



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund

BTG Pactual
Real Estate Hedge Fund

BTHF11
Relatório Gerencial

CNPJ: 45.188.176/0001-57

Setembro 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 06/set, o Fundo convocou uma Assembleia Geral Extraordinária com a pauta de realizar a cisão das cotas dos investidores que possuem interesse em se manter no ambiente de balcão organizado da B3 (Cetip).

Em 27/set o [resultado da AGE](#) foi divulgado conforme os percentuais detalhados abaixo:

Quórum qualificado			
	Aprovação	Não aprovação	Abstenção
Matéria (i)	39,32%	2,39%	0,29%

Quórum simples			
	Aprovação	Não aprovação	Abstenção
Matéria (ii)	52,88%	46,42%	0,68%

Informações adicionais sobre cronograma e data de corte se encontram no [fato relevante](#) divulgado este mês.

Atenciosamente,

BTG Pactual Gestora de Recursos.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Valor Patrimonial
(R\$ milhões)

583,9

Valor Patrimonial
(R\$ / cota)

10,29

Investidores

14.063

Ativos Investidos⁽¹⁾

30

Duration
da Carteira

4,00 anos

Taxa Média
(carteira)⁽³⁾

CDI + 4,41%
IPCA + 8,20%

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)

0,092

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

11,0%

Retorno Total Líquido⁽²⁾

CDI + 4,94%

Prezado investidor,

Em setembro/24, o fundo gerou R\$0,130/cota de resultado, dos quais **foram distribuídos R\$0,092/cota aos cotistas**, equivalente ao ***dividend yield* de 11,0% ao ano e 0,92% ao mês vs o CDI líquido⁽²⁾ de 0,74%**.

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 de CRIs do fundo está atualmente 55% indexada ao CDI, com taxa média de 4,41% (duration de 2,6 anos) e 45% em IPCA + 8,20% (duration de 5,8 anos)**, o que torna o portfólio mais resiliente nesse período de maior volatilidade .

A **cota patrimonial do fundo encerrou o mês em R\$10,29**, que representa uma ligeira valorização de 0,4% em relação ao mês anterior, muito por conta do fechamento da NTN-B em relação ao mês anterior, fazendo com que a parcela IPCA dos CRIs se valorizassem.

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) Não considera ativos investidos em caixa. (2) Valor referente ao CDI com desconto de 15% de IR para o período. (3) Média ponderada.

CENÁRIO MACRO

Em setembro, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu, de maneira unânime, proceder com um aumento na taxa Selic, elevando-a para 10,75% ao ano. Essa decisão reflete uma postura mais dura em relação à condução da política monetária, em consonância com as projeções do mercado. O aumento da taxa de juros foi motivado por uma série de fatores internos que se mostraram significativos: o crescimento econômico observado no primeiro semestre do ano, que superou as expectativas inicialmente estabelecidas, a incerteza em relação ao cumprimento das regras fiscais e a elevação das expectativas de inflação para os próximos anos.

Durante o mesmo mês, as taxas dos títulos públicos apresentaram um aumento considerável. A NTN-B com vencimento em 2029, por exemplo, passou a ser negociada a uma taxa de IPCA + 6,75% ao ano. Este ajuste nas taxas contribuiu para um cenário de maior volatilidade nos ativos de renda variável, resultando em uma queda aproximada de 2,5% no Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) durante o período.

No cenário internacional, os Estados Unidos também vivenciaram movimentos significativos em sua política monetária. O Banco Central Americano surpreendeu o mercado ao anunciar uma redução de 0,50% em suas taxas de juros, levando-as para um intervalo de 4,75% a 5,00%. O tom do comunicado emitido pelo comitê demonstrou uma confiança crescente em relação à trajetória de desinflação, e o mercado passou a estimar uma taxa terminal em 3,4%.

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 tragam certa volatilidade, enxergamos uma janela de oportunidades para a aquisição de ativos imobiliários a preços convidativos e com taxas reais de retorno atrativas. Nesse contexto, é preciso acompanhar o cenário macroeconômico de perto, mas levando em consideração as peculiaridades de cada setor.

