

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 podem 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\$ 467.531.192,75

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 97,20

Número de Cotas

4.810.097

Cotistas

6.144

Nota do Gestor

Os reflexos advindos da volatilidade do mercado financeiro nos últimos meses, ocasionados pela pandemia do Coronavírus (COVID-19), fazem com que ainda perdure uma aversão a riscos pelos investidores e que persista um cenário desafiador para o mercado financeiro em 2020.

Com a redução da meta Selic no final de março de 4,25% a.a. para 3,75% a.a., houve uma queda pontual na receita dos ativos aplicados atrelados ao CDI. Já na contramão dessa vertente, os CRI investidos pelo Fundo atrelados a indicadores de correção monetária, principalmente IPCA, obtiveram resultados positivos uma vez que o descasamento mais usual é de dois meses (variação de 0,21%, em janeiro, vs. 0,25%, em fevereiro). Com isso, no mês de abril obteve-se um aumento de 11% no lucro líquido frente ao mês anterior.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de abril foi de R\$ 0,40 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado de 5,70% se considerado o preço de mercado no fechamento do mês, de R\$ 84,17, ou 156% da taxa DI atual.

Não foram adquiridos novos CRI em abril. O rendimento baixo, frente ao potencial do Fundo, refletiu o elevado montante em caixa, 25% do patrimônio, atrelado ao fato de que, nos últimos meses, as operações em estruturação foram adiadas ou canceladas, tendo em vista o foco na proteção do patrimônio do cotista e espera por um momento de menor volatilidade.

Mais recentemente a equipe de gestão retomou a estruturação de novas operações, em essência seguindo o mesmo perfil atualmente investido, dotadas de garantias sólidas e reais, e um diferencial positivo nos spreads negociados, possível após um momento de cautela adotado pelo mercado.

A Gestora vem trabalhando ainda mais firme no acompanhamento de cada um dos créditos, monitorando eventuais riscos que possam impactar o rendimento e a saúde financeira dos papéis, no curto e no longo prazo. Até o momento, nenhum dos papéis apresenta risco de inadimplemento ou de deterioração de garantias. Na aquisição dos CRI a Gestora sempre preza por uma criteriosa análise de estrutura, para garantir a melhor proteção ao patrimônio do investidor.

DRE Gerencial (R\$ mil)³

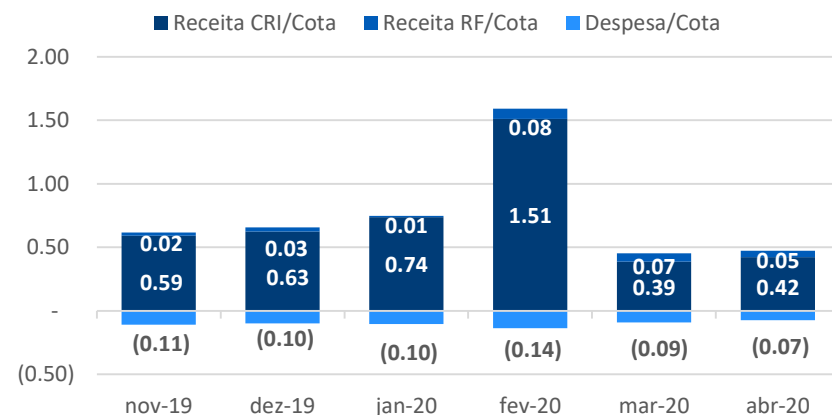
	Nov/19	Dez/19	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Abr/20
Total de receitas	1.853,1	1.978,6	2.265,4	4.792,3	2.192,7	2.272,2
- Receita de CRI	1.778,6	1.882,6	2.218,3	4.549,7 ²	1.861,6	2.036,8
- Receita de RF	74,5	96,0	47,1	242,6 ²	331,1	235,4
- Receita de LCI	0	0	0	0	0	0
Despesas com IR	(51,2)	(29,6)	(18,4)	(2,4)	(15,2)	(0,5)
Despesas do Fundo	(275,5)	(266,0)	(315,1)	(409,5)	(442,4)	(349,9)
Lucro Líquido	1.526,4	1.683,0	1.931,9	4.380,4	1.735,1	1.921,8
Lucro por (R\$ / cota)	0,507	0,559	0,642	1,455	0,361	0,400
Rendimento (R\$ / cota)	0,534	0,559	0,606	0,606	0,400	0,400
Yield Anualizado¹	6,41%	6,71%	7,27%	7,27%	4,80%	4,80%

