

www.pwc.com.br

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

(CNPJ nº 45.188.176/0001-57)

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

***Demonstrações financeiras em
30 de junho 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
(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 ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

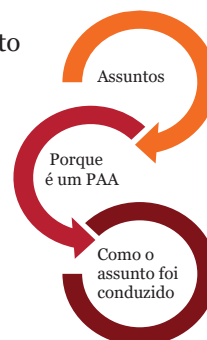
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.





BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII
- Fundo de Investimento Imobiliário
(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 dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas 3.3.1 e 5.2 (a))

O Fundo apresenta seus investimentos substancialmente concentrados em certificados de recebíveis imobiliários.

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.

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.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

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.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários está consistente com as informações analisadas em nossa auditoria.

Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário negociadas em bolsa (Notas 3.3.2 e 5.2(b))

O Fundo apresenta seus investimentos também 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

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 dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa, na data-base das demonstrações financeiras.

Obtivemos o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras dos fundos investidos.



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

Porque é um PAA

patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor da cota.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Com base nessa informação, analisamos se há alguma modificação no relatório 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 dessas 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.

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



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

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 nas 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 do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, 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 uma 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 manterem 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.

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.

Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2024


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

Designed by
Fábio de Oliveira Araújo
Signed by FÁBIO DE OLIVEIRA ARAÚJO 2732814866
CPF: 07202814866
Signer Role: S000
Signing Time: 24 de setembro de 2024 | 18:48 BRT
© ICP-Brasil. CUI: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C-SP
Issued: AC SERASA RTF v.3

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

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

CNPJ: 45.188.176/0001-57
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanco patrimonial em 30 de junho de 2024 e 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	57.908	9,84%	74.066	20,55%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	343.479	58,34%	291.841	80,99%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	168.984	28,70%	-	0,00%
Ações de companhias abertas	5.2 (c)	21.222	3,60%	-	0,00%
Rendimentos a receber - cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	2.903	0,49%	-	0,00%
Outros créditos		21	0,00%	20	0,01%
Total do ativo		594.517	100,99%	365.927	101,54%
Passivo					
	Nota	30/06/2024	% do PL	30/06/2023	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	5.218	0,89%	5.189	1,44%
Provisões e contas a pagar	16.4	585	0,10%	375	0,10%
Total do passivo		5.803	0,99%	5.564	1,54%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	567.921	96,47%	360.000	99,90%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(10.025)	-1,70%	(4.505)	-1,25%
Lucros acumulados		30.818	5,23%	4.868	1,35%
Total do patrimônio líquido		588.714	100,00%	360.363	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		594.517	100,99%	365.927	101,54%

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

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

CNPJ: 45.188.176/0001-57

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

Demonstrações dos resultados do exercício findo em 30 de junho de 2024 e do período de 31 de janeiro de 2023 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

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

	Nota	30/06/2024	31/01/2023 a 30/06/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	67.747	16.333
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	7.100	550
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(28.220)	4.485
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	6.908	-
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	229	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	29.794	-
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	899	-
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		(46)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		84.411	21.368
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		12.866	5.773
Receitas com operações compromissadas		4	-
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(2.717)	(1.273)
		10.153	4.500
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de fiscalização da CVM	10	(40)	(20)
Taxa de administração	6 e 10	(5.838)	(1.732)
Taxa de performance	6 e 10	(3.420)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(284)	(88)
		(9.582)	(1.840)
Lucro líquido do exercício/período		84.982	24.028
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	56.729.905	36.000.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		1,50	0,67
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		10,38	10,01

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

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário
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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e do período de 31 de janeiro de 2023 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 31 de janeiro de 2023	8.2	360.000	-	-	360.000
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(4.505)	-	(4.505)
Lucro líquido do período		-	-	24.028	24.028
Rendimentos declarados	7	-	-	(19.160)	(19.160)
Em 30 de junho de 2023		360.000	(4.505)	4.868	360.363
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	207.921	-	-	207.921
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(5.520)	-	(5.520)
Lucro líquido do exercício		-	-	84.982	84.982
Rendimentos declarados	7	-	-	(59.032)	(59.032)
Em 30 de junho de 2024		567.921	(10.025)	30.818	588.714

