



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund

BTG Pactual
Real Estate Hedge Fund

BTHF11
Relatório Gerencial

CNPJ: 45.188.176/0001-57

Dezembro 2024

BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.



SUMÁRIO

04 [Comentário do Gestor](#)

06 [Cenário Macro](#)

09 [Resultado Financeiro](#)

11 [Portfólio do Fundo](#)

21 [Informações Gerais](#)

22 [Publicações Recentes](#)

23 [Disclaimer](#)

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

Valor Patrimonial⁽¹⁾
(R\$ bilhões)
2,109

Valor Patrimonial⁽¹⁾
(R\$ / cota)
10,25

Investidores
10.662

Ativos Investidos⁽²⁾
98

Duration
da Carteira
5,13 anos

Taxa MTM
(carteira)⁽⁴⁾
IPCA + 9,13%
CDI + 3,20%

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)
0,097

Dividend Yield
(cota base R\$10,0)
11,6%

Retorno Total Líquido⁽³⁾
CDI + 4,70%

Prezado investidor,

Passado o mês de outubro, ocorreram dois eventos relevantes: i) a cisão do fundo, em que houve a separação dos cotistas que optaram por se manter no ambiente CETIP e conseqüentemente a partilha proporcional dos ativos, [conforme fato relevante](#) e ii) a integralização dos ativos do BCFF11 que fizeram com que o fundo fosse para o patamar de R\$ 2,1 bi, aumentando a proporção de FIIs no portfólio, adquiridos com descontos significativos aos respectivos valores patrimoniais, e com *Dividend Yield* perto da máxima histórica da indústria.

Em dezembro, o BTHF iniciou sua negociação no mercado secundário da B3, consolidando-se como o maior hedge fund da indústria, com um patrimônio líquido de R\$ 2,1 bilhões.

Neste mês, o fundo gerou R\$0,085/cota de resultado, dos quais foram distribuídos **R\$0,097/cota** o que representa **um aumento de 5,43% em relação ao mês anterior** e equivale a um **dividend yield de 11,6% ao ano e 0,97% ao mês vs o CDI líquido⁽²⁾ de 0,67%**.

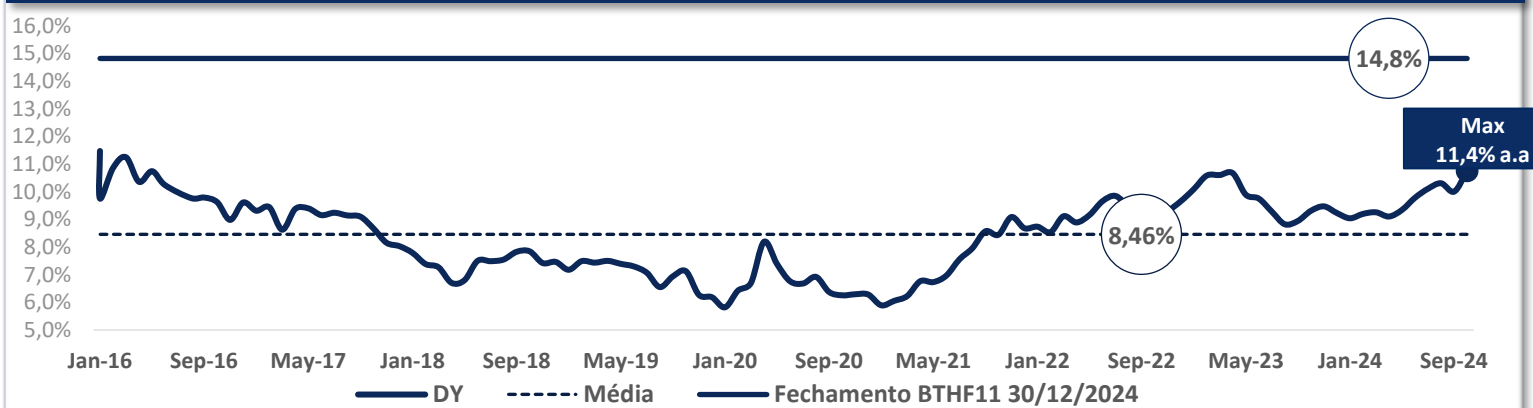
Com relação ao portfólio, 47% segue alocado em FIIs de CRI ou CRIs diretos, sendo CRIs diretos 21% nas seguintes taxas **63% em IPCA + 9,13% (duration de 6,4 anos)**, **35% indexada ao CDI, com taxa média de 3,20% (duration de 2,7 anos)** e **2% indexada ao IGPM, com taxa média de 13,20% (duration de 5,0 anos)**, o que torna o portfólio mais resiliente nesse período de maior volatilidade.

A cota patrimonial do fundo encerrou o mês em R\$10,25, que representa uma ligeira desvalorização de (0,2%) em relação ao mês anterior vs o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) que apresentou uma queda de (2,1%), que se deu principalmente por conta da deterioração do cenário local, mostrando a resiliência da carteira mesmo em cenários adversos.

PRECIFICAÇÃO DO FUNDO À MERCADO

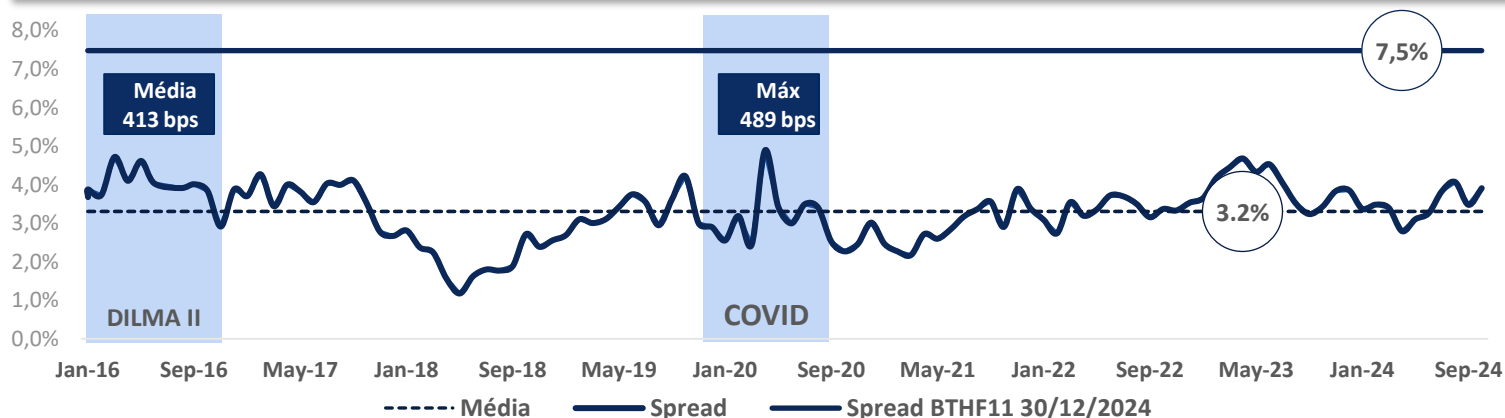
O movimento de listagem do BTHF11 foi acompanhado por uma volatilidade considerável de sua cotação no mercado secundário, esta, em magnitude inferior aos pares no mesmo período em que a franquia BCFF11/BTHF11 ficou sem negociar, de aprox. 23%. Para apoiar o investidor e trazer maior clareza sobre o que consideramos ser a melhor precificação da cota, apresentamos os gráficos a seguir, que trazem quase 10 anos de história da precificação do BCFF11, o fundo predecessor ao BTHF11 e que compõe parte majoritária da carteira.

