

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\$ 2,061 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹

R\$ 9,89 / cota

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,515 bilhões

COTA MERCADO

R\$ 7,36 / cota

DIVIDEND YIELD²

15,00%

RENDIMENTO MENSAL

R\$ 0,092 / cota

COTISTAS

326.504

ADTV

R\$ 3,45 milhões

TAXA ADM

1,10% a.a.

Gestor:

BTG Pactual Gestora de Recursos

COMENTÁRIO DO GESTOR

O BTHF11 segue se consolidando como um dos fundos imobiliários mais líquidos do mercado, com um volume médio diário de negociação (ADTV) de R\$ 3,45 milhões e uma base de mais de 320 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\$ 0,092 por cota, resultando em um dividend yield anualizado de 15,00% sobre a cota de mercado de R\$ 7,36. Essa relação reforça a atratividade do fundo no mercado secundário, uma vez que a precificação atual das cotas ainda apresenta um deságio expressivo de 25,5% em relação ao seu valor patrimonial.

Reforma tributária do consumo: As recentes movimentações na reforma tributária trouxeram novidades importantes para investidores em fundos imobiliários, Fiagros e outros fundos isentos. Após o veto que excluía esses fundos da isenção nos novos tributos CBS e IBS, o governo voltou atrás e apresentou uma minuta que preserva a isenção para esses produtos. Essa mudança foi resultado dos debates entre o governo, agentes do mercado e frentes parlamentares ligadas ao empreendedorismo e à agropecuária. A proposta mais recente estabelece que as operações com imóveis realizadas por fundos imobiliários e Fiagros não sofrerão incidência dos novos tributos, desde que atendam a determinados critérios, especialmente aqueles relacionados à isenção na distribuição de lucros pelos fundos. O texto está sendo analisado pelas frentes, que devem apresentar um posicionamento nos próximos dias.

Reforma tributária da renda: No que tange à reforma do imposto de renda, o Projeto de Lei n. 1.087/2025 propõe isenção de IR para quem tem renda mensal de até R\$ 5 mil. Para compensar essa renúncia fiscal, foi criada uma alíquota mínima de até 10% para quem recebe mais de R\$ 600 mil anuais. Entretanto, no cálculo do imposto devido, a princípio o investidor poderá excluir da base os rendimentos de títulos e valores mobiliários isentos, assim como os fundos isentos, ou seja, mantendo a isenção na distribuição de rendimentos desses produtos. Caso o Projeto de Lei seja aprovado na Câmara dos Deputados, ele ainda precisará ser aprovado pelo Senado e depois sancionado pelo Presidente da República.

CÉNARIO MACRO

No Brasil, espera-se uma desaceleração da atividade econômica nos primeiros meses do ano, com o crédito já mostrando sinais de esgotamento nos setores mais sensíveis aos juros, como varejo e construção civil. A atividade veio fraca no 4T24, mas deve apresentar uma retomada no 1T25, impulsionada principalmente pelo bom desempenho do setor agropecuário.

Apesar do aperto monetário, fatores fiscais e creditícios devem atuar como vetores de sustentação da demanda nos próximos trimestres. A reforma do crédito consignado, com liberação de novas margens e maior base de beneficiários, deve impulsionar o consumo. Pelos nossos cálculos, essa medida pode adicionar pelo menos 0,4 ponto percentual ao PIB em 2025. Soma-se a isso a expansão do programa Minha Casa Minha Vida fora do orçamento, o saque do FGTS, e a proposta do Imposto de Renda para 2026. Esses estímulos elevam o risco de bloquear os canais por onde a política monetária atua.

O cenário segue desafiador. A inflação subjacente permanece resiliente e os núcleos de inflação seguem em trajetória de aceleração, com destaque para o componente de serviços, refletindo um hiato do produto ainda em terreno positivo. Como resultado, o BC revisou suas projeções de curto prazo de inflação para 2025 com expectativas de 3,7% no quarto trimestre de 2026, sinalizando dificuldades para a convergência no horizonte relevante da política monetária.

