



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund

BTG Pactual
Real Estate Hedge Fund

BTHF11
Relatório Gerencial

CNPJ: 45.188.176/0001-57

Setembro 2023

SUMÁRIO

03 [Comentário do Gestor](#)

04 [Cenário Macro](#)

05 [Resultado Financeiro](#)

07 [Portfólio do Fundo](#)

16 [Informações Gerais](#)

17 [Publicações Recentes](#)

18 [Disclaimer](#)

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

Valor de Patrimonial
(R\$ milhões)

365,8

Valor Patrimonial
(R\$ / cota)

10,16

Investidores

10.833

Ativos Investidos⁽⁴⁾

17

Duration
da Carteira

2,5 anos

Taxa Média
(carteira)⁽⁴⁾

**CDI + 3,8%
IPCA + 9,0%**

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)

0,125

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

15,0%

Retorno Total Líquido⁽⁵⁾

161% do CDI

Prezado investidor,

Em setembro/23, o BTHF11 gerou R\$ 0,138/cota de resultado, dos quais foram distribuídos R\$0,125/cota aos seus investidores, equivalente ao **dividend yield de 15,0% ao ano**. O fundo segue ainda com R\$0,035/cota de reserva de resultado.

O fundo encerrou o mês **com 96% do portfólio alocado**, sendo 86% desse valor investido em CRIs, dividido entre estratégias Core (84%) e Tático (16%). Nesse mês, o fundo realizou desinvestimento pontual de BTHF11, posição representa cerca de que já representa cerca de 10% do portfólio do fundo com *dividend yield* superior a 14,0% a.a. Mais detalhes sobre o investimento no FII BTHF11 são abertos ao longo do relatório.

A estratégia do BTHF deve cada vez mais contar com alocação em *equity* dentro do seu portfólio, como as cotas de FIIs, que tendem a apreciar como reflexo da queda da taxa de juros. Enquanto a Selic permanecer em patamar de dois dígitos, o fundo seguirá com parte significativa do seu portfólio investido em CRIs indexados ao CDI e de curta *duration*, que deve seguir entregando um carregamento atrativo para os Investidores⁽²⁾⁽³⁾. O fundo realizou nesse mês mais um investimento em ativo atrelado ao IPCA, com juros real de 9,0% a.a., em ativo logístico AAA localizado na grande São Paulo. **A carteira investida do fundo está atualmente 92% indexada ao CDI, com taxa média de 3,8%** (equivalente a 17,0% a.a. líquido de impostos⁽²⁾⁽⁴⁾) **e 8% em IPCA + 9,0%, com duration combinada de 2,5 anos.**

A cota patrimonial do fundo encerrou o mês em R\$10,16⁽³⁾ – valor ligeiramente inferior em relação ao mês anterior devido ao provisionamento de performance do semestre, que ainda representa valorização de +1,6% em relação ao valor da primeira emissão de cotas.

Notas: (1) 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; (2) Não representa promessa ou garantia de rentabilidade futura; (3) Considera apenas a carteira já investida pelo fundo, sem efeito sobre os recursos que se encontram em caixa; (4) Valor referente ao CDI com desconto de 15% de IR para o período. Não considera ativos investidos em caixa.

CENÁRIO MACRO

No Brasil, o Banco Central cortou a taxa de juros para 12,75%, como esperado, e sinalizou que deverá seguir o mesmo ritmo de corte para a próxima reunião (-50 bps) ao final de outubro. Mesmo com o início do ciclo de cortes da Selic, o IFIX apresentou retorno de -0,4% no mês, em linha com o movimento de aumento nas taxas nas NTN-Bs, observado ao longo dos últimos meses como reflexo ao momento de maior cautela frente ao cenário macroeconômico global. Embora o cenário local esteja mais favorável, com a redução das expectativas de inflação para 2023 (4,65% vs 4,86% há 1 mês) e expectativa positiva em relação ao PIB (+2,90% de acordo com o relatório Focus), o cenário global passou por uma deterioração devido as recentes comunicações do Fed, indicando que a taxa de juros nos EUA poderia permanecer em patamar mais elevado por mais tempo do que o projetado pelo mercado, tendo em vista que a inflação acumulada lá está em aproximadamente 3,70%, distante ainda da meta de 2,0% a.a. Em relação à agenda de aprovação de medidas para elevar a arrecadação, algum progresso é esperado para o mês de outubro com a expectativa de aprovação do PL da tributação de fundos exclusivos e rendimentos no exterior.

