
***BTG Pactual Real Estate
Hedge Fund FII - Fundo de
Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada***

(CNPJ nº 45.188.176/0001-57)

***(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)***

Demonstrações financeiras em

30 de setembro de 2024

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII - Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BTG Pactual
Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o período de 1º de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de setembro de 2024, o desempenho de suas operações e o seu fluxo de caixa para o período de 1º de julho de 2024 (data de início do período) a 30 de setembro de 2024 (data da cisão), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento financeiro.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Evento de cisão parcial

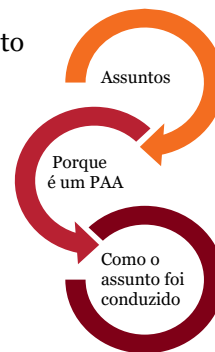
Conforme mencionado na Nota 1, a Assembleia Geral de Cotistas de 27 de setembro de 2024 deliberou a cisão parcial do Fundo, com versão de parcela patrimonial cindida para o Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Real Estate Hedge Fund Multiestratégia, com efetivação em 30 de setembro de 2024. Para fins de apresentação, a posição patrimonial do Fundo está sendo apresentada no momento imediatamente anterior ao da ocorrência do evento. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.



BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
<p>Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas 3.4.1 e 5.2 (a))</p> <p>O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários.</p> <p>A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera um modelo de negócio cujo objetivo é coletar os fluxos de caixa contratuais que consideram principalmente a projeção da taxa de índice de preço e o spread de crédito. Portanto, é uma área que inclui subjetividade e depende de técnicas de avaliação realizadas com base em modelos internos de precificação da Administração para a mensuração do valor justo.</p> <p>A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada área de foco de auditoria devido a relevância desses investimentos no contexto das demonstrações financeiras do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.</p>	<p>Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.</p> <p>Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos o cálculo do fluxo de caixa futuro com base nos respectivos termos de securitização e a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, em base de teste, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.</p> <p>Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.</p>



BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa (Notas 3.4.2 e 5.2(b))

O Fundo também apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa.

A Administração precifica as cotas desses fundos de investimento imobiliário com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa.

A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa foi considerada área de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa.

Comparamos os preços utilizados pela Administração para a valorização desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Obtivemos os relatórios de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos. Com base nessa informação, analisamos se há alguma modificação nos relatórios dos auditores ou alguma informação relevante com impacto nas demonstrações financeiras do Fundo.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII - Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de dezembro de 2024

PricewaterhouseCoopers
PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
Fábio A. Oliveira Araújo
Signed by: FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 27302914895
CPF: 27302914895
Signing Time: 13 December 2024, 17:48:08 BRT
© ICP Brasil. OJ: Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB-V5

Fábio de Oliveira Araújo
Contador CRC 1SP241313/O-3

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.176/0001-57

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balço patrimonial em 30 de setembro de 2024 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/09/2024	% do PL
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	75.500	13,35%
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	319.732	56,55%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	180.911	32,00%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	15.076	2,67%
Negociação e intermediação de valores		753	0,13%
Outros créditos		11	0,00%
Total do ativo		591.983	104,70%
Passivo			
	Nota	30/09/2024	% do PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	14.096	2,49%
Provisões e contas a pagar	16.4	1.927	0,34%
Negociação e intermediação de valores		10.527	1,86%
Provisões e contas a pagar		37	0,01%
Total do passivo		26.587	4,70%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	567.921	100,45%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(10.025)	-1,77%
Lucros acumulados		7.500	1,33%
Total do patrimônio líquido		565.396	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		591.983	104,70%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.176/0001-57

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	01/07/2024 a 30/09/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	10.318
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(58)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	953
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	7.189
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	597
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(19.542)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(3.001)
Lucro em transações de ações de companhias abertas	5.2 (c)	351
Receitas de dividendos e juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas	5.2 (c)	6.095
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(178)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		2.724
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		1.824
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(215)
		1.609
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de fiscalização da CVM	10	(10)
Taxa de administração	6 e 10	(1.682)
Taxa de performance	6 e 10	(1.330)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(94)
		(3.116)
Lucro líquido do período		1.217
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	56.729.905
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,02
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,97