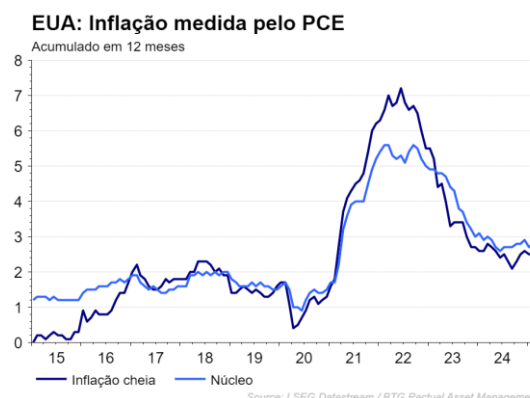
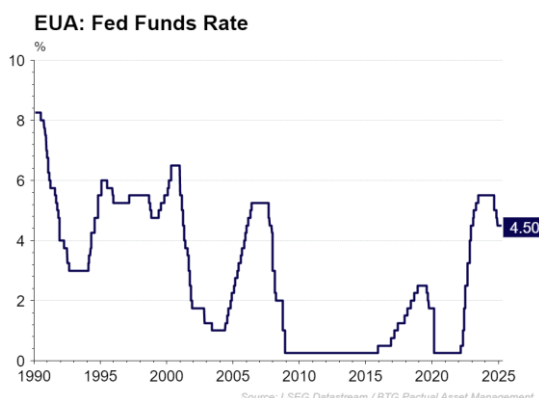
Nesse contexto, os próximos passos do Banco Central ganham ainda mais relevância. Após elevar a taxa Selic em 300bps nas três últimas reuniões, o Comitê de Política Monetária considera que os juros já se encontram em território significativamente restritivo. O Banco Central tem sinalizado ao mercado que pretende manter os juros em patamar elevado por um período prolongado, após a conclusão do atual ciclo de alta, que deve se estender por ao menos mais uma reunião. O guidance mais recente indica um ajuste de menor magnitude em relação aos anteriores e não traz sinalizações claras para os passos subsequentes, refletindo o elevado grau de incerteza do cenário. A autoridade monetária reforça, assim, seu compromisso com a convergência das expectativas de inflação.

Em resumo, 2025 deve ser um ano de crescimento mais modesto que 2024, com a atividade sustentada por estímulos do governo, mas enfrentando ventos contrários vindos da política monetária. O balanço de riscos altista da inflação está inclinado para o lado fiscal, com potenciais implicações sobre a condução da política monetária nos próximos trimestres.

Nos Estados Unidos, o Federal Reserve decidiu manter o ciclo de afrouxamento monetário em pausa, conforme já havia sinalizado nas reuniões anteriores. A principal expectativa girava em torno de uma possível revisão no número de cortes projetados para este ano, o que não se concretizou — a mediana das projeções dos membros do Fed permaneceu em 3,9%, ainda indicando mais dois cortes à frente. Apesar disso, aumentou o número de dirigentes que preveem menos de dois cortes em 2025. As revisões para o cenário de dados foram expressivas. O Fed agora projeta um crescimento de 1,7% para o PIB em 2025, 0,4 ponto percentual abaixo da estimativa anterior. Já em relação ao núcleo da inflação deste ano, houve revisão em sentido oposto: a projeção passou de 2,5% para 2,8%. O cenário delineado pela autoridade monetária segue a direção esperada pelo mercado — alguma desaceleração econômica e maior lentidão no processo de desinflação — ambos em meio a expectativas de uma política comercial mais agressiva por parte do governo de Donald Trump.

Os dados divulgados neste mês reforçam esse cenário. Em especial, o consumo mostrou fraqueza pelo segundo mês consecutivo, desta vez puxado por uma contração no setor de serviços. Ainda assim, o nível de consumo das famílias segue elevado, acima da tendência de crescimento de longo prazo. Por outro lado, o núcleo da inflação medida pelo PCE veio acima do esperado, com alta acumulada de 12 meses em 2,8%.

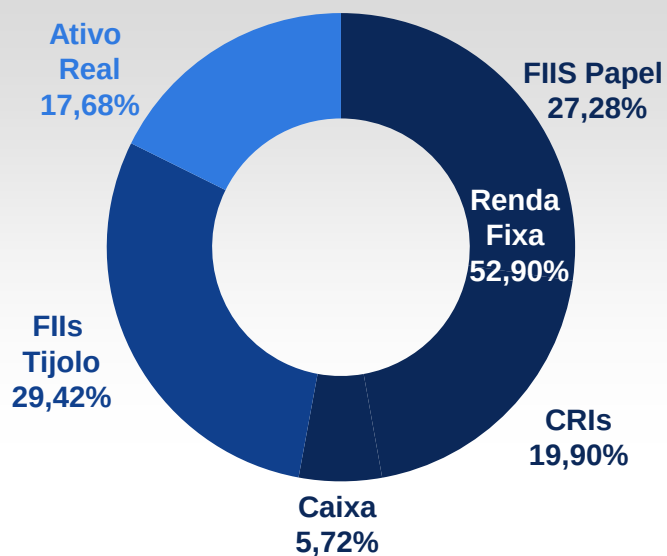
No mercado de trabalho, a criação de vagas apontada pelo Payroll ficou em linha com o consenso, com 151 mil postos em fevereiro frente a 125 mil em janeiro. Ainda assim, a taxa de desemprego subiu 0,1 ponto percentual, atingindo 4,1%.



