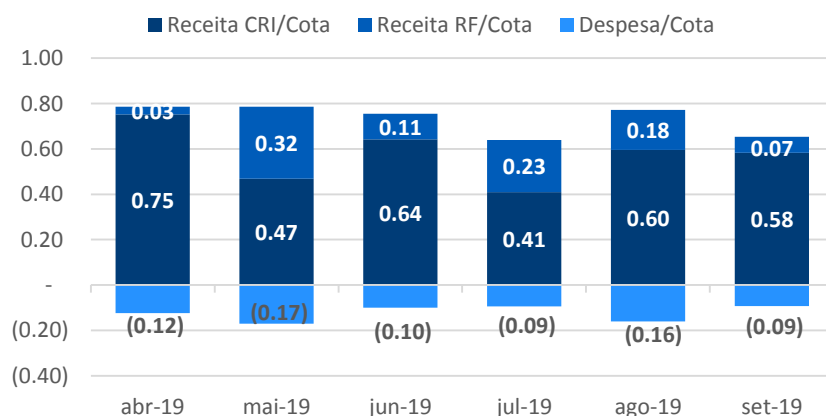
Em setembro, foi adquirido 1 novo CRIs no volume de R\$ 16,8 milhões, o CRI possui como lastro crédito imobiliário para a companhia detentora do direito de uso do complexo Bossa Nova no Aeroporto Santos Dumont no Rio de Janeiro. O complexo inclui o Shopping Bossa Nova Mall, Torre Corporativa de 3.648 m<sup>2</sup> que estão 100% locados e estacionamento. A operação conta com a garantia da cessão fiduciária do contrato de locação, alienação fiduciária de ações da companhia, com LTV estimado inferior a 25%. A operação possui prazo médio de 4,4 anos e remuneração de IGP-M + 8,3% a.a.

## DRE Gerencial<sup>1</sup> (R\$ mil)

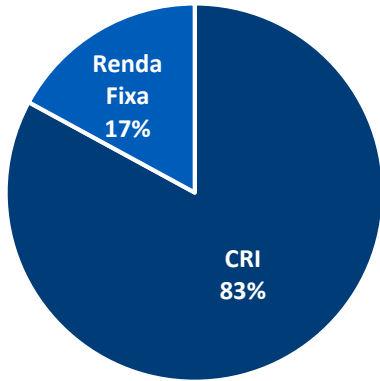
	Abr/19	Mai/19	Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19
Total de receitas	534,4	1.336,8	1.282,6	1.924,9	2.323,9	1.966,7
- Receita de CRI	512,0	796,2	1.091,4	1.231,7	1.791,4	1.755,9
- Receita de RF	22,4	513,4	135,2	433,9	329,0	177,3
- Receita de LCI	0	27,2	55,5	259,3	203,5	33,5
Despesas com IR	0	(138,0)	(16,6)	(17,5)	(216,7)	(11,2)
Despesas do Fundo	(83,7)	(151,1)	(151,0)	(265,3)	(265,0)	(266,0)
Lucro Líquido	450,7	1.047,7	1.115,1	1.115,1	1.842,2	1.689,4
Lucro por (R\$ / cota)	0,66	0,616	0,656	0,55	0,612	0,561
Rendimento (R\$ / cota)	0,697	0,616	0,650	0,595	0,59	0,583
Yield Anualizado <sup>2</sup>	<b>8,4%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,14%</b>	<b>7,08%</b>	<b>7,00%</b>

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

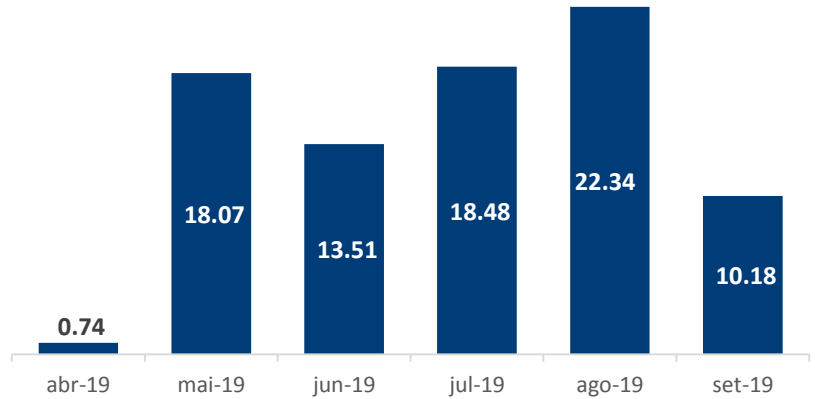
## Rentabilidade<sup>3</sup> (R\$ / cota)