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.176/0001-57

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 30 de junho de 2024		567.921	(10.025)	30.818	588.714
Lucro líquido do período		-	-	1.217	1.217
Rendimentos declarados	7	-	-	(24.535)	(24.535)
Em 30 de setembro de 2024		567.921	(10.025)	7.500	565.396

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.176/0001-57

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de Reais

	Nota	01/07/2024 a 30/09/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração		(1.676)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(89)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(215)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.980)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		1.824
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	22.702
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(24.000)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	25.550
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	10.708
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(58.239)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	37.894
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	10.092
Venda de ações de companhias abertas	5.2 (c)	2.743
Recebimento de dividendos e juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas	5.2 (c)	6.095
IRRF sobre ganho de capital		(140)
Caixa líquido das atividades de investimento		35.229
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos distribuídos	7	(15.657)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(15.657)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		17.592
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5.1	57.908
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	75.500

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.176/0001-57

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 25 de novembro de 2022, com prazo de duração indeterminado e com público alvo de investidores em geral, e início de suas atividades em 31 de janeiro de 2023.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação de seu patrimônio nos seguintes ativos (em conjunto denominados ("Ativos Imobiliários"), observados os limites de concentração definidos no item 0 abaixo: (i) certificados de recebíveis mobiliários ("CRI"), (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"); (iii) letras hipotecárias ("LH"), (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI"), (iv) letras imobiliárias garantidas ("LIG"), (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (vi) ações de empresas, listadas em ambiente de negociação de bolsa ou não, devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Ações Imobiliárias"); (vii) debêntures e demais títulos de dívida corporativa, desde que objeto de oferta pública nos termos da Resolução CVM 160, e desde que se trata de emissores devidamente registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Debêntures"); ; (viii) bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, (ix) quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Outros Ativos"), (x) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário ("Participações Societárias"); (xi) cotas de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FIP") ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("Cotas de FIA"); (xii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor ("Cotas de FIDC") (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2º, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175 ("Ativos Financeiros"); e (ix) a bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("Bens Imóveis"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

A Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de setembro de 2024 deliberou a realização da cisão dos ativos e passivos do patrimônio líquido do Fundo, com base no fechamento do 30 de setembro de 2024 ("Data da Cisão"), com versão da parcela de seu patrimônio para novo fundo de investimento imobiliário FII BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND MULTISTRATÉGIA, que foi constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), e o Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"). A cisão ocorreu em 01 de outubro de 2024 e a parcela do patrimônio do Fundo, vertida para o novo Fundo corresponderá a 19,76% do que o Fundo detiver dos ativos e passivos.

Os cotistas que rejeitaram a pauta sobre a migração para o ambiente listado B3, terão sua participação no Fundo transferida automaticamente para o Fundo Cindido em mercado de balcão organizado da B3 ("CETIP"), sem necessidade de qualquer assinatura ou mecanismo adicional.

Em razão da efetivação do evento, as atuais 45.522.318 cotas, foram retificadas para 44.644.301 cotas. A Administradora ressalta que essa atualização não gerou impacto ou ônus/bônus à estrutura do fundo ou ao patrimônio dos investidores.

As cotas do Fundo não são negociadas na B3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024, sem comparação com o exercício anterior, em função do evento de cisão do Fundo, conforme Nota Explicativa 1.

