



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund

BTG Pactual
Real Estate Hedge Fund

BTHF11
Relatório Gerencial

CNPJ: 45.188.176/0001-57

Março 2023

SUMÁRIO

03 [Comentário do Gestor](#)

04 [Cenário Macro](#)

05 [Resultado Financeiro](#)

07 [Portfólio do Fundo](#)

13 [Informações Gerais](#)

14 [Publicações Recentes](#)

15 [Consulta Formal](#)

17 [Disclaimer](#)

Para uma melhor experiência de navegação,
clique no ícone abaixo para retornar ao sumário.



COMENTÁRIO DO GESTOR

Valor de Patrimonial
(R\$ milhões)

361,9

Operações

9

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)

0,11

Valor Patrimonial
(R\$ / cota)

10,05

Duration
da Carteira

3,3 anos

Dividend Yield
(cota base R\$10,0)

13,2%

Investidores

10.839

Taxa Média
(carteira)⁽⁴⁾

CDI + 3,8%

Retorno Total Líquido⁽⁵⁾

111% do CDI

Prezado investidor,

Nesse mês publicamos a segunda carta mensal do FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund. O Fundo iniciou suas atividades com a liquidação de sua primeira emissão de cotas em 31 de janeiro de 2023 e, ao longo de fevereiro, realizou um intenso fluxo de investimentos, a ser melhor detalhado ao longo desse relatório. Até a data desta publicação, **o BTHF já investiu R\$288mm, 80%do valor total captado**⁽¹⁾.

O BTHF encontra-se em processo de alocação dos recursos captados, em linha com o esperado pela gestão e de acordo com o prospecto da sua emissão. A estratégia de curto prazo do fundo segue em realizar investimentos em ativos de crédito, principalmente indexados ao CDI e de curta *duration*, aproveitando o atual momento de elevada taxa de juros e convertendo os investimentos em um carregamento atrativo para os investidores. **A carteira investida do fundo está atualmente 100% indexada ao CDI, com taxa média de 3,8% (equivalente a 18,0%a.a. líquido de impostos) e *duration* de 3,3 anos.**

A cota patrimonial do fundo encerrou o mês em R\$10,05 – acima do valor de emissão de R\$10,00 e em linha com o valor de fevereiro. Essa cota representa um aumento circunstancial, uma vez que o Fundo ainda não efetuou o pagamento de despesas pontuais competentes à sua emissão⁽²⁾.

A estratégia de alocação do Hedge Fund, como veículo de investimento com amplo mandato no setor imobiliário, têm se mostrado acertada quando comparado ao mercado, já nos dois meses de funcionamento do FII, em que **o BTHF teve retorno total de +2,0% versus -2,1% do IFIX**. A capacidade de alocação ágil e alinhamento da visão macroeconômica são pontos-chave para o sucesso da estratégia.

Reforçamos aos Investidores para que seja dada atenção especial à Consulta Formal tratada mais adiante, que tem como objetivo trazer celeridade e eficiência na alocação do portfólio.

Notas: (1) Percentual calculado com base no valor total da oferta do BTHF, de R\$360mm; (2) A precificação dos ativos que compõe a carteira do fundo é realizada com marcação a mercado, de acordo com o manual de precificação da Administradora, disponível nesse [Link](#). Não há qualquer promessa ou garantia futura sobre o valor dos ativos, bem como sobre o valor patrimonial da cota do BTHF; (3) Não representa promessa ou garantia de rentabilidade futura; (4) Considera apenas a carteira já investida pelo fundo, sem efeito sobre os recursos que se encontram em caixa; (5) Valor referente ao CDI com desconto de 15% de IR para o período.

CENÁRIO MACRO

No mês de março, o cenário externo foi marcado pela crise bancária nos EUA, com a falência dos bancos Silicon Valley Bank (SVB) e Signature Bank, gerando preocupação sobre uma possível crise sistêmica em todo mercado financeiro, ponto que foi contornado com uma atuação ágil do Federal Reserve⁽²⁾ (FED). A Europa também foi afetada pelo ambiente de maior volatilidade, com o Credit Suisse sendo vendido para o UBS por US\$3 bilhões.

No entanto, a busca por maior liquidez dos bancos em função da queda de depósitos bancários deve impactar o mercado de crédito nos EUA e, portanto, desacelerar a economia. Nas nossas contas, a menor disposição dos bancos em emprestar deve tirar cerca de 0,6 pp do PIB. Neste sentido, o Federal Reserve (FED) subiu a taxa em 25 pontos-base (para 4,9%), mas sinalizou que deve subir apenas mais uma vez, o que representa uma taxa de juros final mais baixa do que o imaginado no início do mês de março, quando Powell, presidente do FED, sinalizou que a taxa poderia subir para 5,5%-6%. Como o FED agiu rapidamente para conter a crise bancária, as condições financeiras ficaram mais estimulativas (a bolsa subiu e a taxa de juros caiu muito com uma expectativa de que o ciclo de alta de juros está próximo do fim), o que deve mitigar o efeito restritivo do crédito. A expectativa é que o FED só iniciará um ciclo de corte de juros em 2024, já que a inflação tem sido mais persistente do que o esperado.

