



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund

BTG Pactual
Real Estate Hedge Fund

BTHF11
Relatório Gerencial

CNPJ: 45.188.176/0001-57

Julho 2024

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.



Prezado(a) Investidor(a),

Conforme comunicado ao mercado no dia 11/07/2024, o Fundo convocou uma Assembleia Geral Extraordinária para aprovar a 3ª emissão de novas cotas do BTHF que será subscrita 100% pelo FII BTG Pactual Fundo de Fundos (BCFF) sendo o pagamento realizado em ativos do FOF.

A operação estará sujeita à aprovação pela AGE tanto do BTHF quanto do BCFF. Com a aprovação da operação, a gestão entende ser um movimento benéfico para ambos os fundos.

Link dos materiais da assembleia:

- [Carta Consulta](#)
- [Proposta do Administrador](#)
- [Material de Apoio](#)

Importante a manifestação de todos os cotistas, reiteramos nossa disposição em fornecer os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

BTG Pactual Gestora de Recursos.



COMENTÁRIO DO GESTOR

Valor Patrimonial
(R\$ milhões)

588,7

Valor Patrimonial
(R\$ / cota)⁽¹⁾

10,09

Investidores

14.060

Ativos Investidos⁽¹⁾

29

Duration
da Carteira

4,11 anos

Taxa Média
(carteira)⁽²⁾⁽³⁾

CDI + 4,35%
IPCA + 8,61%

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)

0,092

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

11,0%

Retorno Total Líquido⁽²⁾

CDI + 6,82%

Prezado investidor,

Em julho/24, o fundo gerou R\$0,110/cota de resultado, dos quais **foram distribuídos R\$0,092/cota aos cotistas**, equivalente ao **dividend yield de 11,0% ao ano**.

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.

Com relação ao portfólio a **carteira investida do fundo está atualmente 51% indexada ao CDI, com taxa média de 4,35% (duration de 2,4 anos) e 49% em IPCA + 8,61% (duration de 6,0 anos)**, o que torna o portfólio mais resiliente nesse período de maior volatilidade e deterioração do cenário interno.

A cota patrimonial do fundo encerrou o mês em R\$10,09, que representa uma pequena queda de -1,0% em relação ao mês anterior.

O dividendo se manteve linear em relação ao mês passado, seguindo a estratégia da gestão em manter a previsibilidade de renda para os nossos cotistas.

Notas: (1) Considera a marcação dos ativos a mercado. (2) Valor referente ao CDI com desconto de 15% de IR para o período. (3) Média ponderada.

CENÁRIO MACRO

No mês de julho após três meses de alta volatilidade nos ativos domésticos devido à crescente incerteza sobre o compromisso do governo federal com as regras fiscais, a equipe econômica anunciou, no início do mês, uma estimativa de cortes de aproximadamente R\$ 26 bilhões nas despesas obrigatórias para o próximo ano, teoricamente facilitando o cumprimento do teto de gastos em 2025.

Apesar da incerteza em relação às regras fiscais, que resultou em um cenário financeiro mais adverso, o primeiro semestre de 2024 terminou com um ritmo de atividade econômica mais forte do que o esperado. Dados de emprego surpreenderam positivamente e a expectativa para o PIB ao final de 2024 segue aumentando a cada nova revisão de mercado.

Nos Estados Unidos, indicadores de inflação e atividade econômica divulgados fortaleceram o debate sobre cortes na taxa de juros no segundo semestre. O índice de preços ao consumidor (CPI) de junho reforçou a percepção de melhora na composição da inflação, evidenciada pelos dados de abril e maio, completando um trimestre de dados mais positivos após as surpresas altistas do primeiro trimestre.

Com sinais mais claros de desaceleração no mercado de trabalho americano e a melhora no cenário de desinflação, estima-se o início do ciclo de cortes de juros em setembro, com cortes trimestrais nas reuniões subsequentes, totalizando 50 pontos-base de cortes neste ano e 100 pontos-base em 2025.

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.

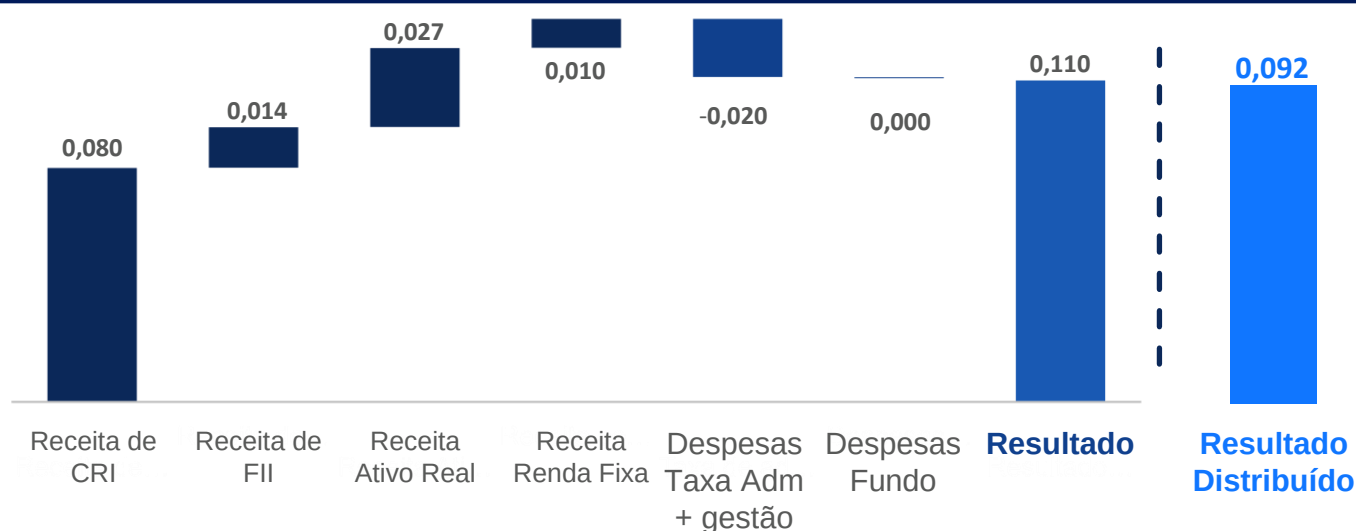
RESULTADO FINANCEIRO

DRE - Demonstração do Resultado do Período⁽¹⁾

Resultado BTHF11 (R\$)	Jan-24	Fev-24	Mar-24	Abr-24	Mai-24	Jun-24	6 Meses
Receita de CRI	4.869.382	3.766.594	5.121.347	3.437.396	5.065.460	4.513.556	26.773.735
Receita de FII	385.666	257.857	297.583	252.031	370.966	780.064	2.344.167
Receita Ativo Real	0	0	507.684	1.137.884	1.100.865	1.518.347	4.264.781
Receita com Renda Fixa	1.287.973	980.564	1.136.135	875.939	723.634	585.584	5.589.830
Total Receitas	6.543.021	5.005.015	7.062.749	5.703.250	7.260.925	7.397.551	38.972.512
Taxa de adm + gestão	-1.121.068	-1.127.506	-1.126.292	-1.125.122	-1.121.168	-1.124.081	-6.745.239
Despesas do Fundo	-31.548	-17.344	-15.502	-21.678	-22.046	-24.109	-132.228
Total Despesas	-1.152.616	-1.144.850	-1.141.794	-1.146.800	-1.143.214	-1.148.191	-6.877.467
Lucro Líquido	5.390.404	3.860.164	5.920.954	4.556.449	6.117.710	6.249.360	32.095.045
Lucro Líquido por cota	0,0950	0,0680	0,1044	0,0803	0,1078	0,1102	0,5658