Dividend Yield histórico BCFF11



Analisando o *Dividend Yield*, e considerando o histórico de negociação do BCFF11 em uma janela superior a oito anos, observamos que o *Dividend Yield* máximo alcançado pelo BCFF11 foi de 11,4%. Em contraste, o *Dividend Yield* calculado com base na cota de fechamento do BTHF11 em 23/12/2024 é significativamente maior, atingindo 14,8%.

Spread histórico BCFF11 vs NTN-B | 2035



Sob uma perspectiva mais sofisticada, adicionamos à análise o spread entre o *Dividend Yield* do BCFF11 e o *yield* da NTN-B 2035. Nessa óptica, ao longo da mesma janela de oito anos, o BCFF11 negociou em uma média de 320 bps de spread, com máximas entre 410 e 490 bps. No fechamento de 23/12/2024, o BTHF11 apresenta um spread superior a 700 bps, indicando que o mercado está precificando o fundo de forma desproporcional, mesmo com sua carteira mais conservadora e custos médios de aquisição mais atrativos do que os observados em seu predecessor.

A carteira do BTHF11 é majoritariamente composta por ativos oriundos do BCFF11, contudo, o mercado secundário negocia o BTHF11 com um spread/Dividend Yield maior que os pares e consideravelmente maior que o próprio BCFF11, incluindo no momento de maior stress de mercado em março de 2020 no ápice da COVID. Essa ineficiência, ao nosso ver, oferece uma oportunidade para o investidor, especialmente considerando que o BTHF11 apresenta *yields* melhores, um portfólio mais conservador, com mais de 55% em um viés de Renda Fixa, e um perfil de risco aprimorado em comparação ao BCFF11.

CENÁRIO MACRO

A tendência de queda nos fundos imobiliários continuou em novembro, com o IFIX registrando uma desvalorização de (2,1%), marcando o terceiro mês consecutivo de queda depois de terem caído em setembro (2,58%) e outubro (3,06%). No acumulado de 2024, o principal benchmark dos fundos imobiliários ampliou suas perdas, encerrando o período com uma queda de (5,26%).

Em novembro, os fundos de recebíveis caíram (1,6%) e se destacaram como as melhores performances setoriais dentro do IFIX, mesmo tendo sido negativa. Por outro lado, os fundos de shoppings registraram uma queda (3,9%) e os fundos de fundos (3,1%) apresentando os piores resultados no mês. No ano, os fundos de ativos financeiros sofreram uma queda (1,8%) apresentando desempenho superior ao do IFIX, enquanto os fundos de tijolo (12%) lideraram as perdas.

O pessimismo generalizado do mercado é atribuído a diversos fatores, como o aumento das expectativas de inflação onde o BCB revisou suas projeções para cima em todos os trimestres até o segundo trimestre de 2027, em função da depreciação cambial e do forte crescimento econômico. O IPCA de 2024 passou a ser projetado em 4,9% (ante 4,3%), enquanto as projeções para 2025 e 2026 foram ajustadas para 4,5% (antes 3,7%) e 3,6% (antes 3,3%), respectivamente. Além disso, o quadro fiscal incerto e o aumento dos juros futuros também contribuem para o cenário negativo.

Como resposta a essas incertezas, na última reunião do Copom, o comitê decidiu elevar a Selic em 100 bps. O ajuste foi acompanhado de um tom mais duro do Comitê, que indicou a continuidade de ajustes agressivos diante da deterioração do cenário fiscal. Segundo o Copom, se o cenário esperado se confirmar, ajustes de mesma magnitude são previstos para as próximas duas reuniões. Como resultado, o mercado já projeta uma Selic terminal para 2025 entre 14,50% a.a. e 15,00% a.a.

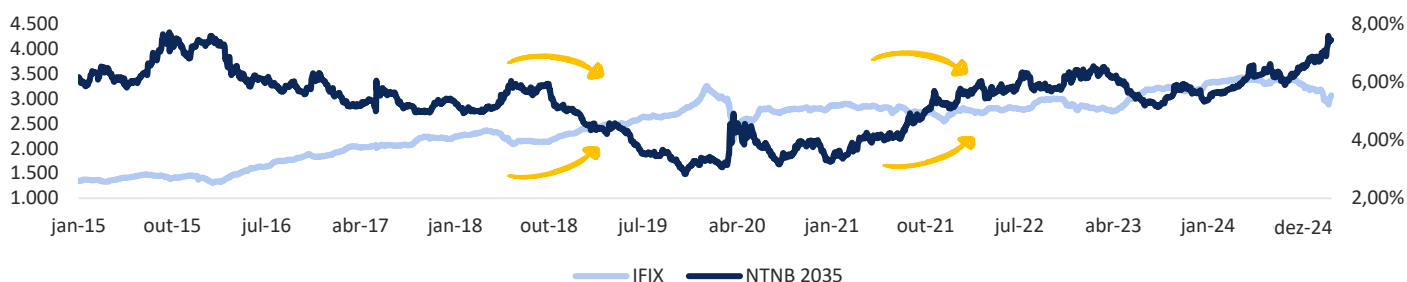
Nos Estados Unidos, a principal mudança foi a menção de que os resultados das eleições estão começando a impactar os preços. A expectativa de uma política fiscal mais expansionista e maior protecionismo levou à valorização do dólar, o que impacta negativamente a inflação nos mercados emergentes. Além disso, o FED reduziu a taxa de juros em 25 bps, fixando a faixa entre 4,25% e 4,50%, como esperado pelos agentes de mercado. O comunicado do FOMC destacou uma economia ainda em expansão e um tom mais rígido devido à incerteza no mercado de trabalho e à inflação persistente.

Por mais que a taxa de juros deva seguir em patamar elevado no curto prazo, os FIIs seguem cada vez mais presentes na carteira de investimentos, alcançando a marca de 2,7⁽¹⁾ milhões de investidores, reforçando o posicionamento do produto com uma boa relação risco retorno vs outras classes de ativos, assim permanecendo como o principal veículo de investimento em ativos reais.