Em relação ao mercado local, o Ministro Fernando Haddad apresentou, como havia prometido, as linhas gerais do arcabouço fiscal no final de março. O novo plano limita o crescimento das despesas e o vincula ao desempenho das receitas, trazendo previsibilidade para as contas fiscais e indicando um ajuste gradual do déficit fiscal. Além disso, o Ministro Haddad anunciou que pretende enviar ao Congresso medidas que elevem a arrecadação em cerca de 1% a 1,5% do PIB, com o objetivo de viabilizar o cumprimento da meta de superávit primário estabelecida para os próximos anos (-0,5% do PIB para 2023, 0% para 2024, +0,5% superávit primário do PIB em 2025 e 1% em 2026).

A última ata do Copom indicou que a taxa de juros deve permanecer em 13,75% por um período prolongado, desde que não haja uma piora relevante do cenário inflacionário nos próximos meses. Nesse caso, o BC poderá iniciar um ciclo gradual de cortes de 25bps no segundo semestre, buscando entregar um ciclo menos agressivo do que o previsto pelo FOCUS⁽³⁾ (corte de 50bps a partir de outubro de 2023; Selic em 12,75% em 2023, 10% em 2024 e 9% em 2025). Isso pode ser possível dado que o comitê passará a focar na inflação de 2025 a partir de agosto, a qual está abaixo da meta com a Selic mantida em 13,75% ou em 3,2% no cenário de Selic do FOCUS.

Por mais que a taxa de juros deva seguir em patamar elevado nos próximos meses, os FIIs seguem cada vez mais presentes na carteira de investimentos, alcançando a marca de 2,3⁽⁴⁾ milhões de investidores, reforçando o posicionamento do produto com uma boa relação risco retorno vs outras classes de ativos, assim permanecendo como o principal veículo de investimento em ativos reais. Embora no curto prazo as incertezas em relação ao cenário político brasileiro possam trazer volatilidade, temos uma janela de oportunidades na aquisição de ativos imobiliários a preços convidativos, muitas vezes abaixo de seu custo de reposição, e com taxas reais de retorno acima da média histórica. Nesse contexto, é preciso acompanhar todo o cenário macro de perto, mas sem deixar de lado a análise micro e as peculiaridades de cada nicho imobiliário, em que buscamos seguir originando novas frentes de investimento ao BTHF.

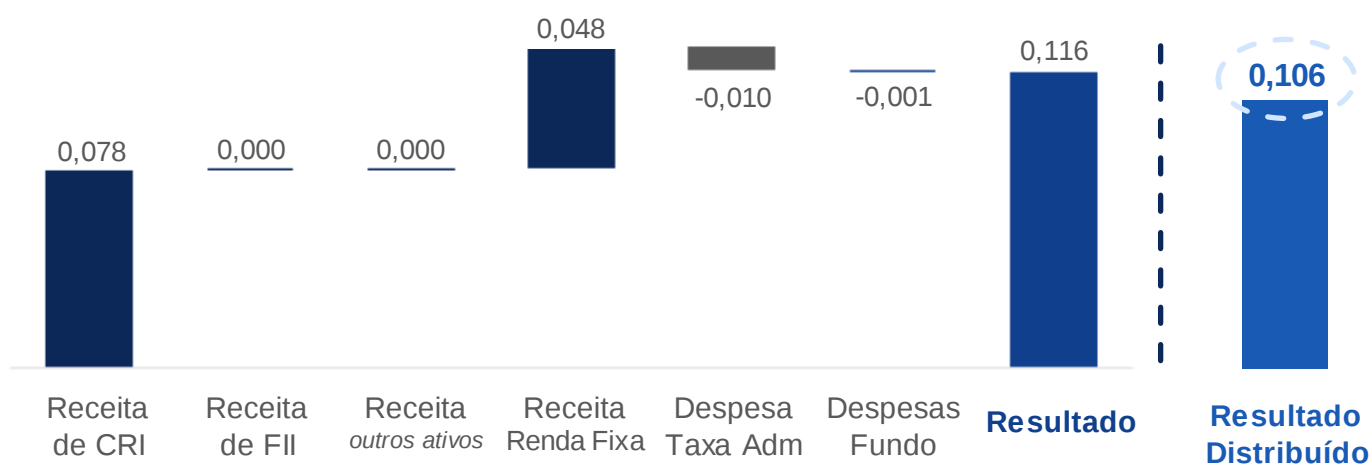
Notas: (1) PMI (Commercial Papers) são títulos de dívida corporativa equivalente as debentures emitidas no mercado Brasileiro. Geralmente não possuem garantia real e costumam ser de curto prazo; (2) FED (Federal Reserve) é o Banco Central norte-americano; (3) Boletim Focus elaborado pelo Banco Central, disponível em: <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>; (4) Relatório Mensal de FIIs da B3, disponível em: <https://b3.com.br/pt-br/produtos-e-servicos/negociacao/trenda-variaveis/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm>