Resultado distribuído R\$/Cota	0,105	0,100	0,100	0,095	0,092	0,092	0,584
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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

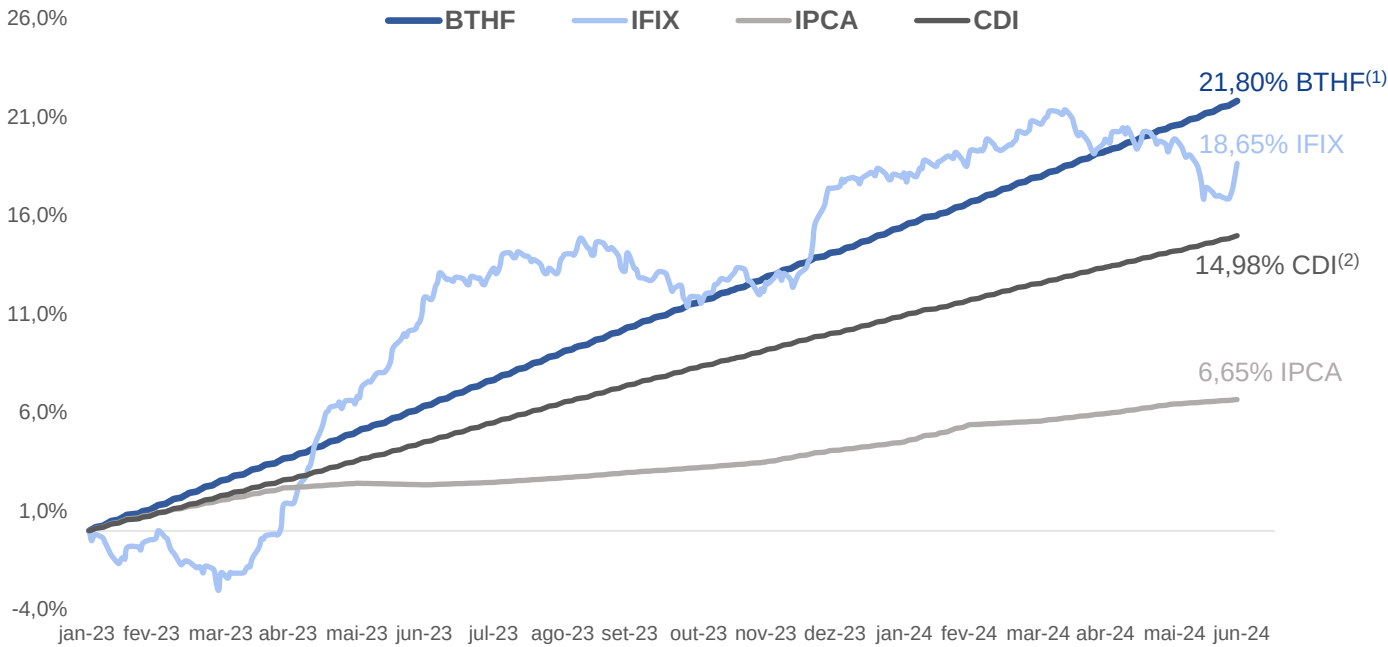


Retorno anualizado: A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$0,092 por cota aos investidores. O retorno total (valorização da cota e rendimento) dos últimos 12 meses foi de 17,55%.

Dividend Yield: Considerando o valor da cota na primeira emissão, de R\$ 10,00, o **dividend yield** anualizado ficou em **11,0%**.

Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa.

Histórico desde o IPO⁽¹⁾



Desde sua constituição, o retorno total do fundo foi de 21,80% ou CDI + 6,82% do período⁽²⁾, considerando cota + rendimentos.

Cronograma de Divulgação de Rendimentos

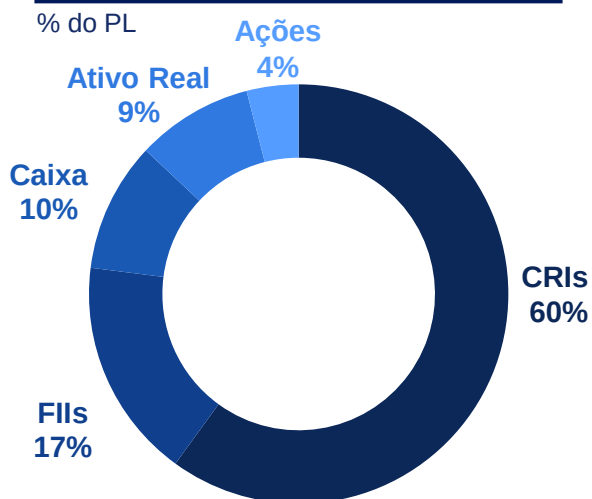
Abaixo a próxima data de divulgação de rendimentos do FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund. Os investidores devem receber os rendimentos mensalmente, até o 10º dia útil de cada mês. As datas de divulgação informadas abaixo são estimativas, e poderão sofrer alteração:

Competência: 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		R\$0,092 por cota Para 1ª e 2ª emissão
Competência: Junho Divulgação: 12 de julho Pagamento: 15 de julho		R\$0,092 por cota Para 1ª e 2ª emissão
Competência: Julho Divulgação: 14 de agosto Pagamento: 15 de agosto		A ser anunciado
Competência: Agosto Divulgação: 13 de setembro Pagamento: 16 de setembro		A ser anunciado

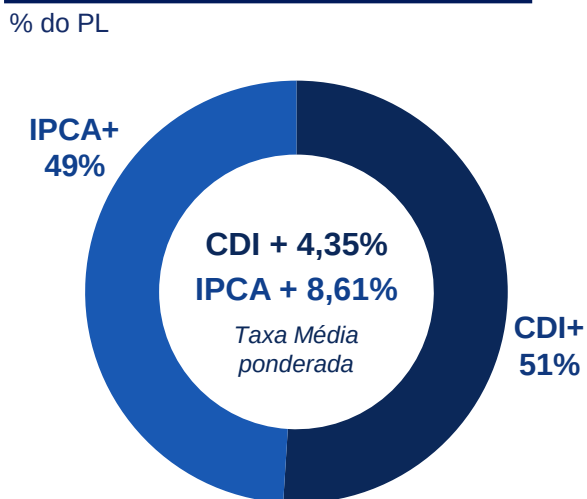
Notas: (1) Considera para o BTHF a performance combinada da cota patrimonial do fundo, acrescido do resultado distribuído na competência do mês; (2) Rentabilidade do CDI líquida, considerando desconto equivalente a 15% de IR.