Mercado

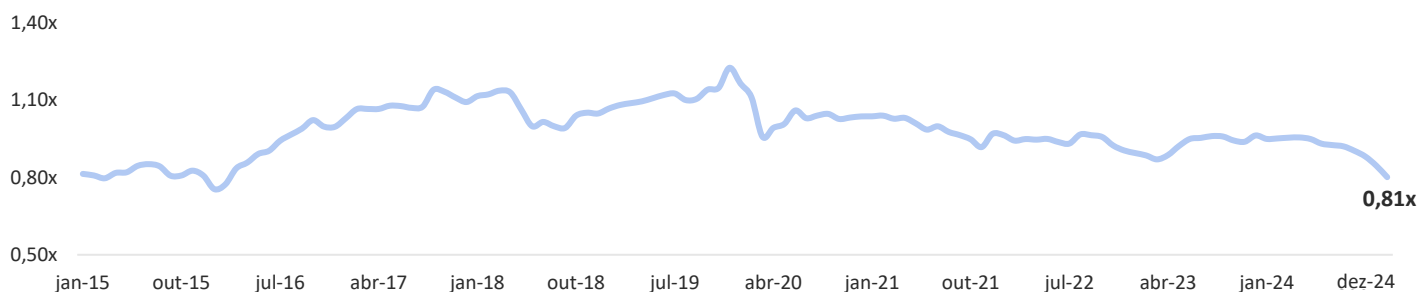
Juros elevados por um período prolongado e expectativas de inflação desancoradas não são favoráveis para ativos de risco. Historicamente, os fundos imobiliários apresentam uma correlação negativa com os títulos de longo prazo do Tesouro Nacional, como demonstrado no gráfico abaixo:

IFIX vs NTN35

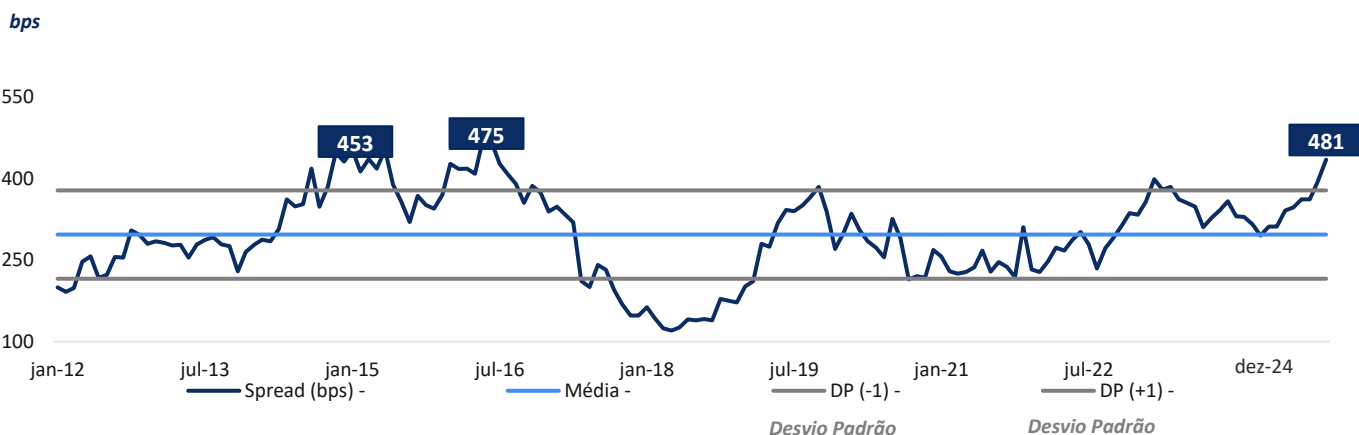


O atual nível de negociação dos fundos imobiliários que compõem o IFIX é equivalente ao observado em 2016, durante o impeachment da presidente Dilma. Importante destacar que os resultados operacionais dos principais segmentos do mercado imobiliário têm mostrado um desempenho favorável, com queda na taxa de vacância e aumento nos aluguéis em determinadas regiões

IFIX P/VPA



Analisando o spread histórico, observamos que o prêmio atual está em torno de 481 bps, o maior nível registrado na série histórica. Com um horizonte de longo prazo, acreditamos ser um momento oportuno para alocação em fundos que possuem imóveis bem localizados e carteiras de crédito saudáveis, oferecendo uma excelente relação risco-retorno.



Fonte: Quantum axis



Mercado Setorial

Uma Dissociação Relevante Entre a Economia Real e o Mercado de Fundos Imobiliários

No âmbito micro, observamos um descolamento significativo entre a precificação dos ativos no mercado de economia real e no mercado de fundos imobiliários. Este fenômeno, embora comum em momentos de alta volatilidade ou incertezas macroeconômicas, está particularmente evidente em setores com fundamentos sólidos e desempenho acima do esperado.

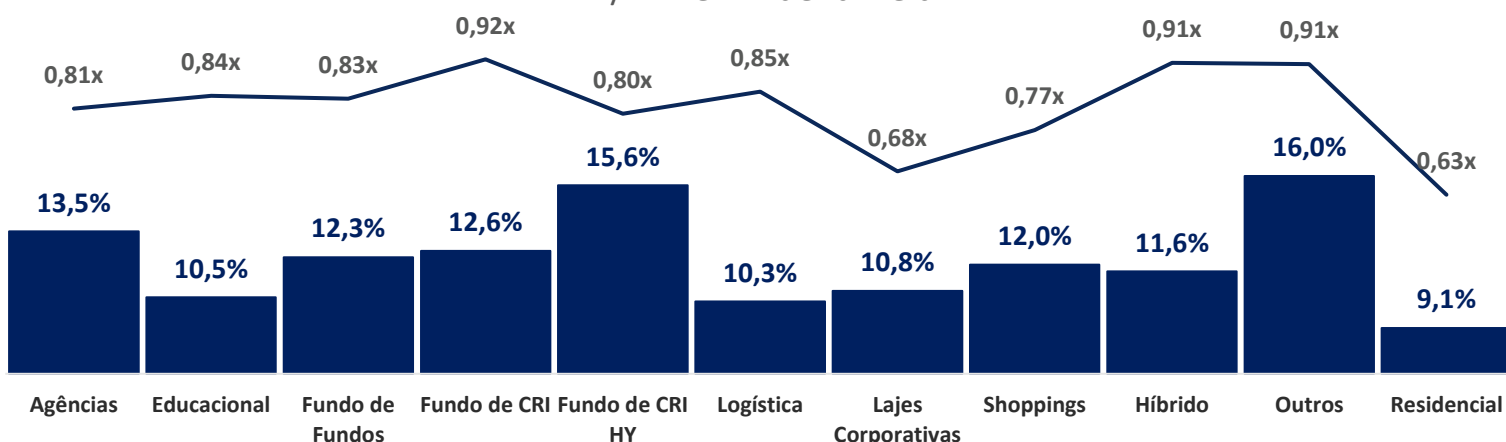
No setor de shoppings, por exemplo, a taxa de vacância estrutural encontra-se em níveis historicamente baixos, indicando um cenário de ocupação saudável. Paralelamente, os dados de consumo revelam um crescimento real expressivo, tanto em relação ao ano anterior quanto a 2019, o último período antes da pandemia. Esse desempenho reflete a resiliência dos consumidores e o fortalecimento de estratégias implementadas pelos operadores de shopping centers. No entanto, apesar desses fundamentos positivos, a precificação dos FIIs do setor de shoppings segue defasada com queda de mais de 10% neste ano.