RESULTADO FINANCEIRO

Demonstração do resultado do período

Resultado BTHF11 (R\$)	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	12M
Receita de CRI	-	1.212.079	2.792.482				4.004.560
Receita de FII	-	-	-				-
Receita outros ativos	-	-	-				-
Receita com Renda Fixa	-	1.922.783	1.728.821				3.651.604
Total Receitas	-	3.134.862	4.521.303				7.656.165
Taxa de Administração	-	-350.000	-346.917				-696.917
Despesas do Fundo	-	-4	-9.177				-9.181
Total Despesas	-	-350.004	-356.094				-706.098
Lucro Líquido	-	2.784.858	4.165.209				6.950.067
Lucro Líquido por cota	-	0,0774	0,1157				0,1931
Lucro distribuído / cota	-	0,052	0,106				0,157
Lucro distribuído em relação ao CDI¹	-	70% do CDI	CDI + 1,43%				88% do CDI

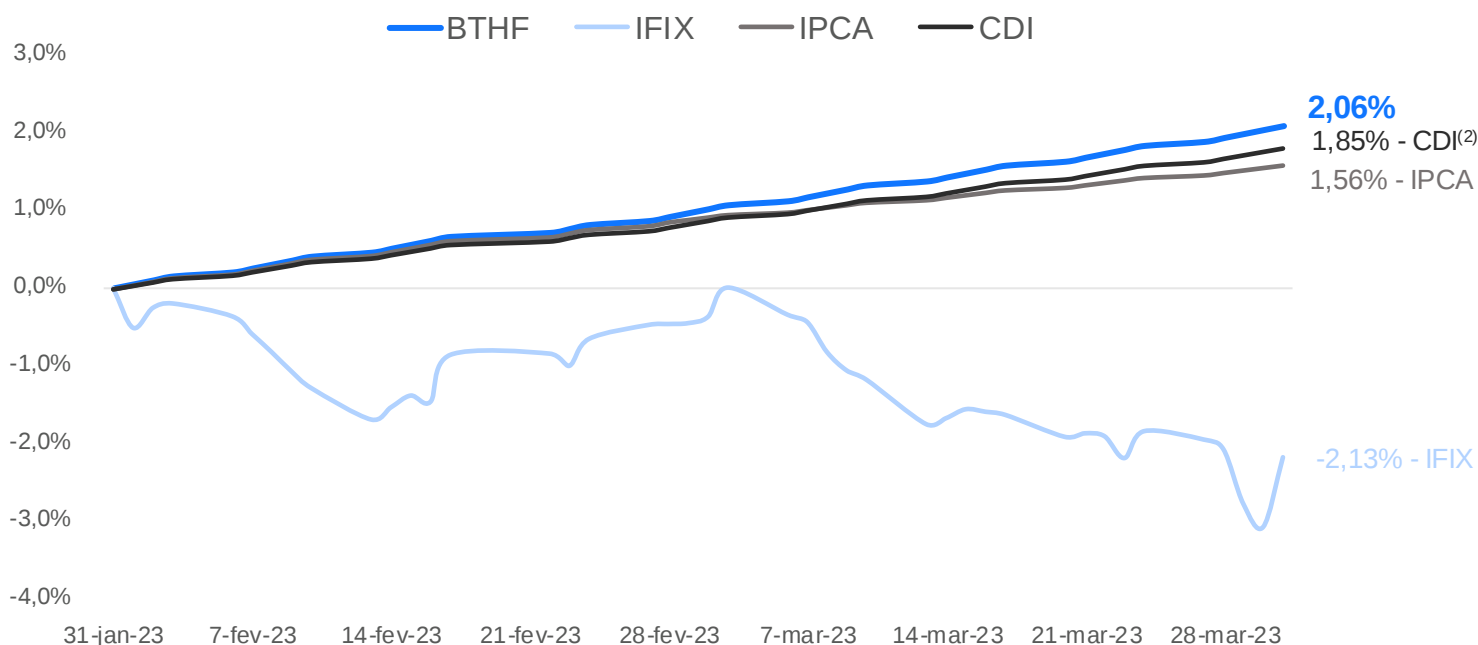
Breakdown do resultado de março de 2023 (R\$ por cota)



A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,106 por cota, valor ainda abaixo do potencial de geração de resultados do fundo, dado que esse é apenas o segundo mês de funcionamento e o portfólio se encontra em processo de alocação. O fundo ainda encerrou o mês com R\$0,036/cota de reservas de resultado.