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

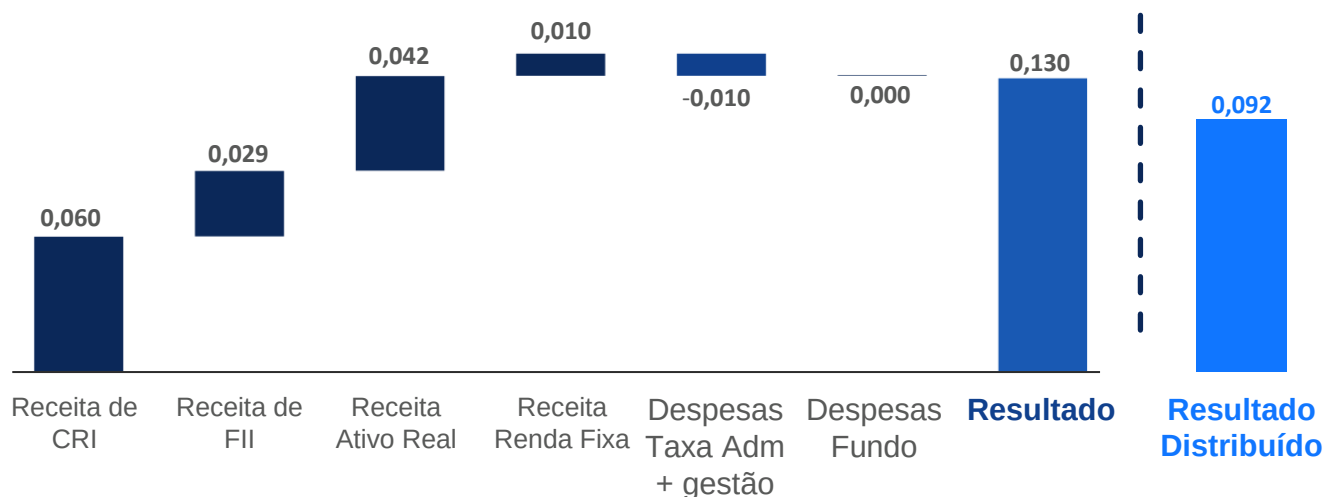
RESULTADO FINANCEIRO

DRE - Demonstração do Resultado do Período⁽¹⁾

Resultado BTHF11 (R\$)	Abr-24	Mai-24	Jun-24	Jul-24	Ago-24	Set-24	6 Meses
Receita de CRI	5.121.347	3.437.396	5.065.460	4.513.556	3.767.276	3.404.599	25.309.633
Receita de FII	297.583	252.031	370.966	780.064	900.036	1.667.228	4.267.908
Receita Ativo Real	507.684	1.137.884	1.100.865	1.518.347	1.518.348	2.369.310	8.152.439
Receita com Renda Fixa	1.136.135	875.939	723.634	585.584	535.184	552.278	4.408.754
Total Receitas	7.062.749	5.703.250	7.260.925	7.397.551	6.720.843	7.993.415	42.138.734
Taxa de adm + gestão	-1.126.292	-1.125.122	-1.121.168	-1.124.081	-564.184	-557.729	-5.618.578
Despesas do Fundo	-15.502	-21.678	-22.046	-24.109	-22.596	-18.600	-124.532
Total Despesas	-1.141.794	-1.146.800	-1.143.214	-1.148.191	-586.780	-576.330	-5.743.110
Lucro Líquido	5.920.954	4.556.449	6.117.710	6.249.360	6.134.063	7.417.086	36.395.624
Lucro Líquido por cota	0,1044	0,0803	0,1078	0,1102	0,1081	0,1307	0,6415

Resultado distribuído R\$/Cota	0,100	0,095	0,092	0,092	0,092	0,092	0,563
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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

