

## 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% ao ano.

### Patrimônio Líquido

R\$ 382.909.697,83

### Valor Patrimonial/Cota

R\$ 98,04

### Número de Cotas<sup>2</sup>

3.010.097

## 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, por meio de uma oferta ICVM 400, 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. Em janeiro de 2020 foi anunciada a 4ª oferta do Fundo, com volume base de R\$ 150 milhões, dos quais R\$ 89,5 milhões foram liquidados durante o período de preferências e, considerando a data de divulgação desse relatório, a oferta já foi encerrada com o volume total, adicionado do montante adicional, já emitido.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro foi de R\$ 0,6055 por cota, o que representa um dividend yield de 7,27%, considerando o preço de emissão das cotas, de R\$ 100,00, o que representa mais de 168% da taxa DI do período.

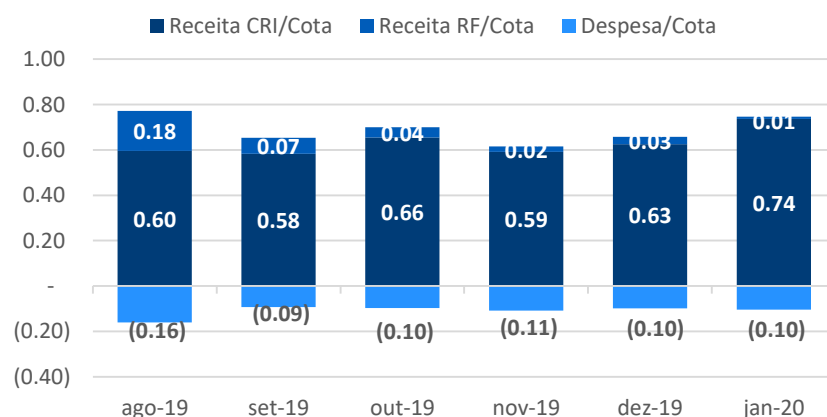
Em janeiro foi realizada a aquisição dos CRIs JSL 1 e 2. As operações são lastreadas em contratos atípicos de locação de imóveis para empresas do grupo JSL e conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis com LTV de 71%, fiança da holding e principais acionistas do grupo. A operação possui 15 anos de prazo e 9,3 anos de prazo médio, com remuneração de IPCA + 6% a.a.

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

	Ago/19	Set/19	Out/19	Nov/19	Dez/19	Jan/20
Total de receitas	2.323,9	1.966,7	2.106,5	1.853,1	1.978,6	2.265,4
- Receita de CRI	1.791,4	1.755,9	1.973,1	1.778,6	1.882,6	2.218,3
- Receita de RF	329,0	177,3	133,4	74,5	96,0	47,1
- Receita de LCI	203,5	33,5	0	0	0	0
Despesas com IR	(216,7)	(11,2)	(25,1)	(51,2)	(29,6)	(18,4)
Despesas do Fundo	(265,0)	(266,0)	(265,5)	(275,5)	(266,0)	(315,1)
Lucro Líquido	1.842,2	1.689,4	1.815,9	1.526,4	1.683,0	1.931,9
Lucro por (R\$ / cota)	0,612	0,561	0,603	0,507	0,559	0,642
Rendimento (R\$ / cota)	0,59	0,583	0,576	0,534	0,559	0,606
Yield Anualizado <sup>1</sup>	<b>7,08%</b>	<b>7,00%</b>	<b>6,91%</b>	<b>6,41%</b>	<b>6,71%</b>	<b>7,27%</b>

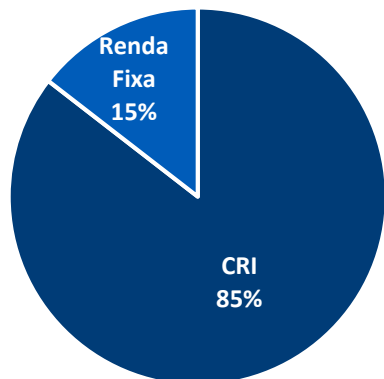
1 - Com base no rendimento distribuído e PU de emissão das cotas, de R\$ 100,00.

## Rentabilidade (R\$ / cota)<sup>2</sup>

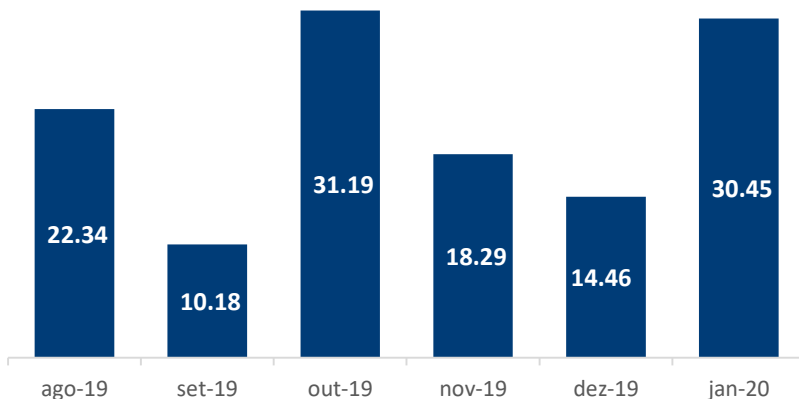


2 - Desconsiderando cotas emitidas na 4ª emissão de cotas do Fundo.