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

2 - Não foram descontados das receitas de CRI e de RF os valores equivalentes aos pagamentos dos recibos de cotas da 4ª Emissão, de, aproximadamente:

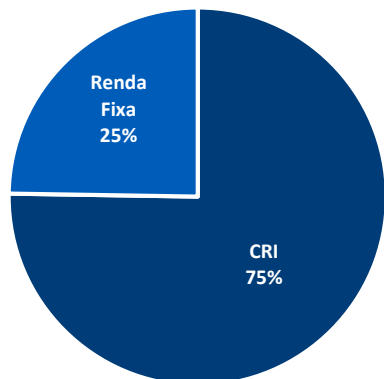
a) Direito de Preferência: R\$ 0,293 | b) Sobras: R\$ 0,179 | c) Oferta: R\$ 0,074

Rentabilidade (R\$ / cota)³

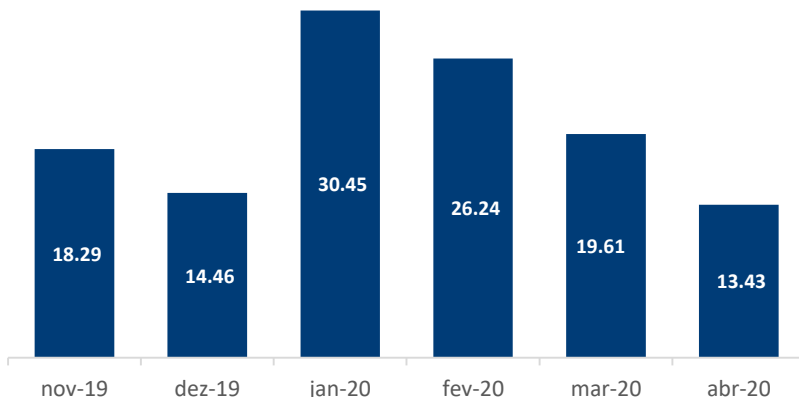


3 - Até Fev-20 foram desconsideradas as cotas emitidas na 4ª emissão de cotas do Fundo.

Alocação do Portfólio

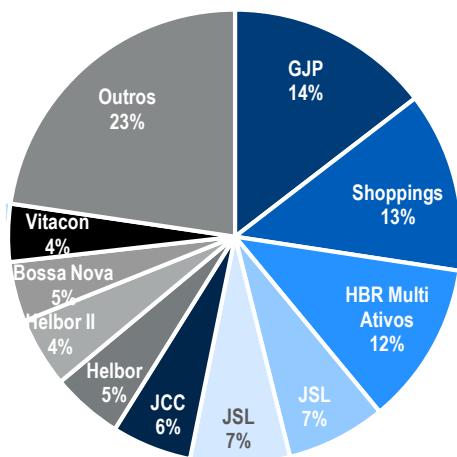


Volume Mensal Negociado no Mercado Secundário (R\$ milhões)

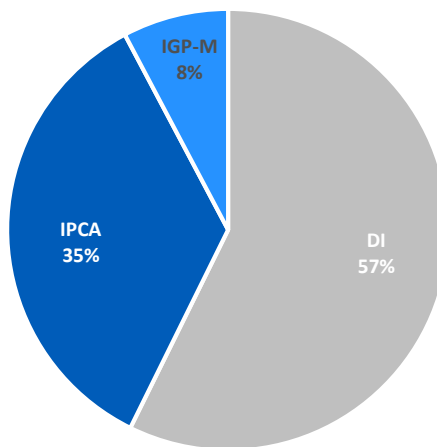


Características dos CRIs da Carteira

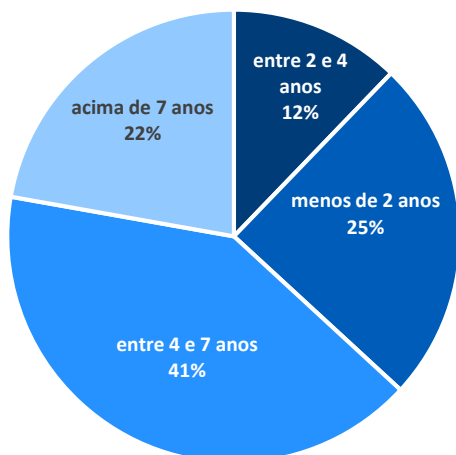
10 Maiores CRIs (% da carteira de CRI)