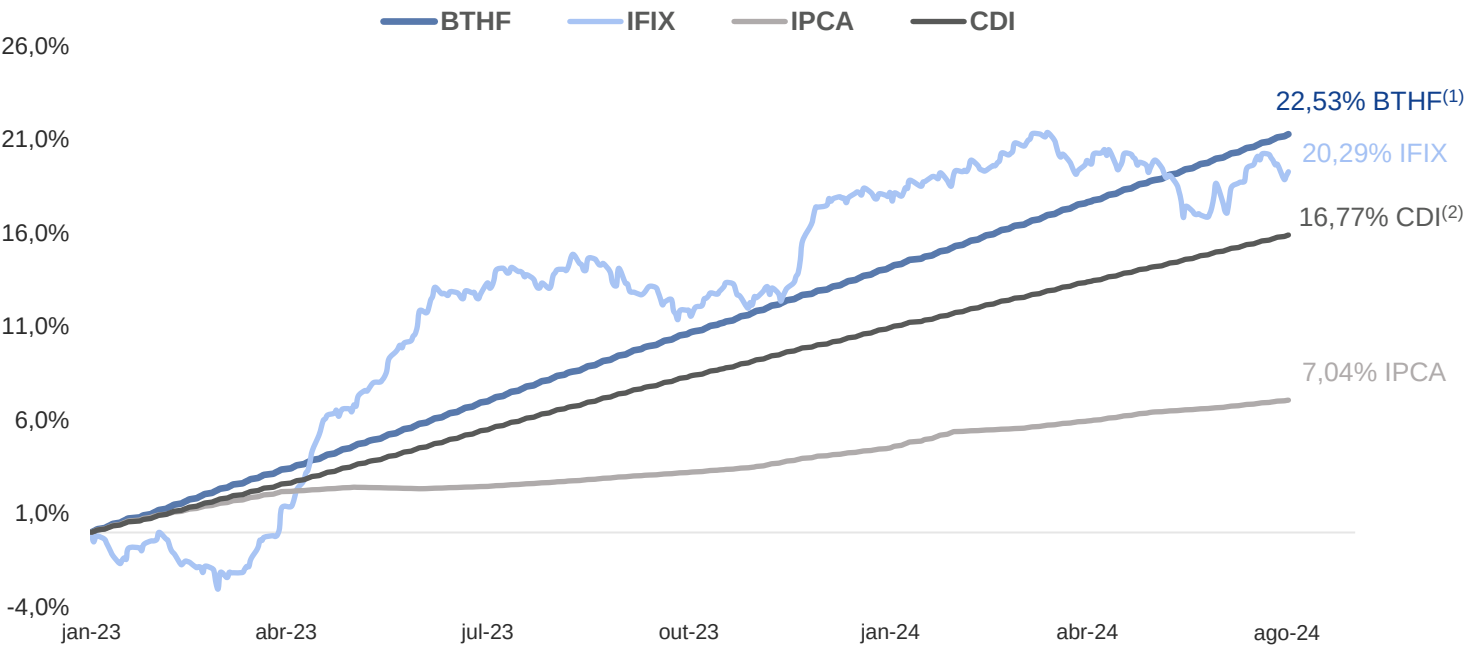


Retorno anualizado: A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$0,092 por cota aos investidores. O retorno total (valorização da cota e rendimento) dos últimos 12 meses foi de 15,03%.

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 22,53% (13,77% a.a.) ou CDI + 4,94% 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:

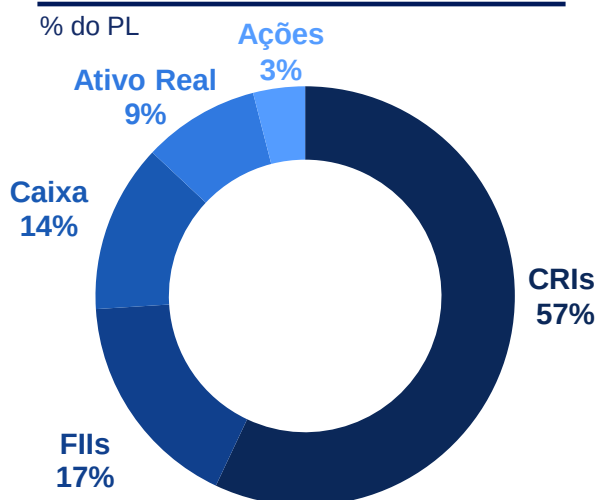
Competência: Maio Divulgação: 14 de junho Pagamento: 15 de julho		R\$0,092 por cota Para 1ª e 2ª emissão
Competência: Junho Divulgação: 12 de julho Pagamento: 15 de julho		R\$0,092 por cota Para 1ª e 2ª emissão
Competência: Julho Divulgação: 14 de agosto Pagamento: 15 de agosto		R\$0,092 por cota Para 1ª e 2ª emissão
Competência: Agosto Divulgação: 13 de setembro Pagamento: 16 de setembro		R\$0,092 por cota Para 1ª e 2ª emissão
Competência: Setembro Divulgação: 14 de outubro Pagamento: 15 de outubro		A ser anunciado
Competência: Outubro Divulgação: 14 de novembro Pagamento: 18 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.