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

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

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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e do período de 31 de janeiro de 2023 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2024	31/01/2023 a 30/06/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Pagamento de taxa de administração		(5.631)	(1.385)
Pagamento de taxa de performance		(3.420)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(40)	(40)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(282)	(60)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(2.717)	(1.273)
Caixa líquido das atividades operacionais		(12.090)	(2.758)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		12.866	5.773
Rendimento de operações compromissadas		4	-
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	680.443	199.815
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(757.951)	(489.771)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	27.421	3.561
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	45.076	15.922
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(140.897)	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	1.936	-
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	4.005	-
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (c)	(20.323)	-
IRRF sobre ganho de capital		(46)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(147.466)	(264.700)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	207.921	360.000
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(5.520)	(4.505)
Rendimentos distribuídos	7	(59.003)	(13.971)
Caixa líquido das atividades de financiamento		143.398	341.524
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(16.158)	74.066
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	5.1	74.066	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	5.1	57.908	74.066

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

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

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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e do período de 31 de janeiro de 2023 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

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 ("LHT"), (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 trate 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 devidamente 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.

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 em 30 de junho de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 24 de setembro 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: 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 ao 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 imobiliária

3.3.1 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.

3.3.2 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.

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

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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e do período de 31 de janeiro de 2023 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.3 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.

3.4 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 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.

3.7 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:

I) 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".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

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

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:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. 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 no 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.

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.

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

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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e do período de 31 de janeiro de 2023 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

	30/06/2024	30/06/2023
(a) Cotas do BTG Pactual Capital Markets FI RF CP	18.847	-
(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF	21.743	-
(c) Cotas do BTG Pactual Yield DI RF REF CP	17.318	-
(d) Cotas do Itaú RF REF DI VIP FIC FI	-	74.066
	57.908	74.066

(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.

(d) Está composto por cotas do Itaú RF REF DI VIP FIC FI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nos títulos federais, depósitos a prazo e outros títulos de instituições financeiras e outras aplicações. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção.

5.2 De caráter imobiliário

	30/06/2024	30/06/2023
(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	343.479	291.841
(b) Cotas de fundo de investimento imobiliário	168.984	-
(c) Ações de companhias abertas	21.222	-
	533.685	291.841

(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 FII – Fundo de Investimento Imobiliário
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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e do período de 31 de janeiro de 2023 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

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

30/06/2024									
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	51.892	35.204
True Securitizadora S.A.	23H2516002	Nota Comercial	2 Séries - Classe única	11/09/2023	19/08/2041	IPCA + 8%	34.147	35.409	35.495
True Securitizadora S.A.	23H2516001	Nota Comercial	2 Séries - Classe única	11/09/2023	19/08/2041	IPCA + 8%	34.147	35.420	35.495
Vert Companhia Securitizadora	22L1357824	Debêntures	2 Séries - Classe única	21/12/2022	18/12/2029	CDIE + 3.25%	31.000	28.523	28.520
Vert Companhia Securitizadora	22F0930128	Debêntures	2 Séries - Classe única	17/06/2022	22/03/2034	IPCA + 9.3%	36.382	39.651	31.045
Opea Securitizadora S.A.	23D1695281	Debêntures	Série única	17/04/2023	26/04/2027	CDIE + 5%	23.000	23.040	23.678
Vert Companhia Securitizadora	22J0978863	Contrato de Locação	Série única	17/10/2022	20/10/2037	IPCA + 7.6159%	22.477	22.938	21.888
Opea Securitizadora S.A.	23D1695285	Debêntures	Série única	17/04/2023	26/04/2027	CDIE + 5%	22.000	22.039	22.649
Vert Companhia Securitizadora	22D0847835	Debêntures	2 Séries - Classe única	25/04/2022	26/04/2027	CDIE + 4.5%	26.000	26.029	26.269
Vert Companhia Securitizadora	22D0847833	Nota Comercial	4 Séries - Classe única	25/04/2022	27/04/2026	CDIE + 4.5%	14.500	14.516	14.547
Vert Companhia Securitizadora	21L0329279	CCB	Série única	09/12/2021	09/11/2026	CDIE + 4.25%	34.804	35.097	35.602
True Securitizadora S.A.	21K0908334	Nota Comercial	Série única	29/11/2021	08/12/2025	CDIE + 4.5%	20.000	17.605	17.822
Opea Securitizadora S.A.	24D3055861	Nota Comercial	16 Séries - Subordinada	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 11.4799%	2.437	2.524	2.591
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	1.414	1.451
Opea Securitizadora S.A.	24D3055859	Nota Comercial	16 Séries - Subordinada	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 11.4799%	1.072	1.110	1.140
Opea Securitizadora S.A.	24D3055807	Nota Comercial	16 Séries - Sênior	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 10.1559%	867	867	891
Opea Securitizadora S.A.	24D3055862	Nota Comercial	16 Séries - Subordinada	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 11.4799%	750	777	797
Bari Securitizadora S.A.	22H1104501	CCB	Série única	17/08/2022	26/08/2027	CDIE + 2.3%	514	242	246
Opea Securitizadora S.A.	24D3055829	Nota Comercial	16 Séries - Sênior	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 10.1559%	375	375	385
Opea Securitizadora S.A.	24D3055754	Nota Comercial	16 Séries - Sênior	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 10.1559%	324	324	333
Opea Securitizadora S.A.	24D3055772	Nota Comercial	16 Séries - Sênior	12/04/2024	27/04/2028	IPCA + 10.1559%	308	308	316
								367.215	343.479