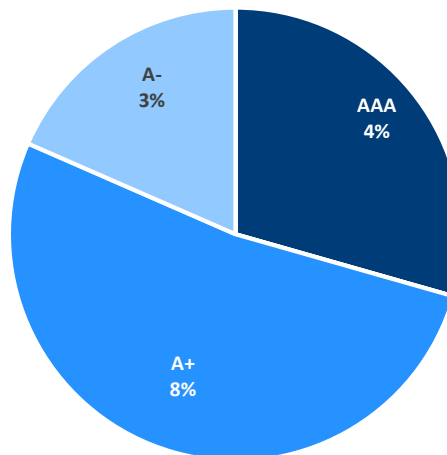
Indexadores e Taxas Médias



Prazo Médio



Rating⁴



4 – Apenas dos CRIs que possuem rating.

Carteira do Fundo

CRI GJP

- **Código:** 19L0853159
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 243ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 51,3 milhões
- **Taxa:** CDI + 1,675% a.a.
- **Duration:** 5,5 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 11,0% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** CCB emitida pela GJP Adm de Hotéis
- ✓ **Garantia:** AF de imóvel prime (LTV de 50%) e Aval dos controladores da empresa (Holding e principal sócio)
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida de empreendimento na Av. Cidade Jardim, próximo à Av. Faria Lima, em São Paulo/SP, captada pela empresa GJP Adm de Hotéis



CRI Shoppings

- **Código:** 19H0000001
- **Emissão:** Vert – 8ª emissão / 1ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 45,2 milhões
- **Taxa:** CDI + 1,5% a.a.
- **Duration:** 1,7 anos
- **Participação no CRI:** 22,5% do CRI
- **Participação no PL:** 9,7% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** CCVs e Cessão Locatícia
- ✓ **Garantia:** AF de imóveis, AF de fração de cotas de SPE do Grupo BR Malls e CF de recebíveis locatícios
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém das parcelas de CCVs de ativos da carteira, podendo ser complementado pela cessão das locações



CRI HBR Multi Ativos

- **Código:** 19G0228153
- **Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 148ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 40,8 milhões
- **Taxa:** IPCA + 6,0% a.a.
- **Duration:** 4,3 anos
- **Participação no CRI:** 23,7% do CRI
- **Participação no PL:** 8,7% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debêntures emitidas pelas SPEs da HBR, braço de investimento comercial da Helbor
- ✓ **Garantia:** Fiança da HBR e suas SPEs, AF de imóveis, AF de cotas das SPEs da HBR, CF de recebíveis locatícios, Fundo de Reserva e de Despesas
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívidas de empreendimentos em Santo André/SP e Barueri/SP captadas pelas SPEs da HBR, podendo ser complementado pela cessão das locações



CRI JSL I

- **Código:** 20A0977906
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 261ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 24,9 milhões
- **Taxa:** IPCA + 6,0% a.a.
- **Duration:** 8,9 anos
- **Participação no CRI:** 24,3% do CRI
- **Participação no PL:** 5,3% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Contratos de locação para empresa do Grupo da JSL
- ✓ **Garantia:** AF fração de imóveis (LTV 71%), Fiança de empresa do Grupo JSL e de seus sócios e Fundo de Reserva
- ✓ **Comentários:** O fluxo provém da parcela de locação dos empreendimentos em Guaíba/RS, Mogi da Cruzes/SP, Itaquaquecetuba/SP, Suzano/SP, Poá/SP e Rio de Janeiro/RJ, pela empresa do Grupo JSL



