



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund

BTG Pactual
Real Estate Hedge Fund

BTHF11
Relatório Gerencial

CNPJ: 45.188.176/0001-57

Maio 2024

Prezado(a) Investidor(a),

Seguindo nosso compromisso de manter a transparência e fortalecer nossa comunicação com nossos cotistas, e visando assegurar uma interação mais ágil e direta com todos, comunicamos que a partir do presente mês passaremos a publicar nossos Relatórios Gerenciais sempre na virada de cada mês, contemplando os dados contábeis e qualitativos de disponibilidade mais recente.

Reiteramos nossa disposição em fornecer os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

BTG Pactual Gestora de Recursos.

SUMÁRIO

04 [Comentário do Gestor](#)

05 [Cenário Macro](#)

06 [Resultado Financeiro](#)

08 [Portfólio do Fundo](#)

19 [Informações Gerais](#)

20 [Publicações Recentes](#)

21 [Disclaimer](#)

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

Valor Patrimonial
(R\$ milhões)

575,0

Valor Patrimonial
(R\$ / cota)

10,13

Investidores

14.153

Ativos Investidos⁽⁴⁾

29

Duration
da Carteira

3,4 anos

Taxa Média
(carteira)⁽⁴⁾

CDI + 4,2%
IPCA + 9,0%

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)

0,095

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

11,4%

Retorno Total Líquido⁽⁴⁾

CDI + 3,42%

Prezado investidor,

Em abril/24, o fundo gerou R\$0,090/cota de resultado, dos quais **foram distribuídos R\$0,095/cota aos cotistas da 1ª e 2ª emissão** com a utilização de reservas gerenciais, equivalente ao **dividend yield de 11,4% ao ano**. Ainda assim, o fundo encerrou o mês com R\$1,7 milhão de reserva de resultado, equivalente a R\$0,03/cota.

No dia 23/04/2024, foi publicado o [fato relevante](#) referente a unificação das cotas da 1ª e 2ª Emissão, ocorrendo a fungibilidade no dia 25 de abril de 2024.

A carteira investida do fundo está atualmente 59% indexada ao CDI, com taxa média de 4,2% (duration de 1,9 anos) e 41% em IPCA + 9,0% (duration de 5,6 anos)

A cota patrimonial do fundo encerrou o mês em R\$10,13⁽³⁾, que representa uma pequena desvalorização de -0,69% em relação ao mês anterior, devido à abertura dos juros longos. No período de março para abril, a NTN-B 2030 registrou uma variação positiva em sua taxa de +8,6%, enquanto a NTN-B 2045 apresentou uma variação de +5,6%, impactando o valor presente dos CRIs que compõem a carteira do fundo.

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

Ao longo deste ano, observamos um ambiente global que se tornou menos propício para ativos de risco em geral. Com dados de inflação acima do previsto, o Comitê Federal de Mercado Aberto (FOMC), do banco central americano, decidiu por manter a taxa básica de juros entre 5,25% - 5,50%, mantendo assim um cenário restritivo. Isso reflete uma preocupação do comitê com a falta de progresso na redução da inflação no primeiro trimestre e a necessidade de confiar em dados futuros para considerar uma possível redução dos juros. A ata do FOMC divulgada neste mês indica um tom mais conservador por parte do comitê, com alguns membros até mesmo dispostos a aumentar as taxas novamente, se necessário, embora isso não seja o cenário mais provável. Até 2026, o Federal Reserve (FED) projeta que a inflação se aproximará da meta de 2%, impulsionada por um equilíbrio melhorado entre oferta e demanda nos mercados de bens e trabalho. No entanto, a confiança nessa trajetória diminuiu com dados recentes indicando uma possível prolongação do processo de queda. O mercado está dividido e aguarda para saber quando a maior economia do mundo começará a reduzir as taxas de juros. Caso os indicadores econômicos não melhorem significativamente, os cortes de juros podem ser adiados para o próximo ano, afetando a política monetária global.

No Brasil, em maio persiste a percepção de que o novo regime fiscal enfrenta desafios significativos sem ajustes na política de valorização real do salário mínimo e/ou a desvinculação dos benefícios previdenciários do salário mínimo, além do fim da vinculação das despesas de saúde e educação à arrecadação federal. Essa atmosfera de maior incerteza fiscal tem impactado a perspectiva da taxa de câmbio para o final do ano e aumentado as expectativas de inflação, como evidenciado pelo aumento das projeções de longo prazo. Com a decisão, de certa forma esperada, de adiar a meta fiscal para um superávit apenas em 2026 (último ano de Lula), existe o receio que haja baixa disposição para cortar despesas ou vender ativos neste governo, o que deve limitar a queda dos juros pelo BC brasileiro. Isso levou a uma série de revisões negativas da taxa Selic para o final do ano. Além disso, com a demora na redução da taxa americana, o prêmio de risco do Brasil permanece alto devido à dependência fiscal do governo.