Dividend Yield: Considerando o valor da cota na emissão, de R\$10,00, o *dividend yield* (DY) anualizado ficou em 13,2%, o que representa CDI + 1,43% líquido de IR para o período.

Rentabilidade⁽¹⁾



Desde sua constituição, o retorno total do fundo foi de 2,06% ou 111% do CDI do período⁽²⁾, considerando cota + rendimentos.

Cronograma de Divulgação de Rendimentos

Abaixo as datas próximas datas de divulgação de rendimentos do FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund. Os investidores devem receber os rendimentos mensalmente, até o 10º dia útil de cada mês. As datas de divulgação informadas abaixo são estimativas, e poderão sofrer alteração:

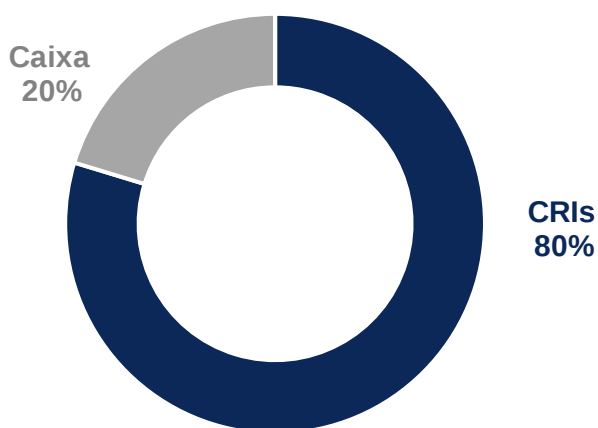
Competência: Fevereiro Divulgação: 10 de março Pagamento: 13 de março	R\$0,052 por cota Dividend Yield: 6,1% 70% CDI Líquido
Competência: Março Divulgação: 14 de abril Pagamento: 17 de abril	R\$0,106 por cota Dividend Yield: 13,2% CDI + 1,43% Líquido
Competência: Abril Divulgação: 12 de maio Pagamento: 15 de maio	
Competência: Maio Divulgação: 14 de junho Pagamento: 15 de junho	
Competência: Junho Divulgação: 13 de julho Pagamento: 14 de julho	
Competência: Julho Divulgação: 11 de agosto Pagamento: 14 de agosto	

Notas: (1) Considera para o BTHF a performance combinada da cota patrimonial do fundo, acrescido do resultado distribuído na competência do mês; (2) Rentabilidade do CDI líquida, considerando desconto equivalente a 15% de IR.