Carteira do Fundo

CRI JSL II

- **Código:** 20A0978038
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 268ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 24,9 milhões
- **Taxa:** IPCA + 6,0% a.a.
- **Duration:** 8,9 anos
- **Participação no CRI:** 24,3% do CRI
- **Participação no PL:** 5,3% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Contratos de locação para empresa do Grupo da JSL
- ✓ **Garantia:** AF fração de imóveis (LTV 71%), Fiança de empresa do Grupo JSL e de seus sócios e Fundo de Reserva
- ✓ **Comentários:** O fluxo provém da parcela de locação dos empreendimentos em Guaíba/RS, Mogi da Cruzes/SP, Itaquaquecetuba/SP, Suzano/SP, Poá/SP e Rio de Janeiro/RJ, pela empresa do Grupo JSL



CRI Iguatemi Fortaleza

- **Código:** 19I0737680
- **Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 163ª série
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Volume (exposição):** R\$ 20,0 milhões
- **Taxa:** CDI + 1,3% a.a.
- **Duration:** 8,3 anos
- **Participação no CRI:** 7,1% do CRI
- **Participação no PL:** 4,3% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debêntures para Calila (antiga JCC), proprietária do imóvel em Fortaleza/CE
- ✓ **Garantia:** Fundo de Reserva, CF de 65% das receitas do Cond. Civil do Shopping, Hipoteca de fração do imóvel, Penhor de Cotas (87,16%) de empresa pertencente à Calila, Fiança da Calila, Subordinação (31,5%) e AF de fração do imóvel (LTV 46%)
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida captada pela proprietária do imóvel, podendo ser complementado pela cessão de receitas do Shopping



CRI Helbor

- **Código:** 18E0913223
- **Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 110ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 17,9 milhões
- **Taxa:** CDI + 1,7% a.a.
- **Duration:** 1,2 anos
- **Participação no CRI:** 25,0% do CRI
- **Participação no PL:** 3,8% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** CCBs emitidas por SPEs da Helbor
- ✓ **Garantia:** AF de imóveis prontos (LTV 45%), Subordinação (30%), Fiança da Helbor, Fundo de Reserva e CF de recebíveis locatícios
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívidas tomadas por SPEs da Helbor para desenvolver empreendimentos em São Paulo/SP, Guarulhos/SP e São Vicente/SP, podendo ser complementado pela cessão de locação



CRI Bossa Nova

- **Código:** 19I0200836
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 216ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 17,5 milhões
- **Taxa:** IGP-M + 8,3% a.a.
- **Duration:** 4,1 anos
- **Participação no CRI:** 100,0% do CRI
- **Participação no PL:** 3,7% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debêntures emitidas pela GJP Bossa Nova, empresa que possui a concessão do complexo Bossa Nova Mall (Shopping Corporativo localizado no Aeroporto Santos Dumont, no Rio de Janeiro/RJ)
- ✓ **Garantia:** CF de recebíveis locatícios, AF de cotas da GJP Bossa Nova e Fundo de Reserva
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida em complexo Bossa Nova, captada pela GJP Bossa Nova, podendo ser complementado pela cessão de locação



Carteira do Fundo

CRI Helbor II

- **Código:** 19A0625067
- **Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 131ª série
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Volume (exposição):** R\$ 15,0 milhões
- **Taxa:** CDI + 2,5% a.a.
- **Duration:** 2,5 anos
- **Participação no CRI:** 39,5% do CRI
- **Participação no PL:** 3,2% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** CCB emitida por SPE da Helbor
- ✓ **Garantia:** AF dos imóveis (LTV de 80%), AF de cotas de SPEs da Helbor, Fundo de Reserva e Aval dos sócios da companhia
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida tomada por SPE da Helbor para desenvolver empreendimentos em São Paulo/SP



CRI Vitacon

- **Código:** 19I0739560
- **Emissão:** ISEC – 4ª emissão / 47ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 14,5 milhões
- **Taxa:** CDI + 2,0% a.a.
- **Duration:** 4,2 anos
- **Participação no CRI:** 7,6% do CRI
- **Participação no PL:** 3,1% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debêntures emitidas pela Vitacon Participações
- ✓ **Garantia:** AF de Imóveis (LTV ~53%), Fundo de Reserva, de Obras e de Despesas, Fiança de empresas do Grupo Vitacon, AF de cotas de SPEs da Vitacon, CF de recebíveis locatícios, CF de recebíveis de CCVs e Subordinação (24%)
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida de empreendimentos em São Paulo/SP, captada pela Vitacon, podendo ser complementado pela cessão de locações e CCVs