PORTFÓLIO

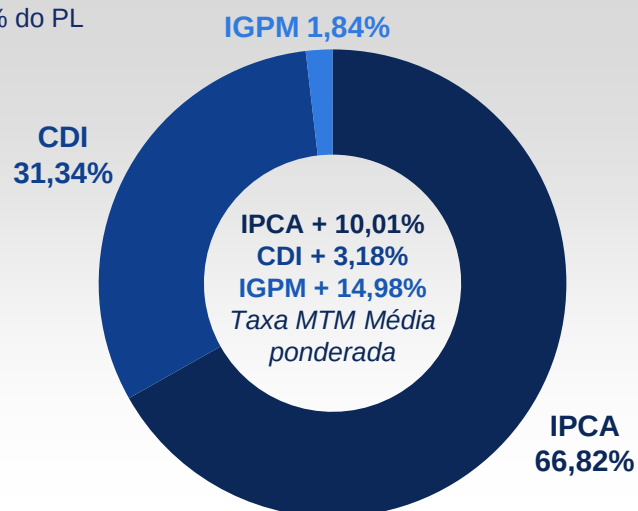
CLASSE DE ATIVO

% do PL



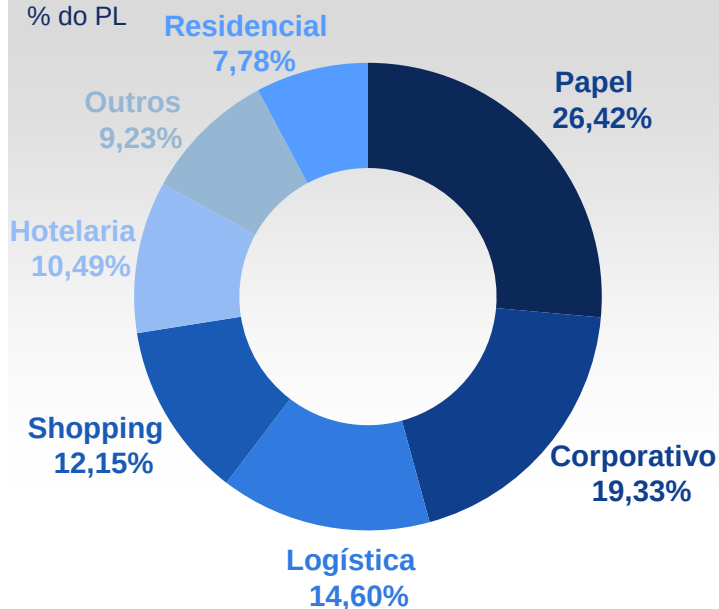
INDEXADOR (CRIs)

% do PL



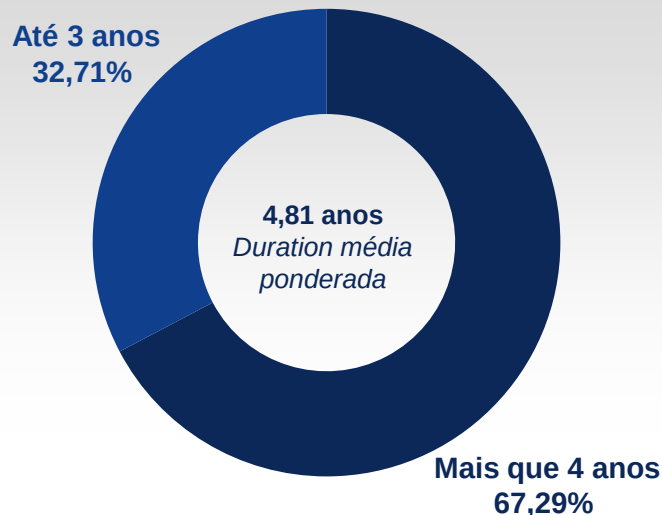
SETOR (CRIs e FIIs)