PORTFÓLIO DO FUNDO

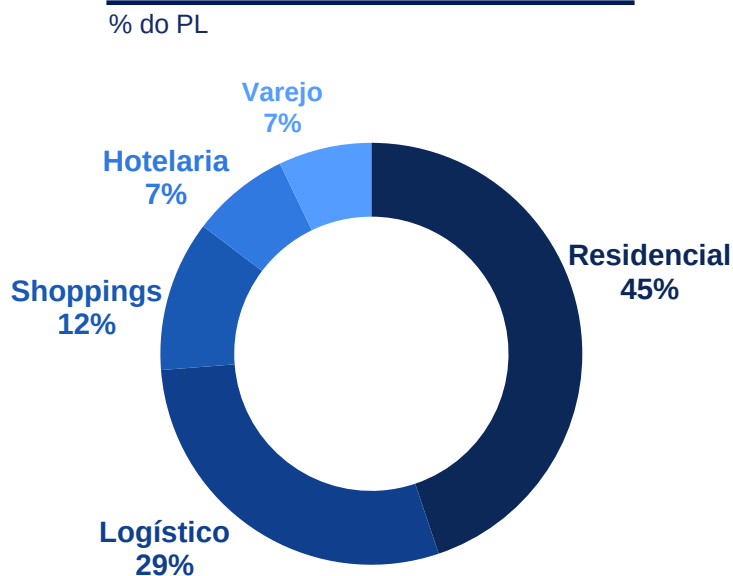
Alocação por Classe de Ativo⁽¹⁾



Alocação por Indexador (CRIs)⁽¹⁾



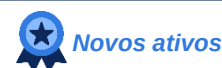
Exposição por Setor (CRIs e FIIs)⁽¹⁾⁽³⁾



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%	1,61	35.602	6,2%	Core
GRU Log I	23H2516001	IPCA	8,00%	7,19	35.494	6,2%	Core
GRU Log II	23H2516002	IPCA	8,00%	7,19	35.494	6,2%	Core
Assaí Barzel	22E1284935	IPCA	6,75%	4,67	35.204	6,1%	Tático
Emergent Cold I	22F0930128	IPCA	9,36%	4,91	31.044	5,4%	Core
Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	3,11	28.520	5,0%	Core
You Corp II	22D0847835	CDI	4,50%	1,85	26.268	4,6%	Core
Patriani II	23D1695281	CDI	5,00%	3,33	23.678	4,1%	Core
Patriani IV	23D1695285	CDI	5,00%	3,33	22.648	3,9%	Core
HSI Bemol	22J0978863	IPCA	7,62%	6,20	21.887	3,8%	Tático
Marajoara	21K0908334	CDI	5,00%	1,85	17.822	3,1%	Core
You Corp I	22D0847833	CDI	4,00%	1,27	14.546	2,5%	Core
Patriani I S3	23D1695269	CDI	3,50%	3,37	3.489	0,6%	Core
Patriani I S1	23D1695011	CDI	3,50%	3,37	3.489	0,6%	Core
Patriani III S7	24D3055861	IPCA	11,48%	3,05	2.591	0,5%	Core
Patriani III S5	24D3055858	IPCA	11,48%	3,05	1.451	0,3%	Core
Patriani III S6	24D3055859	IPCA	11,48%	3,05	1.139	0,2%	Core
Patriani III S3	24D3055807	IPCA	10,16%	3,09	890	0,2%	Core
Patriani III S8	24D3055862	IPCA	11,48%	3,05	797	0,1%	Core
Patriani III S4	24D3055829	IPCA	10,16%	3,09	385	0,1%	Core
Patriani III S1	24D3055754	IPCA	10,16%	3,09	332	0,1%	Core
Patriani III S2	24D3055772	IPCA	10,16%	3,09	316	0,1%	Core
Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,30%	2,08	246	0,0%	Tático
				4,11	343.332	59,90%	

Os ativos de crédito do BTHF11 fecharam o mês de junho com 23 CRIs na carteira, tendo uma duration médio de aproximadamente 4,11 anos, alocação de R\$ 343 mm e exposição do PL total em 59,9%.

O fundo realizou novos investimentos no CRI Patriani III, a taxa média ponderada de emissão de IPCA + 11,16%, 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.

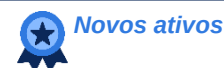
Em maio, tivemos o vencimento do CRI RNI sem problemas no fluxo e 100% adimplente, aumentando a duration média da carteira, e com isso, utilizamos esse recurso para uma parte do pagamento do CRI Assaí-Barzel, o qual adquirimos aprox. 35MM em uma taxa superior da emissão do CRI. O CRI conta com um pacote de garantias robustas, incluindo Alienação fiduciária de imóveis Assaí, além da cessão fiduciária de recebíveis atreladas aos CCVs.

Neste mês, também fizemos uma alocação tática em BTLG11, aproveitando o rebalanceamento de índices internacionais, conseguindo comprar a cota do ativo em um preço muito atrativo de ~ R\$ 96,00/cota e bem abaixo da média de negociação dos últimos meses, a operação já trouxe um rápido ganho de capital e recebimento dos rendimentos.

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



FII	Ticker B3	R\$ ('000)	% PL	Setor	Estratégia
BTG RE Structured	n.a.	52.332	9,1%	Shoppings	Core
BTG You FII	BTYU11	50.650	8,8%	Residencial	Core
BTG Hotéis	BTHI11	37.147	6,5%	Hotelaria	Core
BTG Logística	BTLG11	5.486	1,0%	Logística	Tático
XP Malls	XPML11	4.976	0,9%	Shoppings	Core
Rio Bravo Educacional	RBED11	2.175	0,4%	Educacional	Tático
		152.766	26,50%		