Nos EUA, a avaliação é que a taxa de juros nos EUA está muito próxima do nível mais alto, mas o ciclo de corte de juros só deve começar no segundo semestre de 2024. O cenário externo mais adverso fragilizou o ambiente para as economias emergentes com fortalecimento do dólar e alta das taxas de juros. Ainda que a taxa norte-americana pareça baixa quando comparada com outros países, a atual taxa representa o maior patamar dos últimos 16 anos (contexto da crise financeira de 2007-2008). Como reflexo direto no mercado imobiliário, observamos um aumento no cap rate médio dos REITs, atualmente negociados em 6,1% a.a., maior valor desde 2010. Já na Europa, o Banco Central Europeu subiu a taxa de juros em 25 pontos-base, para 4%, já sinalizando o fim do ciclo de aperto monetário. A surpresa da inflação para baixo de setembro (o núcleo da inflação acumulada em 12 meses passou de 5,3% para 4,5% vs 4,8%) reforça o cenário de manutenção da taxa de juros e início do ciclo de corte no quarto trimestre de 2024.

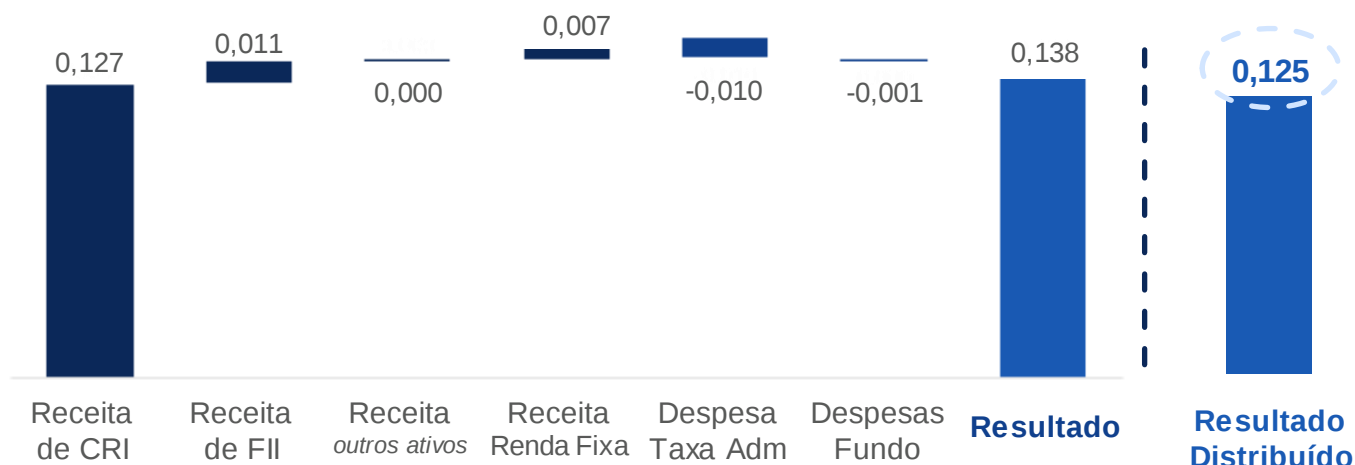
Por mais que a taxa de juros deva seguir em patamar elevado no curto prazo, os FIIs seguem cada vez mais presentes na carteira de investimentos, alcançando a marca de 2,4⁽²⁾ milhões de investidores, reforçando o posicionamento do produto com uma boa relação risco retorno vs outras classes de ativos, 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 no BTHF.

RESULTADO FINANCEIRO

Demonstração do resultado do período

Resultado BTHF11 (R\$)	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	12M
Receita de CRI	3.573.487	4.020.155	4.406.992	4.463.228	4.411.517	4.575.259	24.879.940
Receita de FII	0	0	0	0	0	382.908	0
Receita outros ativos	0	0	0	0	0	0	0
Receita com Renda Fixa	257.900	556.360	406.714	482.706	243.789	339.922	5.599.073
Total Receitas	3.831.387	4.576.516	4.813.706	4.945.933	4.655.306	5.322.755	30.479.013
Taxa de Administração	-346.854	-346.387	-346.829	-345.348	-351.892	-352.304	-2.434.227
Despesas do Fundo	-9.314	-35.553	-25.240	-22.421	-18.217	-17.055	-119.925
Total Despesas	-356.168	-381.940	-372.069	-367.769	-370.109	-369.359	-2.554.152
Lucro Líquido	3.475.219	4.194.576	4.441.637	4.578.164	4.285.197	4.928.729	27.924.861
Lucro Líquido por cota	0,0965	0,1165	0,1234	0,1272	0,1190	0,1376	0,7757
Lucro distribuído por cota	0,1155	0,1155	0,117	0,1250	0,1250	0,1250	0,8837
Lucro distribuído em relação ao CDI¹	CDI + 2,6%	CDI + 2,6%	CDI + 3,2%	CDI + 3,5%	CDI + 3,5%	CDI + 3,5%	

