

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\$ 293.005.047,17

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 97,34

Número de Cotas

3.010.097

Cotistas

4.352

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 outubro foi de R\$ 0,576 por cota, o que representa um dividend yield de 6,91%, considerando o preço de emissão das cotas, de R\$ 100,00, o que representa mais de 120% 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.

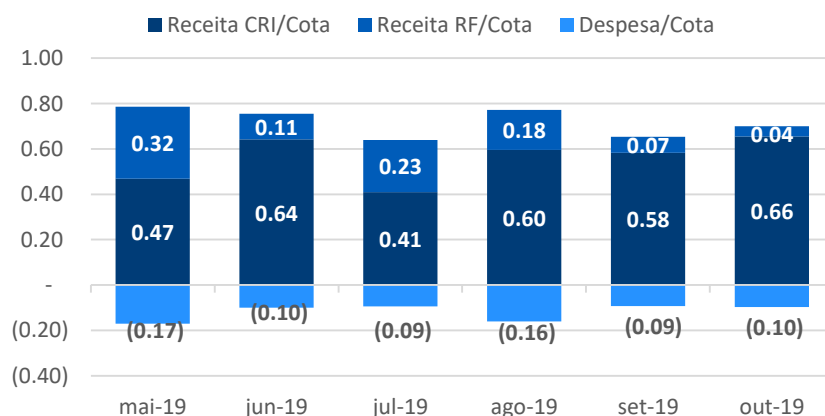
Em outubro, foram adquiridos 2 novos CRIs: O primeiro substituiu o CRI JCC Iguatemi, que já estava na carteira e foi antecipado, com estrutura semelhante ao CRI anterior, porém com um LTV menor (46%) para a série sênior, foram adquiridos R\$ 15 milhões do CRI na taxa de DI + 1.3%. O segundo CRI possui como lastro debêntures de emissão da Vitacon, a operação possui diversos níveis de garantia: imobiliária, com LTV estimado de 53% para a série sênior, cessão fiduciária de recebíveis, aval, alienação fiduciária de cotas de SPEs e fundos de reserva e de obras, além das séries subordinadas. Foram adquiridos R\$ 18 milhões do CRI Vitacon na taxa de DI + 2.5%.

DRE Gerencial (R\$ mil)

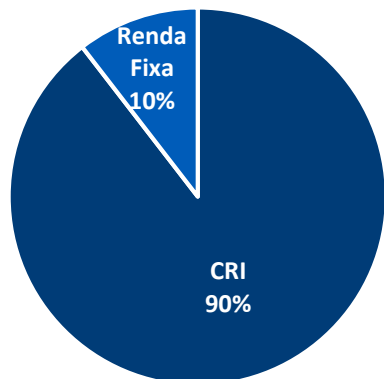
	Mai/19	Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Out/19
Total de receitas	1.336,8	1.282,6	1.924,9	2.323,9	1.966,7	2.106,5
- Receita de CRI	796,2	1.091,4	1.231,7	1.791,4	1.755,9	1.973,1
- Receita de RF	513,4	135,2	433,9	329,0	177,3	133,4
- Receita de LCI	27,2	55,5	259,3	203,5	33,5	0
Despesas com IR	(138,0)	(16,6)	(17,5)	(216,7)	(11,2)	(25,1)
Despesas do Fundo	(151,1)	(151,0)	(265,3)	(265,0)	(266,0)	(265,5)
Lucro Líquido	1.047,7	1.115,1	1.115,1	1.842,2	1.689,4	1.815,9
Lucro por (R\$ / cota)	0,616	0,656	0,55	0,612	0,561	0,603
Rendimento (R\$ / cota)	0,616	0,650	0,595	0,59	0,583	0,576
Yield Anualizado ¹	7,4%	7,8%	7,14%	7,08%	7,00%	6,91%

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

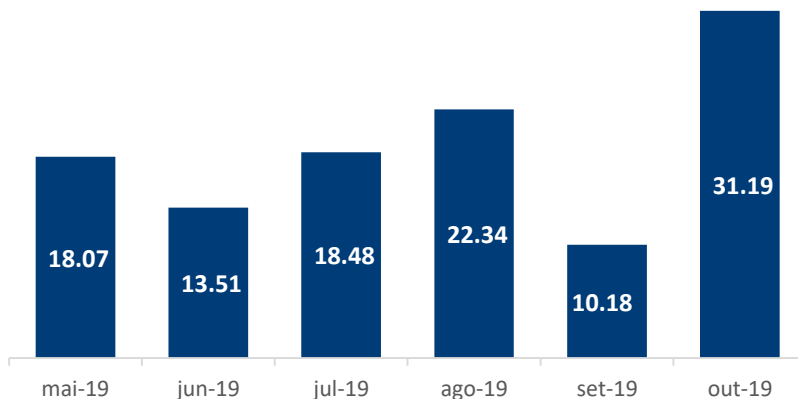
Rentabilidade³ (R\$ / cota)



