

OBJETIVO

O BTHF é um fundo imobiliário destinado ao público geral, com um mandato que visa transitar entre carteiras de renda fixa e renda variável em produtos financeiros imobiliários. Seu objetivo é proteger o patrimônio dos cotistas em períodos de maior volatilidade, ao mesmo tempo em que busca aproveitar ciclos favoráveis para destravar capital e gerar valor.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 2,047 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹

R\$ 9,83 / cota

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,461 bilhão

COTA MERCADO

R\$ 7,10 / cota

INVESTIDORES

331.159

Ativos Investidos⁽²⁾

98

RENDIMENTO MENSAL

R\$ 0,097 / cota

DIVIDEND YIELD³

16,39%

ADTV

R\$ 5,04 milhões

COMENTÁRIO DO GESTOR

Neste mês, o BTHF11 seguiu consolidando sua posição como um dos fundos imobiliários mais líquidos do mercado, com um volume médio diário de negociação (ADTV) de R\$ 5 milhões e uma base de mais de 330 mil cotistas. A estratégia ativa da gestão tem se mostrado eficiente na captura de oportunidades, garantindo ao fundo uma alocação diversificada e bem posicionada dentro do setor. A distribuição de dividendos do mês foi de R\$ 0,097 por cota, resultando em um dividend yield anualizado de 13,39% sobre a cota patrimonial de R\$ 9,83 e de 16,40% sobre a cota de mercado de R\$ 7,10. Essa relação reforça a atratividade do fundo no mercado secundário, uma vez que a precificação atual das cotas ainda apresenta um deságio expressivo de 27,8% em relação ao seu valor patrimonial.

Carteira: é composta por 98 ativos investidos, diversificada entre FIIs de tijolo, tijolo direto, FIIs de papel e ativos de crédito, permitindo um equilíbrio entre rentabilidade e resiliência. A carteira de FIIs de tijolo apresentou um yield de 12,2% na cota patrimonial, enquanto a carteira de FIIs de papel entregou um yield de 14,4%. Quando analisamos a precificação de mercado, os yields ajustados sobem para 17,1% e 20,3% ao ano, respectivamente, evidenciando o impacto positivo do deságio da cota no retorno dos investidores.

A perspectiva da conjuntura econômica atual segue desafiadora, com oscilações no mercado de crédito e ajustes no cenário de juros. No entanto, enxergamos esse ambiente como uma oportunidade para fortalecer a carteira com ativos de qualidade a preços descontados. Nossa abordagem segue pautada pela disciplina na alocação e pela busca por retornos consistentes, sem abrir mão da segurança e da previsibilidade na geração de caixa do fundo.

Além disso, seguimos explorando estratégias táticas para otimizar a rentabilidade da carteira e fortalecer a entrega de valor aos cotistas.

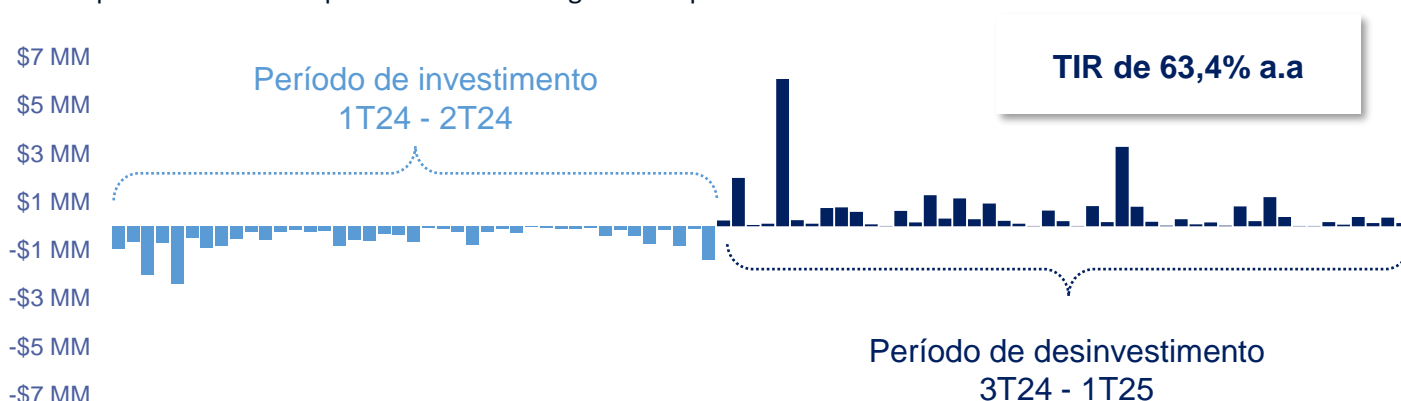
Reduzimos a taxa de administração em 12%, reforçando nosso compromisso com a eficiência da gestão e o alinhamento de interesses. Seguiremos monitorando o mercado de perto e aprimorando a transparência de comunicação com nossos cotistas, garantindo decisões alinhadas ao melhor interesse dos investidores.