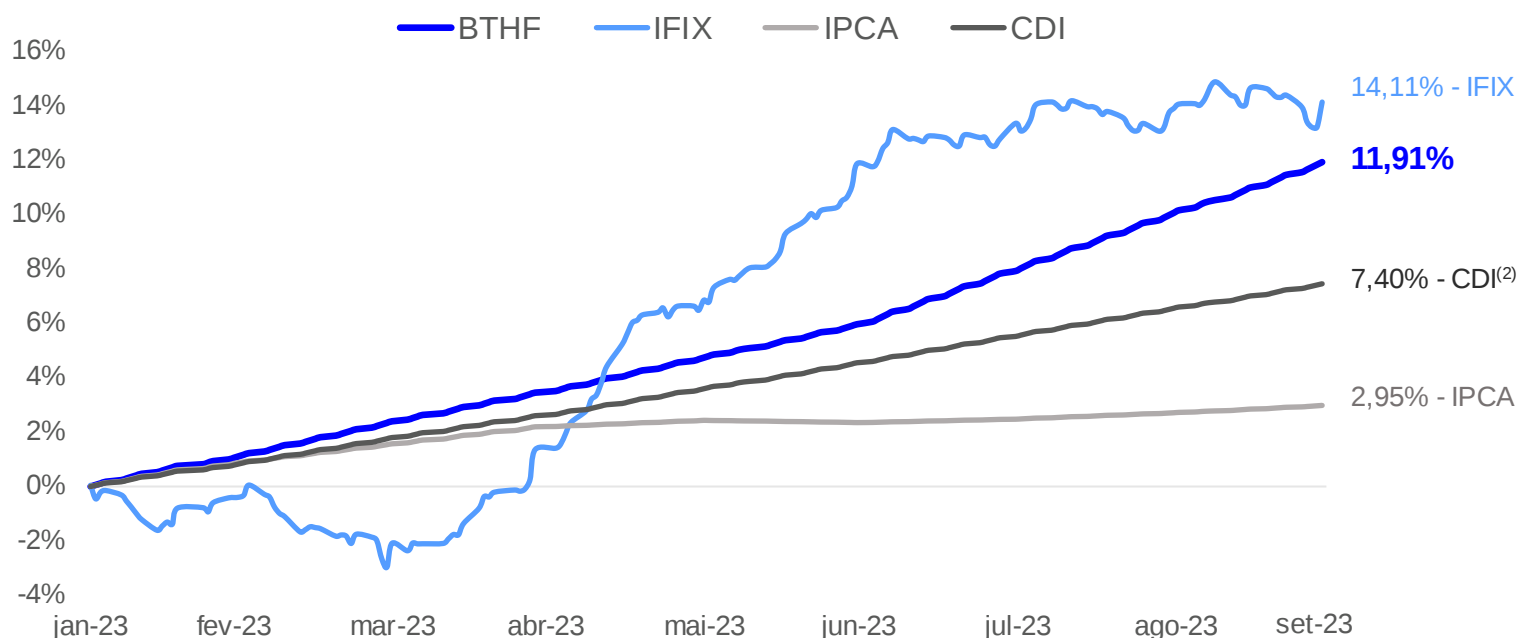
Breakdown do resultado de setembro de 2023 (R\$ por cota)



A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,125 por cota, valor acima do distribuído no mês anterior. O fundo ainda encerrou o mês com R\$0,0348/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 15,0%, o que representa CDI + 3,5% líquido de IR para o período.

Rentabilidade⁽¹⁾



Desde sua constituição, o retorno total do fundo foi de 10,66% ou 164% do CDI do período⁽²⁾, considerando cota + rendimentos.