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⁾

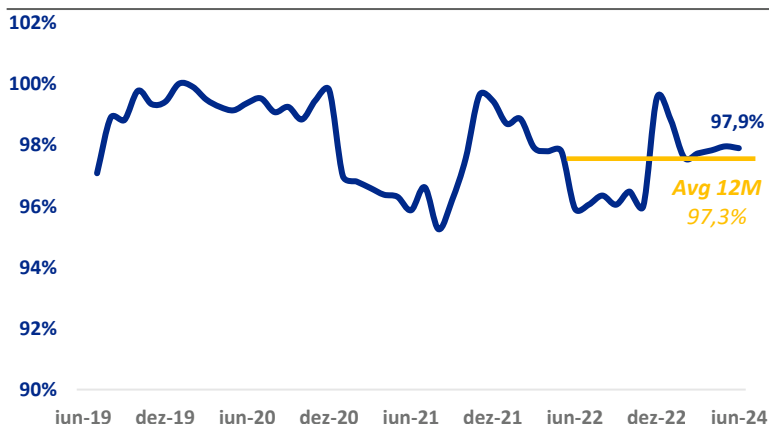
Como destaque da tese de investimentos do BTHF, o FII RE Structured foi estruturado para viabilizar o investimento em participação do Shopping Pátio Maceió/AL. A operação deve entregar um *dividend yield* de +28,0% nos primeiros 6 meses após a aquisição, até agosto/24, sendo que a TIR mínima da operação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

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

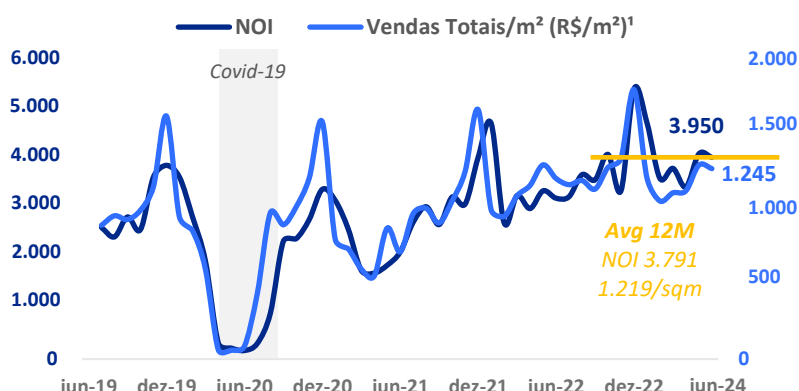


Pátio Maceió

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	21.221	4,0%	Incorporação	Tático
		21.221			

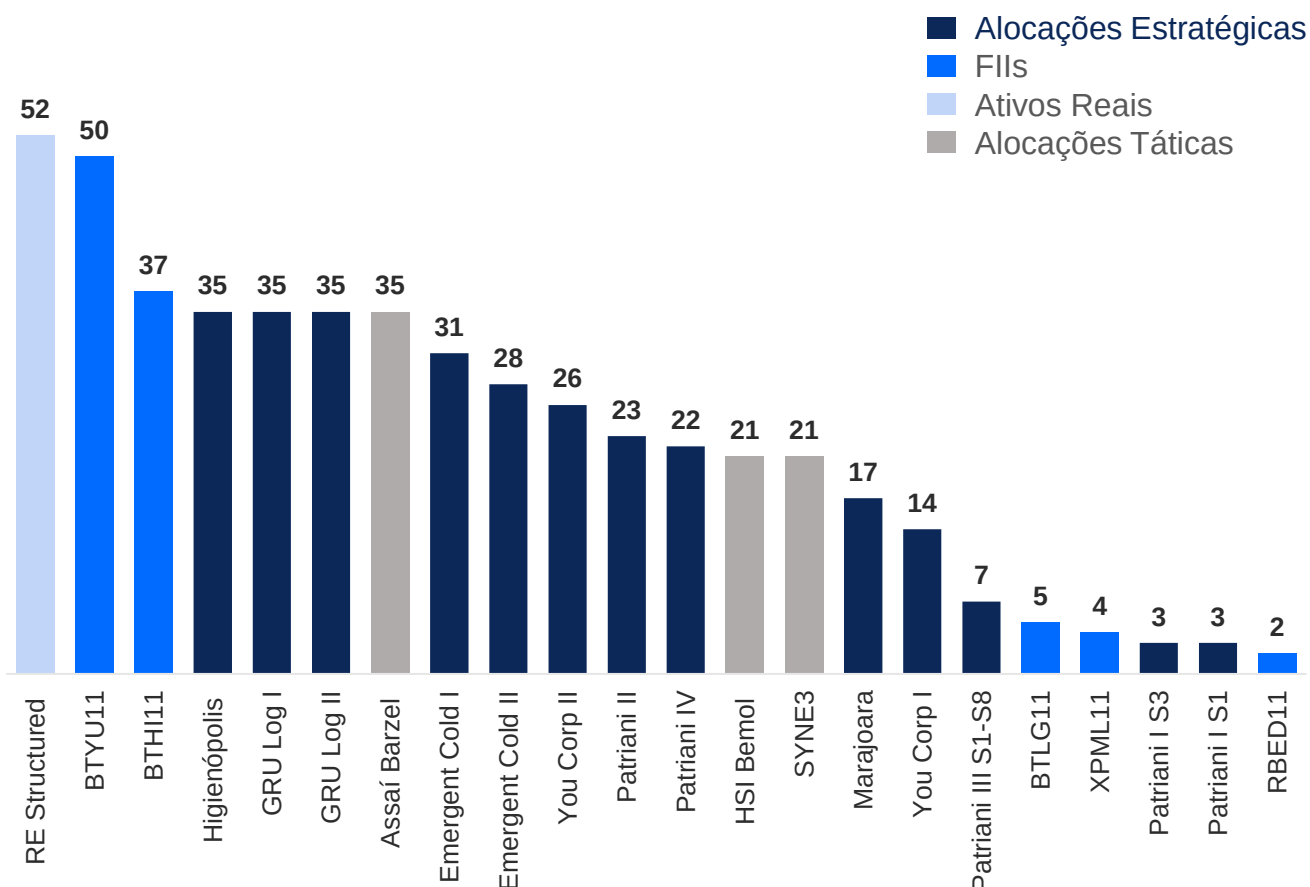
A posição de SYNE3 do BTHF representa a estratégia tática de investimentos. A ação valorizou +16,3% desde que o BTHF montou sua posição, nos últimos 4 meses.

Lista de ativos em carteira – Caixa⁽¹⁾

Fundo	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	% PL	Rentabilidade (% CDI)
BTG Tesouro Selic	Liquidez	CDI	21.745	3,8%	100,0%
BTG Capital Mkts	Liquidez	CDI	18.913	3,2%	100,0%
BTG Yield DI	Liquidez	CDI	17.363	3,0%	100,0%
			58.021	10,0%	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\$ 31,0 milhões



IPCA + 9,36% 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
1,6 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 + 4,50% 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



Manaus - AM



Volume
R\$ 21,8 milhões



IPCA + 7,62% a.a.



Duration
6,2 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 + 4,00% a.a.



Duration
1,2 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\$ 22,6 milhões



CDI + 5,00% a.a.



Duration
3,3 anos

Patriani IV

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\$ 35,4 milhões



IPCA + 8,00% a.a.



Duration
7,1 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\$ 35,4 milhões



IPCA + 8,00% a.a.