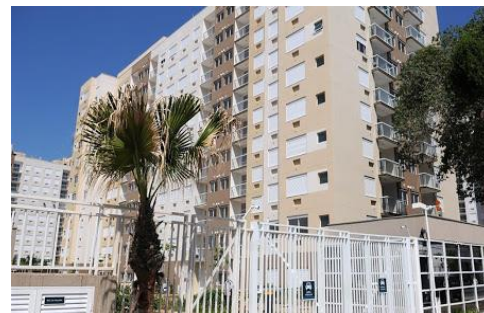


CRI Even

- **Código:** 19H0234807
- **Emissão:** True – 1ª emissão / 219ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 14,1 milhões
- **Taxa:** CDI + 1,5% a.a.
- **Duration:** 3,1 anos
- **Participação no CRI:** 8,3% do CRI
- **Participação no PL:** 3,0% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debêntures emitidas pela Even Incorporadora [brAA]
- ✓ **Garantia:** AF de cotas de duas SPEs da Even, CF de recebíveis de distribuição e Fundo de Despesas
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida de empreendimento no Rio de Janeiro/RJ, captada pela Even, podendo ser complementada pela cessão de recebíveis de distribuição de duas de suas SPEs



CRI Rendas Urbanas Helbor

- **Código:** 19E0967405
- **Emissão:** ISEC – 4ª emissão / 33ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 10,2 milhões
- **Taxa:** IPCA + 6,5% a.a.
- **Duration:** 4,3 anos
- **Participação no CRI:** 9,3% do CRI
- **Participação no PL:** 2,2% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debêntures emitidas por SPEs da Helbor
- ✓ **Garantia:** Fiança da Helbor e suas SPEs, AF de imóveis, AF de cotas das SPEs da Helbor, CF de recebíveis locatícios, Subordinação (24%) e Fundo de Reserva, de Despesas e de Aluguel
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívidas de empreendimentos em SBC/SP, Osasco/SP, SJC/SP, Rio de Janeiro/RJ e São Paulo/SP, captadas por SPEs da Helbor, podendo ser complementado pela cessão de locações



Carteira do Fundo

CRI RNI

- **Código:** 19B0177968
- **Emissão:** Nova Sec – 1ª emissão / 31ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 9,8 milhões
- **Taxa:** CDI + 1,7% a.a.
- **Duration:** 1,7 anos
- **Participação no CRI:** 10,1% do CRI
- **Participação no PL:** 2,1% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** CCB emitida pela RNI (Rodobens) [A-(bra)]
- ✓ **Garantia:** Aval de empresa do Grupo RNI e CF de recebíveis de CCVs de empresas do Grupo RNI
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida para desenvolver empreendimentos em SP, BA, MG, MT e SC, captada pela RNI podendo ser complementado pela cessão de CCVs

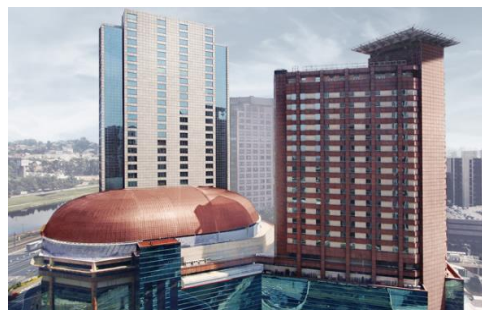


CRI WTC

- **Código:** 17D0073654
- **Emissão:** Ourinvest – 1ª emissão / 5ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 9,8 milhões
- **Taxa:** IGP-M + 7,5% a.a.
- **Duration:** 5,2 anos
- **Participação no CRI:** 6,4% do CRI
- **Participação no PL:** 2,1% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debêntures de empresa detentora de parte do complexo World Trade Center (WTC), em São Paulo/SP
- ✓ **Garantias:** Fundo de Reserva e Coobrigação da cedente
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém do resultado operacional do Condomínio Civil do WTC, composto por torre corporativa, shopping, centro de convenções e hotel