Cronograma de Divulgação de Rendimentos

Abaixo a próxima data 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:

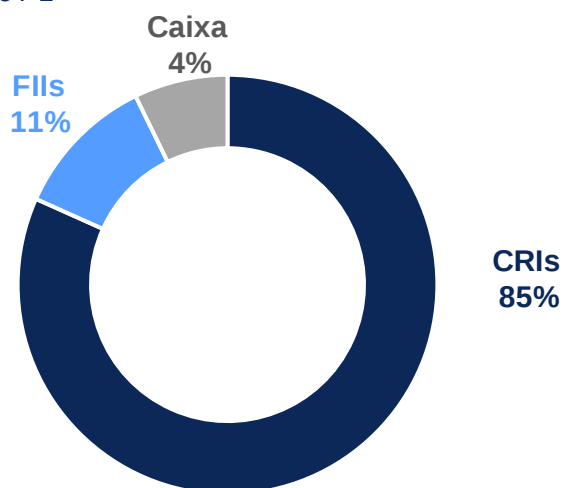
Competência: Maio Divulgação: 14 de junho Pagamento: 15 de junho		R\$0,116 por cota <i>Dividend Yield: 13,9% CDI + 2,6% Líquido</i>
Competência: Junho Divulgação: 13 de julho Pagamento: 14 de julho		R\$0,117 por cota <i>Dividend Yield: 14,1% CDI + 3,2% Líquido</i>
Competência: Julho Divulgação: 11 de agosto Pagamento: 14 de agosto		R\$0,125 por cota <i>Dividend Yield: 15,0% CDI + 3,5% Líquido</i>
Competência: Agosto Divulgação: 14 de setembro Pagamento: 15 de set.		R\$0,125 por cota <i>Dividend Yield: 15,0% CDI + 3,5% Líquido</i>
Competência: Setembro Divulgação: 13 de outubro Pagamento: 16 de outubro		R\$0,125 por cota <i>Dividend Yield: 15,0% CDI + 3,5% Líquido</i>
Competência: Outubro Divulgação: 14 de novembro Pagamento: 16 de novembro		A ser anunciado