% do PL



DURATION (CRIs)

% do PL

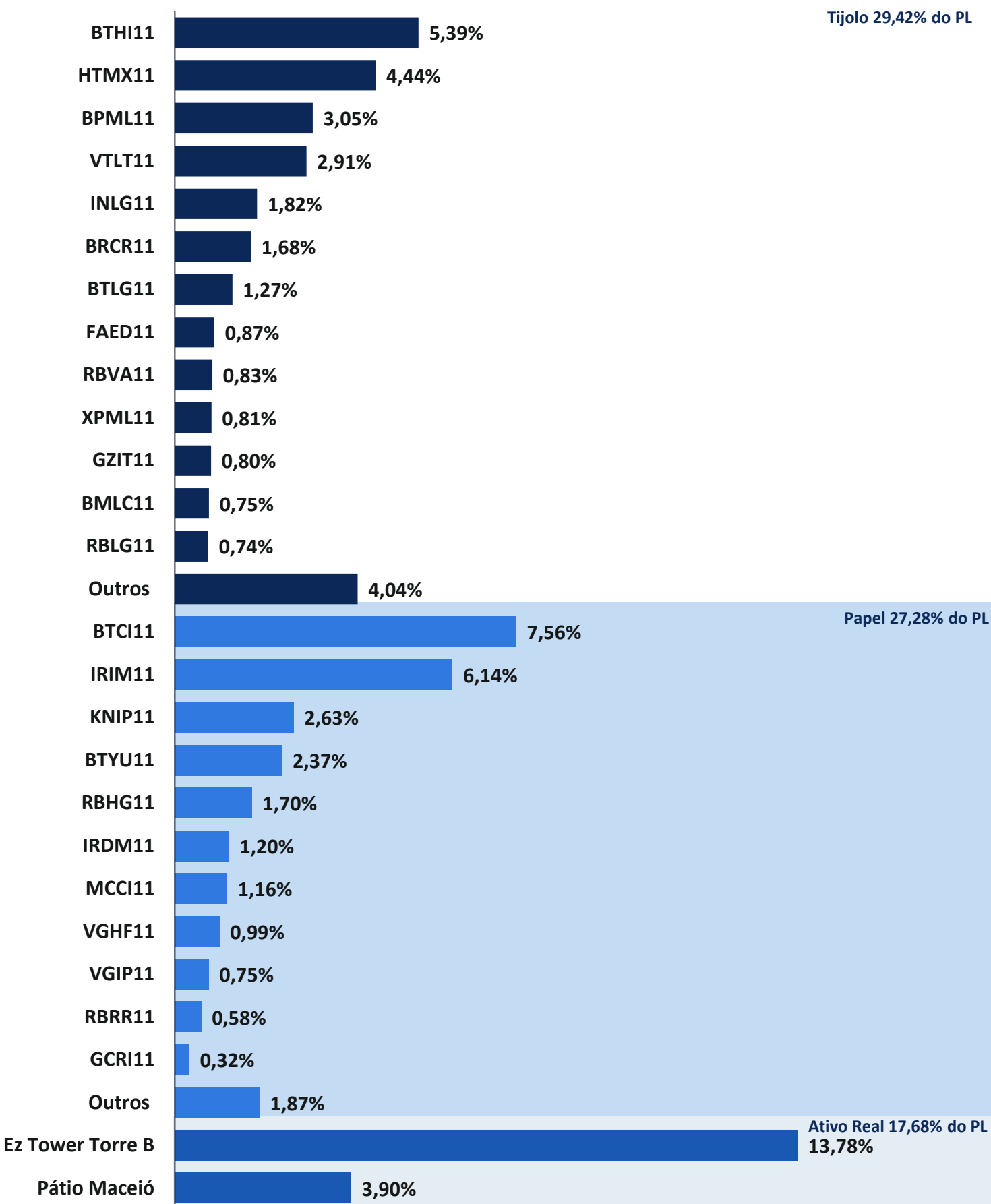


PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIS

CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Tx Emissão	R\$ (`000)	Duration	% PL
GRU Log I	23H2516001	IPCA	8,00%	43.133	6,82	2,09%
GRU Log II	23H2516002	IPCA	8,00%	41.327	6,82	2,01%
Emergente Cold I	22F0930128	IPCA	9,36%	24.357	4,46	1,18%
CRI Duque I	21I0855537	IPCA	8,20%	23.874	4,12	1,16%
CRI Duque II	21I0855623	IPCA	8,20%	23.832	4,12	1,16%
You Corp II	22D0847835	CDI	4,50%	21.038	1,49	1,02%
Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	20.125	2,71	0,98%
Patriani II	23D1695281	CDI	5,00%	18.889	2,59	0,92%
Patriani IV	23D1695285	CDI	5,00%	18.428	2,59	0,89%
Higienópolis	21L0329279	CDI	4,25%	15.718	2,11	0,76%
You Sergipe	24E3191695	CDI	4,75%	14.973	2,50	0,73%
You Corp I	22D0847833	CDI	4,00%	11.618	0,89	0,56%
CRI RZK Solar I	21F0186815	IPCA	9,00%	9.204	10,10	0,45%
CRI RZK Solar II	21F0137485	IPCA	9,00%	8.895	8,55	0,43%
CRI RZK Solar III	21F0097802	IPCA	8,50%	8.590	8,61	0,42%
CRI RZK Solar IV	21F0186712	IPCA	9,00%	5.101	8,55	0,25%
Patriani I S3	23D1695269	CDI	3,50%	2.955	2,62	0,14%
Patriani I S1	23D1695011	CDI	3,50%	2.855	2,62	0,14%