ENCERRAMENTO DE TRADE – TESE SYNE3

Destacamos a conclusão da alienação da totalidade das ações da Syn Prop Tech S.A. (SYNE3), uma posição que em um FoF não seria possível montar no regulamento anterior. A seguir, detalhamos o racional por trás dessa estratégia e os resultados obtidos para o fundo.

Em fevereiro de 2024, o fundo XP Malls anunciou a aquisição de um portfólio de shoppings centers da Syn Prop Tech S.A., em uma transação avaliada em R\$ 1,85 bilhão. Notavelmente, na mesma data, o valor de mercado total da Syn Prop Tech era de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão. Observando que a empresa não apresentava problemas em sua estrutura de capital e mantinha ativos significativos em seu portfólio, identificamos uma oportunidade clara de investimento.

Iniciamos a construção de posição em SYNE3 em meados de março de 2024, procedendo com alocações criteriosas até meados de junho do mesmo ano. Nos meses seguintes, a empresa anunciou dois pagamentos extraordinários de dividendos, além de uma redução de capital. Abaixo, apresentamos graficamente a relação entre o capital alocado e o capital recebido ao longo do tempo:



A estratégia de alocação em SYNE3 resultou em retornos expressivos para o BTHF11, com uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 63,4% sobre o capital alocado. Além dos ganhos provenientes da valorização do ativo, a operação também gerou retornos significativos por meio de distribuições extraordinárias, consolidando-se como um movimento bem-sucedido dentro da estratégia do fundo. Ainda, esse retorno possibilitou ao fundo distribuir os rendimentos acima dos esperados R\$ 0,092.

Essa operação reforça a visão do fundo em relação à alocação em ações e o propósito desse mandato, que não é especular no mercado acionário ou buscar capturar tendências macroeconômicas. Pelo contrário, essa parcela da carteira funciona como uma ferramenta adicional para extrair valor de ativos e transações puramente imobiliárias. Seguimos atentos ao mercado e às empresas do setor para continuar aproveitando oportunidades que estejam alinhadas com a estratégia e os interesses dos nossos cotistas.

CÉNARIO MACRO

No Brasil, as projeções de inflação para os próximos anos seguem uma tendência de alta, refletindo uma série de fatores econômicos internos e externos que impactam diretamente a economia nacional. Para 2025, o mercado estima que o IPCA, principal indicador da inflação no país, atingirá 5,65%, ultrapassando a meta estabelecida. Já para 2026, a previsão é de uma inflação de 4,40%. Esses números sugerem que, apesar dos esforços do Banco Central para conter a inflação, o cenário permanece desafiador e exige respostas rápidas e eficazes por parte da autoridade monetária.

A próxima reunião do Comitê de Política Monetária (Copom) está marcada para março, e a expectativa é de que o Banco Central mantenha sua política monetária restritiva, elevando a taxa Selic em 1 ponto percentual, para 14,25% ao ano. Essa medida visa controlar a inflação, mas também traz o desafio de equilibrar o crescimento econômico.

No início deste ano, a moeda brasileira apresentou uma valorização expressiva, passando de R\$ 6,30 por dólar em dezembro para um patamar mais próximo de R\$ 5,70. A maior parte dessa valorização parece refletir o aumento do diferencial de juros entre o Brasil e os Estados Unidos, o que torna o real mais atrativo para os investidores.

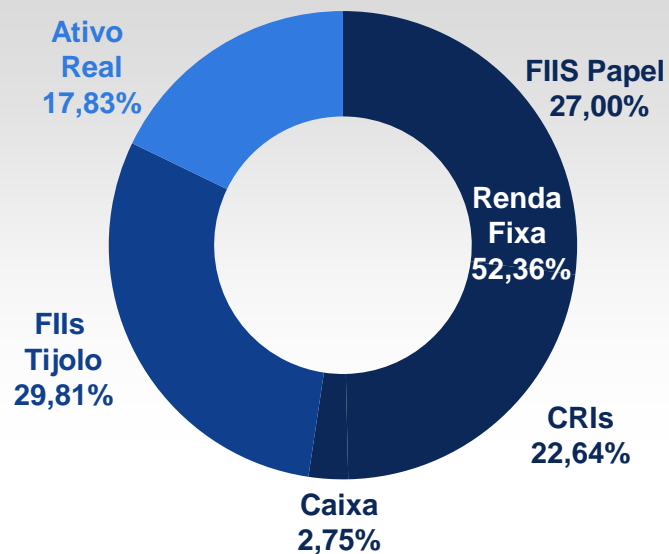
Nos Estados Unidos, o mercado segue atento às discussões sobre as tarifas comerciais sob o governo Trump, o que gera incertezas sobre o futuro da inflação e do crescimento econômico. Apesar desse cenário, o índice de preços de consumo pessoal (PCE), indicador de inflação preferido pelo Federal Reserve (Fed), desacelerou para 2,5% em janeiro, abaixo dos 2,6% registrados em dezembro. Já o núcleo do PCE, que exclui alimentos e energia, subiu para 2,6% em janeiro, uma leve diminuição em relação aos 2,9% do mês anterior, conforme dados revisados pelo Departamento de Comércio.