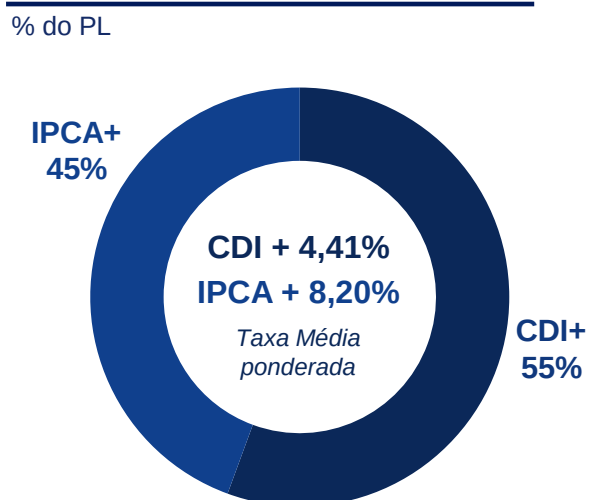


PORTFÓLIO DO FUNDO

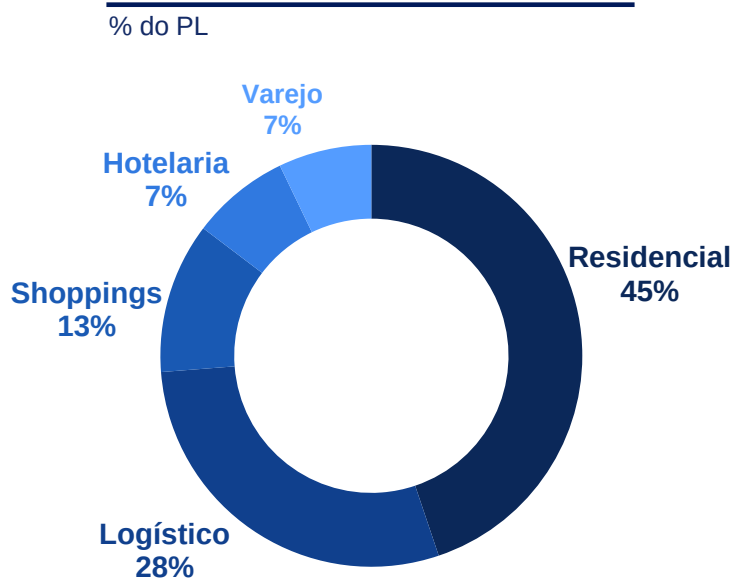
Alocação por Classe de Ativo⁽¹⁾



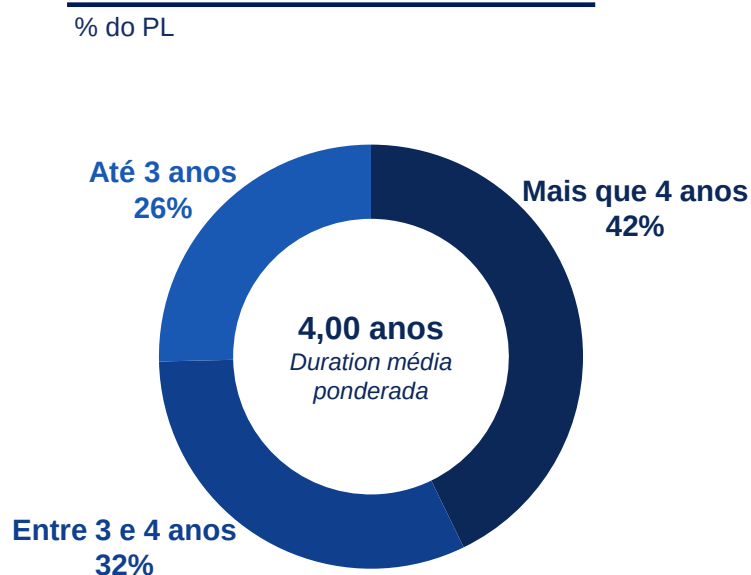
Alocação por Indexador (CRIs)⁽¹⁾



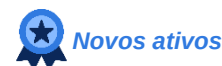
Exposição por Setor (CRIs e FIs)⁽¹⁾⁽³⁾



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
GRU Log I	23H2516001	IPCA	8,00%	7,09	36.177	6,3%	Core
GRU Log II	23H2516002	IPCA	8,00%	7,09	36.177	6,3%	Core
Assaí Barzel	22E1284935	IPCA	6,75%	4,60	35.230	6,1%	Tático
Emergent Cold I	22F0930128	IPCA	9,36%	4,80	31.417	5,4%	Core
Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	3,03	27.684	4,8%	Core
You Corp II	22D0847835	CDI	4,50%	1,74	26.284	4,6%	Core
You Sergipe	24E3191695	CDI	4,75%	3,33	24.027	4,2%	Core
Patriani II	23D1695281	CDI	5,00%	3,15	23.670	4,1%	Core
Patriani IV	23D1695285	CDI	5,00%	3,15	22.641	3,9%	Core
Higienópolis	21L0329279	CDI	4,25%	2,69	19.782	3,4%	Core
Marajoara	21K0908334	CDI	5,00%	1,03	16.638	2,9%	Core
You Corp I	22D0847833	CDI	4,00%	1,16	14.559	2,5%	Core
Patriani I S3	23D1695269	CDI	3,50%	3,19	3.628	0,6%	Core
Patriani I S1	23D1695011	CDI	3,50%	3,19	3.493	0,6%	Core
Patriani III S7	24D3055861	IPCA	11,48%	2,94	2.580	0,4%	Core
Patriani III S5	24D3055858	IPCA	11,48%	2,94	1.445	0,3%	Core
Patriani III S6	24D3055859	IPCA	11,48%	2,94	1.135	0,2%	Core
Patriani III S3	24D3055807	IPCA	10,16%	2,98	888	0,2%	Core