No setor logístico, identificamos uma valorização inédita em várias praças, com o preço por metro quadrado (m²) alcançando máximas históricas. Simultaneamente, as taxas de vacância continuam baixas, reforçando o desequilíbrio saudável entre oferta e demanda. Essa dinâmica está sendo impulsionada por fatores como o crescimento do e-commerce e a maior demanda por centros de distribuição em localizações estratégicas. Contudo, quando olhamos para o mercado de FIIs, notamos que muitos desses ativos estão sendo precificados a cap rates extremamente atrativos, frequentemente abaixo do custo de reposição, o que evidencia um desalinhamento entre o mercado secundário e os fundamentos da economia real.

Já no setor de lajes corporativas, destacamos o aumento da absorção líquida em regiões de São Paulo fora do eixo "Faria Lima", indicando um movimento de descentralização e recuperação gradual dessas localidades. Esse aumento de ocupação começa a se traduzir em um "ramp-up" nos preços de aluguel em determinadas praças, embora o mercado de FIIs ainda não reflita essa melhora. Como resultado, as cotas continuam negociadas com altos descontos sobre o valor patrimonial e dividend yields elevados, especialmente em FIIs expostos a escritórios de alto padrão e localizações premium.

No entanto, ao analisarmos o cenário de crédito, identificamos uma dissociação intrigante. À medida que investidores – predominantemente pessoas físicas – migram de investimentos em equity para crédito, observamos uma compressão nos spreads das emissões corporativas. Como resultado, empresas que antes captavam recursos a taxas superiores a 250-300 bps agora conseguem se financiar com spreads na faixa de 100-150 bps. Ainda assim, muitos investidores têm preferido aceitar esses spreads menores, acreditando que o crédito oferece maior segurança em relação a outras alternativas. Curiosamente, sob outra perspectiva, os FIIs de recebíveis, que historicamente adquiriram esses créditos a spreads mais elevados, estão sendo negociados com descontos significativos no mercado secundário. Essa desvalorização abre oportunidades raras, com dividend yields que remetem a momentos excepcionais no mercado de FIIs de recebíveis.

P/VPA e Dividend Yield



Fonte: Economatica e BTG Pactual ; Data base 30/12/2024



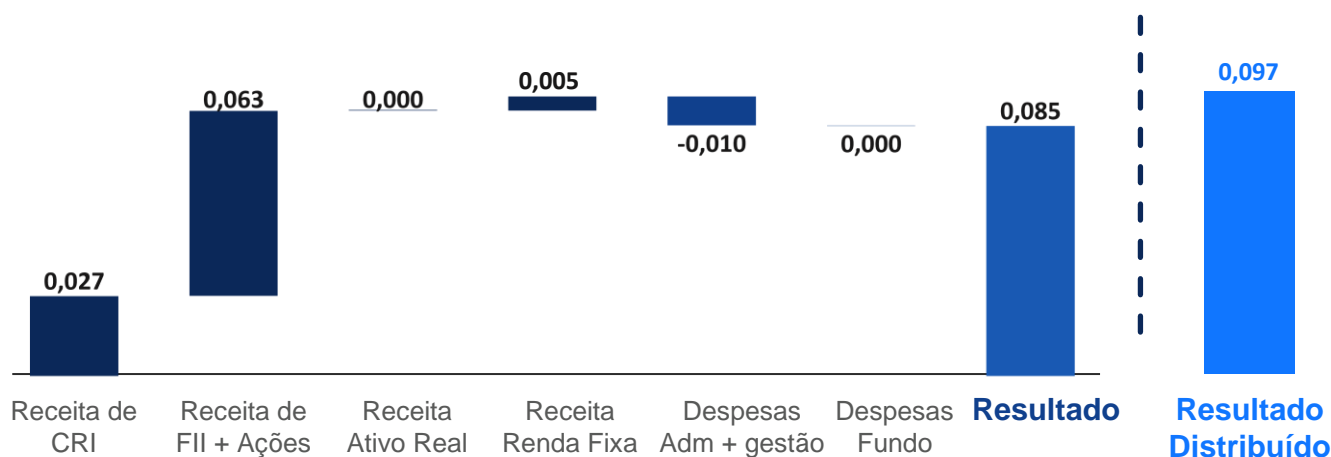
RESULTADO FINANCEIRO

DRE - Demonstração do Resultado do Período⁽¹⁾

Resultado BTHF11 (R\$)	Jul-24 ⁽²⁾	Ago-24 ⁽²⁾	Set-24 ⁽²⁾	Out-24 ⁽²⁾	Nov-24 ⁽³⁾	Dez-24 ⁽³⁾	6 Meses
Receita de CRI	4.513.556	3.767.276	3.404.599	3.477.910	4.153.410	5.613.113	24.929.863
Receita de FII + Ações	780.064	900.036	1.667.228	7.599.166	5.753.140	12.990.036	29.689.670
Receita Ativo Real	1.518.347	1.518.348	2.369.310	-	-	-	5.406.005
Receita com Renda Fixa	585.584	535.184	552.278	521.714	840.961	999.539	4.035.260
Total Receitas	7.397.551	6.720.843	7.993.415	11.598.790	10.747.510	19.602.688	64.060.797
Taxa de adm + gestão	-1.124.081	-564.184	-557.729	-559.607	-541.838	-2.035.093	-5.382.532
Despesas do Fundo	-24.109	-22.596	-18.600	-59.360	-57.173	-34.093	-215.931
Total Despesas	-1.148.191	-586.780	-576.330	-618.967	-599.011	-2.069.186	-5.598.466
Lucro Líquido	6.249.360	6.134.063	7.417.086	10.979.823	10.148.499	17.533.501	58.462.332
Lucro Líquido por cota	0,1102	0,1081	0,1307	0,1935	0,2229	0,0852	0,8983

Resultado distribuído R\$/Cota	0,092	0,092	0,092	0,092	0,092	0,097	0,557
--------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