Os contratos futuros, indicam uma probabilidade superior a 70% de que o Fed reduza sua taxa de juros em 0,25 ponto percentual em sua reunião de junho, para uma faixa de 4,00% a 4,25%.

PORTFÓLIO

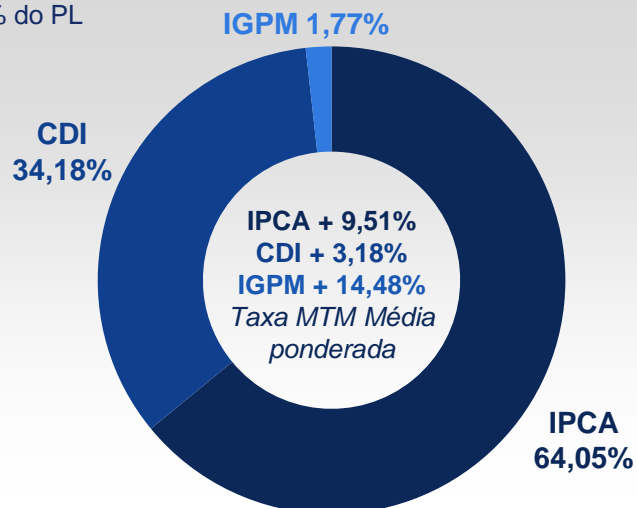
CLASSE DE ATIVO

% do PL



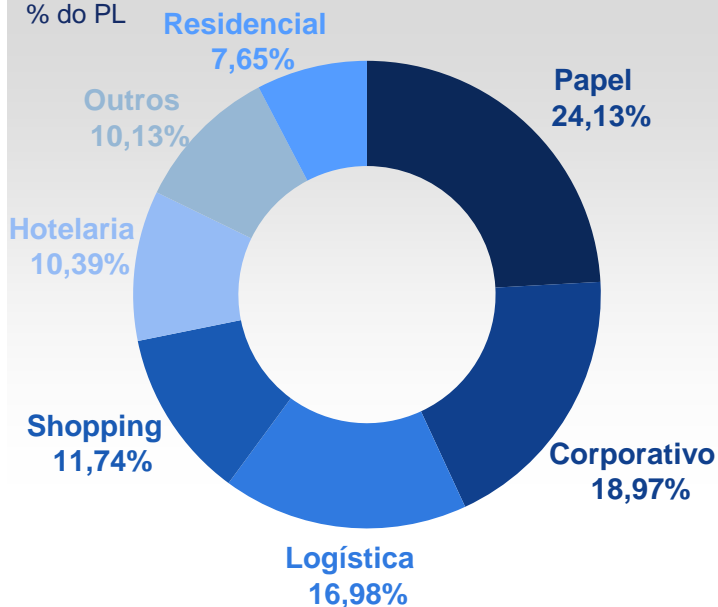
INDEXADOR (CRIs)

% do PL



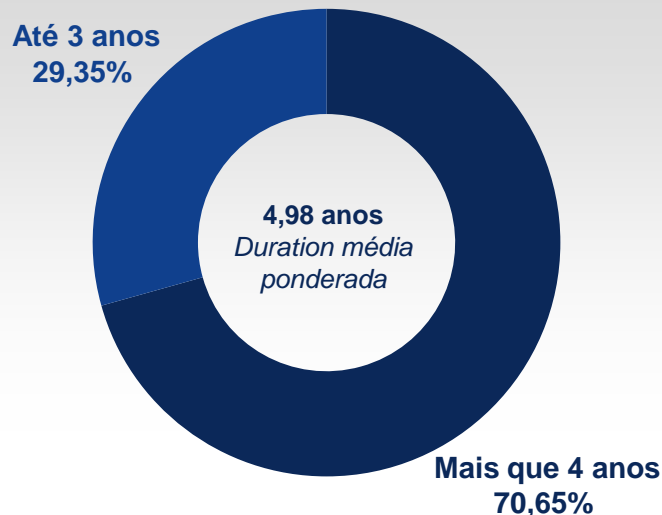
SETOR (CRIs e FIIs)

% do PL



DURATION (CRIs)