Patriani II S7	24D3055861	IPCA	11,48%	2.050	2,63	0,10%
Marajoara	21K0908334	CDI	5,00%	1.651	0,97	0,08%
Patriani II S5	24D3055858	IPCA	11,48%	1.119	2,63	0,05%
Patriani II S6	24D3055859	IPCA	11,48%	880	2,63	0,04%
Patriani II S8	24D3055862	IPCA	11,48%	631	2,63	0,03%
Patriani II S3	24D3055807	IPCA	10,16%	555	2,61	0,03%
Patriani II S4	24D3055829	IPCA	10,16%	267	2,66	0,01%
Patriani II S2	24D3055772	IPCA	10,16%	192	2,61	0,01%
Patriani II S1	24D3055754	IPCA	10,16%	113	2,63	0,01%
Total				322.381	4,54	15,64%

CRIs Táticos	Código B3	Índice	Tx Emissão	R\$ (`000)	Duration	% PL
CRI Campinas Shopping	22K1362572	IPCA	7,65%	33.394	6,65	1,62%
Assaí Barzel	22E1284935	CDI	1,25%	27.974	4,41	1,36%
CRI Almeida Junior	20I0047200	IPCA	7,80%	9.707	7,92	0,47%
CRI GPA	20L0687133	IPCA	8,00%	8.476	5,14	0,41%
CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	12,00%	7.371	4,86	0,36%
CRI Brazilian Jr. II	11F0031919	TR	8,00%	470	8,91	0,02%
CRI Brazilian Sr. I	11K0018241	IGPM	8,00%	144	7,78	0,01%
CRI Brazilian Sr. II	11H0022430	PRE	12,50%	122	5,27	0,01%
Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,30%	105	1,69	0,01%
CRI Brazilian Sr. III	10D0018560	IGPM	11,32%	25	4,85	0,00%
Total				87.792	5,79	4,26%
Total CRI				410.174	4,81	19,90%