O Comitê de Política Monetária (Copom) do Banco Central do Brasil diminuiu o ritmo de redução e cortou a taxa básica de juros, a Selic, em 0,25 ponto percentual. A taxa agora está em 10,50% ao ano, após sete reduções consecutivas, alcançando o menor patamar desde fevereiro de 2022. Apesar da redução, a decisão foi apertada entre os diretores, com cinco votos a favor da redução de 25 pontos-base e quatro votos dos indicados pelo governo atual pela manutenção do corte de 50 pontos-base. Isso gera um debate sobre uma possível mudança na postura do BCB para alcançar a meta de inflação a partir do próximo ano, aumentando a incerteza sobre a convergência da inflação para a meta.

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 2,7⁽¹⁾ 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.

Notas: BTG Pactual Gestora. (1) Relatório Mensal de FIIs da B3, disponível em: https://b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm



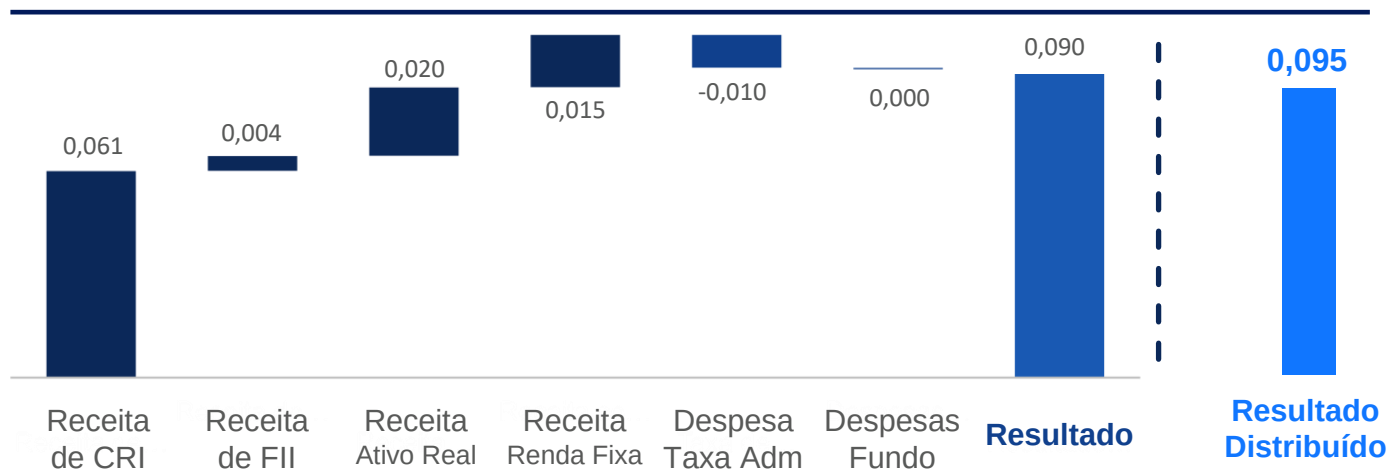
RESULTADO FINANCEIRO

DRE - Demonstração do Resultado do Período⁽¹⁾

Resultado BTHF11 (R\$)	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	6 Meses
Receita de CRI	3.754.380	4.485.540	4.869.382	3.766.594	5.121.347	3.437.396	25.434.640
Receita de FII	378.211	369.749	385.666	257.857	297.583	252.031	1.941.098
Receita Ativo real	0	0	0	0	507.684	1.137.884	1.801.922
Receita com Renda Fixa	1.682.399	1.472.594	1.287.973	980.564	1.136.135	875.939	7.435.603
Total Receitas	5.814.990	6.327.883	6.543.021	5.005.015	7.062.749	5.703.250	36.613.262
Taxa de Administração	-556.777	-556.675	-550.996	-557.434	-556.220	-555.050	-3.333.152
Despesas do Fundo	-77.369	-21.935	-31.548	-17.344	-15.502	-21.678	-185.376
Total Despesas	-634.146	-578.610	-582.544	-574.778	-556.220	-576.728	-3.518.529
Lucro Líquido	5.180.844	5.749.273	5.960.477	4.430.237	6.506.529	5.126.522	33.094.733
Lucro Líquido por cota	0,0913	0,1013	0,1051	0,0781	0,1147	0,0904	0,5834