Patriani III S8	24D3055862	IPCA	11,48%	2,94	794	0,1%	Core
Patriani III S4	24D3055829	IPCA	10,16%	2,98	384	0,1%	Core
Patriani III S1	24D3055754	IPCA	10,16%	2,98	331	0,1%	Core
Patriani III S2	24D3055772	IPCA	10,16%	2,98	315	0,1%	Core
Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,30%	2,04	223	0,0%	Tático
				4,00	329.513	57,09%	

Os ativos de crédito do BTHF11 fecharam o mês de junho com 23 CRIs na carteira, tendo uma duration médio de aproximadamente 4,00 anos, alocação de R\$ 329 mm e exposição do PL total em 57,0%.

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 julho, fizemos a venda do CRI HSI Bemol, que era uma posição tática do fundo, e ocorreu a amortização extraordinária do CRI You,, em contrapartida alocamos no CRI You Sergipe numa taxa de CDI + 4,75% a.a.

Ao longos dos dois últimos meses, iniciamos a compra de GZIT11 – Gazit Malls, acreditamos haver uma assimetria positiva em relação ao preço de mercado e montamos uma posição de aprox. 0,5% do PL.

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.	52.089	9,0%	Shoppings	Core
BTG You FII 	BTYU11	50.650	8,8%	Residencial	Core
BTG Hotéis	BTHI11	35.082	6,1%	Hotelaria	Core
XP Malls	XPML11	4.943	0,9%	Shoppings	Core
Gazit Malls 	GZIT11	3.070	0,5%	Shoppings	Core
Rio Bravo Educacional	RBED11	2.165	0,4%	Educacional	Tático
		147.999	25,60%		

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.