% do PL

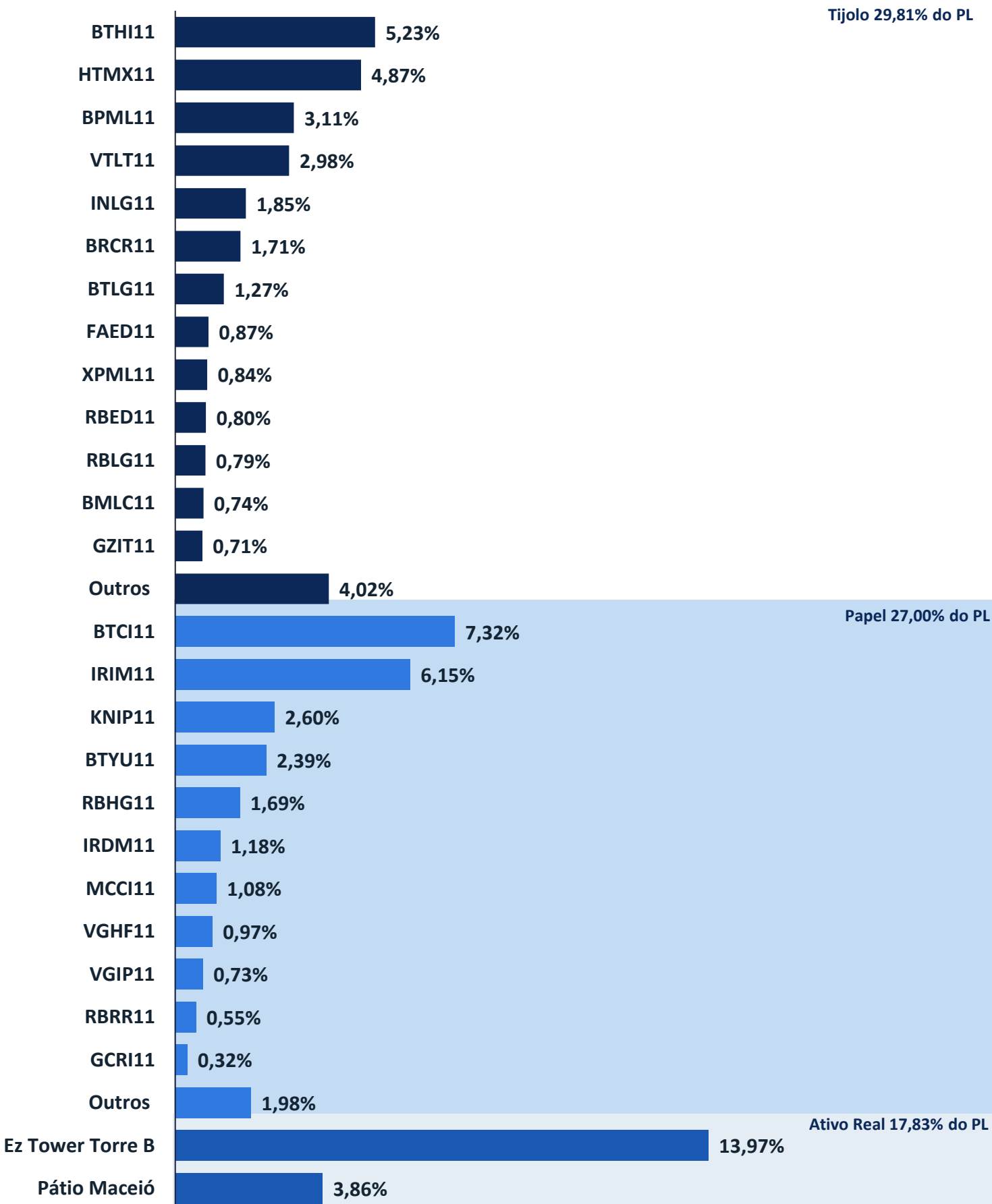


PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIS

CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Tx Emissão	Tx MTM	R\$ ('000)	Duration	% PL
GRU Log I	23H2516001	IPCA	8,00%	8,36%	67.772	6,85	3,31%
GRU Log II	23H2516002	IPCA	8,00%	8,36%	65.957	6,85	3,22%
Emergente Cold I	22F0930128	IPCA	9,36%	11,12%	24.434	4,51	1,19%
CRI Duque I	21I0855537	IPCA	8,20%	11,60%	24.221	4,14	1,18%
CRI Duque II	21I0855623	IPCA	8,20%	11,66%	24.156	4,14	1,18%
You Corp II	22D0847835	CDI	4,50%	3,75%	21.067	1,47	1,03%
Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	3,25%	20.503	2,74	1,00%
Patriani II	23D1695281	CDI	5,00%	3,75%	18.935	2,66	0,92%
Patriani IV	23D1695285	CDI	5,00%	2,60%	18.484	2,66	0,90%
You Sergipe	24E3191695	CDI	4,75%	4,75%	15.742	2,84	0,77%
Higienópolis	21L0329279	CDI	4,25%	3,50%	15.735	2,19	0,77%
You Corp I	22D0847833	CDI	4,00%	4,50%	11.629	0,88	0,57%
CRI RZK Solar I	21F0186815	IPCA	9,00%	9,00%	9.300	10,33	0,45%
CRI RZK Solar II	21F0137485	IPCA	9,00%	12,49%	8.970	8,64	0,44%
CRI RZK Solar III	21F0097802	IPCA	8,50%	12,70%	8.678	8,71	0,42%
CRI RZK Solar IV	21F0186712	IPCA	9,00%	12,49%	5.153	8,64	0,25%
Patriani I S3	23D1695269	CDI	3,50%	2,60%	2.961	2,69	0,14%
Patriani I S1	23D1695011	CDI	3,50%	2,40%	2.861	2,69	0,14%
Patriani II S7	24D3055861	IPCA	11,48%	8,74%	2.074	2,67	0,10%
Marajoara	21K0908334	CDI	5,00%	3,43%	1.907	1,14	0,09%
Patriani II S5	24D3055858	IPCA	11,48%	9,81%	1.132	2,67	0,06%
Patriani II S6	24D3055859	IPCA	11,48%	9,81%	887	2,67	0,04%