Resultado distribuído R\$/Cota	0,105	0,105	0,105	0,100	0,100	0,095	0,610
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

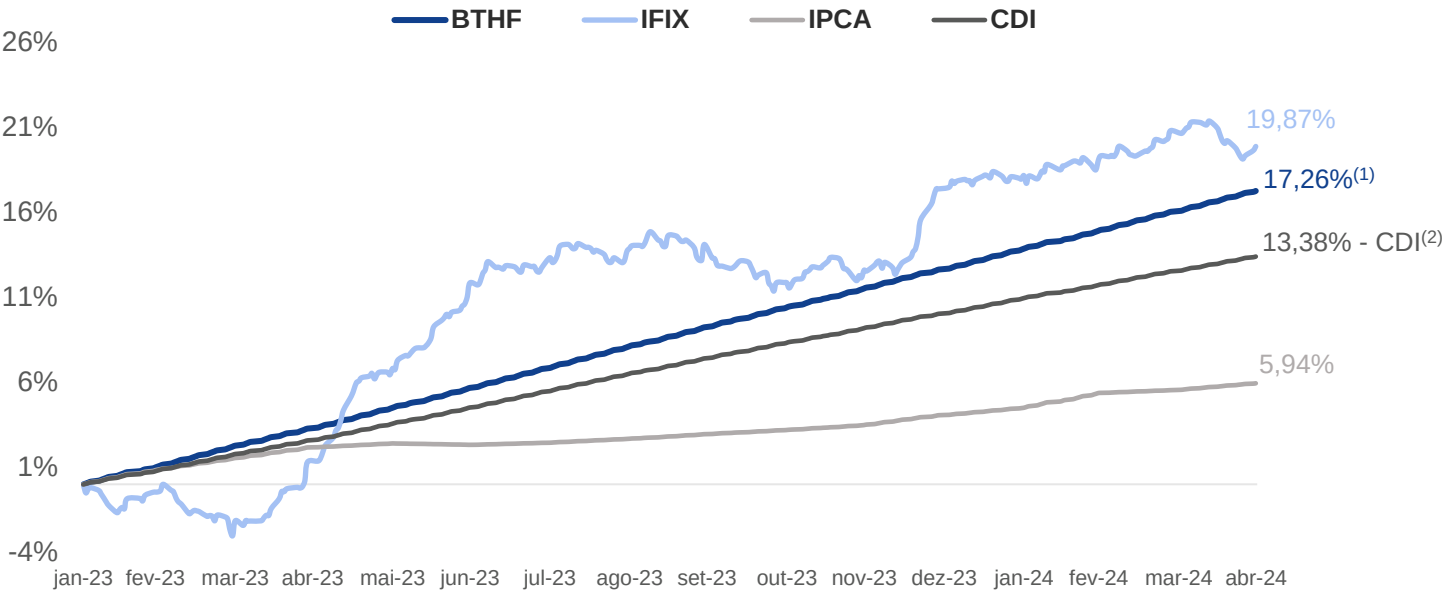
Breakdown do resultado de Abril de 2024 (R\$ por cota)



Retorno anualizado: A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$0,095 por cota para os cotistas. O retorno total (valorização da cota e rendimento) dos últimos 12 meses para a 1ª emissão foi de 14,13%, enquanto o retorno total da 2ª emissão, desde a liquidação da oferta, foi de 14,40%.

Dividend Yield: Para os cotistas da 1ª e 2ª emissão, a distribuição representou um **dividend yield anualizado de 11,40%**.

Histórico desde o IPO⁽¹⁾



Desde sua constituição, o retorno total do fundo foi de 17,26% ou CDI + 3,42% do período⁽²⁾, considerando cota + rendimentos.