PORTFÓLIO DO FUNDO

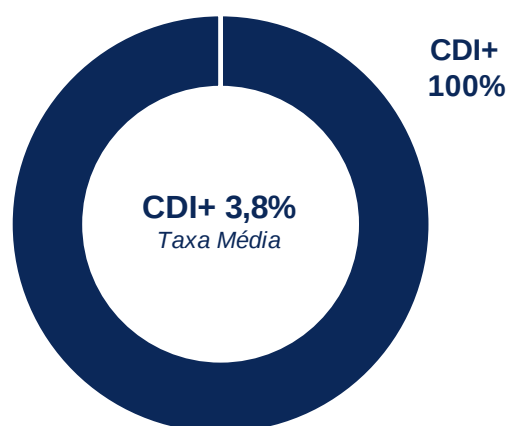
Alocação por Classe de Ativo⁽¹⁾

% do PL



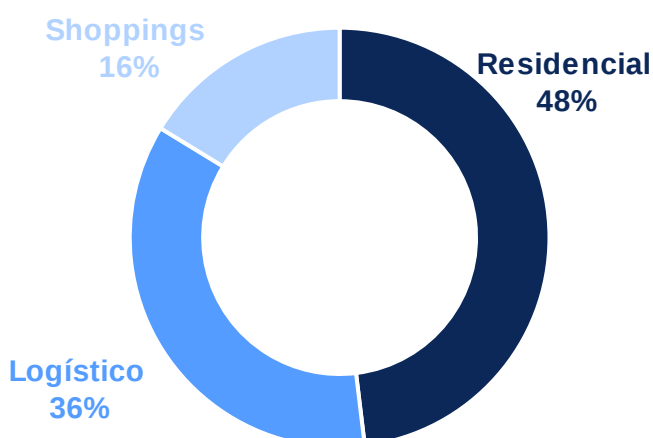
Alocação por Indexador (CRIs)⁽¹⁾

% do PL



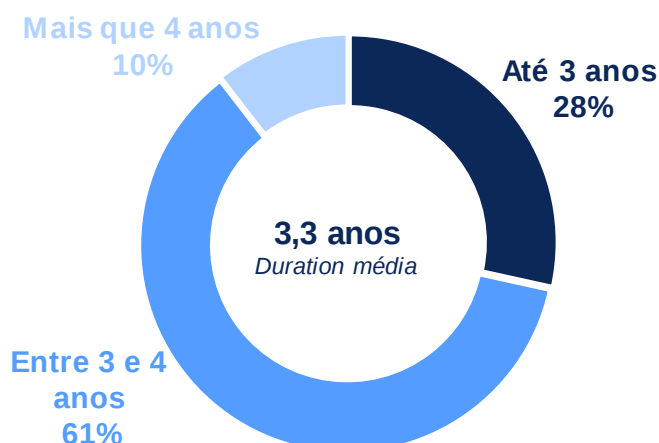
Exposição por Setor (CRIs)⁽¹⁾

% do PL

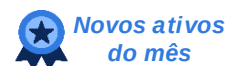


Duration⁽²⁾ da Carteira (CRIs)⁽¹⁾

% do PL



Notas: (1) Considera o portfólio na data base de publicação do relatório, em relação ao valor base do PL; (2) Duration corresponde ao prazo médio em que quem investe em um título de Renda Fixa vai reaver o capital investido mais os juros.



Lista de ativos em carteira – Crédito⁽¹⁾

#	Ativo CRI	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ ('000)	% PL	Estratégia
1	Emergent Cold I	22F0930128	CDI	4,00%	3,29	72.628	20,1%	Core
2	Campinas Sh	22K1361155	CDI ⁽²⁾	1,75%	2,50	46.944	13,0%	Tático
3	Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	4,00	31.197	8,6%	Core
4	Higienópolis	21L0329279	CDI	4,25%	4,15	30.194	8,3%	Core
5	You Corp II	22D0847835	CDI	4,50%	3,23	26.469	7,3%	Core
6	You Livina	21F0927708	CDI	4,90%	3,30	25.455	7,0%	Core
7	You Ibira	23C1735023	CDI	4,50%	3,00	20.525	5,7%	Core
8	Marajoara	21K0908334	CDI	4,50%	3,35	20.459	5,7%	Core
9	You Corp I	22D0847833	CDI	4,00%	2,79	14.601	4,0%	Core
				3,78%	3,28	288.473	79,7%	

Os percentuais de representatividade de cada ativo no portfólio do BTHF deverão sofrer alterações nos próximos meses, à medida que o fundo atingir maior patamar de alocação, momento em que será reduzida a participação dos ativos que atualmente representem mais que 10% da carteira.

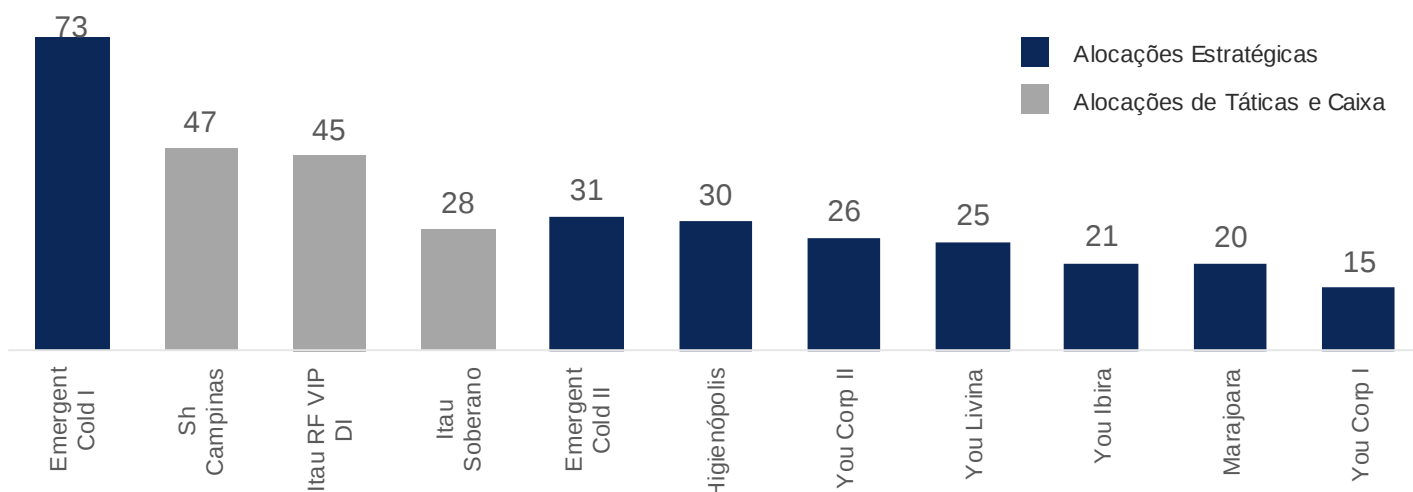
A alocação tática realizada pelo FII têm como por objetivo aumentar a rentabilidade do portfólio via operações de curta duração. O investimento no CRI do Campinas Shopping realizada nesse mês possui formato de fornecer liquidez para a contraparte e maior rentabilidade no BTHF, ao entregar uma rentabilidade superior ao das operações em caixa dentro do fundo.