Patriani II S8	24D3055862	IPCA	11,48%	8,74%	638	2,67	0,03%
Patriani II S3	24D3055807	IPCA	10,16%	9,82%	617	2,71	0,03%
Patriani II S4	24D3055829	IPCA	10,16%	9,82%	269	2,71	0,01%
Patriani II S1	24D3055754	IPCA	10,16%	8,71%	218	2,71	0,01%
Patriani II S2	24D3055772	IPCA	10,16%	8,74%	204	2,71	0,01%
Total					374.518	4,89	18,29%

CRIs Táticos	Código B3	Índice	Tx Emissão	Tx MTM	R\$ ('000) MTM	Duration	% PL
CRI Campinas Shopping	22K1362572	IPCA	7,65%	9,49%	33.734	6,69	1,65%
Assaí Barzel	22E1284935	CDI	1,25%	1,25%	28.441	4,44	1,39%
CRI Almeida Junior	20I0047200	IPCA	7,80%	8,00%	9.848	3,87	0,48%
CRI GPA	20L0687133	IPCA	8,00%	8,13%	8.564	5,16	0,42%
CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	12,00%	14,65%	7.370	4,81	0,36%
CRI Brazilian Jr. II	11F0031919	TR	8,00%	8,00%	472	8,95	0,02%
CRI Brazilian Sr. I	11K0018241	IGPM	8,00%	8,00%	149	7,80	0,01%
CRI Brazilian Sr. II	11H0022430	PRE	12,50%	12,50%	125	5,21	0,01%
Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,30%	3,20%	122	1,65	0,01%
CRI Brazilian Sr. III	10D0018560	IGPM	11,32%	11,32%	81	4,83	0,00%
Total					88.911	5,36	4,34%
Total CRI					463.429		22,63%

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS FIIS



PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS E CAIXA

Caixa	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	Rentabilidade (% CDI)	% PL
BTG Yield DI	Liquidez	CDI	36.251	100,0%	1,77%
BTG Tesouro Selic	Liquidez	CDI	7.421	100,0%	0,39%
BTG Capital Mkts	Liquidez	CDI	6.020	100,0%	0,29%
LFT	Liquidez	Selic	5.988	100,0%	0,29%
Total			55.682		2,75%