Duration
7,1 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\$ 28,5 milhões



CDI + 3,25% a.a.



Duration
3,1 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\$ 23,6 milhões



CDI + 5,00% a.a.



Duration
3,3 anos

Patriani II

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 S3



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 3,4 milhões



CDI + 3,50% a.a.



Duration
3,3 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 [Vitru](#), ativos residenciais de alto padrão na grande São Paulo e que já foram 100% vendidos.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.



Patriani I S1



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 3,4 milhões



CDI + 3,50% a.a.



Duration
3,3 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 [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



São Paulo - SP



Volume
R\$ 17,8 milhões



CDI + 5,00% a.a.



Duration
1,8 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\$ 8,0 milhões



IPCA + 10,82% 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.

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 35,2 milhões



IPCA + 6,75% a.a.



Duration
4,6 anos

Assaí Barzel

Código: 22E1284935

Emissão: Opea – 24ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs)

Garantia: Alienação Fiduciária de imóveis Assaí

Comentário da operação: O CRI foi constituído para financiar a aquisição de lojas de perfil atacarejo.

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:

56.729.905

Número de Investidores:

14.060

Ambiente de Negociação:

B3 (Cetip) - 4770023FII





Principais publicações do BTHF realizadas até o momento:

11/07/2024 – Assembleia (<i>Material de apoio</i>)	Acesse
11/07/2024 – Assembleia (<i>Proposta do administrador</i>)	Acesse
11/07/2024 – Assembleia (<i>Carta Consulta</i>)	Acesse
23/04/2024 – Fato Relevante (<i>Unificação das cotas</i>)	Acesse
31/07/2023 – Ata da Consulta Formal (<i>aprovação de conflito</i>)	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.





Assembleia Geral Extraordinária BTHF

Material de Apoio

Julho/2024



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund



Assembleia Geral Extraordinária BTHF

Palavra do Gestor – o que nos move?

“

Em junho de 2010 a Brazilian Capital, posteriormente incorporada ao BTG Pactual, trazia ao mercado o atual BTG Pactual Fundo de Fundos Imobiliários (BCFF11), o primeiro Fundo de FII (FoF) da nossa indústria. O Fundo, que nesse ano completa 14 anos de uma história de inovações, pioneirismo e premiações, e que manteve durante toda sua trajetória a mesma essência na liderança da gestão, se consolida hoje não somente por ter sido o precursor, mas ainda por ser o maior do setor em patrimônio e em quantidade de investidores, bem como o FoF de maior liquidez dentre seus pares.

O espírito por trás da sua tese nunca mudou, e o que sempre nos moveu foi a busca pela melhor extração de valor no mercado imobiliário de capitais para o nosso investidor, com grande foco na tese fundamentalista e na segurança para o cotista.

Com o passar dos anos, novas estruturas foram surgindo, trazendo estruturas e políticas de investimento mais modernas, que permitiram mandatos mais versáteis na gestão. E, mais recentemente, temos visto os FoF disputarem espaço em uma difícil concorrência com os FII Hedge Fund, ou Multiestratégia, que surgiram nos últimos anos como uma versão mais moderna, ou ainda, “turbinada”, dos FoF.

Nessa linha, o BTG Pactual criou no último ano BTG Pactual Hedge Fund (BTHF11), sob a mesma estrutura de gestão que o BCFF11, com um mandato mais versátil e moderno que o último. Ambos, BCFF11 e BTHF11, coexistem hoje muito bem: dividem cheques e otimizam o tempo da gestão. No entanto, ainda assim percebemos muitas sinergias e virtudes subaproveitadas, algo que, para um mercado de grande concorrência, não pode ser negligenciado.

Pensando nisso, essa Gestora dedicou os últimos meses em um profundo estudo de sinergias, suas estruturas e desdobramentos, cuja conclusão motivou a presente convocação das assembleias dos Fundos.

”



Assembleia Geral Extraordinária BTHF

União de forças - Consolidar as duas estratégias em uma única frente de atuação



O atual momento de instabilidade fiscal vem trazendo incertezas, que resultam em uma janela com maior volatilidade e juros altos por mais tempo. O reflexo disso, para o mercado imobiliário e de FII, é de boas oportunidades para o bolso com liquidez e com olhar fundamentalista. Juros elevados trazem o ativo real, bem como as cotas de FII, para valores mínimos, o que, por um lado, se traduz em um rico pipeline de oportunidades de valorização represada, nas mais diversas frentes e segmentos. Por outro lado, grande parte dos FoF e Hedge Funds não consegue emitir novas cotas, contando, quase que exclusivamente, com o giro de posições para fazer caixa – algo que, em muitos casos, nesse momento de grande desvalorizações não compensa.

Assim, após uma análise profunda do mercado sob o cenário econômico atual, nossa equipe de gestão está convencida que a união dos dois Fundos proporcionará à gestão melhor condição de extração do melhor de cada um deles, trazendo muitos benefícios aos cotistas de ambos.

Por um lado entra BCFF11, agregando com seu tamanho, tradição, visibilidade e liquidez, contemplados em uma grande carteira de posições em FII em diferentes estágios de maturação. Por outro lado entra BTHF11, um veículo mais moderno e versátil, com maior poder de diversificação, agilidade e adaptabilidade, com suas estruturas mais criativas e balanceadas, sob uma saudável combinação de FIIs e CRIs, esses últimos trazendo a previsibilidade e a segurança da renda fixa, tão necessários no atual momento.

Entendemos que a união das forças é um movimento natural e demanda uma análise cuidadosa, cujas diretrizes serão nesse momento submetidas para aprovação dos cotistas de ambos os FII. Sabemos que, devido à sua complexidade e impacto estrutural em ambas as estruturas, será necessário grande engajamento da base para suas aprovações, mirando quórum qualificado de 25%. Apesar deste grande desafio, entendemos como uma medida transformadora para a gestão do veículo que nasce, traduzida em grandes frutos para nossos cotistas, e, assim, se faz compensar todo nosso esforço para tal engajamento.

Ao longo do presente material entraremos mais a fundo na estratégia proposta. Reforçamos que utilizem nossos canais para esclarecer quaisquer dúvidas e que manifestem seu voto.

Agradecemos a confiança e seguimos comprometidos em extrair o melhor valor de seus investimentos.



Assembleia Geral Extraordinária BTHF

Cenário atual vs Fundo Consolidado

BCFF

Mandato

- Aquisição de cotas de FIIs e CRIs

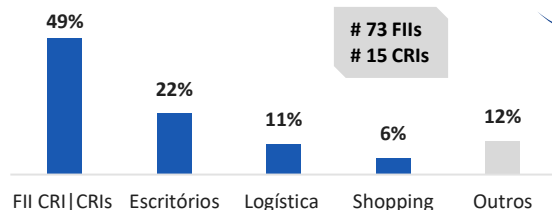
IPO

- Janeiro/2010
- #Emissões: 10

Dados financeiros

- Patrimônio: R\$ 1,917 bilhões
- Liquidez: R\$ 2,8 milhões/dia
- Investidores: 356.193
- Taxa de adm + gestão: 1,25% a.a.