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

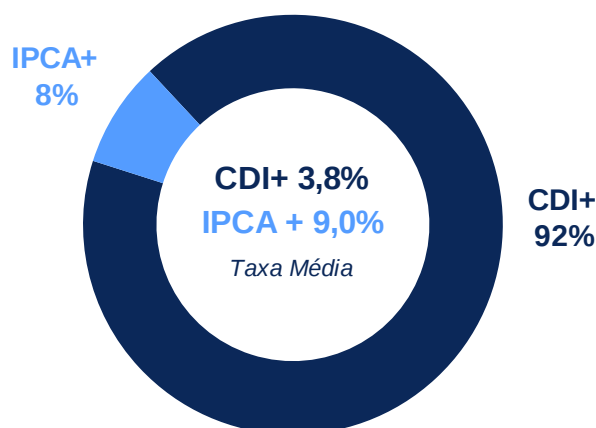
Alocação por Classe de Ativo⁽¹⁾

% do PL



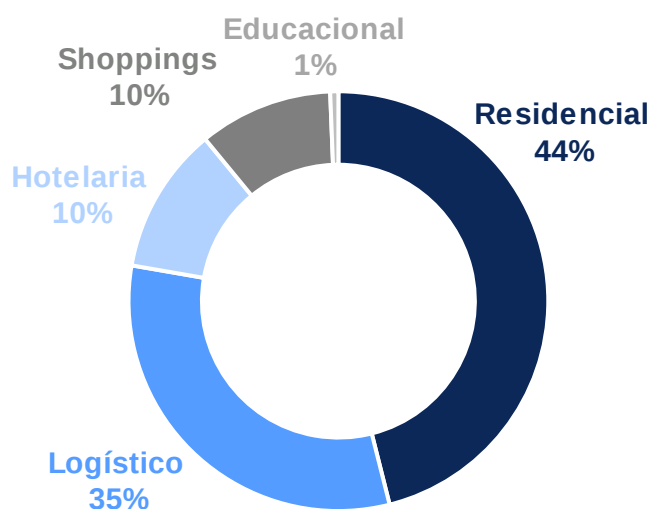
Alocação por Indexador (CRIs)⁽¹⁾

% do PL



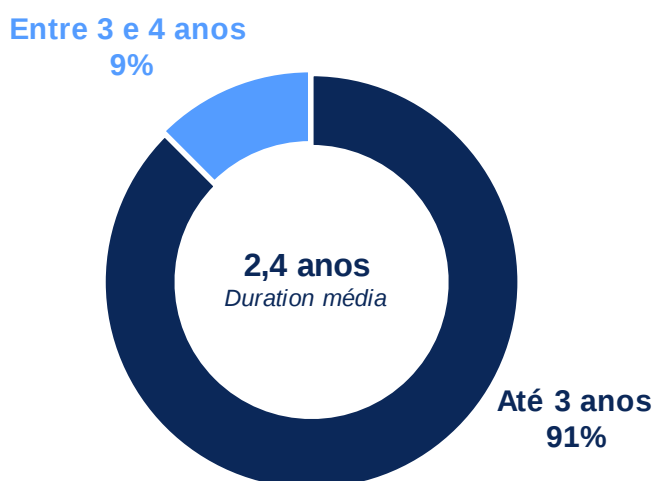
Exposição por Setor (CRIs e FIs)⁽¹⁾

% do PL

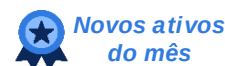


Duration⁽²⁾ da Carteira (CRIs)⁽¹⁾

% 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	Higienópolis	21L0329279	CDI	4,25%	2,53	35.524	9,7%	Core
2	Emergent Cold I	22F0930128	CDI	4,00%	1,93	35.452	9,7%	Core
3	Campinas Sh	22K1362572	CDI	1,25%	0,30	35.325	9,7%	Tático
4	Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	2,49	31.339	8,6%	Core
5	You Corp II	22D0847835	CDI	4,50%	1,77	26.550	7,3%	Core
6	Patriani I	23D1695281	CDI	5,00%	2,78	23.984	6,6%	Core
7	CD Ribeirão Preto	21G0185485	CDI	2,95%	2,99	23.115	6,3%	Tático
8	Patriani II	23D1695285	CDI	5,00%	2,78	22.942	6,3%	Core
9	Marajoara	21K0908334	CDI	4,50%	1,86	20.409	5,6%	Core
10	GRU Log I	23H2516001	IPCA	9,05%	6,47	14.896	4,1%	Core
11	GRU Log II	23H2516002	IPCA	9,05%	6,47	14.879	4,1%	Core
12	You Corp I	22D0847833	CDI	4,00%	1,41	14.668	4,0%	Core
13	You Ibira	23C1735023	CDI	4,50%	1,74	13.751	3,8%	Core
14	Patriani I	23D1695011	CDI	3,50%	2,83	1.873	0,5%	Core
15	Patriani II	23D1695269	CDI	3,50%	2,83	1.810	0,5%	Core
					2,46	316.518	86,5%	

Nesse mês, o BTHF realizou mais um investimento em ativo atrelado a inflação, CRI GRU Log II, com rentabilidade de IPCA+9,05%, em operação originada e totalmente estruturada pela equipe de gestão BTG Pactual. Esse CRI possui maior *duration*, sendo esse fator parte da estratégia para capturar ganho de capital com o fechamento as curvas e fechamento dos *spreads*. A operação integralizada partilha das mesmas garantias e características da série já integralizada no mês anterior.

Para os próximos meses, o fundo deverá seguir alocando em ativos IPCA+, tendo como principal tese capturar ganhos com o fechamento da curva de juros real (NTN-B), sempre buscando manter um carregamento atrativo para o portfólio.

O BTHF mantém ainda uma alocação tática em CRIs, que tem 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	BTG Capital Mkts	Liquidez	CDI	8.048	2,2%	100%
2	BTG Yield DI	Liquidez	CDI	6.848	1,9%	100%
				26.980	4,1%	100%

Os fundos de zeragem de caixa buscam rentabilizar o valor aplicado de forma próxima ao CDI, sem considerar impostos.

Notas: (1) Considera o portfólio na data base de publicação do relatório, em relação ao valor base do PL; (2) Valor em relação ao CDI (95% do CDI) equivalente.



Lista de ativos em carteira – Caixa⁽¹⁾

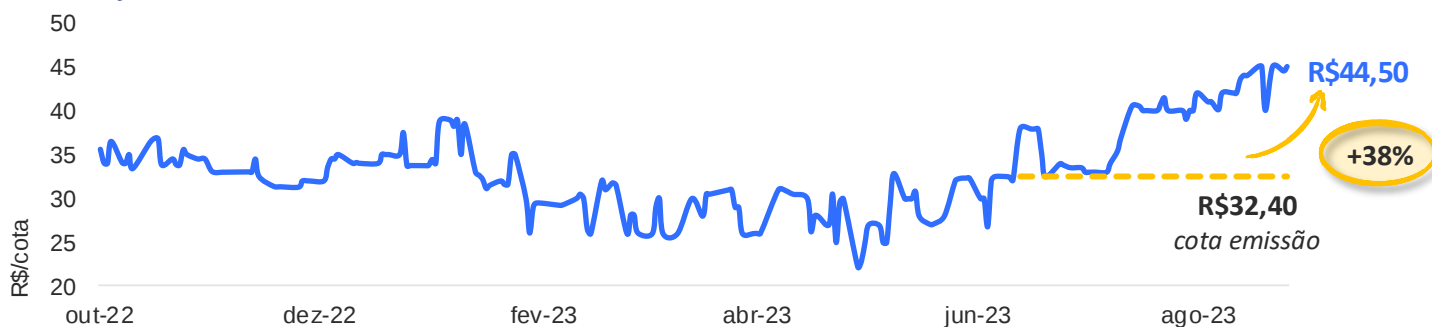
#	FII	Ticker B3	R\$ ('000)	% PL	Sector	Estratégia
1	BTG Hotéis	BTHI11	37.922	10,4%	Hotelaria	Core
2	Rio Bravo Educacional	RBED11	2.215	0,6%	Educacional	Tático
			40.138	11,0%		