30/06/2023									
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
Vert Companhia Securitizadora	22F0930128	Debêntures	2 Séries - Classe única	17/06/2022	21/06/2028	CDIE + 4%	71	71.436	72.558
Vert Companhia Securitizadora	21L0329279	CCB	Série única	12/09/2021	11/09/2026	CDIE + 4.25%	34	34.653	35.324
Vert Companhia Securitizadora	22L1357824	Debêntures	2 Séries - Classe única	21/12/2022	18/12/2029	CDIE + 3.25%	31	31.181	31.178
Vert Companhia Securitizadora	22D0847835	Debêntures	2 Séries - Classe única	25/04/2022	26/04/2027	CDIE + 4.5%	26	26.071	26.443
Virgo Companhia de Securitização	21F0927708	Debêntures	2 Séries - Classe única	23/08/2021	20/08/2026	CDIE + 4.9%	28	24.971	25.409
Opea Securitizadora S.A.	23D1695281	Debêntures	Série única	17/04/2023	26/04/2027	CDIE + 5%	23	23.081	23.903
Opea Securitizadora S.A.	23D1695285	Debêntures	Série única	17/04/2023	26/04/2027	CDIE + 5%	22	22.077	22.864
True Securitizadora S.A.	21K0908334	Nota Comercial	Série única	29/11/2021	12/08/2025	CDIE + 4.5%	20	20.160	20.381
True Securitizadora S.A.	23C1735023	Nota Comercial	4 Séries - Classe única	14/03/2023	27/02/2026	CDIE + 4.5%	20.497.142	19.187	19.187
Vert Companhia Securitizadora	22D0847833	Nota Comercial	4 Séries - Classe única	25/04/2022	27/04/2026	CDIE + 4%	15	14.539	14.594
								287.356	291.841

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.inc/), Vert Capital Securitizadora (www.vert-capital.com), Opea Securitizadora S.A. (https://www.opeacapital.com/) e Bari Securitizadora S.A. (www.bariquise.com.br).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2024
Opea Securitizadora S.A.	22E1284935	Sendas Distribuidoras S.A.	(b), (g), (j)	35.204
True Securitizadora S.A.	23H2516002	Emergent Cold São Paulo Holdings Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	35.495
True Securitizadora S.A.	23H2516001	Emergent Cold São Paulo Holdings Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	35.495
Vert Companhia Securitizadora	22L1357824	Symbol Participações S.A.	(b) (k) (e) (j)	28.520
Vert Companhia Securitizadora	22F0930128	Livina e Cayenne (You Inc Incorporadora e Participações S.A.)	(b) (j) (k) (e)	31.045
Opea Securitizadora S.A.	23D1695281	Martini Meat	(e) (g) (b) (j)	23.678
Virgo Companhia de Securitização	22J0978863	Bemol S.A., Via Varejo S.a. e Rec Log Amazonas S.A.	(a), (b), (h), (i)	21.888
Opea Securitizadora S.A.	23D1695285	Martini Meat	(e) (g) (b) (j)	22.649
Vert Companhia Securitizadora	22D0847835	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(b) (k) (e) (j)	26.269
Vert Companhia Securitizadora	22D0847833	PATRIANI INCORPORAÇÃO 38 SPE LTDA.	(a) (b) (k) (g) (h)	14.547
Vert Companhia Securitizadora	21L0329279	I410 JOSE HOMERO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (SPE detida pela Gafisa)	(b) (k) (e) (j)	35.602
True Securitizadora S.A.	21K0908334	SPE You Inc.	(b) (h) (j) (e)	17.822
Opea Securitizadora S.A.	24D3055861	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	2.591
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)	1.451
Opea Securitizadora S.A.	24D3055859	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	1.140
Opea Securitizadora S.A.	24D3055807	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	891
Opea Securitizadora S.A.	24D3055862	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	797
Bari Securitizadora S.A.	22H1104501	Helbor Empreendimentos S.A.	(a), (b), (e), (h)	246
Opea Securitizadora S.A.	24D3055829	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	385
Opea Securitizadora S.A.	24D3055754	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	333
Opea Securitizadora S.A.	24D3055772	Patriani Incorporação 38 SPE Ltda	(a), (b), (c), (g), (h), (i), (k)	316
				343.479