Cronograma de Divulgação de Rendimentos

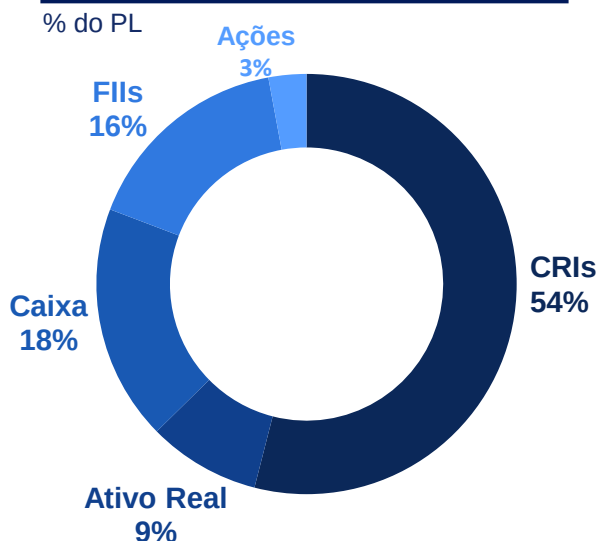
Abaixo a próxima data de divulgação de rendimentos do FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund. Os investidores devem receber os rendimentos mensalmente, até o 10º dia útil de cada mês. As datas de divulgação informadas abaixo são estimativas, e poderão sofrer alteração:

Competência: Janeiro Divulgação: 15 de fevereiro Pagamento: 16 de fevereiro		R\$0,105 por cota 1ª emissão R\$0,08 por cota 2ª emissão
Competência: Fevereiro Divulgação: 14 de março Pagamento: 15 de março		R\$0,105 por cota 1ª emissão R\$0,09 por cota 2ª emissão
Competência: Março Divulgação: 12 de abril Pagamento: 15 de abril		R\$0,100 por cota 1ª emissão R\$0,100 por cota 2ª emissão
Competência: Abril Divulgação: 15 de maio Pagamento: 16 de maio		R\$0,095 por cota Para 1ª e 2ª emissão
Competência: Maio Divulgação: 14 de junho Pagamento: 17 de junho		A ser anunciado
Competência: Junho Divulgação: 12 de julho Pagamento: 15 de julho		A ser anunciado

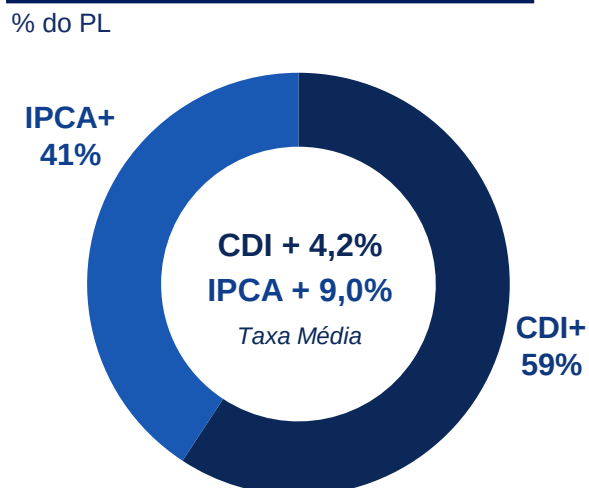
Notas: (1) Considera para o BTHF a performance combinada da cota patrimonial do fundo, acrescido do resultado distribuído na competência do mês; (2) Rentabilidade do CDI líquida, considerando desconto equivalente a 15% de IR.