Essas demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 13 de dezembro de 2024.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros**a) Classificação dos instrumentos financeiros****I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento e ações de companhias: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

. Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária**3.3.1 Cotas de fundo de renda fixa**

Não negociadas na B3 S.A, as cotas de fundos de investimento são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota de fechamento divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.176/0001-57

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.4 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**3.4.1 Certificados de recebíveis imobiliários**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4.2 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de Fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.4.3 Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração das evoluções do patrimônio líquido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.7 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

l) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**4.1 Riscos associados ao Fundo****4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.176/0001-57

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

	30/09/2024
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP	24.598
(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF	30.719
(c) Cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP	20.183
	75.500

(a) Está composto por cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Capital Markets Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas, certificados de depósito bancário e outros títulos de emissão de instituições financeiras, debêntures, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios e operações com swap e mercado futuro.

(b) Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

(c) Está composto por cotas do BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Yield DI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento dos títulos e valores mobiliários investidos cuja carteira está composta de: operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, títulos públicos federais, títulos de crédito privado, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras, e outras aplicações.

5.2 De caráter imobiliário

	30/09/2024
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	319.732
(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário	180.911
(c) Ações de companhias abertas	15.076
	515.719

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FI – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.176/0001-57

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/09/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo	
Opea Securitizadora S.A.	22E1284935	Contrato de Locação	Série única	09/06/2022	11/04/2034	IPCA + 6.75%	40.000	51.118	34.819	
True Securitizadora S.A.	23H2516002	Nota Comercial	2 Séries - Classe única	11/09/2023	19/08/2041	IPCA + 8%	34.147	35.605	35.671	
True Securitizadora S.A.	23H2516001	Nota Comercial	2 Séries - Classe única	11/09/2023	19/08/2041	IPCA + 8%	34.147	35.616	35.671	
Vert Companhia Securitizadora	22L1357824	Debêntures	2 Séries - Classe única	21/12/2022	18/12/2029	CDIE + 3.25%	31.000	27.242	27.239	
Vert Companhia Securitizadora	22F0930128	Debêntures	2 Séries - Classe única	17/06/2022	22/03/2034	IPCA + 9.3%	36.382	39.685	31.182	
True Securitizadora S.A.	24E3191695	Nota Comercial	16 Séries - Sênior	26/06/2024	29/06/2027	CDIE + 4.75%	24.000	23.175	23.175	
Opea Securitizadora S.A.	23D1695281	Debêntures	Série única	17/04/2023	26/04/2027	CDIE + 5%	23.000	23.041	23.626	
Opea Securitizadora S.A.	23D1695285	Debêntures	Série única	17/04/2023	26/04/2027	CDIE + 5%	22.000	22.039	22.599	
Vert Companhia Securitizadora	22D0847835	Debêntures	2 Séries - Classe única	25/04/2022	26/04/2027	CDIE + 4.5%	26.000	26.030	26.248	
Vert Companhia Securitizadora	22D0847833	Nota Comercial	4 Séries - Classe única	25/04/2022	27/04/2026	CDIE + 4%	14.500	14.516	14.543	
Vert Companhia Securitizadora	21L0329279	CCB	Série única	09/12/2021	09/11/2026	CDIE + 4.25%	34.804	19.510	19.763	
True Securitizadora S.A.	21K0908334	Nota Comercial	Série única	29/11/2021	08/12/2025	CDIE + 4.5%	20.000	9.999	10.102	
Opea Securitizadora S.A.	24D3055861	Nota Comercial	16 Séries - Subordinada	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 11.4799%	2.437	2.500	2.551	
Opea Securitizadora S.A.	23D1695269	Nota Comercial	4 Séries - Classe única	24/04/2023	26/04/2027	CDIE + 3.5%	3.619	3.625	3.625	
Opea Securitizadora S.A.	23D1695011	Nota Comercial	4 Séries - Classe única	24/04/2023	26/04/2027	CDIE + 3.5%	3.484	3.490	3.490	
Opea Securitizadora S.A.	24D3055858	Nota Comercial	16 Séries - Subordinada	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 11.4799%	1.365	1.400	1.429	
Opea Securitizadora S.A.	24D3055859	Nota Comercial	16 Séries - Subordinada	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 11.4799%	1.072	1.100	1.122	
Opea Securitizadora S.A.	24D3055807	Nota Comercial	16 Séries - Sênior	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 10.1559%	867	860	878	
Opea Securitizadora S.A.	24D3055862	Nota Comercial	16 Séries - Subordinada	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 11.4799%	750	769	785	
Bari Securitizadora S.A.	22H1104501	CCB	Série única	17/08/2022	26/08/2027	CDIE + 2.3%	514	194	194	
Opea Securitizadora S.A.	24D3055829	Nota Comercial	16 Séries - Sênior	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 10.1559%	375	372	380	
Opea Securitizadora S.A.	24D3055754	Nota Comercial	16 Séries - Sênior	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 10.1559%	324	322	328	
Opea Securitizadora S.A.	24D3055772	Nota Comercial	16 Séries - Sênior	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 10.1559%	308	306	312	
								342.514	319.732	