Emissor	Ativo	Devedor	Garantia	30/06/2023
Vert Companhia Securitizadora	22F0930128	Livina e Cayenne (You Inc Incorporadora e Participações S.A.)	(b) (j) (k) (e)	72.558
Vert Companhia Securitizadora	21L0329279	I410 Jose Homero Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda (Spe Detida Pela Gafisa)	(b) (k) (e) (j)	35.324
Vert Companhia Securitizadora	22L1357824	Symbol Participações S.A.	(b) (k) (e) (j)	31.178
Vert Companhia Securitizadora	22D0847835	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(b) (k) (e) (j)	26.443
Virgo Companhia de Securitização	21F0927708	You Inc Incorporadora e Participações S.A.	(k) (j)	25.409
Opea Securitizadora S.A.	23D1695281	Martini Meat	(e) (g) (b) (j)	23.903
Opea Securitizadora S.A.	23D1695285	Martini Meat	(e) (g) (b) (j)	22.864
True Securitizadora S.A.	21K0908334	SPE You Inc.	(b) (h) (j) (e)	20.381
True Securitizadora S.A.	23C1735023	Patriani Incorporação 38 Spe Ltda.	(a) (b) (k) (g) (h)	19.187
Vert Companhia Securitizadora	22D0847833	Patriani Incorporação 38 Spe Ltda.	(a) (b) (k) (g) (h)	14.594
				291.841

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) - Coobrigação	(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.

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

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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e do período de 31 de janeiro de 2023 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Movimentação do exercício/período

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	489.771
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(199.815)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	4.485
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	16.333
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	550
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.561)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(15.922)
Saldo em 30 de junho de 2023	291.841
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	757.951
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(680.443)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(28.220)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	67.747
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	7.100
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(27.421)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(45.076)
Saldo em 30 de junho de 2024	343.479

(b) Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e 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 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." (vide nota 3.3.2).

Composição da carteira

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

30/06/2024						
Fundo	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	495.000	90,00%	105,72	52.333
BTG Pactual Hotéis - FII (*) (a)	Não	Hotel	846.179	9,18%	63,06	53.363
BTG Pactual Logística FII (*)	Não	Híbrido	55.000	0,13%	99,75	5.486
BTG Pactual You Inc. Desenvolvimento Imobiliário - FII Responsabilidade (*)	Não	Híbrido	5.000.000	25,00%	10,13	50.650
FII Rio Bravo Renda Educacional	Não	Outros	15.735	0,67%	138,28	2.176
XP Malls FII	Não	Shopping	44.140	0,08%	112,75	4.976
						168.984

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/exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	140.897
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.936)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	229
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	29.794
Saldo em 30 de junho de 2024	168.984

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	6.908
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(4.005)
Saldo em 30 de junho de 2024	2.903

(c) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificados 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.

30/06/2024						
Companhias	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)	2.319.300	0,07%	9,15	21.222
						21.222

Legenda

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

Movimentação do período/exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Aquisição de ações de companhias abertas	20.323
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias abertas	899
Saldo em 30 de junho de 2024	21.222

6. Encargos, taxa de administração e taxa de performance

	30/06/2024	30/06/2023
Taxa de administração	5.838	1.732
Taxa de performance	3.420	-
	5.838	1.732

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.