Em julho, o BTHF realizou investimento na emissão primária do BTHI11⁽¹⁾, cujo valor captado foi aplicado para reestruturação do fundo. O valor de aquisição por cota na emissão foi de R\$32,40, que representava *Price to Book*⁽²⁾ de 0,32. No momento, o fundo estava sem distribuir rendimentos na classe ordinária de cotas, que contava com uma estrutura de cotistas com classes. Com os recursos da captação, a qual o BTHF foi um dos principais investidores, as classes de cotas foram unificadas e a “alavancagem” representada pela classe sênior foi eliminada.

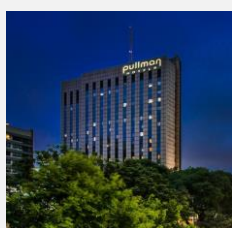
O BTHI11 possui um portfólio de hotéis de qualidade com bons indicadores operacionais e potencial para crescimento, com 85% dos ativos localizados em São Paulo/SP e com destaque para o [Pullman Ibirapuera](#), de excelente localização, que representa cerca de 50% do portfólio e conta com grande apelo tanto ao público corporativo, devido a proximidade com principais escritórios e sede de diversas empresas, quanto ao público de lazer, devido a sua localização privilegiada próximo a centros de entretenimento e ao próprio Parque do Ibirapuera, que dá nome ao ativo.

Logo após a oferta e a reorganização estrutural, o BTHI11 passou a contar com estrutura sem qualquer alavancagem e já no 2º mês após a emissão (setembro/23), distribuiu rendimento mensal equivalente a *Yield on Cost*⁽³⁾ de 15,0% a.a., valor muito superior ao IFIX (aprox. 9,5%) e em relação aos FIIs puramente de tijolo (aprox. 8,3%).

Evolução cota a mercado BTHI11 (LTM – R\$)



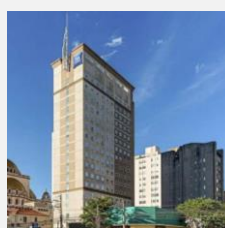
Principais ativos do BTHI11



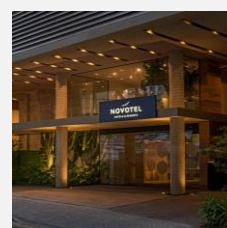
Pullman Ibirapuera
São Paulo (SP)
Quartos: 348 (100%)
Valores (R\$ mil)
• m² privativo: 14,8



Ibis São Paulo Expo
São Paulo (SP)
Quartos: 286 (100%)
Valores (R\$ mil)
• m² privativo: 13,2