PORTFÓLIO DO FUNDO

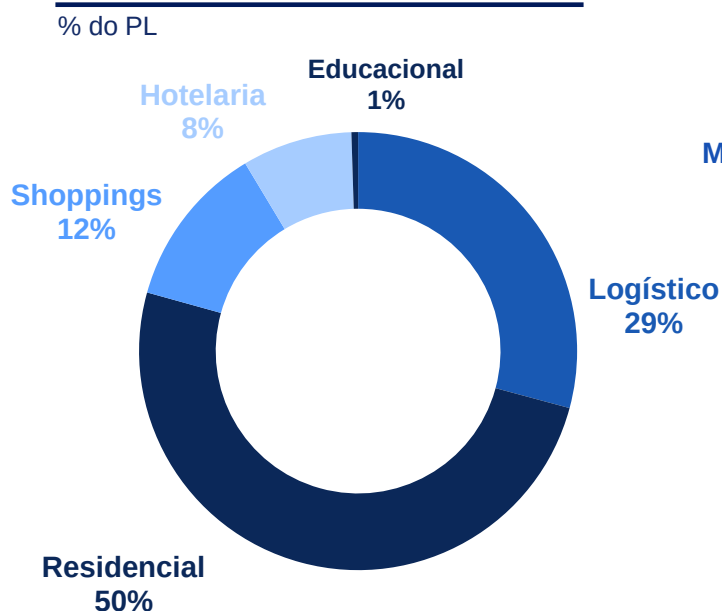
Alocação por Classe de Ativo⁽¹⁾



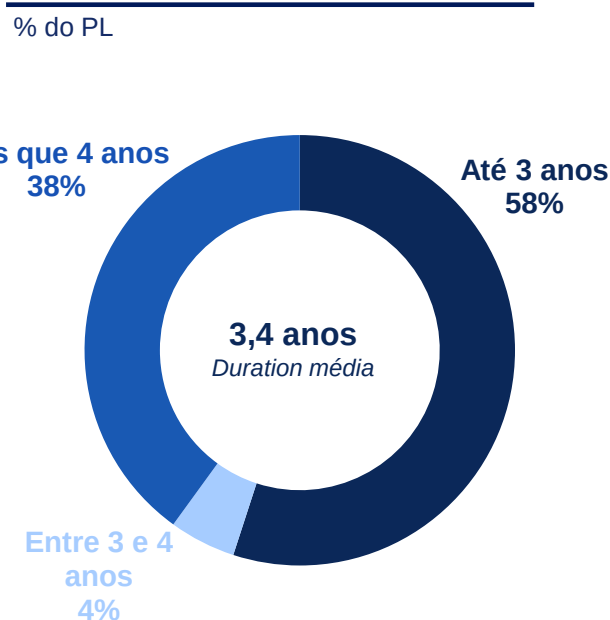
Alocação por Indexador (CRIs)⁽¹⁾



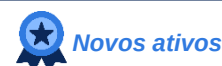
Exposição por Setor (CRIs e FIIs)⁽¹⁾⁽³⁾



Duration⁽²⁾ da Carteira (CRIs)⁽¹⁾



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; (3) Não considera o valor em caixa e a ação da SYNE3.



Lista de ativos em carteira – Crédito⁽¹⁾

Ativo CRI	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ ('000)	% PL	Estratégia
Higienópolis	21L0329279	CDI	4,25%	2,11	35.661	6,1%	Core
GRU Log I	23H2516001	IPCA	9,05%	6,16	34.445	5,9%	Core
Emergent Cold I	22F0930128	IPCA	9,30%	4,92	31.848	5,5%	Core
GRU Log II	23H2516002	IPCA	9,05%	6,16	31.717	5,5%	Core
Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	2,23	29.417	5,1%	Core
You Corp II	22D0847835	CDI	4,50%	1,33	26.282	4,5%	Core
Patriani I	23D1695281	CDI	5,00%	2,40	23.729	4,1%	Core
Patriani II	23D1695285	CDI	5,00%	2,40	22.698	3,9%	Core
HSI Bemol	22J0978863	IPCA	8,30%	5,56	22.158	3,8%	Tático
Marajoara	21K0908334	CDI	4,50%	1,42	18.159	3,1%	Core
You Corp I	22D0847833	CDI	4,00%	0,94	14.549	2,5%	Core
RNI	23C1221583	CDI	2,50%	3,10	7.674	1,3%	Tático
Patriani I	23D1695281	CDI	5,00%	2,40	3.627	0,6%	Core
Patriani II	23D1695285	CDI	5,00%	2,40	3.492	0,6%	Core
Patriani III S8	24D3055861	IPCA	10,60%	2,98	2.436	0,4%	Core
Patriani III S7	24D3055772	IPCA	10,60%	3,02	1.365	0,2%	Core
Patriani III S6	24D3055754	IPCA	10,60%	3,02	1.072	0,2%	Core
Patriani III S5	24D3055829	IPCA	10,60%	3,02	866	0,1%	Core
Patriani III S4	24D3055862	IPCA	10,60%	2,98	750	0,1%	Core
Patriani III S3	24D3055807	IPCA	10,60%	3,02	375	0,1%	Core
Patriani III S2	24D3055859	IPCA	10,60%	2,98	324	0,1%	Core
Patriani III S1	24D3055858	IPCA	10,60%	2,98	308	0,1%	Core
Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,40%	1,48	248	0,0%	Tático
				3,44	313.199	54,0%	

Os ativos de crédito do BTHF11 fecharam o mês de março com 23 CRIs na carteira, tendo uma duration médio de aproximadamente 3,44 anos, alocação de R\$ 313 mm e exposição do PL total em 54,0%.