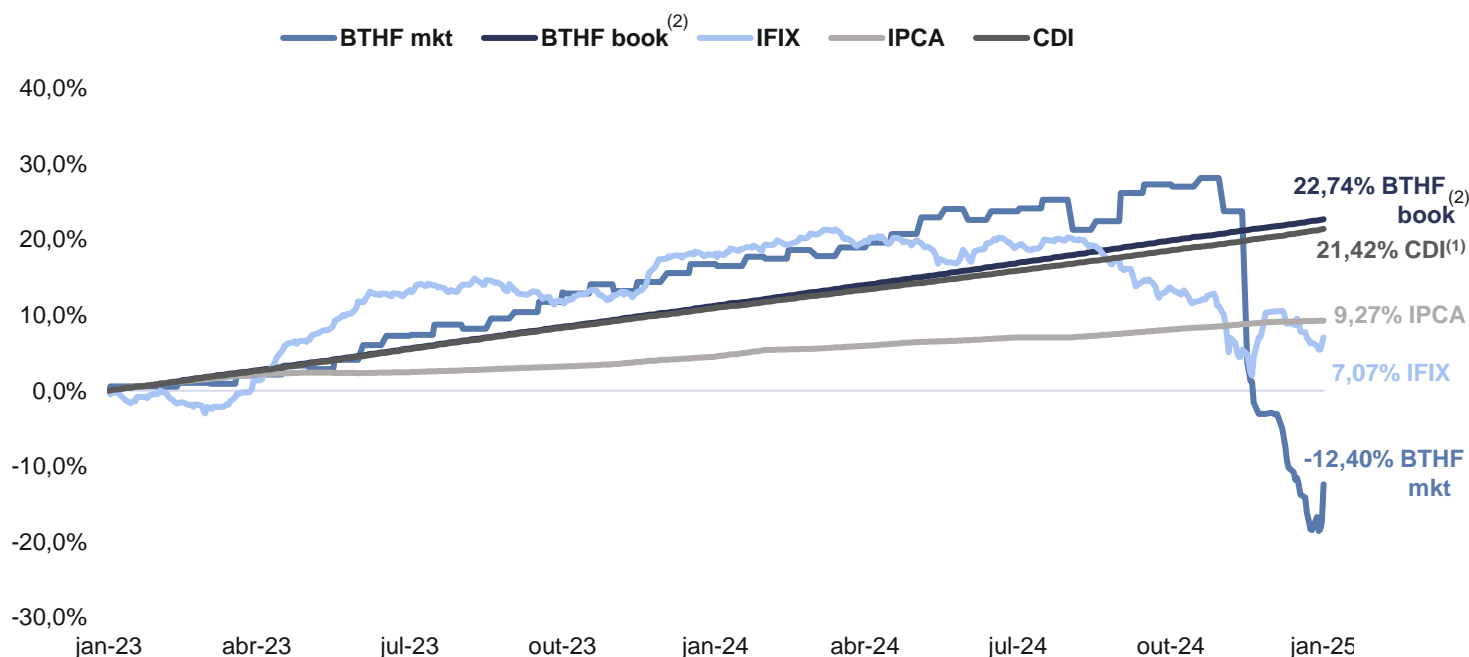
PL R\$ ('000)	R\$ 2.047.381.990,05
----------------------	-----------------------------

Alocação em Ativos Alvo (%PL)	97,28%
Alocação FIIs	56,78%
Alocação CRIs	22,64%
Alocação Ativo Real	17,83%
Alocação Ações	0,00%
Alocação Caixa (%PL)	2,75%
Duration da Carteira (anos)	4,98
Cota PL (R\$)	9,83
Cota Mercado (R\$)	7,10
P/VP	0,72
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	16,39%

SENSIBILIDADE CARTEIRA VS COTA MERCADO

Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTN	Yield CDI liq. +	Upside to book	Carteira			
					CRIs	FIIs Papel	FIIs Tijolo	
					Upside da carteira DY	Upside da carteira DY	Upside da carteira DY	
R\$ 6,50	17,91%	1019 bps	4,20%	51,23%	14,4%	4,8%	70% 22% a.a.	110% 19% a.a.
R\$ 6,75	17,24%	952 bps	3,62%	45,63%	13,8%	4,6%	64% 21% a.a.	102% 18% a.a.
R\$ 7,00	16,63%	891 bps	3,07%	40,43%	13,4%	4,5%	58% 20% a.a.	95% 17% a.a.
R\$ 7,25	16,06%	834 bps	2,57%	35,59%	12,9%	4,3%	52% 19% a.a.	88% 17% a.a.
R\$ 7,50	15,52%	780 bps	2,09%	31,07%	12,5%	4,2%	47% 19% a.a.	82% 16% a.a.
R\$ 7,75	15,02%	730 bps	1,65%	26,84%	12,1%	4,0%	43% 18% a.a.	76% 16% a.a.
R\$ 8,00	14,55%	683 bps	1,24%	22,88%	11,7%	3,9%	38% 18% a.a.	71% 15% a.a.
R\$ 8,25	14,11%	639 bps	0,85%	19,15%	11,3%	3,8%	34% 17% a.a.	65% 15% a.a.
R\$ 8,50	13,69%	597 bps	0,48%	15,65%	11,0%	3,7%	30% 17% a.a.	61% 14% a.a.
R\$ 8,75	13,30%	558 bps	0,14%	12,34%	10,7%	3,6%	26% 16% a.a.	56% 14% a.a.
R\$ 9,00	12,93%	521 bps	-0,19%	9,22%	10,4%	3,5%	23% 16% a.a.	52% 14% a.a.
R\$ 9,83	11,84%	412 bps	-1,16%	0,00%	9,5%	3,2%	12% 14% a.a.	39% 12% a.a.
% do PL					14,5%	7,7%	27,0%	29,8%

RENTABILIDADE – DESDE O IPO



Desde sua constituição, o retorno total do fundo foi de -12,40%, considerando cota a mercado mais rendimentos e de 22,74% considerando a cota patrimonial.