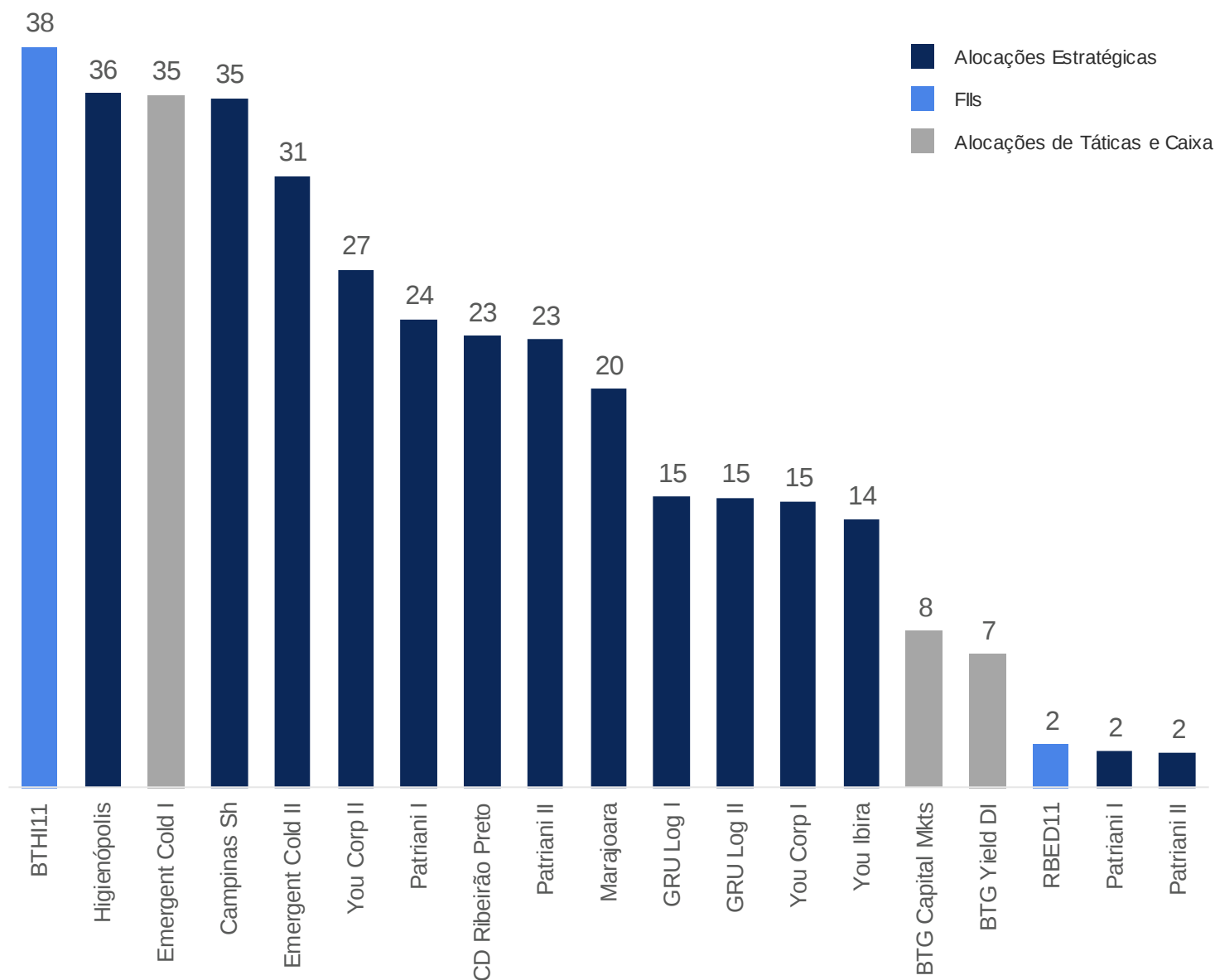
Ibis Budget SP Paraíso
São Paulo (SP)
Quartos: 150 (50%)
Valores (R\$ mil)
• m² privativo: 7,8



Novotel Curitiba Batel
Curitiba (PR)
Quartos: 72 (41%)
Valores (R\$ mil)
• m² privativo: 6,9

Notas: BTG Pactual Gestora de Recursos. As informações apresentadas são baseadas em análises da Gestão do Fundo. Não representam qualquer garantia de rentabilidade futura. (1) Ticker anterior XPHT12; (2) Razão entre valor a mercado e valor patrimonial da cota do fundo; (3) Rentabilidade da última distribuição de rendimentos do fundo com base no custo de aquisição das cotas pelo BTHF.

Lista de ativos R\$ mm



Ativos Investidos - CRIs



PR, SC e RS



Volume
R\$ 35,5 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
1,9 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\$ 35,5 milhões



CDI + 4,25% a.a.



Duration
2,5 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\$ 26,6 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
1,8 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



Ribeirão Preto
- SP



Volume
R\$ 23,2 milhões



CDI + 2,9% a.a.



Duration
3,0 anos

CD Ribeirão Preto

Código: 21G0185485

Emissão: Vert – 50ª emissão / 2ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: CCV

Garantia: Alienação fiduciária de galpão logístico em Ribeirão Preto/SP e cessão fiduciária de aluguéis de galpão logístico em Hortolândia/SP.

Comentário da operação: Operação lastreada na aquisição do Galpão Logístico de Ribeirão Preto pelo BTLG11, um dos cinco maiores fundos imobiliários de logística da bolsa brasileira e vencedor do Prêmio Master Imobiliário pelo case de "Turnaround FII" BTLG11.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 20,4 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
1,9 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\$ 13,7 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
1,7 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\$ 14,7 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
1,5 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



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 23,0 milhões



CDI + 5,0% a.a.