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS FIIs



PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS E CAIXA

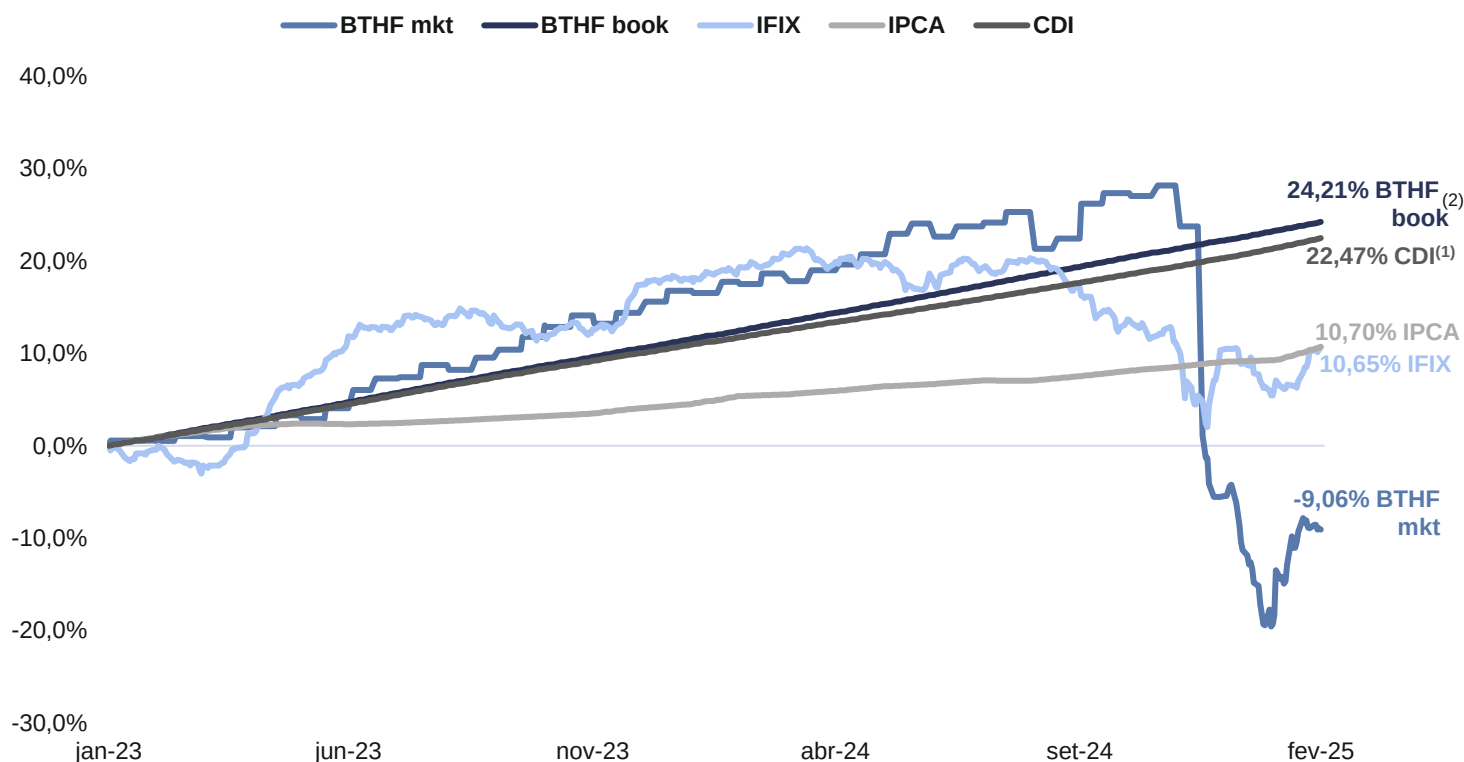
Caixa	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	Rentabilidade (% CDI)	% PL
Compromissada	Liquidez	CDI	40.290	116,0%	1,95%
BTG Tesouro Selic	Liquidez	CDI	33.779	100,0%	1,64%
BTG Capital Mkts	Liquidez	CDI	25.724	100,0%	1,25%
BTG Yield DI	Liquidez	CDI	12.009	100,0%	0,58%
LFT	Liquidez	Selic	6.047	100,0%	0,29%
Total			117.851	105,5%	5,72%
PL R\$ ('000)			R\$ 2.061.143.041,29		

Alocação em Ativos Alvo (%PL)	94,28%
Alocação FIIs	56,70%
Alocação CRIs	19,90%
Alocação Ativo Real	17,68%
Alocação Caixa (%PL)	5,72%
Duration da Carteira (anos)	4,81
Cota PL (R\$)	9,89
Cota Mercado (R\$)	7,36
P/VP	0,74
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	15,00%