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

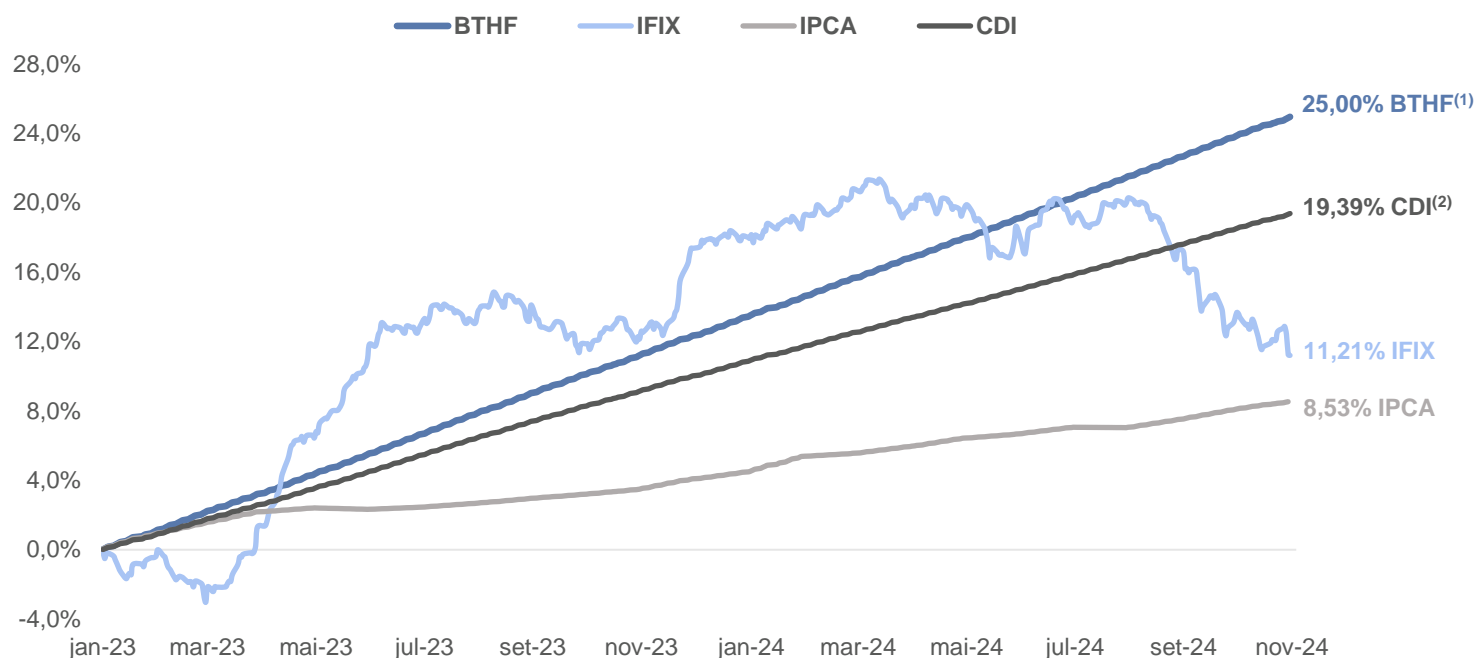


Retorno anualizado: A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$0,097 por cota aos investidores. O retorno total (valorização da cota e rendimento) dos últimos 12 meses foi de 12,38% vs o IFIX que se desvalorizou em (0,84%)

Dividend Yield: Considerando o valor da cota na primeira emissão, de R\$ 10,00, o **dividend yield anualizado ficou em 11,6%.**

Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa. (2) Receita do Fundo Antes da união com BCFF. (3) Receita considerando metade do mês pós união com BCFF.

Histórico desde o IPO⁽¹⁾



Desde sua constituição, o retorno total do fundo foi de 25,00% (12,94% a.a.) ou CDI + 4,70% do período⁽²⁾, considerando cota + rendimentos.

Cronograma de Divulgação de Rendimentos

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

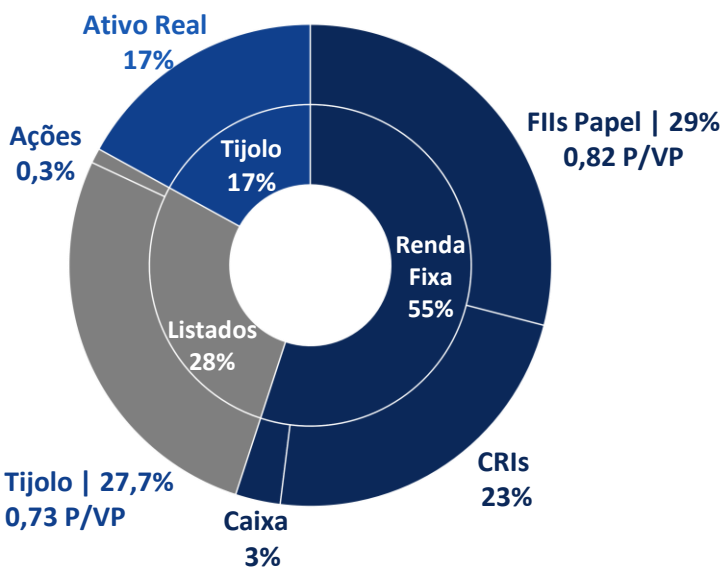
Competência: Agosto Divulgação: 13 de setembro Pagamento: 16 de setembro		R\$0,092 por cota
Competência: Setembro Divulgação: 9 de outubro Pagamento: 10 de outubro		R\$0,092 por cota
Competência: Outubro Divulgação: 14 de novembro Pagamento: 18 de novembro		R\$0,092 por cota
Competência⁽³⁾: Novembro Divulgação: 18 de dezembro Pagamento: 27 de dezembro		R\$0,097 por cota
Competência: Dezembro Divulgação: 8 de janeiro Pagamento: 15 de janeiro		R\$0,097 por cota 
Competência: Janeiro Divulgação: 7 de fevereiro Pagamento: 14 de fevereiro		R\$0,097 por cota 

Notas: (1) Considera para o BTHF a performance combinada da cota patrimonial do fundo, acrescido do resultado distribuído na competência do mês; (2) Rentabilidade do CDI líquida, considerando desconto equivalente a 15% de IR. (3) Postergação da data base e pagamento do provento [conforme fato relevante](#). (4) Estimativa de distribuição, não considerando promessa de rentabilidade, podendo haver variação.