Carteira



Destaques

- Prêmio:
#TOP3 FII do Mercado **InfoMoney**
- Outros:
#1º FOF estruturado do mercado.
#FOF com maior liquidez do mercado.

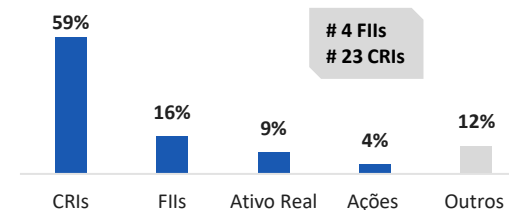
Link: [Gerencial BCFF Junho](#)

BTHF

- Aquisição de cotas de FIIs, CRIs, ativos reais e ações

- Janeiro/2023
- #Emissões: 2

- Patrimônio: R\$ 578 milhões
- Liquidez: ambiente Cetip
- Investidores: 14.071
- Taxa de adm + gestão: 1,15% a.a.



Alocações:

- Shoppings Maceió (9% PL): TIR de +28%
- BTHI (6% PL): TIR de 43% a.a.
- SYNE3 (4% PL): TIR de 22,6%
- CRI (59% PL):
 - 57% @CDI + 4,3%
 - 43% @IPCA + 8,9%

Link: [Gerencial BTHF Junho](#)

Fundo Consolidado



Mandato: BTHF permanece com a mesma política de investimentos e regulamento.



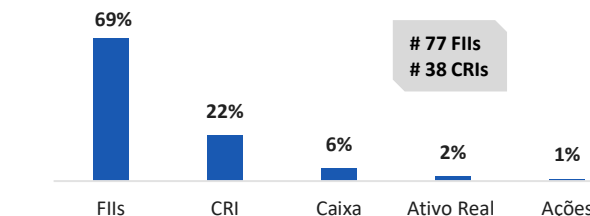
Dominância: Vantagem competitiva, sendo o maior Hedge Fund do mercado.



Liquidez: BTHF ganha liquidez imediata, (BCFF: R\$ 2,8 mm/dia)



Custos: Redução imediata da Taxa de adm + gestão de 1,15% a.a. para 1,10% a.a.

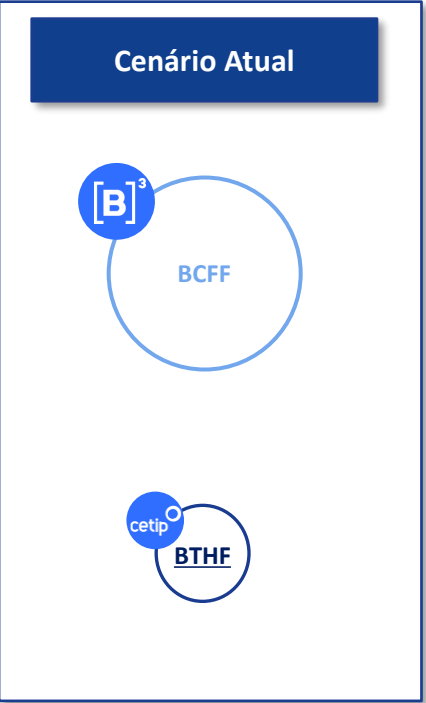


- ✓ **Dividendo estável**, trazendo previsibilidade para o cotista
- ✓ **Potencial ganho de capital**, com a convergência da cota para o *yield* do BCFF
- ✓ **Compra de carteira com desconto ~ 10%**, aos respectivos laudos de avaliação

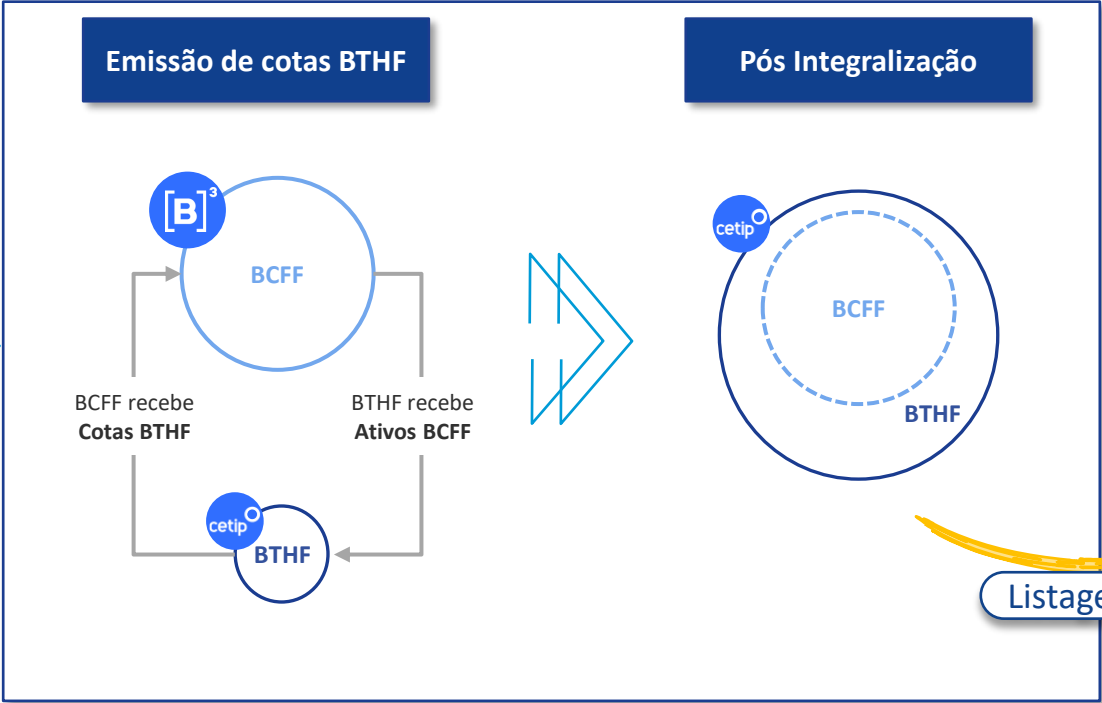
Assembleia Geral Extraordinária BTHF

Operação: Emissão do BTHF para compra da carteira do BCFF com consequente liquidação do BCFF

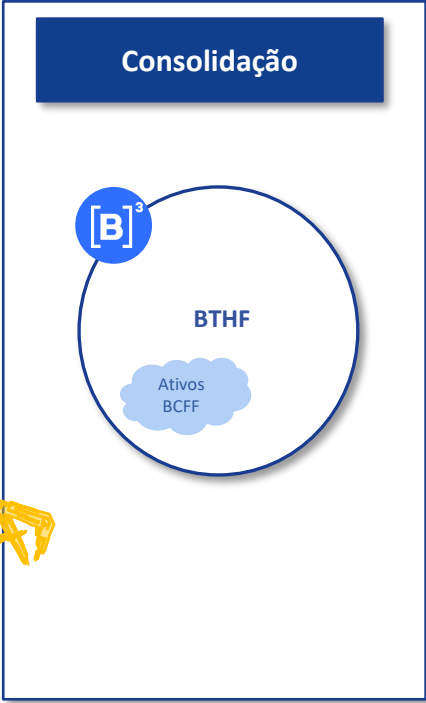
1



2



3



BTHF

Hedge Fund negociado na Cetip.