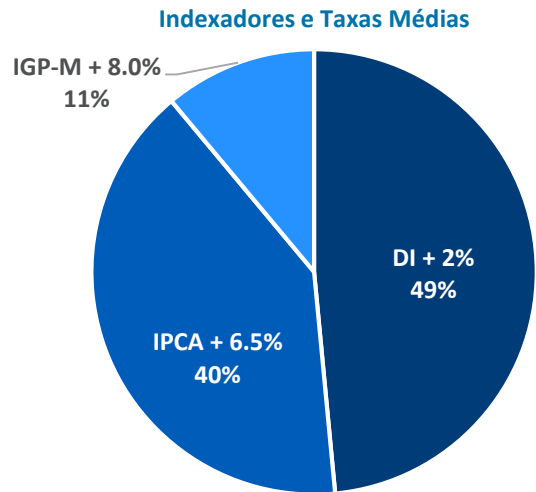
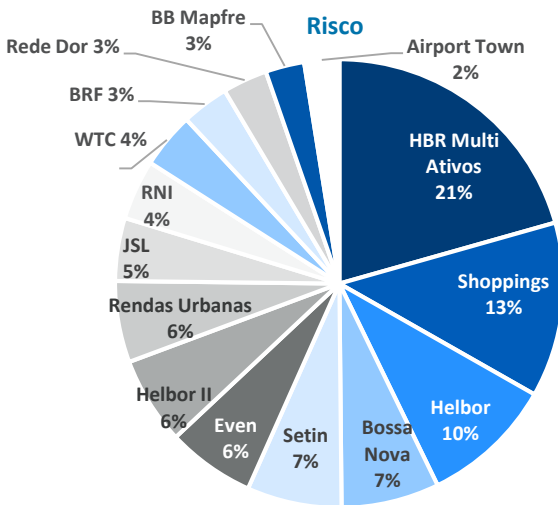
## Alocação do Portfolio<sup>1</sup>



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



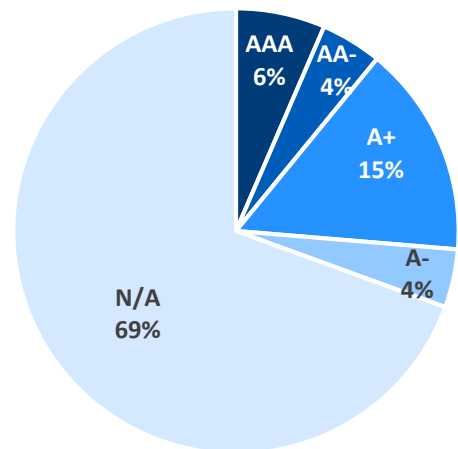
## Características dos CRIs da Carteira



## Prazo Médio



## Rating



## Carteira do Fundo

### CRI WTC

**Código:** 17D0073654  
**Emissor / Série:** Ourinvest Securitizadora – 1ª emissão / 5ª série  
**Volume aquisição:** R\$ 6,6 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\$ 9,5 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\$ 24,8 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\$ 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\$ 11 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\$ 10,4 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  
**Taxa:** IPCA + 6,75% 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.

## Carteira do Fundo

### CRI HBR Multi Ativos

**Código:** 19G0228153  
**Emissor / Série:** Habitasec Securitizadora – 1ª emissão / 148ª série  
**Volume aquisição:** R\$ 49 milhões  
**Lastro:** Crédito Imobiliário para a Helbor  
**Taxa:** IPCA + 6,25% a.a.  
**Prazo Médio:** 6,3 anos  
**Garantia:** Contratos de locação da Tim, Pirelli e Decathlon, AF dos imóveis objetos das locações e SPEs, aval da HBR e Fundo de reserva



### CRI Shoppings

**Código:** 19H0000001  
**Emissor / Série:** Vert Securitizadora – 8ª emissão / 1ª série  
**Volume aquisição:** R\$ 30 milhões  
**Lastro:** Contratos de compra e venda + locações  
**Taxa:** DI + 1,5% a.a.  
**Prazo Médio:** 5 anos  
**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de contratos de locação e alienação fiduciária de ações



### CRI Even

**Código:** 19H0234807  
**Emissor / Série:** True Securitizadora – 1ª emissão / 219ª série  
**Volume aquisição:** R\$ 15 milhões  
**Lastro:** Crédito Imobiliário para a Even Incorporadora  
**Taxa:** DI + 1,65% a.a.  
**Prazo Médio:** 3,5 anos  
**Garantia:** Corporativa e Alienação fiduciária de ações de SPEs



### CRI Bossa Nova

**Código:** 19I0200836  
**Emissor / Série:** True Securitizadora – 1ª emissão / 216ª série  
**Volume aquisição:** R\$ 16,8 milhões  
**Lastro:** Crédito Imobiliário  
**Taxa:** IGP-M + 8,3% a.a.  
**Prazo Médio:** 4,4 anos  
**Garantia:** Cessão fiduciária de contrato de locação, AF de ações da companhia (proprietária do complexo Bossa Nova) e conta reserva.



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.