SENSIBILIDADE CARTEIRA VS COTA MERCADO

					Carteira					
					CRIs		FIIs Papel		FIIs Tijolo	
Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTN	Yield CDI liq. +	Upside to book	Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Upside da carteira DY		Upside da carteira DY	
R\$ 6,50	16,98%	905 bps	2,48%	52,15%	15,2%	4,8%	67%	20% a.a.	114%	19% a.a.
R\$ 6,75	16,36%	843 bps	1,93%	46,52%	14,7%	4,7%	61%	19% a.a.	106%	18% a.a.
R\$ 7,00	15,77%	784 bps	1,42%	41,29%	14,1%	4,5%	55%	18% a.a.	99%	18% a.a.
R\$ 7,25	15,23%	730 bps	0,94%	36,41%	13,7%	4,3%	50%	18% a.a.	92%	17% a.a.
R\$ 7,50	14,72%	679 bps	0,50%	31,87%	13,2%	4,2%	45%	17% a.a.	86%	16% a.a.
R\$ 7,75	14,25%	632 bps	0,08%	27,61%	12,8%	4,1%	40%	17% a.a.	80%	16% a.a.
R\$ 8,00	13,80%	587 bps	-0,31%	23,63%	12,4%	3,9%	36%	16% a.a.	74%	15% a.a.
R\$ 8,25	13,38%	545 bps	-0,67%	19,88%	12,0%	3,8%	32%	16% a.a.	69%	15% a.a.
R\$ 8,50	12,99%	506 bps	-1,02%	16,35%	11,6%	3,7%	28%	15% a.a.	64%	14% a.a.
R\$ 8,75	12,62%	469 bps	-1,34%	13,03%	11,3%	3,6%	24%	15% a.a.	59%	14% a.a.
R\$ 9,00	12,27%	434 bps	-1,65%	9,89%	11,0%	3,5%	21%	14% a.a.	55%	14% a.a.
R\$ 9,89	11,16%	323 bps	-2,62%	0,00%	10,0%	3,2%	10%	13% a.a.	41%	12% a.a.
% do PL					13,3%	6,2%	27,3%		29,4%	

RENTABILIDADE – DESDE O IPO



RENTABILIDADE

BTHF11	fev-25	2025	12m
Cota mkt (R\$)	7,10	7,86	9,41
Rendimento (R\$/cota) ⁽³⁾	0,092	0,286	1,13
Dividend Yield mkt	15,00%	16,47%	15,35%
Cota Final mkt (R\$)	7,36	7,36	7,36
Ganho de Capital	3,66%	-6,36%	-21,79%
Retorno Total	5,09%	-3,82%	-22,76%
CDI Bruto	0,99%	2,00%	11,17%
CDI Líq	0,84%	1,70%	9,49%
Cota Inicial book(R\$)	9,83	9,89	10,23
Cota Final book(R\$)	9,89	9,89	9,89
Variação book	0,61%	0,00%	-3,3%
Dividen Yield book	11,16%	12,08%	11,43%
TIR PL	1,55%	2,89%	7,72%
IMA-B	0,50%	1,58%	-0,87%
IFIX	3,34%	0,17%	-6,64%

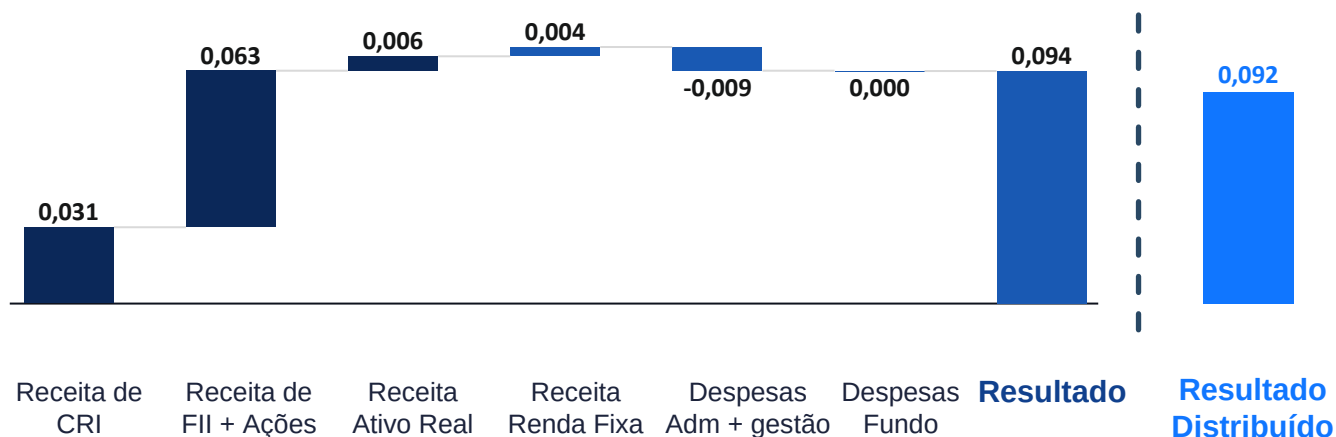
	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25
DY BTHF11 book	0,93%	0,93%	0,89%	0,86%	0,85%	0,86%	0,85%	0,88%	0,85%	0,90%	0,93%	0,94%	0,89%
DY BTHF11 mkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,16%	1,27%	1,17%
CDI ⁽¹⁾	0,68%	0,71%	0,75%	0,71%	0,67%	0,77%	0,74%	0,71%	0,79%	0,67%	0,79%	0,86%	0,84%