## Alocação do Portfolio<sup>3</sup>



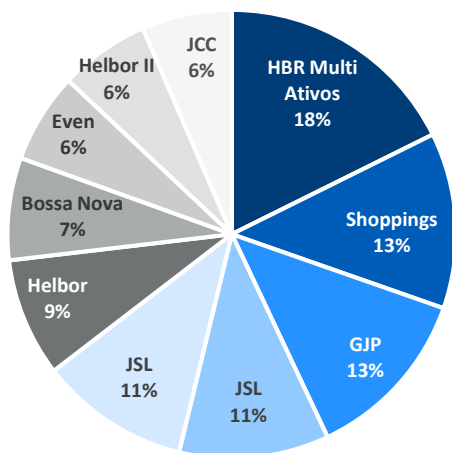
## Volume Mensal Negociado no Mercado Secundário (R\$ milhões)



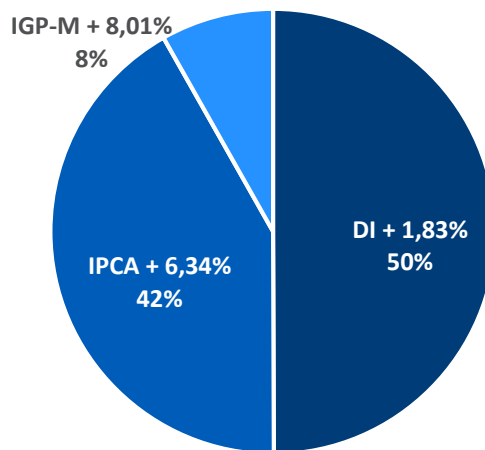
3 - Considerando cotas emitidas na 4ª emissão de cotas do Fundo.

## Características dos CRIs da Carteira

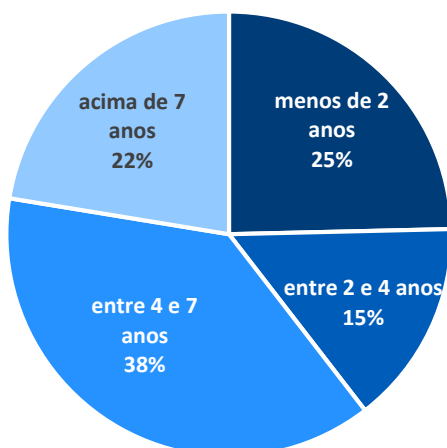
### 10 Maiores CRIs (% da carteira de CRI)



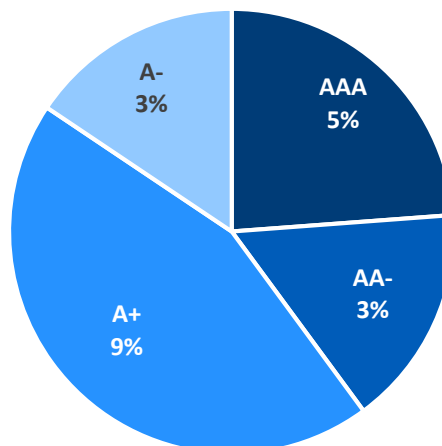
### Indexadores e Taxas Médias



### Prazo Médio



### Rating<sup>4</sup>

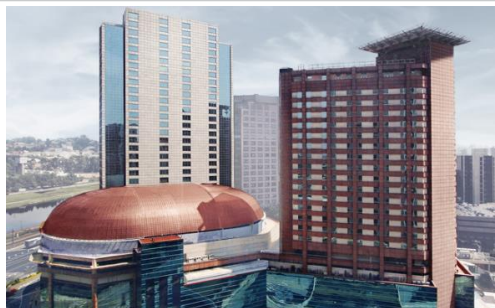


4 – Apenas dos CRIs que possuem rating.

## Carteira do Fundo

### CRI WTC

**Código:** 17D0073654  
**Emissor / Série:** Ourinvest Securitizadora – 1ª emissão / 5ª série  
**Volume aquisição:** R\$ 9,5 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\$ 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%.



## Carteira do Fundo

### CRI HBR Multi Ativos

**Código:** 19G0228153

**Emissor / Série:** Habitasec Securitizadora – 1ª emissão / 148ª série

**Volume aquisição:** R\$ 34 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

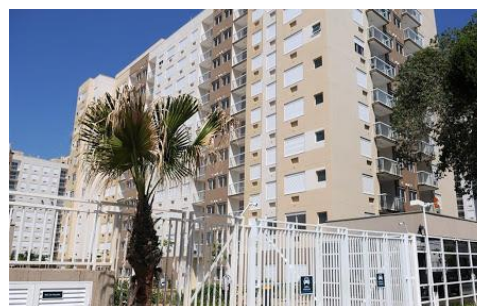
**Volume aquisição:** R\$ 15 milhões

**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.



### CRI GJP

**Código:** 19L0853159

**Emissor / Série:** RB Capital – 1ª emissão / 243ª série

**Volume aquisição:** R\$ 28 milhões

**Lastro:** Crédito Imobiliário

**Taxa:** DI + 1,675% a.a.

**Prazo Médio:** 6,5 anos

**Garantia:** AF de imóvel objeto do retrofit (LTV de 50%), corporativa GJP e aval dos acionistas.



### CRI JSL 1

**Código:** 20A0977906

**Emissor / Série:** RB Capital – 1ª emissão / 261ª série

**Volume aquisição:** R\$ 25 milhões

**Lastro:** Contratos de locação para JSL e companhias ligadas

**Taxa:** IPCA + 6% a.a.

**Prazo Médio:** 9,3 anos

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis (LTV 71%), coobrigação e aval.



### CRI JSL 2

**Código:** 20A0978038

**Emissor / Série:** RB Capital – 1ª emissão / 268ª série

**Volume aquisição:** R\$ 25 milhões

**Lastro:** Contratos de locação para JSL e companhias ligadas

**Taxa:** IPCA + 6% a.a.

**Prazo Médio:** 9,3 anos

**Garantia:** Alienação fiduciária de imóveis (LTV 71%), coobrigação e aval.



## 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.