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: True (www.truesecuritizadora.com.br), Virgo Companhia de Securitização (https://virgo.inco), Vert Capital Securitizadora (www.vert-capital.com), Opea Securitizadora S.A. (https://www.opecapital.com/) e Bari Securitizadora S.A. (www.bariquise.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/09/2024
Opea Securitizadora S.A.	22E1284935	Sendas Distribuidoras S.A.	(b), (g), (j)	34.819
True Securitizadora S.A.	23H2516002	Emergent Cold São Paulo Holdings Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	35.671
True Securitizadora S.A.	23H2516001	Emergent Cold São Paulo Holdings Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	35.671
Vert Companhia Securitizadora	22L1357824	Symbol Participações S.A.	(b) (k) (e) (j)	27.239
Vert Companhia Securitizadora	22F0930128	Livina e Cayenne (You Inc Incorporadora e Participações S.A.)	(b) (j) (k) (e)	31.182
Opea Securitizadora S.A.	23D1695281	Martini Meat	(e) (g) (b) (j)	23.626
True Securitizadora S.A.	24E3191695	Azera Empreendimento Imobiliário Ltda.	(a), (b), (h), (i)	23.175
Opea Securitizadora S.A.	23D1695285	Martini Meat	(e) (g) (b) (j)	22.599
Vert Companhia Securitizadora	22D0847835	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(b) (k) (e) (j)	26.248
Vert Companhia Securitizadora	22D0847833	PATRIANI INCORPORAÇÃO 38 SPE LTDA.	(a) (b) (k) (g) (h)	14.543
Vert Companhia Securitizadora	21L0329279	I410 JOSE HOMERO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (SPE detida pela Gafisa)	(b) (k) (e) (j)	19.763
True Securitizadora S.A.	21K0908334	SPE You Inc.	(b) (h) (j) (e)	10.102
Opea Securitizadora S.A.	24D3055861	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	2.551
Opea Securitizadora S.A.	23D1695269	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	3.625
Opea Securitizadora S.A.	23D1695011	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	3.490
Opea Securitizadora S.A.	24D3055858	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	1.429
Opea Securitizadora S.A.	24D3055859	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	1.122
Opea Securitizadora S.A.	24D3055807	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	878
Opea Securitizadora S.A.	24D3055862	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	785
Bari Securitizadora S.A.	22H1104501	Helbor Empreendimentos S.A.	(a), (b), (e), (h)	194
Opea Securitizadora S.A.	24D3055829	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	380
Opea Securitizadora S.A.	24D3055754	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	328
Opea Securitizadora S.A.	24D3055772	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	312
				319.732

Legendas

Regime de Garantias

(a) - Regime fiduciário	(f) - Hipoteca	(k) - Alienação fiduciária de ações
(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(l) - Fundo de liquidez
(c) - Cobrigação	(h) - Aval	(m) - Direito de retrocesso
(d) - Subordinação	(i) - Fundo de overcollateral	(n) - Carta fiança
(e) - Fundo de reserva	(j) - Fiança	

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2024	343.479
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	24.000
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(22.702)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	953
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	10.318
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(58)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(25.550)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(10.708)
Saldo em 30 de setembro de 2024	319.732