Nesse mês, o fundo realizou novos investimentos no CRI Patriani III, a taxa de IPCA + 10,60%, com uma duration média de 3,00 anos. Destinado ao financiamento da construção de empreendimentos residenciais em Campinas/SP, e São Caetano/SP. A transação inclui garantias como a alienação fiduciária das cotas das SPEs dos projetos, a cessão fiduciária de recebíveis provenientes dos empreendimentos, a alienação fiduciária das unidades e o aval dos acionistas do devedor.

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. Atualmente, 59% da carteira de CRIs do BTHF segue investida em ativos atrelados ao CDI+, com taxa média de 4,2% a.a. Logo, 41% da carteira são atrelados ao IPCA, com taxa média de 9,0% a.a.

O BTHF mantém ainda uma alocação tática em CRIs, HIS Bemol, RNI e Estoque Helbor que em conjunto representam cerca de 5,1% do PL do BTHF, e possuem como objetivo aumentar a rentabilidade do portfólio via operações de curta duração.

Notas: (1) Considera o portfólio na data base de publicação do relatório, em relação ao valor base do PL.



Lista de ativos em carteira – FIIs

 **Novos ativos**

FII	Ticker B3	R\$ ('000)	% PL	Setor	Estratégia
BTG RE Structured	n.a.	50.116	8,6%	Shoppings	Core
BTG You FII 	n.a.	50.000	8,6%	Residencial	Core
BTG Hotéis	BTHI11	37.232	6,4%	Hotelaria	Core
XP Malls	XPML11	5.134	0,9%	Shoppings	Core
Rio Bravo Educacional	RBED11	2.239	0,4%	Educacional	Tático
		144.721	25,0%		

BTG You FII

Como novo ativo no portfólio do BTHF o FII BTG You, é uma estrutura exclusiva para investir em projetos de dívida e equity da You Incorporadora, empresa focada no desenvolvimento de imóveis residenciais de médio e alto padrão em regiões como Higienópolis, Jardins e Pinheiros em São Paulo/SP. O fundo deverá entregar um rendimento mensal de aproximadamente IPCA + 9,0%, sendo que poderá atingir uma TIR de até 20,0% a.a. a medida que os projetos sejam entregues e comercializados.

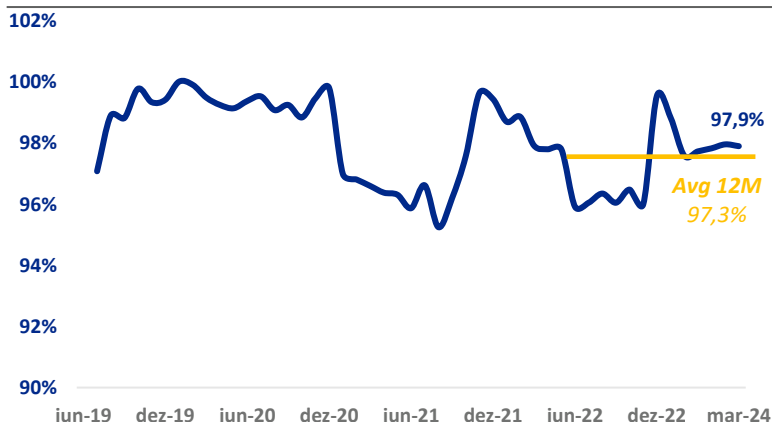
BTG RE Structured⁽¹⁾

Como destaque da tese de investimentos do BTHF, o FII RE Structured foi estruturado para viabilizar o investimento em participação do Shopping Pátio Maceió/AL. A operação deve entregar um *dividend yield* de +28,0% nos primeiros 6 meses após a aquisição, até agosto/24, sendo que a TIR mínima da operação será de 18,0%.

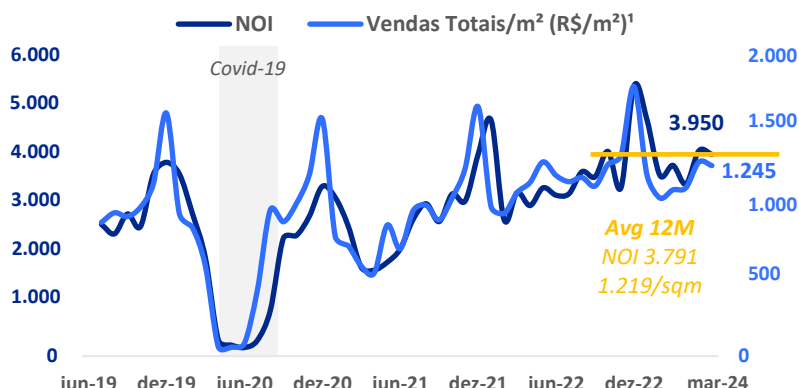
A performance operacional do Shopping Pátio Maceió pós-pandemia vem aumentando mês a mês, como podemos observar nos gráficos abaixo:



Taxa de Ocupação %



NOI (R\$'000) e Vendas Totais (R\$/sqm)



Notas: (1) BTG Pactual RE Structured Opportunities – CNPJ 52.353.292/0001-40.