RENTABILIDADE

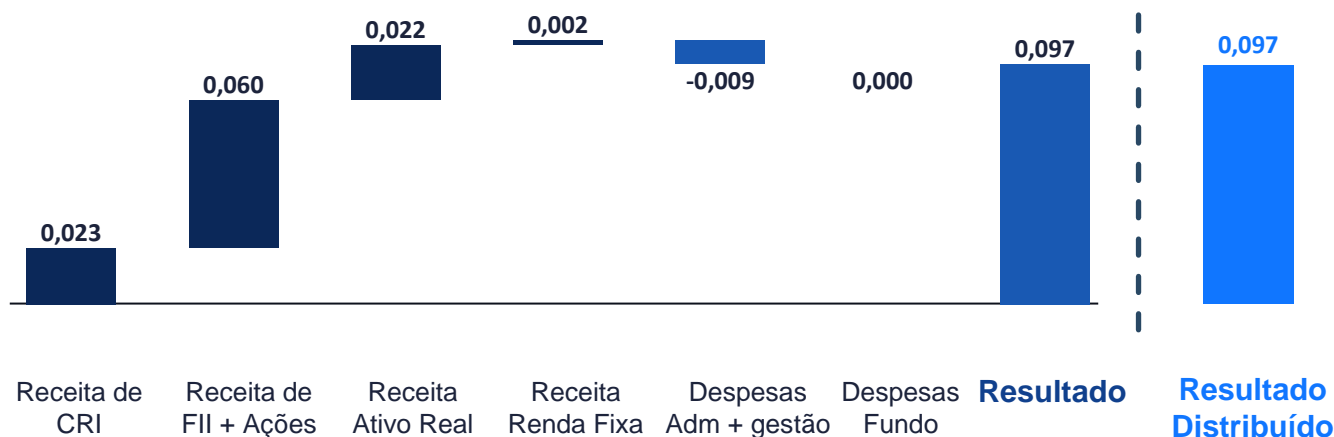
BTHF11	jan-25	2025	12m
Cota mkt (R\$)	7,86	7,86	9,34
Rendimento (R\$/cota)	0,097	0,097	1,14
Dividend Yield mkt	16,39%	16,39%	16,03%
Cota Final mkt (R\$)	7,10	7,10	7,10
Ganho de Capital	-9,67%	-9,67%	-23,98%
Retorno Total	-8,51%	-8,51%	-23,98%
CDI Bruto	1,01%	1,01%	10,92%
CDI Líq	0,86%	0,86%	9,28%
Cota Inicial book(R\$)	9,89	9,89	10,25
Cota Final book(R\$)	9,83	9,83	9,83
Variação book	-0,61%	-0,61%	-4,1%
Dividen Yield book	11,84%	11,84%	11,58%
TIR PL	0,37%	0,37%	7,00%
IMA-B	1,07%	1,07%	-0,95%
IFIX	-3,07%	-3,07%	-9,39%

	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25
DY BTHF11 book	0,97%	0,93%	0,93%	0,89%	0,86%	0,85%	0,86%	0,85%	0,88%	0,85%	0,90%	0,93%	0,94%
DY BTHF11 mkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,16%	1,27%
CDI ⁽¹⁾	0,82%	0,68%	0,71%	0,75%	0,71%	0,67%	0,77%	0,74%	0,71%	0,79%	0,67%	0,79%	0,86%

DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

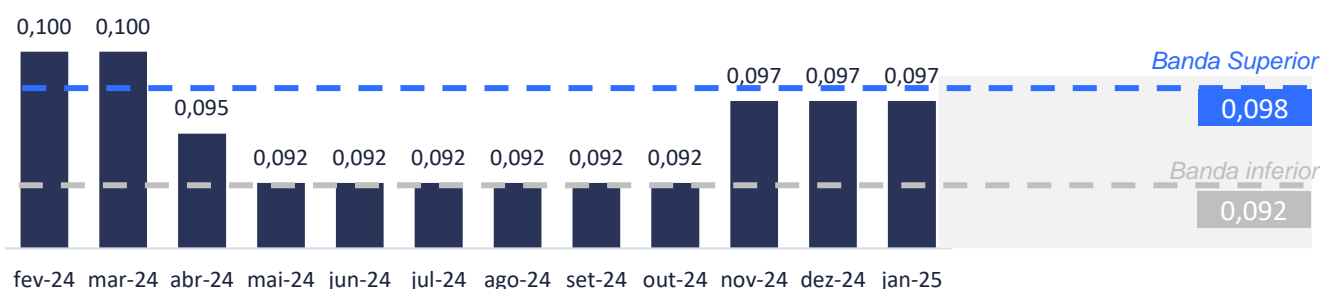
(Valores em reais: R\$)	Fev-25 ⁽¹⁾	Jan-25 ⁽¹⁾	2025
Receitas Recorrentes	22.494.351	16.999.913	39.494.264
Receita de CRI's	4.726.915	4.808.494	9.535.408
Receita de FIIs	12.831.749	11.639.155	24.470.905
Receita Ativo Real	4.551.549	0	4.551.549
Receita com Renda Fixa	384.138	552.265	936.402
Receitas não Recorrentes	-516.956	-2.138.743	-2.655.699
Resultado operações CRIs	0	-1.665.386	-1.665.386
Resultado operações de FIIs + Ações	-516.956	-473.358	-990.314
Total de Receitas	21.977.394	14.861.170	36.838.565
Taxa de ADM + Gestão	-1.951.786	-2.021.418	-3.973.204
Despesas do Fundo	-17.643	-136.906	-154.549
Despesas Financeiras	0	0	0
Total de Despesas	-1.969.429	-2.158.324	-4.127.753
Lucro Líquido	20.007.965	12.702.847	32.710.811
Lucro Líquido/cota	0,097	0,062	0,159
Distribuição/cota (R\$)	0,097	0,097	0,194