PORTFÓLIO DO FUNDO

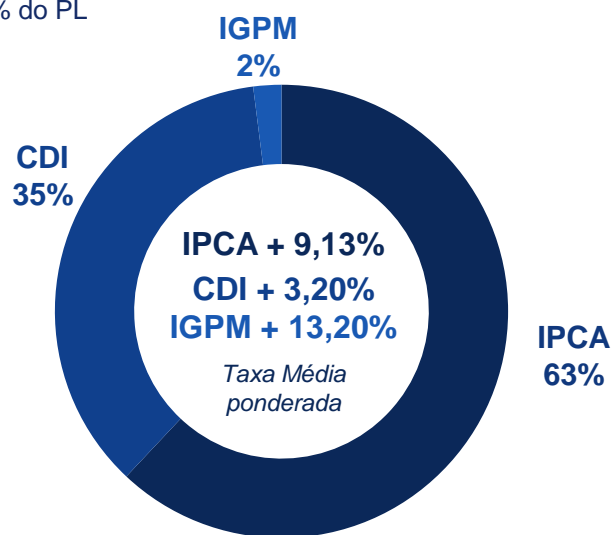
Alocação por Classe de Ativo⁽¹⁾

% do PL



Alocação por Indexador (CRIs)⁽¹⁾

% do PL



Sensibilidade da carteira vs cota a mercado

Precificação a mercado

Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTNB	Yield CDI líq. +	Upside to book
R\$ 7.50	15.52%	837 bps	15.52%	36.67%
R\$ 7.75	15.02%	787 bps	15.02%	32.26%
R\$ 8.00	14.55%	740 bps	14.55%	28.13%
R\$ 8.25	14.11%	696 bps	14.11%	24.24%
R\$ 8.50	13.69%	654 bps	13.69%	20.59%
R\$ 8.75	13.30%	615 bps	13.30%	17.14%
R\$ 9.00	12.93%	578 bps	12.93%	13.89%
R\$ 9.25	12.58%	543 bps	12.58%	10.81%
R\$ 9.50	12.25%	510 bps	12.25%	7.89%
R\$ 9.75	11.94%	479 bps	11.94%	5.13%
R\$ 10.00	11.64%	449 bps	11.64%	2.50%
R\$ 10.25	11.36%	421 bps	11.36%	0.00%

% do PL

CRIs		Carteira		Fils Tijolo
Yield(IPCA+)	Spread(CDI+)	Fils Papel	Fils Tijolo	Fils Tijolo
		Upside da carteira (PtB)		Upside da carteira (PtB)
12.5%	4.4%	75.4%		115.0%
12.1%	4.2%	69.7%		108.0%
11.7%	4.1%	64.4%		101.5%
11.3%	4.0%	59.4%		95.4%
11.0%	3.9%	54.7%		89.7%
10.7%	3.7%	50.3%		84.2%
10.4%	3.6%	46.1%		79.1%
10.1%	3.5%	42.2%		74.3%
9.9%	3.5%	38.4%		69.7%
9.6%	3.4%	34.9%		65.3%
9.4%	3.3%	31.5%		61.2%
9.1%	3.2%	22.1%		36.4%
15.4%	7.1%	27.0%		29.0%

Notas: (1) Considera o portfólio na data base de publicação do relatório, em relação ao valor base do PL; (2) Duration corresponde ao prazo médio em que quem investe em um título de Renda Fixa vai reaver o capital investido mais os juros, (3) Não considera o valor em caixa e a ação da SYNE3.



Lista de ativos em carteira – Crédito⁽¹⁾

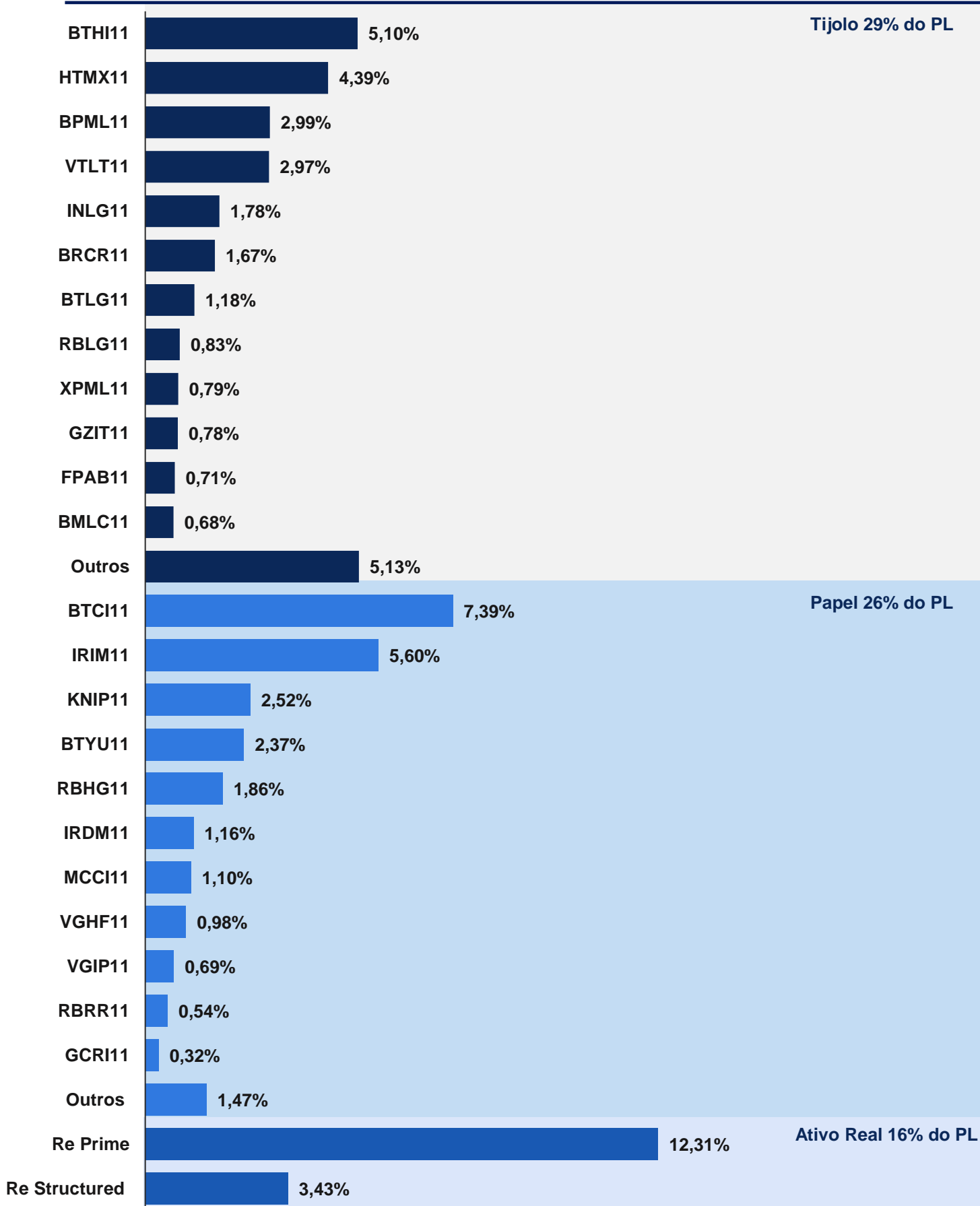
Ativo CRI	Código B3	Índice	Tx MTM	Duration	R\$ ('000)	% PL	Estratégia
GRU Log II	23H2516002	IPCA	7,73%	6,96	69.557	3,1%	Core
GRU Log I	23H2516001	IPCA	7,73%	6,96	69.556	3,1%	Core
CRI Campinas Shopping	22K1362572	IPCA	8,92%	6,81	34.498	1,5%	Tático
Assaí Barzel	22E1284935	CDI	1,25%	4,51	28.877	1,3%	Tático
CRI Duque I	21I0855537	IPCA	11,04%	4,22	24.949	1,1%	Core
CRI Duque II	21I0855623	IPCA	11,21%	4,22	24.785	1,1%	Core
Emergent Cold I	22F0930128	IPCA	10,77%	4,63	24.594	1,1%	Core
Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	2,88	21.144	0,9%	Core
You Corp II	22D0847835	CDI	3,75%	1,58	21.063	0,9%	Core
Patriani II	23D1695281	CDI	3,75%	2,86	18.938	0,8%	Core
Patriani IV	23D1695285	CDI	2,60%	2,86	18.514	0,8%	Core
You Sergipe	24E3191695	CDI	4,75%	3,03	16.787	0,8%	Core
Higienópolis	21L0329279	CDI	3,50%	2,40	15.702	0,7%	Core
You Corp I	22D0847833	CDI	4,50%	1,00	11.617	0,5%	Core
CRI RZK Solar I	21F0186815	IPCA	9,00%	10,43	9.645	0,4%	Core
CRI RZK Solar II	21F0137485	IPCA	11,84%	8,73	9.282	0,4%	Core
CRI RZK Solar III	21F0097802	IPCA	11,99%	8,79	9.000	0,4%	Core
CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	13,33%	4,92	7.415	0,3%	Tático
CRI RZK Solar IV	21F0186712	IPCA	11,84%	8,73	5.331	0,2%	Core
Marajoara	21K0908334	CDI	3,31%	1,06	3.533	0,2%	Core
Patriani I S3	23D1695269	CDI	2,60%	2,89	2.961	0,1%	Core
Patriani I S1	23D1695011	CDI	2,40%	2,89	2.862	0,1%	Core
Patriani III S7	24D3055861	IPCA	8,40%	2,79	2.095	0,1%	Core
Patriani III S5	24D3055858	IPCA	9,47%	2,79	1.142	0,1%	Core
Patriani III S6	24D3055859	IPCA	9,47%	2,79	895	0,0%	Core
Patriani III S3	24D3055807	IPCA	9,47%	2,82	692	0,0%	Core
Patriani III S8	24D3055862	IPCA	8,40%	2,79	644	0,0%	Core
CRI Brazilian Jr. II	11F0031919	TR	10,21%	9,03	478	0,0%	Tático
Patriani III S4	24D3055829	IPCA	9,47%	2,82	301	0,0%	Core
Patriani III S2	24D3055772	IPCA	8,40%	2,82	255	0,0%	Core
Patriani III S1	24D3055754	IPCA	8,37%	2,82	239	0,0%	Core
CRI Brazilian Sr. I	11K0018241	IGPM	8,00%	7,86	153	0,0%	Tático
Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,40%	1,87	142	0,0%	Tático
CRI Brazilian Sr. II	11H0022430	Pré	12,50%	5,30	142	0,0%	Tático
CRI Brazilian Sr. III	10D0018560	IGPM	11,32%	4,94	81	0,0%	Tático
				5,13	457.884	20,5%	