Lista de ativos em carteira – Ações

Ação	Ticker B3	R\$ ('000)	% PL	Setor	Estratégia
Syn Prop Tech	SYNE3	16.903	2,9%	Incorporação	Tático
		16.903			

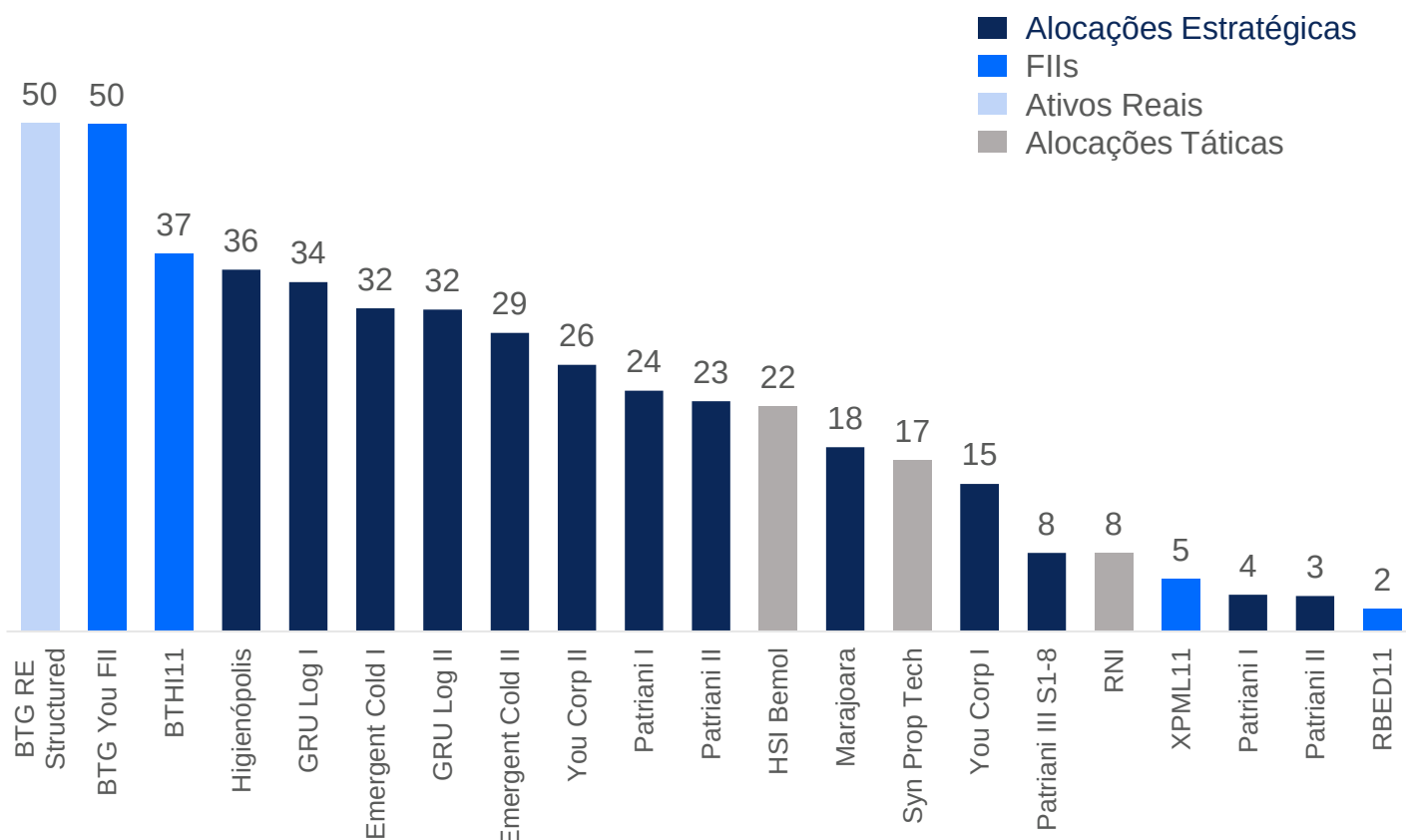
A posição de SYNE3 do BTHF representa a estratégia tática de investimentos. A ação valorizou +9,0% desde que o BTHF montou sua posição, nos últimos 3 meses.