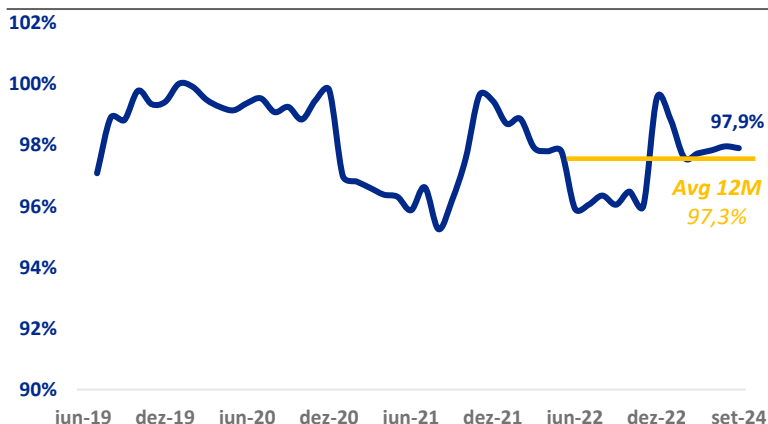
BTG RE Structured⁽¹⁾

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%.

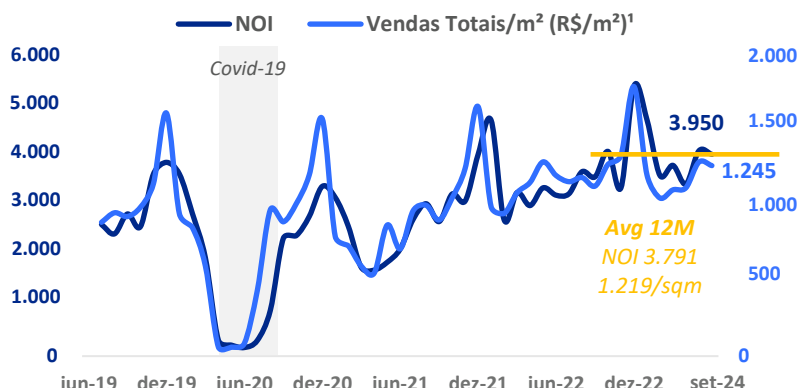
A performance operacional do Shopping Pátio Maceió pós-pandemia vem aumentando mês a mês, como podemos observar nos gráficos abaixo:



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	16.735	3,0%	Incorporação	Tático
		16.735	3,0%		

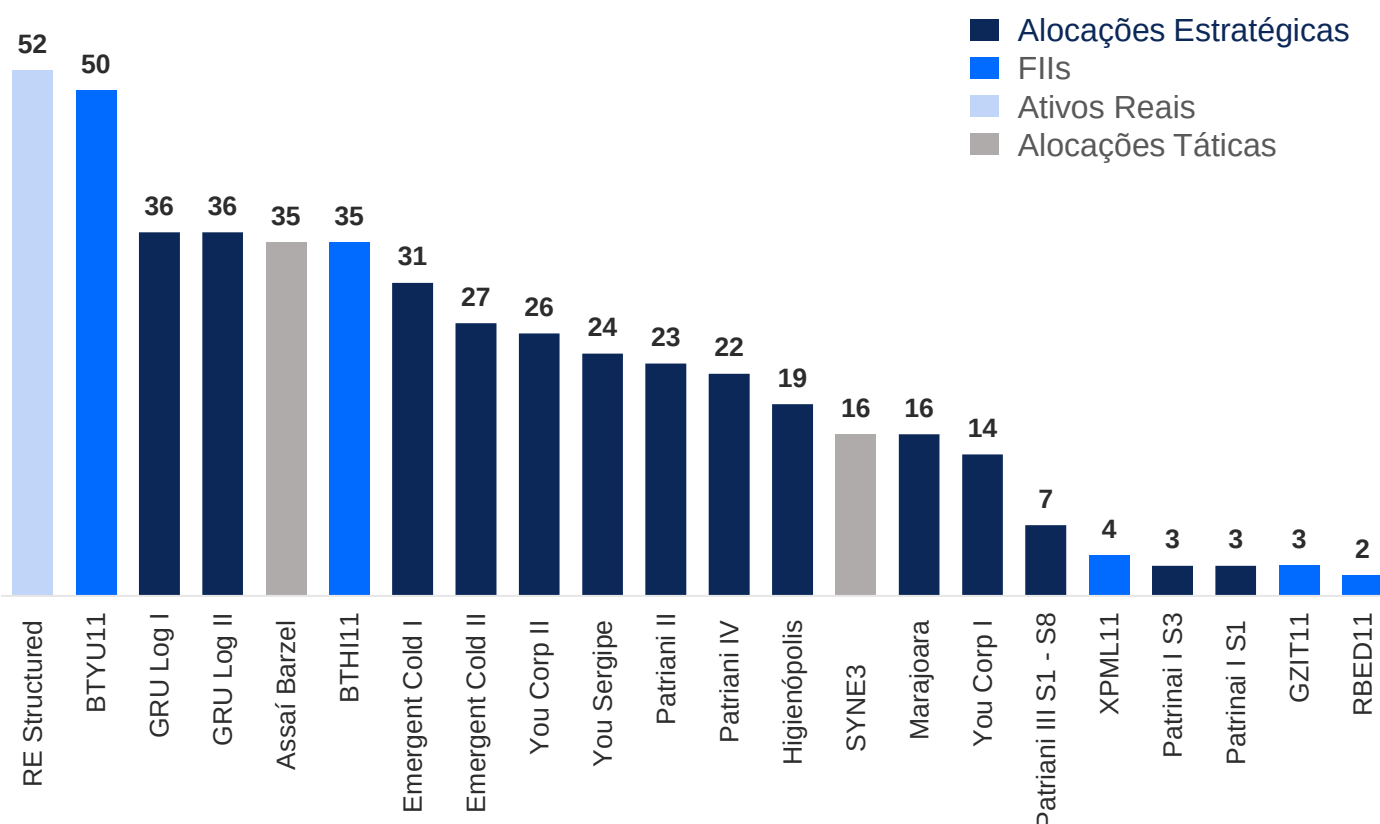
A posição de SYNE3 do BTHF representa a estratégia tática de investimentos. Além do ganho de capital no papel, a companhia anunciou o pagamento de dividendos, que será refletido no resultado do fundo no próximo mês.