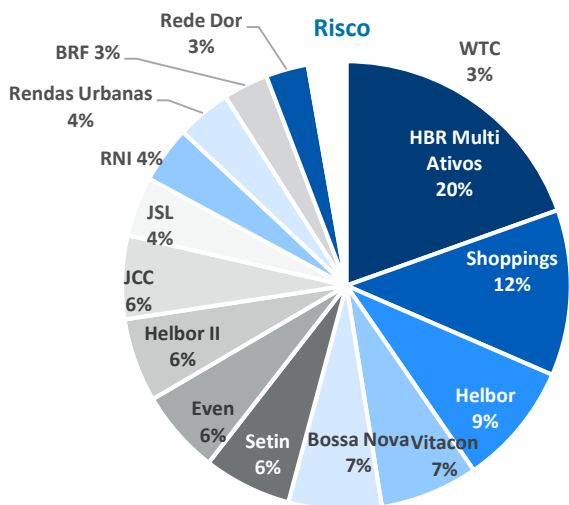
Alocação do Portfolio¹



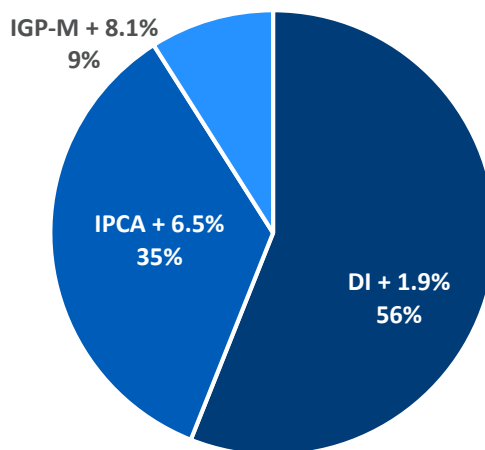
Volume Mensal Negociado no Mercado Secundário (R\$ milhões)



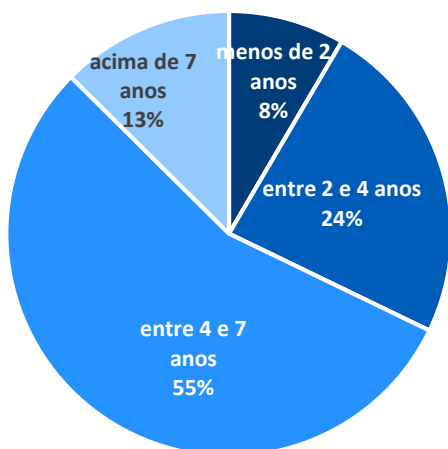
Características dos CRIs da Carteira



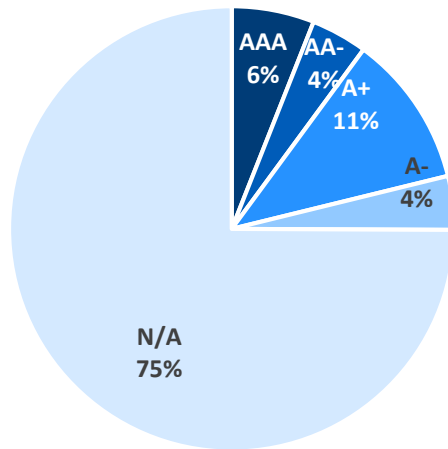
Indexadores e Taxas Médias



Prazo Médio



Rating



Carteira do Fundo

CRI WTC

Código: 17D0073654
Emissor / Série: Ourinvest Securitizadora – 1ª emissão / 5ª série
Volume aquisição: R\$ 6,9 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\$ 8,1 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 Iguatemi Fortaleza

Código: 19I0737680

Emissor / Série: Habitasec – 1ª emissão / 163ª série

Volume aquisição: R\$ 15 milhões

Lastro: Debêntures cujo devedor é a proprietária do imóvel

Taxa: DI + 1,3% a.a.

Prazo Médio: 8,2 anos

Garantia: Fração do Shopping Iguatemi Fortaleza (LTV 46%), cessão fiduciária de recebíveis, aval e subordinação.



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\$ 10 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%.



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 para a GJP Bossa Nova

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.



Carteira do Fundo

CRI Vitacon

Código: 19I0739560

Emissor / Série: Isec Securitizadora – 4ª emissão / 47ª série

Volume aquisição: R\$ 18 milhões

Lastro: Crédito Imobiliário para a Vitacon

Taxa: DI + 2, 5% a.a.

Prazo Médio: 4,2 anos

Garantia: AF de Imóveis (LTV ~53%), cessão fiduciária de recebíveis, aval, AF de ações, fundos de reserva e de obras.



Documentos

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

- [Site da Administradora](#)

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior do mês do relatório.
Demais dados: referentes ao mês do relatório.



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.