Os ativos de crédito do BTHF11 fecharam o mês de dezembro com 35 CRIs na carteira, tendo uma duration médio de 5,13 anos, alocação de R\$ 457 mm e exposição do PL total em 20,5%.

No mês de outubro, ocorreu a integralização dos ativos do BCFF11 no BTHF11, fazendo com que o patrimônio do fundo e quantidade de ativos aumentasse significativamente. O BTHF11 adquiriu uma carteira de CRIs que conta com R\$ 118 milhões em IPCA numa média de 9,83% e R\$ 7 milhões em CDI à uma taxa média de 6,00%

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

Fundos Imobiliários – Participação (% PL)



Lista de ativos em carteira – Ações

Ação	Ticker B3	R\$ ('000)	% PL	Setor	Estratégia
Syn Prop Tech	SYNE3	6.888	0,3%	Incorporação	Tático
		6.888	0,3%		

A posição de SYNE3 do BTHF representa a estratégia tática de investimentos. Além do ganho de capital no papel, a companhia anunciou uma amortização extraordinária oriundo de uma redução de capital, que será refletido no resultado do fundo no mês de dezembro. Ainda nesse mês, continuamos a venda gradativa do papel, tendo em vista os patamares relativos de negociação.

Lista de ativos em carteira – Caixa⁽¹⁾

Fundo	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	% PL	Rentabilidade (% CDI)
BTG Capital Mkts	Liquidez	CDI	54.287	2,4%	100,0%
BTG Tesouro Selic	Liquidez	CDI	53.869	2,4%	100,0%
Compromissadas	Liquidez	CDI	41.845	1,9%	116,0%
BTG Yield DI	Liquidez	CDI	19.751	0,9%	100,0%
			169.754	7,6%	104,0%

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

Lista de ativos em carteira – Ativos Real | Deals Estruturados

Fundo	Ticker	R\$ ('000)	% PL	Setor	Estratégia
Re Prime	n.a.	274.756	12,3%	Corporativo	Core
Re Structured	n.a.	76.501	3,4%	Shopping	Core
		351.257	15,7%		

Re Structured



Re Prime



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

Ativos Investidos - CRIs



PR, SC e RS



Volume
R\$ 24,5 milhões



IPCA + 10,77% a.a.



Duration
4,6 anos



LTV 75%

Emergent Cold I

Código: 22F0930128

Emissão: Vert – 1ª emissão / 67ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding. LTV da operação precifica os ativos abaixo do custo de reposição.

Comentário da operação: A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da [Lineage Logistics](#) (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos). Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação no Brasil e contam com locatários com bom risco de crédito, como BRF, JBS e Yara.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 15,7 milhões



CDI + 3,50% a.a.



Duration
2,4 anos



LTV 62%

Projeto Higienópolis

Código: 21L0329279

Emissão: Vert – 60ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



Cabo de Sto
Agostinho - PE



Volume
R\$ 21,4 milhões



CDI + 3,25% a.a.



Duration
2,8 anos

Emergent Cold II

Código: 22L1357824

Emissão: Vert – 90ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding

Comentário da operação: A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, sendo investida da [Lineage Logistics](#) (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos). Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação no Brasil e contam com locatários com bom risco de crédito, como BRF, JBS e Yara.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 43,2 milhões



CDI + 3,09% a.a.