BCFF

FOF de maior liquidez na B3.

BTHF emite cotas para adquirir toda a carteira do BCFF, ao nível patrimonial.

BCFF subscreve sozinho a oferta de BTHF dando seus ativos como pagamento.

BTHF passa a deter a totalidade dos ativos do BCFF.

BCFF passa a deter 100% de cotas do BTHF, sendo meramente transitória até a conclusão da operação.

Estratégia se consolida, com BTHF sendo negociado na B3.

BCFF entrega suas cotas de BTHF para o cotista, e é liquidado.

Assembleia Geral Extraordinária BTHF

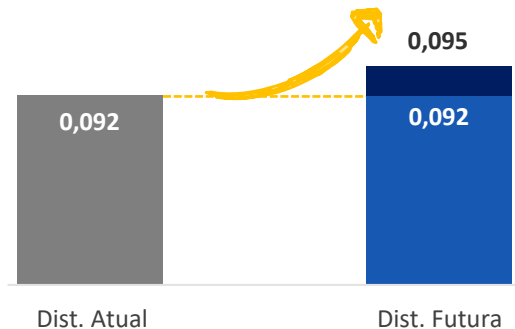
Trade-off: Resumo para o cotista BTHF

	BTHF11	Projeção	
Liquidez	✓	Aumento imediato de liquidez	Cotista do BTHF se beneficia com a liquidez do BCFF11 <i>FOF mais líquido da indústria com média de mais de R\$ 2,8MM por dia</i>
Custos	✓	Redução imediata de custos	Redução da Taxa de adm + gestão se traduz em rendimento direto no bolso do investidor <i>Redução da Taxa de Administração/Gestão para 1,10% a.a. (vs BTHF 1,15% / BCFF 1,25%)</i>
Rendimento	✓	Previsibilidade	Dividendo estável, seguindo em linha com patamar atual no curto prazo <i>A previsibilidade na renda não leva ainda em consideração futuras vendas e destravas de valor</i>
Capital	✓	Potencial apreciação das cotas	Potencial ganho de capital com a convergência da cota para o DY histórico do BCFF <i>O BCFF negocia com prêmio frente aos seus pares, com DY nos últimos 12 meses na ordem de 9,3%</i>
Carteira	✓	Compra com desconto	Carteira dinâmica: aumento no PL via compra dos ativos do BCFF11 com desconto médio de 10% <i>O Fundo terá acesso a investimentos ainda maiores, sob carteira ainda mais diversificada.</i>
Dominância	✓	Maior do mercado	Fundo se consolida como maior dentre os pares <i>Patrimônio Líquido de R\$2,4 bilhões, top 5 FII em número de cotistas (+370 mil investidores)</i>

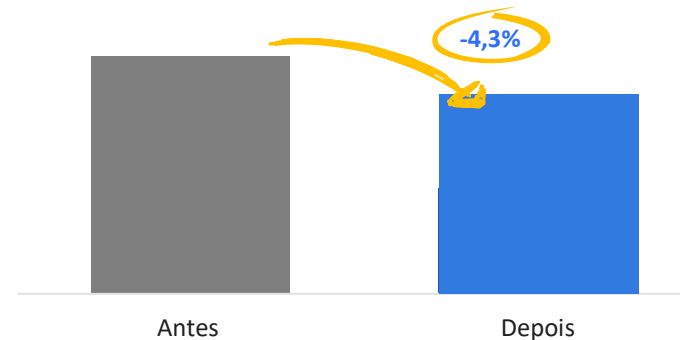
Assembleia Geral Extraordinária BTHF

Visão Geral

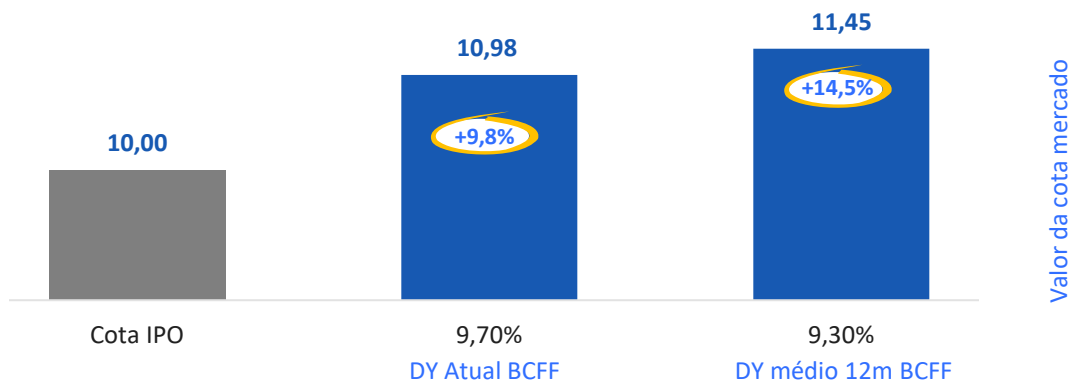
- 1** **Rendimento Estável, viés de alta**
vs. o patamar atual nos primeiros 12 meses
(R\$/cota)



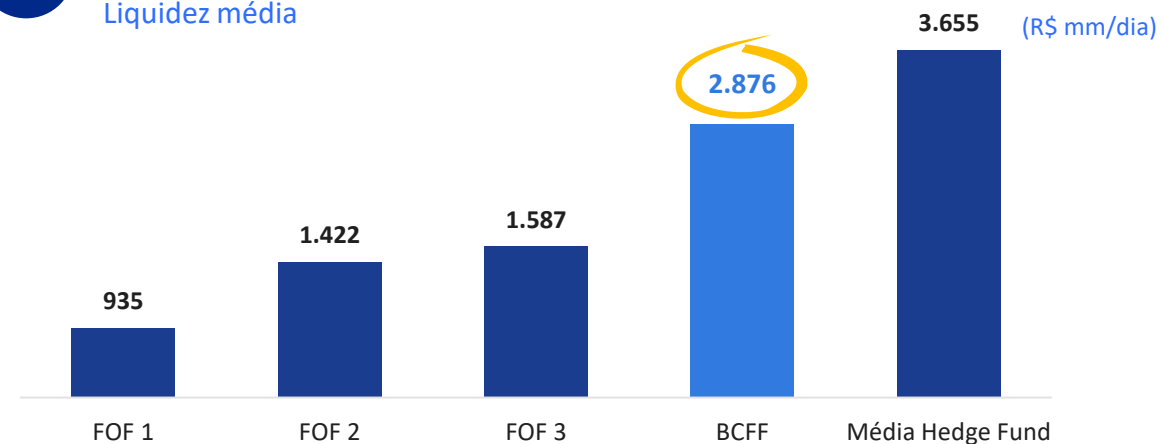
- 3** **Redução de Custos**
Queda na taxa de adm + gestão de 1,15% a.a. para 1,10% a.a.