Lista de ativos em carteira – Caixa⁽¹⁾

#	Fundo	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	% PL	Rentabilidade (% CDI)
1	Itau RF VIP DI	Liquidez	CDI	45.284	12,5%	95%
2	Itau Soberano	Liquidez	CDI	28.177	7,8%	98%
				78.927	20,3%	96%

Os fundos de zeragem de caixa buscam rentabilizar o valor aplicado de forma próxima ao CDI, sem considerar impostos. Parte do objetivo da Consulta Formal do BTHF, apresentada nas páginas adiante, é permitir o investimento em fundos de zeragem do BTG Pactual, caso esses apresentem rentabilidade mais atrativa⁽³⁾.

Lista de ativos R\$ mm



Notas: (1) Considera portfólio do BTHF na data de publicação do relatório; (2) Ativo inicialmente indexado ao IPCA, porém que terá sua rentabilidade líquida ajustada no fundo ajustada para equivalente a CDI + 1,75%; (3) Comparação entre os fundos BTG PACTUAL YIELD DI FII RF REFERENCIADO CP (CNPJ: 00.840.011/0001-90) e BTG PACTUAL CAPITAL MARKETS FII RF (CNPJ: 04.501.865/0001-92) em relação aos fundos investidos atualmente ITAÚ SOBERANO RF SIMPLES FIC FII (CNPJ: 06.175.696/0001-73) e ITAÚ RF REFERENCIADO DI VIP FIC FII (CNPJ: 05.073.650/0001-80), considerando horizonte de até 36 meses.



Ativos Investidos



PR, SC e RS



Volume
R\$ 72,6 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
3,3 anos



LTV 75%

Emergent Cold LatAm

Código: 22F0930128

Emissão: Vert – 1ª emissão / 67ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding. LTV da operação precifica os ativos abaixo do custo de reposição.

Comentário da operação: A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da [Lineage Logistics](#) (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos). Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação no Brasil e contam com locatários com bom risco de crédito, como BRF, JBS e Yara.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 30,2 milhões



CDI + 4,25% a.a.



Duration
4,1 anos



LTV 62%

Projeto Higienópolis

Código: 21L0329279

Emissão: Vert – 60ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de terrenos e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo desenvolvimento de projetos de alto padrão no bairro de Higienópolis, em São Paulo/SP.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 26,5 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
3,2 anos

You Corp II

Código: 22D0847835

Emissão: Vert – 73ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária do capital social da companhia (+51%), além de AF de cotas de 34 SPEs e projetos da empresa, que somam mais de R\$500mm em fluxo de caixa, e fiança do principal sócio.

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação, com uma estrutura de garantias forte e que conta com a participação de diversos projetos da empresa. A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais em São Paulo.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 25,5 milhões



CDI + 4,9% a.a.



Duration
3,3 anos



+50% vendido

Projeto Livina

Código: 21F0927708

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 278ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária das cotas de SPE, AF das unidades que serão vendidas, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva

Comentário da operação: O CRI tem como risco primário o crédito corporativo da You, além de contar com alienação dos ativos adquiridos pelo financiamento, no bairro de Moema, em São Paulo/SP. As vendas estão em estágio avançado, mais informações do projeto no [link](#).

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 20,5 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
3,3 anos



LTV 62%

Marajoara Club House

Código: 21K0908334

Emissão: True – 1ª emissão / 465ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: CCB

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança da holding

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Marajoara Club House, localizado no bairro Interlagos em São Paulo

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 20,5 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
3,0 anos

Projeto Ibirapuera

Código: 23C1735023

Emissão: True – 1ª emissão / 143ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de terrenos e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo desenvolvimento de projeto de alto padrão próximo ao Parque do Ibirapuera, em São Paulo/SP.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 14,6 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
2,8 anos

You Corp I

Código: 22D0847833

Emissão: Vert – 73ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária do capital social da companhia (+51%), além de AF de cotas de 34 SPEs e projetos da empresa, que somam mais de R\$500mm em fluxo de caixa, e fiança do principal sócio.