Duration
2,8 anos

Patriciani⁽¹⁾ | S1, S3, II & IV

Código: 23D1695011, 23D1695269, 23D1695281, 23D1695285

Emissão: Opea – 1ª emissão / 153ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Nota Comercial

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 32,6 milhões



CDI + 4,02% a.a.



Duration
1,3 anos

You Corp⁽¹⁾ I & II

Código: 22D0847833, 22D0847835

Emissão: Vert – 73ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 16,7 milhões



CDI + 4,75% a.a.



Duration
3,0 anos

You Sergipe

Código: 24E3191695

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

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

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

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

Comentário da operação: Operação core

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Nota: (1) Taxa e Duration apresentada de acordo com a média ponderada dos papéis.

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 3,5 milhões



CDI + 3,31% a.a.



Duration
1,0 anos



LTV 62%

Marajoara Club House

Código: 21K0908334

Emissão: True – 1ª emissão / 465ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: CCB

Garantia: Alienação fiduciária de imóveis e cotas de SPE desenvolvedoras, cessão fiduciária de CCVs e fiança da holding

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Marajoara Club House, localizado no bairro Interlagos em São Paulo

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Campinas e São
Caetano - SP



Volume
R\$ 6,2 milhões



IPCA + 8,92% a.a.



Duration
2,8 anos

Patriani ⁽¹⁾ III – S1 a S8

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

Emissão: Opea – 268ª emissão / diversas séries

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Operação liquidada no mês.

Nota: (1) Taxa e Duration apresentada de acordo com a média ponderada dos papéis.

Ativos Investidos



Assaí Barzel

Código: 22E1284935

Emissão: Opea – 24ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs)

Garantia: Alienação Fiduciária de imóveis Assaí

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 28,7 milhões



CDI + 1,25% a.a.



Duration
4,5 anos



Grande São Paulo



Volume
R\$ 49,7 milhões



IPCA + 11,13% a.a.



Duration
4,2 anos

Rede Duque⁽¹⁾ I & II

Código: 21I0855537, 21I0855623

Emissão: True – 1ª emissão / 443ª série e 444ª

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de terrenos e postos de gasolina, fundo de reserva e fiança (holding e sócios)

Comentário da operação: A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis que possui mais de 80 pontos nas principais regiões da Grande São Paulo, ocupando posição de liderança. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Nota: (1) Taxa e Duration apresentada de acordo com a média ponderada dos papéis.

Ativos Investidos



Guarulhos - SP



Volume
R\$ 139,1 milhões



IPCA + 7,73% a.a.



Duration
6,9 anos

GRU Log⁽¹⁾ I & II (Airport)

Código: 23H2516001 , 23H2516002

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

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

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

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.



Santa Catarina - SC



Volume
R\$ 33,2 milhões



IPCA + 11,06% a.a.



Duration
9,3 anos

RZK Solar⁽¹⁾ – I a IV

Código: 21F0186815, 21F0137485, 21F0097802, 21F0186712

Emissão: Virgo – 4ª emissão / diversas séries

Agente Fiduciário: Simplific

Lastro: Debêntures

Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança e Fundo de Despesas

Comentário da operação: O CRI foi constituído para financiar projetos solares.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Nota: (1) Taxa e Duration apresentada de acordo com a média ponderada dos papéis.

O FUNDO

O BTG Pactual Real Estate Hedge Fund - Fundo de Investimento Imobiliário (BTHF11) teve início em janeiro de 2023 e tem como objetivo investir nos mais diversos ativos relacionados ao setor imobiliário, como CRIs, FIs e ativos reais, buscando estar bem posicionado para capturar ganhos independente do cenário macroeconômico, bem como proporcionar a valorização das suas cotas em todos os horizontes de tempo via investimentos no setor imobiliário.

A estratégia de investimentos do BTHF terá inicialmente como foco a aquisição de CRIs CDI+ com o alto carregamento da taxa de juros. Futuramente, o Fundo poderá migrar seu portfólio para outras classes de ativos, no médio e longo prazo, de acordo com o mandato do fundo, buscando retornos mais atrativos e a proteção do capital do investidor.

O BTHF tem prazo indeterminado, é voltado para os Investidores em geral e conta com política de distribuição mensal de rendimentos, respaldado pela isenção fiscal para investidores pessoa física, conforme definido pela Lei 8.668/93.

Administração e Escrituração:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

CNPJ:

45.188.176/0001-57

Taxa de Administração:

1,15% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance:

20% do que exceder a variação do IPCA + 6,0%

Quantidade de Cotas:

205.846.940

Número de Investidores:

10.662

Ambiente de Negociação:

B3

Principais publicações do BTHF realizadas até o momento:

11/11/2024 – <i>Fato Relevante (Data base distribuição Dezembro)</i>	Acesse
10/10/2024 – <i>Anúncio de Início (3ª Emissão de cotas)</i>	Acesse
10/10/2024 – <i>Fato Relevante (3ª Emissão de cotas)</i>	Acesse
27/09/2024 – <i>Fato Relevante (AGE)</i>	Acesse
27/09/2024 – <i>Ata da Assembleia (Resultado AGE)</i>	Acesse
06/09/2024 – <i>Proposta do Administrador (AGE)</i>	Acesse
06/09/2024 – <i>Carta Consulta (AGE)</i>	Acesse
13/08/2024 – <i>Ata da Assembleia (Resultado AGE)</i>	Acesse

Outros links importantes:

Site da Administradora	Acesse
Site da Gestora – Fundos Listados	Acesse
Site do FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund – BTHF11	Acesse

Contato

Relações com Investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail: ri.fundoslizados@btgpactual.com

Disclaimer

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

NÃO É POSSÍVEL PREVER O DESEMPENHO FUTURO DE UM INVESTIMENTO A PARTIR DA VARIAÇÃO DE SEU VALOR DE MERCADO NO PASSADO. O BTG PACTUAL NÃO ASSUME QUE OS INVESTIDORES VÃO OBTER LUCROS, NEM SE RESPONSABILIZA PELAS PERDAS.

É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

Este material, disponibilizado sob demanda, consiste em breve resumo de cunho meramente informativo, não configurando consultoria, oferta, solicitação de oferta, ou recomendação para a compra ou venda de qualquer investimento ou produto específico. O BTG Pactual, suas empresas afiliadas, subsidiárias, seus funcionários, diretores e agentes não se responsabilizam e não aceitam qualquer passivo oriundo de perda ou prejuízo eventualmente provocado pelo uso de parte ou da integralidade do presente material informativo. Embora as informações e opiniões expressas neste documento tenham sido obtidas de fontes confiáveis e fidedignas, nenhuma garantia ou responsabilidade, expressa ou implícita, é feita a respeito da exatidão, fidelidade e/ou totalidade das informações. Todas as informações, opiniões e valores eventualmente indicados estão sujeitos a mudança sem aviso. Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability).

LEIA O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