Lista de ativos em carteira – Caixa⁽¹⁾

Fundo	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	% PL	Rentabilidade (% CDI)
BTG Yield DI	Liquidez	CDI	28.953	5,0%	100,0%
BTG Tesouro Selic	Liquidez	CDI	27.912	4,8%	100,0%
BTG Capital Mkts	Liquidez	CDI	26.093	4,5%	100,0%
			82.958	14,4%	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\$ 31,4 milhões



IPCA + 9,36% a.a.



Duration
4,8 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\$ 19,7 milhões



CDI + 4,25% a.a.



Duration
2,6 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
1,7 anos

You Corp II

Código: 22D0847835

Emissão: Vert – 73ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 24,0 milhões



CDI + 4,75% a.a.



Duration
3,3 anos

You Sergipe

Código: 24E3191695

Emissão: True Securitizadora– 330ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

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

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

Comentário da operação: Operação core

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 14,5 milhões



CDI + 4,00% a.a.



Duration
1,1 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
3,1 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\$ 36,1 milhões



IPCA + 8,00% a.a.



Duration
7,0 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\$ 36,1 milhões



IPCA + 8,00% a.a.



Duration
7,0 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 e 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\$ 27,6 milhões



CDI + 3,25% a.a.



Duration
3,0 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
3,1 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\$ 3,6 milhões



CDI + 3,50% a.a.



Duration
3,1 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
3,1 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\$ 16,6 milhões



CDI + 5,00% a.a.



Duration
1,0 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\$ 7,8 milhões



IPCA + 10,82% a.a.



Duration
2,9 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:

14.063

Ambiente de Negociação:

B3 (Cetip) - 4770023FII



Principais publicações do BTHF realizadas até o momento:

27/09/2024 – Fato Relevante (AGE)	Acesse
27/09/2024 – Ata da Assembleia (Resultado AGE)	Acesse
06/09/2024 – Proposta do Administrador (AGE)	Acesse
06/09/2024 – Carta Consulta (AGE)	Acesse
13/08/2024 – Ata da Assembleia (Resultado AGE)	Acesse
11/07/2024 – Assembleia (Material de apoio)	Acesse
11/07/2024 – Assembleia (Proposta do administrador)	Acesse
11/07/2024 – Assembleia (Carta Consulta)	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.