Nota: (1) CDI líquido considera tributação de 15%. (2) Considera para o BTHF a performance combinada da cota patrimonial do fundo, acrescido do resultado distribuído na competência do mês. (3) Distribuição Caixa

DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

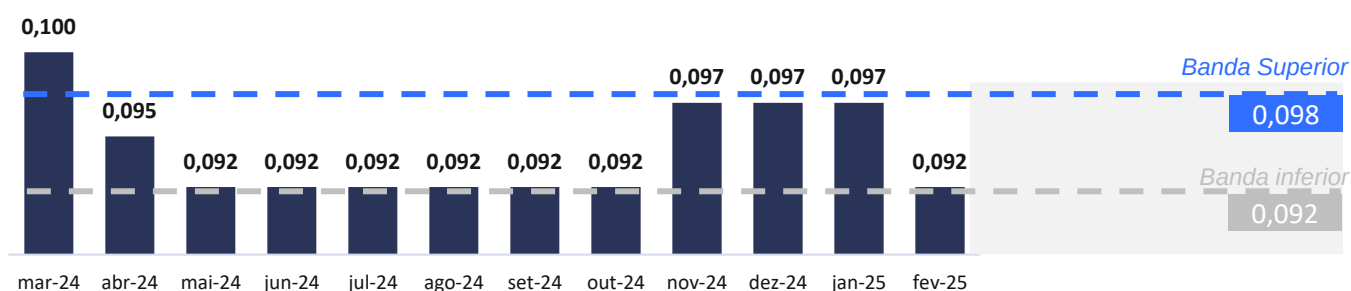
(Valores em reais: R\$)	Mar-25 ⁽¹⁾	Fev-25 ⁽¹⁾	2025
Receitas Recorrentes	19.293.338	22.494.351	58.787.602
Receita de CRI's	4.804.954	4.726.915	14.340.362
Receita de FIIs	12.528.469	12.831.749	36.999.373
Receita Ativo Real	1.212.899	4.551.549	5.764.448
Receita com Renda Fixa	747.016	384.138	1.683.418
Receitas não Recorrentes	1.986.765	-516.956	-668.935
Resultado operações CRIs	1.518.873	0	-146.513
Resultado operações de FIIs + Ações	467.892	-516.956	-522.422
Total de Receitas	21.280.103	21.977.394	58.118.667
Taxa de ADM + Gestão	-1.951.786	-1.951.786	-5.924.990
Despesas do Fundo	-32.865	-17.643	-187.414
Despesas Financeiras	0	0	0
Total de Despesas	-1.984.651	-1.969.429	-6.112.404
Lucro Líquido	19.295.452	20.007.965	52.006.263
Lucro Líquido/cota	0,094	0,097	0,253
Distribuição/cota (R\$)	0,092	0,097	0,286

BREAKDOWN DO RESULTADO (R\$/cota)



Distribuição de resultados: O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,094, enquanto o resultado distribuído foi de R\$ 0,092 por cota. Neste mês, tivemos um lucro na venda de CRIs e na venda de posições de FIIs, que contribuíram para o resultado.

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



Nota: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa e competência mês anterior. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita podendo sofrer alterações sem aviso prévio.

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Emergent Cold I



PR, SC e RS



Volume
R\$ 24,3 milhões



IPCA + 9,36% a.a.



Duration
4,4 anos



LTV 75%

Código: 22F0930128

Emissão: Vert – 1ª emissão / 67ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Projeto Higienópolis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 15,7 milhões



CDI + 4,25% a.a.



Duration
2,1 anos



LTV 62%

Código: 21L0329279

Emissão: Vert – 60ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO



Cabo de Sto
Agostinho - PE



Volume
R\$ 20,1 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\$ 43,1 milhões



CDI + 4,80% 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 + 4,32% 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\$ 14,9 milhões



CDI + 4,75% a.a.



Duration
2,5 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\$ 1,6 milhões



CDI + 5,00% a.a.



Duration
0,9 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\$ 5,8 milhões



IPCA + 11,22% 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

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



CDI + 1,25% a.a.



Volume
R\$ 27,9 milhões



Duration
4,4 anos



Grande São Paulo



IPCA + 8,20% a.a.



Volume
R\$ 47,7 milhões



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\$ 84,4 milhões



IPCA + 8,00% 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\$ 31,7 milhões



IPCA + 8,86% a.a.



Duration
9,0 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:

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