Lista de ativos em carteira – Caixa⁽¹⁾

Fundo	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	% PL	Rentabilidade (% CDI)
BTG Capital Mkts	Liquidez	CDI	51.909	8,9%	100,0%
BTG Yield DI	Liquidez	CDI	53.298	9,2%	100,0%
BTG Tesouro Selic	Liquidez	CDI	96	0,0%	100,0%
			105.303	18,1%	100,0%

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

Lista de ativos R\$ mm



Notas: (1) Considera o portfólio na data base de publicação do relatório, em relação ao valor base do PL.

Ativos Investidos - CRIs



Emergent Cold LatAm



PR, SC e RS



Volume
R\$ 31,8 milhões



IPCA + 9,30% a.a.



Duration
4,9 anos



LTV 75%

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



Projeto Higienópolis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 35,6 milhões



CDI + 4,25% a.a.



Duration
2,1 anos



LTV 62%

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\$ 26,2 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
1,3 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



Manaus - AM



Volume
R\$ 22,1 milhões



IPCA + 8,30% a.a.



Duration
5,5 anos

HSI Bemol

Código: 22J0978863

Emissão: Virgo – 55ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Créditos imobiliários cedidos pelo HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Garantia: Créditos imobiliários relativos aos Contratos de Locação Complementar do imóvel em Manaus, com contrato atípico firmado entre o HSI e a Bemol. Além de créditos relativos ao contrato firmado entre o fundo e a Via Varejo, no imóvel de São José dos Pinhais. A operação conta também com AF do galpão logístico de Manaus.

Comentário da operação: Operação tática

Status da operação: Operação integralizada no mês.

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 14,5 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
0,9 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\$ 3,4 milhões



CDI + 5,0% a.a.



Duration
2,4 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



Guarulhos - SP



Volume
R\$ 34,4 milhões



IPCA + 9,05% a.a.



Duration
6,1 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.



Guarulhos - SP



Volume
R\$ 31,7 milhões



IPCA + 9,05% a.a.



Duration
6,1 anos

CRI GRU Log II (Airport)

Código: 23H2516002

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



Cabo de Sto
Agostinho - PE



Volume
R\$ 29,4 milhões



CDI + 3,25% a.a.



Duration
2,2 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\$ 23,7 milhões



CDI + 5,00% a.a.



Duration
2,4 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 [Vitru](#), 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



Patriani I



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 3,6 milhões



CDI + 5,0% a.a.



Duration
2,4 anos

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.



Patriani II



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 22,6 milhões



CDI + 5,00% a.a.



Duration
2,4 anos

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 alto padrão na grande São Paulo e que já foram 100% vendidos.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 18,1 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
1,4 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



Campinas e São
Caetano - SP



Volume
R\$ 7,3 milhões



IPCA + 10,60% a.a.



Duration
3,0 anos

Patriani III – S1 a S8

Código: 24D3055858, 24D3055859, 24D3055807, 24D3055862, 24D3055829, 24D3055754, 24D3055772, 24D3055861.

Emissão: Opea – 268ª emissão / diversas séries

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação Fiduciária de Terrenos, Promessa de Alienação Fiduciária do estoque, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de cotas das SPEs, Seguro de Obras, Garantia de sobejos dos projetos, Fundo de Reserva de Inadimplência, Aval dos sócios PJ e PFs.

Comentário da operação: O CRI foi constituído para financiar a construção de projetos residenciais localizados em Campinas e em São Caetano – São Paulo.

Status da operação: Operação liquidada 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:

56.729.905

Número de Investidores:

14.153

Ambiente de Negociação:

B3 (Cetip) - 4770023FII





Principais publicações do BTHF realizadas até o momento:

23/04/2024 – Fato Relevante <i>(Unificação das cotas)</i>	Acesse
31/07/2023 – Ata da Consulta Formal <i>(aprovação de conflito)</i>	Acesse
06/02/2023 – Anúncio de Encerramento da 2ª Emissão de Cotas	Acesse
26/01/2023 – Prospecto Definitivo da 2ª 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.