(b) Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação do valor das cotas dos Fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.176/0001-57

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

As aplicações em Fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

Fundo	30/09/2024					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
BTG Re Structured Opportunities FII Responsabilidade Limitada (*) (a)	Sim	Títulos e valores Mobiliários	575.000	90,00%	106,23	61.080
BTG Pactual You Inc. Desenvolvimento Imobiliário - FII Responsabilidade (*)	Não	Híbrido	6.000.001	25,00%	10,13	60.650
BTG Pactual Hotéis - FII (*) (a)	Não	Hotel	836.179	9,07%	40,00	33.447
XP Malls FII	Não	Shopping	95.118	0,17%	107,43	10.219
Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	61.201	0,22%	139,30	8.525
Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário (*)	Não	Híbrido	90.889	0,42%	54,39	4.943
FII Rio Bravo Renda Educacional	Não	Outros	15.735	0,67%	129,99	2.045
CSHG Renda Urbano - Fundo de Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	15	0,00%	121,53	2
						180.911

Legendas

(*) Fundos administrados e/ou geridos pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos).

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2024

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	168.984
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	68.766
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(37.894)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	597
Saldo em 30 de setembro de 2024	180.911

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2024

Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	2.903
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	7.189
Saldo em 30 de setembro de 2024	(10.092)

(c) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3, independente do volume de ações negociadas.

Companhias	30/09/2024					
	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	Total
SYN Prop e Tech S.A.	Não	(1)	1.960.500	0,07%	7,69	15.076
						15.076

Legenda

(1) Desenvolvimento, locação, administração e operação de imóveis comerciais.

Movimentação do período

Saldo em 30 de junho de 2024

Venda de ações de companhias abertas	21.222
Lucro em transações de ações de companhias abertas	(3.496)
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	351
Saldo em 30 de setembro de 2024	15.076

Compreendem dividendos e juros sobre capital próprio a receber proveniente a ações de companhias abertas

Saldo em 30 de junho de 2024

Receitas de dividendos e juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas	-
Recebimento de dividendos e juros sobre capital próprio de ações de companhias abertas	6.095
Saldo em 30 de setembro de 2024	(6.095)

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

Taxa de administração	1.682
Taxa de performance	1.330
	1.682

A Administradora recebe por seus serviços neles compreendidos as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, uma taxa de administração equivalente à ("Taxa de Administração"): 1,15% (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12 (doze mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços do Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além de parcela da Taxa de Administração, a Gestora faz jus a uma taxa de performance a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A taxa de performance é calculada conforme descrito no regulamento. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários poderá, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de rendimentos até o 9º dia útil do mês subsequente ao mês de competência e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência, observado que, na Data de Distribuição relativa aos ao 6º Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. Os resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do descrito acima, serão, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora: a. reinvestidos em Ativos de Liquidez e/ou em Ativos Imobiliários, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da Gestora, de comum acordo com a Administradora, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo, nos termos do Art. 49 do Regulamento; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Sexto do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.176/0001-57

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

	30/09/2024
Rendimentos	
Lucro líquido do período	1.217
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(953)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	390
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	19.542
Ajuste ao valor justo com ações de companhias abertas	3.001
Despesa de taxa de performance não paga	1.330
Despesas operacionais não pagas	8
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	24.535

Rendimentos declarados

Rendimentos (a distribuir)	(14.096)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	5.218
Rendimentos líquidos pagos no período	15.657
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,28
% do resultado do período declarado (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	-

8. Patrimônio Líquido**8.1 Cotas integralizadas**

Cotas de investimentos subscritas

Cotas de investimentos integralizadas**Valor por cota (valor expresso em reais)****8.2 Emissão de novas cotas**