- 2** **Potencial Ganho de Capital**
vs. cota atual, assumindo patamar de negociação do BCFF11
(R\$/cota)

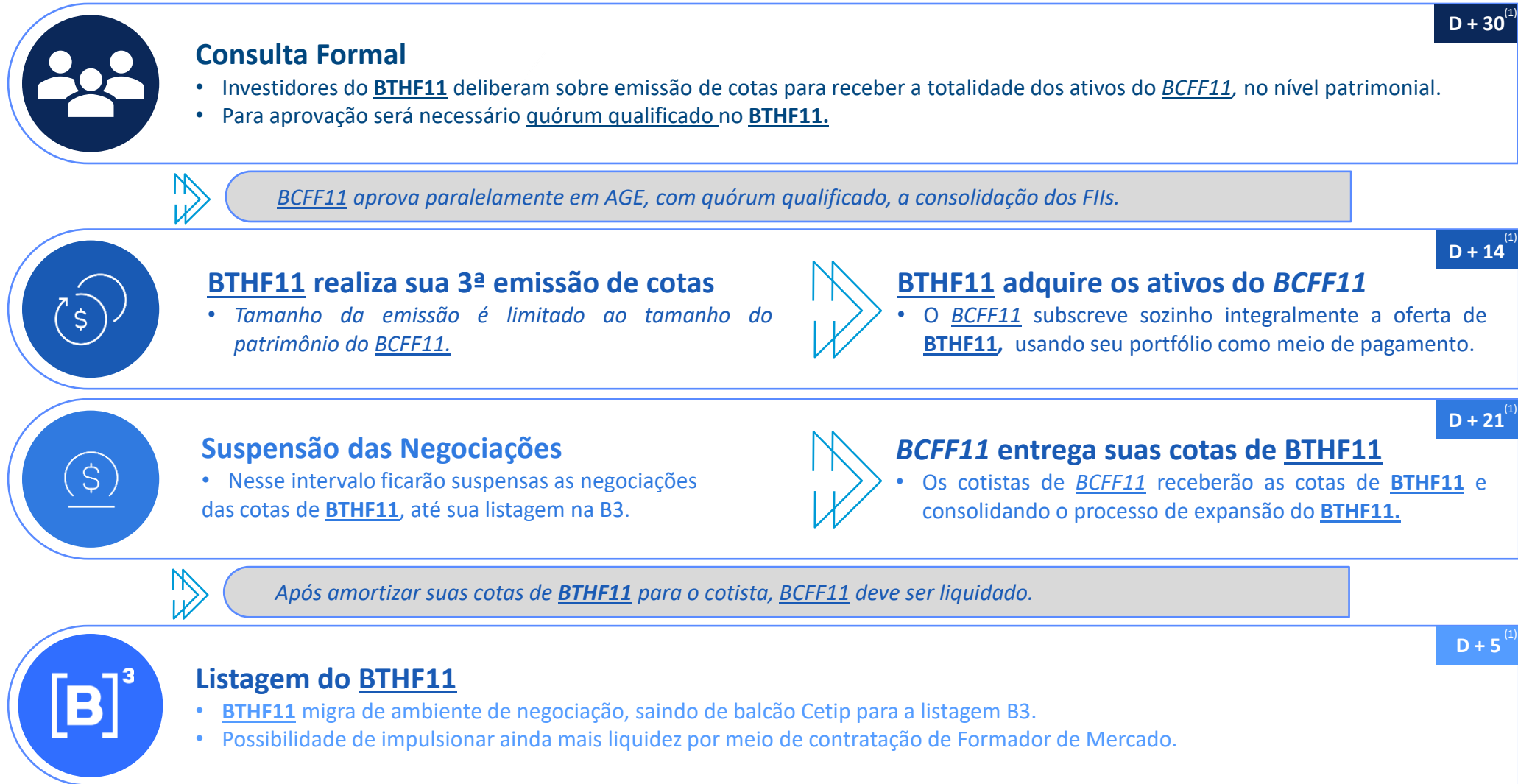


- 4** **Maior Liquidez**
Liquidez média
(R\$ mm/dia)



Assembleia Geral Extraordinária BTHF

Passo-a-Passo do Investidor



(1) O intervalo de dias é uma estimativa da gestora e pode ser alterado.

Assembleia Geral Extraordinária BTHF

Guia de Votação

Como Votar ?

I. Via Aplicativo BTG Pactual:

Cotistas cadastrados com conta no BTG Pactual receberão notificação via aplicativo para votarem na Consulta Formal. O processo de votação é igual ao fluxo abaixo, a partir do **4º passo**.

II. Via Link, por e-mail:

1º PASSO

Acesse a sua caixa de e-mail e encontre a mensagem enviada pelo BTG através do e-mail votoeletronico.estruturados@btgpactual.com ou pelo assunto **Consulta Formal - FII BTG Pactual Fundo de Fundos**. Caso não encontre o e-mail, lembre-se de verificar seu spam ou lixo eletrônico.

2º PASSO

Clique no link **“iniciar votação”** ao final do e-mail.

3º PASSO

No box, clique para confirmar que concorda com a **política de privacidade** e depois em **“continuar”**.

☐

Ao prosseguir para efetuar o voto, estou ciente do conteúdo a ser votado e de que no processo de voto, meus dados e minhas interações com a plataforma serão usadas exclusivamente para comprovar minha participação junto aos responsáveis pela votação.

Iniciar votação

4º PASSO

Digite o **CPF ou CNPJ** e clique em **Próximo**.

5º PASSO

Vote na opção desejada em cada uma das **matérias**:

6º PASSO

Clique em **Enviar Voto** e pronto! **Seu voto está confirmado!**

Via envio de voto para administradora

Todo cotista pode enviar sua manifestação diretamente para a Administradora, conforme Consulta Formal. Basta preencher o voto, assina-lo e encaminhar para o e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com o voto escaneado, junto de cópia de documentos que comprovem poderes, como RG ou CNH. Qualquer dúvida sobre o processo de votação pode ser encaminhado para o e-mail acima.