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação, com uma estrutura de garantias forte e que conta com a participação de diversos projetos da empresa. A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais em São Paulo.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Campinas - SP



Volume
R\$ 46,9 milhões



CDI + 1,75% a.a.



Duration
2,5 anos



Campinas Shopping - Curta

Código: 22K1361155

Emissão: Virgo – 1ª emissão / 65ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Contrato de Compra e Venda do Ativo (incluindo contratos de locação)

Garantia: Alienação fiduciária do Shopping Campinas (LTV inicial de 60%) e cessão fiduciária do NOI do ativo

Comentário da operação: O CRI foi constituído para integrar forma de pagamento na aquisição do Campinas Shopping pelo FII VISC11. No BTHF, o investimento representa uma alocação tática do portfólio.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



Cabo de Sto
Agostinho - PE



Volume
R\$ 31,2 milhões



CDI + 3,3% a.a.



Duration
4,0 anos



You Corp I

Código: 22L1357824

Emissão: Vert – 90ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding

Comentário da operação: A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da [Lineage Logistics](#) (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos). Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação no Brasil e contam com locatários com bom risco de crédito, como BRF, JBS e Yara.

Status da operação: fluxo adimplente e indicadores saudáveis

O FUNDO

O BTG Pactual Real Estate Hedge Fund - Fundo de Investimento Imobiliário (BTHF11) teve início em janeiro de 2023 e tem como objetivo investir nos mais diversos ativos relacionados ao setor imobiliário, como CRIs, FIs e ativos reais, buscando estar bem posicionado para capturar ganhos independente do cenário macroeconômico, bem como proporcionar a valorização das suas cotas em todos os horizontes de tempo via investimentos no setor imobiliário.

A estratégia de investimentos do BTHF terá inicialmente como foco a aquisição de CRIs CDI+ com o alto carregado da taxa de juros. Futuramente, o Fundo poderá migrar seu portfólio para outras classes de ativos, no médio e longo prazo, de acordo com o mandato do fundo, buscando retornos mais atrativos e a proteção do capital do investidor.

O BTHF tem prazo indeterminado, é voltado para os Investidores em geral e conta com política de distribuição mensal de rendimentos, respaldado pela isenção fiscal para investidores pessoa física, conforme definido pela Lei 8.668/93.

Administração e Escrituração:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

CNPJ:

45.188.176/0001-57

Taxa de Administração:

1,15% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance:

20% do que exceder a variação do IPCA + 6,0%

Quantidade de Cotas:

36.000.000

Número de Investidores:

10.837

Ambiente de Negociação:

B3 (Cetip) - 4770023FII

PUBLICAÇÕES RECENTES

Principais publicações do BTHF realizadas até o momento:

15/03/2023 – Proposta da Administradora: Consulta Formal	Acesse
10/03/2023 – Rendimentos (ref. março/2023)	Acesse
06/02/2023 – Anúncio de Encerramento da 1ª Emissão de Cotas	Acesse
26/01/2023 – Prospecto Definitivo da 1ª Emissão de Cotas	Acesse
01/12/2022 – Regulamento	Acesse

Outros links importantes:

Site da Administradora	Acesse
Site da Gestora – Fundos Listados	Acesse

CONSULTA FORMAL



Clique para acessar a
Consulta Formal

Objetivo

Aprovação dos cotistas para que o FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund possa realizar investimentos originados pelo BTG Pactual ou tendo o BTG como contraparte⁽¹⁾, podendo tomar todo proveito do ecossistema de originação e gestão. A consulta é de **grande importância para o sucesso da estratégia de investimentos, podendo ter reflexo positivo na rentabilidade dos ativos investidos e na rapidez na alocação do portfólio**⁽²⁾.

Tese de Investimentos

A aprovação das matérias não interfere na estratégia de Investimento de curto prazo do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund, inicialmente com foco na aquisição de CRIs CDI+ com o alto carregamento da taxa de juros. Futuramente, a aprovação pode resultar em alocações positivas para o Fundo quando migrar seu portfólio para outras classes de ativos, no médio e longo prazo, de acordo com o mandato do fundo⁽²⁾.

Datas Importantes

Prazo de Início da Consulta: 15 de março – os cotistas receberão por e-mail link da votação. Os votos também podem ser encaminhados diretamente para a administradora, conforme orientação da consulta.