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

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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e do período de 31 de janeiro de 2023 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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:

Rendimentos	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do exercício/período	84.982	24.028
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	28.220	(4.485)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(22.671)	(411)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(29.794)	-
Auste ao valor justo com ações de companhias abertas	(899)	-
Despesas operacionais não pagas	1	28
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	59.839	19.160
Retenção de rendimentos - até 5%	(807)	-
Rendimentos declarados	59.032	19.160
Rendimentos (a distribuir)	(5.218)	(5.189)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	5.189	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	59.003	13.971
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	1,04	0,39
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,65%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	(807)	-

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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 31 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2024	30/06/2023
Gastos com colocação de cotas	10.025	4.505
	10.025	4.505

Durante o exercício, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$5.520 (2023 - R\$4.505) 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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e período de 31 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2024	30/06/2023
Lucro líquido do exercício/período	84.982	24.028
Patrimônio líquido inicial	360.363	-
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	207.921	360.000
Gastos com colocação de cotas	(5.520)	(4.505)
	202.401	355.495
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	15,10%	6,76%

(*) 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

	30/06/2024		30/06/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	5.838	1,11%	1.732	0,48%
Taxa de performance	3.420	0,65%	-	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	20	0,01%
Outras (receitas) despesas operacionais	284	0,05%	88	0,02%
	9.582	1,82%	1.840	0,51%
Patrimônio líquido médio do período/exercício	526.714		361.276	

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

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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e do período de 31 de janeiro de 2023 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

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

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:

30/06/2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	57.908	-	57.908
Cotas de fundo de investimento imobiliário	63.288	105.696	-	168.984
Ações de companhias abertas	21.222	-	-	21.222
Certificados de recebíveis imobiliários	-	343.479	-	343.479
Total do ativo	84.510	507.083	-	591.593

30/06/2023				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	74.066	-	74.066
Certificados de recebíveis imobiliários	-	291.841	-	291.841
Total do ativo	-	365.907	-	365.907

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM no 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho 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 - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.4 Em 30 de junho de 2024, o saldo de Provisões e contas a pagar monta a R\$ 585 (2023 - R\$ 375), refere-se principalmente a taxa de administração a pagar no montante de R\$ 554 (2023 - R\$ 347).

16.5 Em 15 de janeiro de 2024, a Administradora e a Gestora informaram aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que: I. A Gestora optou, de maneira voluntária, por renunciar à parcela da Taxa de Performance correspondente ao segundo semestre de 2023, relacionada às cotas do último follow-on (2ª emissão de cotas do fundo), apurada no última dia 29 de dezembro de 2023; II. Nesses termos, após cumprido descrito acima, a Taxa de Performance voltará a ser cobrada normalmente, nos termos do Art. 25 do Regulamento.

16.6 No exercício findo em 30 de junho de 2024 e o período de 31 de janeiro de 2023 a 30 de junho de 2023, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

17.1 Através de Instrumento Particular de Alteração realizado em 08 de julho de 2024 a Administradora e o Gestor do Fundo resolveram: (a) promover a alteração integral e a consolidação do regulamento do Fundo para fins de adaptação à Resolução CVM 175, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas nos termos da Resolução CVM 175 e Ofício Circular nº 2/2023/CVM/SIN/SSE de 2023, o qual passará a vigorar, a partir da presente data, na forma constante no Anexo I desse instrumento; (b) O Fundo não sofrerá qualquer alteração que dependa de deliberação dos cotistas em assembleia geral, mantendo, dentre outras características, sua política de investimento, política de distribuição de resultados e remuneração, sendo certo que será instituída a responsabilidade limitada dos cotistas, de forma que a denominação do Fundo será ajustada para BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA. (c) Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, denominada CLASSE ÚNICA – RESPONSABILIDADE LIMITADA, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento de 08 de julho de 2024.