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 8.000.000 (oito bilhões de reais) ("Capital Máximo Autorizado"). Sem prejuízo do disposto acima, por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 360.000 com valor unitário de R\$ 10,00, totalizando 36.000.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 26 de janeiro de 2023 e encerrada em 6 de fevereiro de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 4.505, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 207.921 com valor unitário de R\$ 10,03, totalizando 20.729.905 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 03 de outubro de 2023 e encerrada em 07 de novembro de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 5.520, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, as cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pela Gestora; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas

Durante o período, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

No período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/09/2024
Lucro líquido do período	1.217
Patrimônio líquido inicial	588.714
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	0,21%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/09/2024	
	Valores	Percentual
Taxa de administração	1.682	0,29%
Taxa de performance	1.330	0,23%
Taxa de fiscalização da CVM	10	0,00%
Outras (receitas) despesas operacionais	94	0,02%
	3.116	0,54%
Patrimônio líquido médio do período		577.104

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 6, 10 e 13.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 45.188.176/0001-57

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024 (data da cisão do Fundo)

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/09/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	75.500	-	75.500
Cotas de fundo de investimento imobiliário	119.831	61.080	-	180.911
Ações de companhias abertas	15.076	-	-	15.076
Certificados de recebíveis imobiliários	-	319.732	-	319.732
Total do ativo	134.907	456.312	-	591.219

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM no 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 30 de junho de 2025.

Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FII's, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.4 Em 30 de setembro de 2024, o saldo de Provisões e contas a pagar monta a R\$ 1.927, refere-se principalmente a taxa de administração e performance a pagar.

16.5 No período de 01 de julho de 2024 a 30 de setembro de 2024, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

17.1 Em 10 de outubro de 2024 foi divulgado em Fato Relevante a emissão de Novas Cotas da 3ª emissão de cotas do Fundo iniciada em 11 de julho de 2024 e encerrada em 12 de agosto de 2024. Foram emitidas, inicialmente, até 197.628.458 novas cotas, pelo preço de emissão de R\$ 10,12 sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 2.000.000, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima, ou aumentado em virtude do Lote Adicional divulgado no Fato Relevante.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: D6ED0FE7BAD240F591E7F2464DDCD937

Status: Sent

Subject: Complete with Docusign: Combinado_BTGPACTUALREALSTATEHEDGEFUNDIIRES24.SET.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Source Envelope:

Document Pages: 17

Signatures: 1

Envelope Originator:

Certificate Pages: 8

Initials: 0

Alexandra de Sousa Lyrio

AutoNav: Enabled

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Envelopeld Stamping: Enabled

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Paulo, São Paulo 04538-132

alexandra.lyrio@pwc.com

IP Address: 201.56.5.228

Record Tracking

Status: Original

Holder: Alexandra de Sousa Lyrio

Location: DocuSign

13 December 2024 | 17:33

alexandra.lyrio@pwc.com

Signer Events

Fábio de Oliveira Araújo

fabio.araujo@pwc.com

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC SERASA RFB v5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 09 May 2022 | 17:26

ID: 036696e5-148b-4b66-a10f-2d73c6e1688b

Company Name: PwC

Signature

DocuSigned by:

 1295B63D319F49F...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 134.238.160.120

Timestamp

Sent: 13 December 2024 | 17:40

Viewed: 13 December 2024 | 17:47

Signed: 13 December 2024 | 17:49

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Ana Masciotro

ana.masciotro@pwc.com

PwC BR

Security Level: Email, Account Authentication (None)

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Sent: 13 December 2024 | 17:40

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	13 December 2024 17:40
Certified Delivered	Security Checked	13 December 2024 17:47
Signing Complete	Security Checked	13 December 2024 17:49

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a PwC poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a PwC:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: fiche.alessandra@pwc.com

Para informar seu novo endereço de e-mail a PwC:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a PwC:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a PwC:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para fiche.alessandra@pwc.com e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a PwC conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por PwC durante o curso do meu relacionamento com você.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PwC (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format,

and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PwC:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fiche.alessandra@pwc.com

To advise PwC of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PwC

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PwC

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fiche.alessandra@pwc.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PwC as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PwC during the course of your relationship with PwC.