Duration
3,7 anos

Patriani II

Código: 23D1695285

Emissão: Opea – 1ª emissão / 153ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Nota Comercial

Garantia: Fiança, Alienação Fiduciária de Terrenos, Promessa de Alienação Fiduciária do estoque, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de cotas das SPEs, Seguro de Obras.

Comentário da operação: O CRI foi constituído para financiar a exposição de obras dos empreendimentos [Mistral](#) e [Vitra](#), ativos residenciais de padrão na grande São Paulo e que já foram 100% vendidos.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



Cabo de Sto
Agostinho - PE



Volume
R\$ 31,4 milhões



CDI + 3,3% a.a.



Duration
2,6 anos

Emergent Cold II

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



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 24,0 milhões



CDI + 5,00% a.a.



Duration
2,9 anos

Patriani I

Código: 23D1695281

Emissão: Opea – 1ª emissão / 153ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Nota Comercial

Garantia: Fiança, Alienação Fiduciária de Terrenos, Promessa de Alienação Fiduciária do estoque, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de cotas das SPEs, Seguro de Obras.

Comentário da operação: O CRI foi constituído para financiar a exposição de obras dos empreendimentos [Mistral](#) e [Vitra](#), ativos residenciais de alto padrão na grande São Paulo e que já foram 100% vendidos.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



Campinas - SP



Volume
R\$ 35,8 milhões



CDI + 1,25% a.a.



Duration
0,3 anos

Campinas Shopping - Longa

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



Guarulhos - SP



Volume
R\$ 14,9 milhões



IPCA + 9,05% a.a.



Duration
6,5 anos

CRI GRU Log I (Airport)

Código: 23H2516001

Emissão: True Securitizadora – 206ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

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

Garantia: Alienação fiduciária do galpão, Cessão fiduciária de aluguéis e demais receitas do ativo, Fundo de Juros, Fundo de Reserva Fiança, Fundo de Obras, Seguro de Obras e *Negative Pledge*.

Comentário da operação: O CRI foi constituído para financiar a aquisição eo obras de galpão refrigerado em Guarulhos/SP, com contrato já vigente para multinacional do ramo alimentício.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Ativos Investidos



Patriani III



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 1,9 milhões



CDI + 3,5% a.a.



Duration
2,9 anos

Código: 23D1695011

Emissão: Opea – 1ª emissão / 153ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Nota Comercial

Garantia: Fiança, Alienação Fiduciária de Terrenos, Promessa de Alienação Fiduciária do estoque, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de cotas das SPEs, Seguro de Obras.

Comentário da operação: O CRI foi constituído para financiar a exposição de obras dos empreendimentos [Mistral](#) e [Vitra](#), ativos residenciais de alto padrão na grande São Paulo e que já foram 100% vendidos.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.



Patriani IV



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 1,8 milhões



CDI + 3,50% a.a.



Duration
3,7 anos

Código: 23D1695269

Emissão: Opea – 1ª emissão / 153ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Nota Comercial

Garantia: Fiança, Alienação Fiduciária de Terrenos, Promessa de Alienação Fiduciária do estoque, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de cotas das SPEs, Seguro de Obras.

Comentário da operação: O CRI foi constituído para financiar a exposição de obras dos empreendimentos [Mistral](#) e [Vitra](#), ativos residenciais de alto padrão na grande São Paulo e que já foram 100% vendidos.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Ativos Investidos



Guarulhos - SP



Volume
R\$ 14,8 milhões



IPCA + 9,05% a.a.



Duration
6,5 anos

CRI GRU Log II (Airport)

Código: 23H2516001

Emissão: True Securitizadora – 206ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

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

Garantia: Alienação fiduciária do galpão, Cessão fiduciária de aluguéis e demais receitas do ativo, Fundo de Juros, Fundo de Reserva Fiança, Fundo de Obras, Seguro de Obras e *Negative Pledge*.

Comentário da operação: O CRI foi constituído para financiar a aquisição eo obras de galpão refrigerado em Guarulhos/SP, com contrato já vigente para multinacional do ramo alimentício.

Status da operação: Operação integralizada no mês.

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:

10.833

Ambiente de Negociação:

B3 (Cetip) - 4770023FII

Principais publicações do BTHF realizadas até o momento:

31/07/2023 – Proposta da Administradora: Consulta Formal	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
Site do FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund – BTHF11	Acesse

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.