BREAKDOWN DO RESULTADO (R\$/cota)



Distribuição de resultados: O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,097, assim como o resultado distribuído. Tivemos um resultado expressivo na linha de Ativos Reais, além de um aumento na linha de receitas de FIIs, por outro lado, tivemos um prejuízo em transações de FIIs para ajustes táticos de algumas posições.

HISTÓRICO DE RESULTADO E PREVISIBILIDADE FUTURA⁽²⁾ (R\$/COTA)



PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIS



	PR, SC e RS		Volume R\$ 24,4 milhões
	IPCA + 11,12% a.a.		Duration 4,5 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 2,1 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

PORTFÓLIO



Cabo de Sto
Agostinho - PE



Volume
R\$ 20,5 milhões



CDI + 3,25% a.a.



Duration
2,7 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
2,6 anos

Patriani⁽¹⁾ I 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 [Vitru](#), ativos residenciais de alto padrão na grande São Paulo e que já foram 100% vendidos.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

PORTFÓLIO




São Paulo - SP



Volume
R\$ 32,6 milhões



CDI + 4,02% a.a.



Duration
1,2 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\$ 15,7 milhões



CDI + 4,75% a.a.



Duration
2,8 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

PORTFÓLIO



	São Paulo - SP		Volume R\$ 1,9 milhões
	CDI + 3,43% a.a.		Duration 1,1 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\$ 3,9 milhões
	IPCA + 9,52% a.a.		Duration 2,6 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.

PORTFÓLIO



Assaí Barzel



São Paulo - SP



Volume
R\$ 28,4 milhões



CDI + 1,25% a.a.



Duration
4,4 anos

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



Grande São Paulo



Volume
R\$ 48,3 milhões



IPCA + 11,63% a.a.



Duration
4,1 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

PORTFÓLIO



Guarulhos - SP



Volume
R\$ 133,7 milhões



IPCA + 8,35% a.a.



Duration
6,8 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\$ 32,1 milhões



IPCA + 11,53% a.a.



Duration
9,1 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

GLOSSÁRIO

- **FII de Papel:** Fundo que investe em ativos financeiros imobiliários, como CRIs e cotas de outros FIIs.
- **CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários):** Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário.
- **Yield:** Retorno percentual do fundo sobre o preço da cota.
- **Dividend Yield (DY):** Percentual do rendimento distribuído em relação ao preço da cota.
- **Indexador:** Índice de referência para os CRIs (ex.: IPCA, CDI, IGP-M).
- **Spread:** Diferença entre a taxa de remuneração do CRI e o seu custo de captação.
- **Duration:** Sensibilidade do preço do título às variações de taxa de juros.
- **Marcação a Mercado:** Precificação dos ativos do fundo com base no valor atual do mercado, podendo gerar volatilidade nas cotas.
- **LTV (Loan-to-Value):** Relação entre o valor do empréstimo e o valor da garantia.
- **Subordinação:** Estrutura que dá prioridade a alguns credores no pagamento dos CRIs.
- **High Grade:** CRI de baixo risco de crédito.
- **High Yield:** CRI de maior risco e retorno.
- **CDI (Certificado de Depósito Interbancário):** Referência de rendimento do mercado de renda fixa.
- **IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo):** Indicador oficial da inflação, usado como indexador de diversos CRIs.
- **IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado):** Índice de inflação utilizado em reajustes de contratos, incluindo aluguéis.
- **Risco de Crédito:** Possibilidade de inadimplência dos pagadores do CRI.
- **Risco de Mercado:** Impacto das taxas de juros e do cenário econômico no preço das cotas.
- **Marcação a Mercado:** Precificação dos ativos do fundo com base no valor atual do mercado.
- **Administrador:** Responsável pela parte legal e operacional do fundo.
- **Gestor:** Define a estratégia de investimentos do fundo.
- **Taxa de Administração/Gestão:** Custos pagos ao administrador e gestor pelo serviço prestado.

PRINCIPAIS PUBLICAÇÕES REALIZADAS ATÉ O MOMENTO:

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

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. 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.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