Prazo Final da Consulta: 29 de maio⁽³⁾

Prazo de votação
estendido por + 45 dias

Principais Pontos de Aprovação e critérios

Pauta (i) Realizar investimentos e demais operações em FIIs entre partes relacionadas, sendo os critérios:

- FIIs administrados no BTG Pactual, até 100% do PL do Fundo.** Atualmente a BTG Pactual administradora corresponde por mais de 20%⁽⁴⁾ de todo mercado de FIIs, com mais de R\$50bi sob administração, representando importante parcela do universo de fundos do mercado;
- FIIs geridos pelo BTG Pactual, até 40% do PL do Fundo.** Ponto importante para permitir a criação de FIIs para investimento em novas teses originadas pela própria gestão do BTHF.

Pauta (ii) Investimento em CRIs originados pelo BTG Pactual ou que tenham como contraparte relacionada, sendo os critérios:

- Até 100% do PL do Fundo,** em linha com o Regulamento do Fundo;
- Duration de até 08 anos, caso ativo possua garantia real;**
- Duration de até 04 anos, caso ativo não possua garantia real.**

(1) Assim como demais transações de potencial conflito de interesse que o Fundo possa vir a realizar, de acordo com os critérios elencados na Consulta Formal, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo; (2) RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES; (3) Prazo pode ser prorrogado, mediante ampla comunicação ao mercado; (4) De acordo com o Ranking de Administradores da Anbima de janeiro/2023.

Consulta Formal

Demais Pontos de Aprovação e critérios, consolidados em única pauta

Pauta (III) Demais ativos e situações de potencial conflito:

(a) Autorização para aplicação de caixa e realização de compromissadas dentro do BTG Pactual, em linha com o volume máximo permitido pelo Regulamento;

(b) Investimento em Companhias Listadas, negociadas em bolsa, que possuam grupo controlador parte relacionada ao BTG Pactual, sendo exposição máxima de 10% do PL do Fundo, limitada até 5% de participação na companhia investida;

(c) Realizar operações com derivativos, exclusivamente para fins de hedge patrimonial (ou seja, que tenham como objetivo apenas a proteção do patrimônio do Fundo), até o limite de 30% do PL do Fundo, desde que contem com registro em mercado de balcão organizado ou bolsa e com prazo máximo de 3 anos;

(d) Investir em FIPs (Fundos de Investimento em Participações) setoriais, apenas relacionados ao setor imobiliário e com política de investimentos aderente ao Regulamento do Fundo, e FIAs (Fundo de Investimento em Ações) no limite de até 30% do PL caso sejam administrados pelo BTG e de até 30% do PL caso tenham gestão BTG;

(e) Investimento em cotas de FIDCs (Fundo de Investimento em Direitos Creditórios), apenas relacionados ao setor imobiliário e com política de investimentos aderente ao Regulamento do Fundo, no limite de até 30% do PL caso sejam administrados pelo BTG e de até 30% do PL caso tenham gestão BTG.

Como votar?

O cotista receberá um e-mail do BTG Pactual para que realize seu voto nas três matérias apresentadas, porém também é possível enviar o voto diretamente para a Administradora, conforme descrito na [Carta Consulta](#).

Restam Dúvidas?

Entre em contato com o canal de RI, pelo e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

A LEITURA DESTE MATERIAL DE APOIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO DO FUNDO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. A LEITURA DESTE MATERIAL DE APOIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DA CONSULTA FORMAL AQUI REFERIDA, TAMPOUCO DO RESTANTE DOS MATERIAIS DISPONIBILIZADOS PELA ADMINISTRADORA POR OCASIÃO DA CONSULTA. OS TERMOS DESTE MATERIAL NÃO MODIFICAM A CONSULTA FORMAL.

Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco.

Contato

Relações com Investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

Disclaimer

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

NÃO É POSSÍVEL PREVER O DESEMPENHO FUTURO DE UM INVESTIMENTO A PARTIR DA VARIAÇÃO DE SEU VALOR DE MERCADO NO PASSADO. O BTG PACTUAL NÃO ASSUME QUE OS INVESTIDORES VÃO OBTER LUCROS, NEM SE RESPONSABILIZA PELAS PERDAS.

ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

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.

Este material, disponibilizado sob demanda, consiste em breve resumo de cunho meramente informativo, não configurando consultoria, oferta, solicitação de oferta, ou recomendação para a compra ou venda de qualquer investimento ou produto específico. O BTG Pactual, suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus funcionários, diretores e agentes não se responsabilizam e não aceitam qualquer passivo oriundo de perda ou prejuízo eventualmente provocado pelo uso de parte ou da integralidade do presente material informativo. Embora as informações e opiniões expressas neste documento tenham sido obtidas de fontes confiáveis e fidedignas, nenhuma garantia ou responsabilidade, expressa ou implícita, é feita a respeito da exatidão, fidelidade e/ou totalidade das informações. Todas as informações, opiniões e valores eventualmente indicados estão sujeitos a mudança sem aviso. Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability).

LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