CRI BRF

- **Código:** 18L1300313
- **Emissão:** ISEC – 4ª emissão / 29ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 8,2 milhões
- **Taxa:** IPCA + 6,25% a.a.
- **Duration:** 7,5 anos
- **Participação no CRI:** 5,9% do CRI
- **Participação no PL:** 1,8% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Contrato de locação de imóvel em Vitória de Santo Antão/PE, inquilina BR Foods [brAA+]
- ✓ **Garantia:** AF do imóvel objeto do contrato de locação e Fiança Bancária
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém da parcela de locação do complexo industrial, risco de crédito BR Foods



CRI Setin

- **Código:** 19E0281174
- **Emissão:** Habitasec – 1ª emissão / 147ª série
- **Agente Fiduciário:** Oliveira Trust
- **Volume (exposição):** R\$ 7,8 milhões
- **Taxa:** CDI + 3,5% a.a.
- **Duration:** 1,9 anos
- **Participação no CRI:** 29,2% do CRI
- **Participação no PL:** 1,7% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Debêntures emitidas pela Setin Incorporadora
- ✓ **Garantia:** AF de imóveis (LTV de 46%), Fiança de empresa do Grupo Setin e de principal sócio e Fundo de Reserva
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida de empreendimentos em São Paulo/SP, captada pela Setin Incorporadora



Carteira do Fundo

CRI Rede D'Or – Santa Helena

- **Código:** 17H0164854
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 165ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 7,4 milhões
- **Taxa:** IPCA + 6,35% a.a.
- **Duration:** 3,6 anos
- **Participação no CRI:** 3,7% do CRI
- **Participação no PL:** 1,6% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Contrato de locação do Hospital Santa Helena em Brasília/DF, cuja inquilina é Rede D'Or [brAAA]
- ✓ **Garantia:** AF do imóvel objeto da locação (LTV 64%)
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém da parcela de locação do hospital, risco de crédito Rede D'Or



CRI BB Mapfre

- **Código:** 18B0881116
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 178ª série
- **Agente Fiduciário:** Vórtx
- **Volume (exposição):** R\$ 6,5 milhões
- **Taxa:** IPCA + 5,1604% a.a.
- **Duration:** 3,9 anos
- **Participação no CRI:** 26,0% do CRI
- **Participação no PL:** 1,4% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** Contrato de locação de imóvel em Franca/SP, inquilina BB Mapfre [brA-]
- ✓ **Garantia:** AF do imóvel objeto do contrato de locação
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém da parcela de locação do empreendimento comercial, risco de crédito BB Mapfre



CRI Airport Town

- **Código:** 17L0959647
- **Emissão:** RB Capital – 1ª emissão / 147ª série
- **Agente Fiduciário:** Pentágono
- **Volume (exposição):** R\$ 6,0 milhões
- **Taxa:** CDI + 2,0% a.a.
- **Duration:** 1,4 anos
- **Participação no CRI:** 39,9% do CRI
- **Participação no PL:** 1,3% do PL

Lastró, Garantias e Comentários

- ✓ **Lastró:** CCB emitida pela BSD, proprietária do Airport Town
- ✓ **Garantia:** AF de imóvel (após quitação CRI 78 RB Capital), CF de recebíveis locatícios, CF de excedente da execução da AF de imóvel original e AF de cotas da BSD (LTV 16%)
- ✓ **Comentários:** O pagamento do fluxo provém de dívida captada pela BSD, podendo ser complementado pela eventual cessão de locação do galpão localizado em Guarulhos/SP



Glossário

- **FII:** Fundo de Investimento Imobiliário
- **RF:** Renda Fixa
- **IR:** Imposto de Renda
- **PL:** Patrimônio Líquido
- **DRE:** Demonstrativo do Resultado do Exercício
- **LTV:** *Loan-to-Value* (razão entre dívida e cobertura da garantia)
- **CDI:** Certificado de Depósito Interbancário
- **IPCA:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
- **IGP-M:** Índice Geral de Preços de Mercado
- **CCV:** Contrato de Compra e Venda
- **CCB:** Cédula de Crédito Bancário
- **CF:** Cessão Fiduciária
- **AF:** Alienação Fiduciária
- **SPE:** Sociedade de Propósito Específico

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, consequentemente, 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.