17.2 O Termo de Apuração DO Procedimento de Consulta Formal inicial em 11 de julho de 2024 e encerrada em 12 de agosto de 2024, divulgou a aprovação das seguintes matérias: 1. Aprovar a 3ª (terceira) emissão de novas cotas do BTHF, no montante de até R\$ 2.000.000 ("Oferta"). 1.1 A efetivação da Oferta estará sujeita à aprovação pela Assembleia Geral Extraordinária do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS, inscrito no CNPJ sob o nº 11.026.627/0001-38 ("BCFF"), enviada para deliberação dos seus cotistas na presente data, a qual tem por objeto deliberar sobre a subscrição, pelo BCFF, de cotas do BTHF, fundo de investimento administrado e gerido pela Administradora e pela Gestora, e consequente liquidação de tal fundo ("AGE BCFF11"). 1.2 Com a aprovação da Oferta, ficará ratificado o disposto no item 1.1 do Anexo I do regulamento do BTHF (anexo da classe de cotas do BTHF), conforme constou da versão do regulamento do BTHF, ajustada à Resolução CVM 175, que confirma a possibilidade de a integralização das cotas ser realizada em moeda corrente nacional ou por meio da entrega de bens e direitos. 1.3 Nos termos do Anexo I do regulamento do BTHF (anexo da classe de cotas do BTHF), a Administradora informa que, após o registro da Oferta na CVM e publicação do anúncio de encerramento da Oferta, procederá com a listagem das cotas do BTHF na bolsa de valores da B3, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, nos termos do parágrafo 4º do artigo 8º do regulamento do BTHF. 1.4 Com a aprovação da Oferta, ficará aprovado, sem prejuízo do quanto disposto acima, bem como nos termos da Resolução CVM 160, que as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado de bolsa após o prazo máximo de até 6 (seis) meses contados a partir da data da efetiva listagem das cotas do BTHF na bolsa de valores da B3, sendo certo que a redução do prazo acima indicado, bem como a autorização para a efetiva negociação, poderá ser realizada pela Administradora, conforme orientações da Gestora, por meio da publicação de comunicado ao mercado. A extensão do prazo acima indicado deverá ser realizada mediante aprovação em assembleia de cotistas da Classe ("Lock-Up de Negociação"). O item "Negociação" do Anexo I do regulamento do BTHF será alterado, nos termos do Anexo III à presente Consulta Formal. 1.5 Fica ratificada a aprovação dos critérios de elegibilidade para aquisição de ativos conflitados, devidamente aprovados, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 12 de junho de 2023, conforme termo de apuração publicado em 31 de julho de 2023, nos termos constantes do Anexo II à presente Consulta Formal. Em 13 de agosto de 2024 foi publicado o termo de apuração do procedimento de consulta formal, com a aprovação das pautas descritas.

BTG Pactual Real Estate Hedge Fund FII – Fundo de Investimento Imobiliário
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 exercício findo em 30 de junho de 2024 e do período de 31 de janeiro de 2023 (data de início das operações) a 30 de junho de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

- 17.3** Em 06 de setembro de 2024 foi publicado o Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas a qual tem por objeto o disposto a seguir: Conforme Termo de Apuração divulgado em 13 de agosto de 2024, relacionado ao procedimento de consulta formal iniciado em 11 de julho de 2024 e encerrado em 12 de agosto de 2024, restou aprovada a 3ª (terceira) emissão de novas cotas do BTHF, no montante de até R\$ 2.000.000 sem considerar lote adicional ("Oferta"), ocasião em que a Administradora informou que procederá com a listagem das cotas do Fundo na bolsa de valores da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" e "Consulta Formal 11.07"). Considerando manifestação de preferência de alguns cotistas em manter suas cotas negociadas em mercado de balcão organizado da B3 ("Cetip") e não em bolsa de valores e, com o intuito de preservar os interesses de cotistas que também possam ter tal preferência, a Administradora, mediante orientação da Gestora, facultará aos cotistas, caso aprovada a matéria 1 abaixo, a possibilidade de manifestarem expressamente seu desejo em manter suas cotas em ambiente de negociação de mercado de balcão organizado ("Cotistas Balcão") ou ter suas cotas listadas em ambiente de negociação de bolsa de valores ("Cotistas B3"), nos termos do item 2 da Consulta Formal. A ausência de manifestação será considerada pela Administradora como concordância à sua permanência como cotista no BTHF e consequente listagem das suas cotas na bolsa de valores da B3. Como consequência, havendo cotistas que optem por manter suas cotas na Cetip, a Administradora convoca V.Sa. a deliberar sobre a cisão parcial da Classe, de modo a verter a parcela do patrimônio da Classe, proporcional à participação dos Cotistas Balcão, a um novo fundo de investimento imobiliário, nos termos do item 1 da Consulta Formal, conforme abaixo.
1. Deliberar sobre a cisão por ativos e por passivo do patrimônio líquido do BTHF ("Cisão"), em data a ser informada quando da publicação do termo de apuração da presente Consulta Formal ("Data da Cisão"), com versão da parcela de seu patrimônio, proporcional à participação dos Cotistas Balcão ("Parcela Cindida"), para novo fundo de investimento imobiliário, a ser constituído pela Administradora e gerido pela Gestora perante a CVM, que deterá as mesmas características do BTHF, inclusive política de conflito de interesses, e cujas cotas permanecerão sendo negociadas em mercado de balcão organizado da B3 ("Fundo Cindido");
2. Sendo aprovado o item (1), acima, deliberar sobre ter as cotas de titularidade admitidas à negociação em ambiente de mercado de bolsa de valores da B3.

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

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *