



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund

BTG Pactual
Real Estate Hedge Fund

BTHF11
Relatório Gerencial

CNPJ: 45.188.176/0001-57

Maio 2023

SUMÁRIO

03 [Comentário do Gestor](#)

04 [Cenário Macro](#)

05 [Resultado Financeiro](#)

07 [Portfólio do Fundo](#)

13 [Informações Gerais](#)

14 [Publicações Recentes](#)

15 [Consulta Formal](#)

17 [Disclaimer](#)

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

Valor de Patrimonial
(R\$ milhões)

361,9

Operações

11

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)

0,12

Valor Patrimonial
(R\$ / cota)

10,05

Duration
da Carteira

2,8 anos

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

13,9%

Investidores

10.838

Taxa Média
(carteira)⁽⁴⁾

CDI + 3,6%

Retorno Total Líquido⁽⁵⁾

122% do CDI

Prezado investidor,

Em maio/23, o BTHF11 encerrou o mês **tendo já investido R\$346mm, mais de 96% do valor captado na emissão**, sendo 85% desse valor alocado em posições Core e 15% em posições Táticas, cujo objetivo é de aumentar a rentabilidade do fundo no curto prazo, com alta liquidez, a medida que novas operações em estruturação deverão ser investidas nos próximos meses. Ainda que as últimas aquisições foram realizadas ao longo do mês de abril, o fundo deve apresentar uma performance crescente nos próximos meses a medida que todos os ativos estiverem sendo plenamente rentabilizados dentro do portfólio.

A estratégia de curto prazo do fundo segue em realizar investimentos em ativos de crédito, principalmente indexados ao CDI e de curta *duration*, aproveitando o atual momento de elevada taxa de juros e convertendo os investimentos em um carregamento atrativo para os investidores. **A carteira investida do fundo está atualmente 100% indexada ao CDI, com taxa média de 3,5% (equivalente a 17,2% a.a. líquido de impostos^(2,4)) e *duration* de 2,8 anos.**

A cota patrimonial do fundo encerrou o mês em R\$10,05⁽³⁾ – acima do valor de emissão de R\$10,00 e em linha com o valor do mês anterior. Essa cota representa um aumento circunstancial, uma vez que o Fundo ainda não efetuou o pagamento de despesas pontuais competentes à sua emissão^(3,1).

Ainda que a carteira esteja alocada exclusivamente em ativos CDI+, começamos a observar o início da recuperação do IFIX (+5,4% em maio), como resultado da expectativa de redução da Selic. Nessa linha, o BTHF poderá migrar parte de sua alocação para outras classes de ativos, buscando capturar tal ganho, em linha com seu mandato de investimentos.

Notas: (1) A precificação dos ativos que compõe a carteira do fundo é realizada com marcação a mercado, de acordo com o manual de precificação da Administradora, disponível nesse [link](#). Não há qualquer promessa ou garantia futura sobre o valor dos ativos, bem como sobre o valor patrimonial da cota do BTHF; (2) Não representa promessa ou garantia de rentabilidade futura; (3) Considera apenas a carteira já investida pelo fundo, sem efeito sobre os recursos que se encontram em caixa; (4) Valor referente ao CDI com desconto de 15% de IR para o período.



CENÁRIO MACRO

Nesse mês, no cenário doméstico, a principal ênfase foi a mudança em relação ao cenário de juros com base nas projeções de inflação. **É esperado que o Banco Central inicie um ciclo de corte de juros na reunião de agosto, num ritmo de 25 pontos-base e acelerando para 50 pontos-base na reunião de setembro. A taxa Selic, portanto, deve encerrar o ano em 12% e é projetada, por ora, uma taxa terminal abaixo de 10%.** A queda no preço dos alimentos, em parte em função do recuo do preço das *commodities* levou a uma revisão de mais de 0,5 ponto-percentual da inflação de 2023, a qual deve ficar mais próxima de 5%. Além disso, a expectativa de inflação para o ano de 2024 recuou nas últimas semanas, o que sugere queda adicional se o CMN (Conselho Monetário Nacional) mantiver a meta de inflação em 3%. Quanto ao cenário fiscal, o texto aprovado na câmara dos deputados foi melhor do que o parecer do relator, pois retirou a exigência de que o gasto no ano que vem cresça 2,5% (o teto da banda), embora tenha colocado um artigo que abra a possibilidade para um crescimento dessa magnitude à frente, dependendo dos dados no segundo semestre de 2023. A gestão do BTHF segue atenta a todo movimento macroeconômico e seus impactos nos mais diversos ativos do mercado imobiliário.

Nos EUA, os dados da indústria estão em níveis consistentes com recessão e alguns indicadores de serviços têm desacelerado. O mercado de trabalho ainda está aquecido e a inflação alta, embora medidas alternativas de núcleos de inflação já mostrem alguma desaceleração. Nesse sentido, membros importantes do Federal Reserve (Fed⁽¹⁾), como Philip Jefferson – indicado para a vaga de vice-presidente do Fed, confirmaram decisão do comitê de política monetária em manter a taxa de juros na reunião de junho, mas continuam sinalizando a possibilidade de alta para a reunião seguinte. Os dados até lá, principalmente os de inflação, precisaria surpreender de forma positiva para o Fed subir os juros. O *payroll* referente a maio, divulgado após as falas dos membros do Fed, foi forte, com criação de 339 mil vagas. No entanto, a taxa de desemprego subiu de 3,4% para 3,7%, as horas trabalhadas caíram e o salário/hora foi revisado para baixo. É provável que o Fed deva manter a taxa de juros em 5,1% até o fim desse ano, de forma que a inflação ao consumidor desacelere de maneira mais significativa a partir de junho (dado só será divulgado em julho).

Por mais que a taxa de juros deva seguir em patamar elevado no curto prazo, os FIIs seguem cada vez mais presentes na carteira de investimentos, alcançando a marca de 2,2⁽²⁾ milhões de investidores, reforçando o posicionamento do produto com uma boa relação risco retorno vs outras classes de ativos, assim permanecendo como o principal veículo de investimento em ativos reais. Embora no curto prazo as incertezas em relação ao cenário político brasileiro possam trazer volatilidade, temos uma janela de oportunidades na aquisição de ativos imobiliários a preços convidativos, muitas vezes abaixo de seu custo de reposição, e com taxas reais de retorno acima da média histórica. Nesse contexto, é preciso acompanhar todo o cenário macro de perto, mas sem deixar de lado a análise micro e as peculiaridades de cada nicho imobiliário, em que buscamos seguir originando novas frentes de investimento e novos ativos no BTHF.

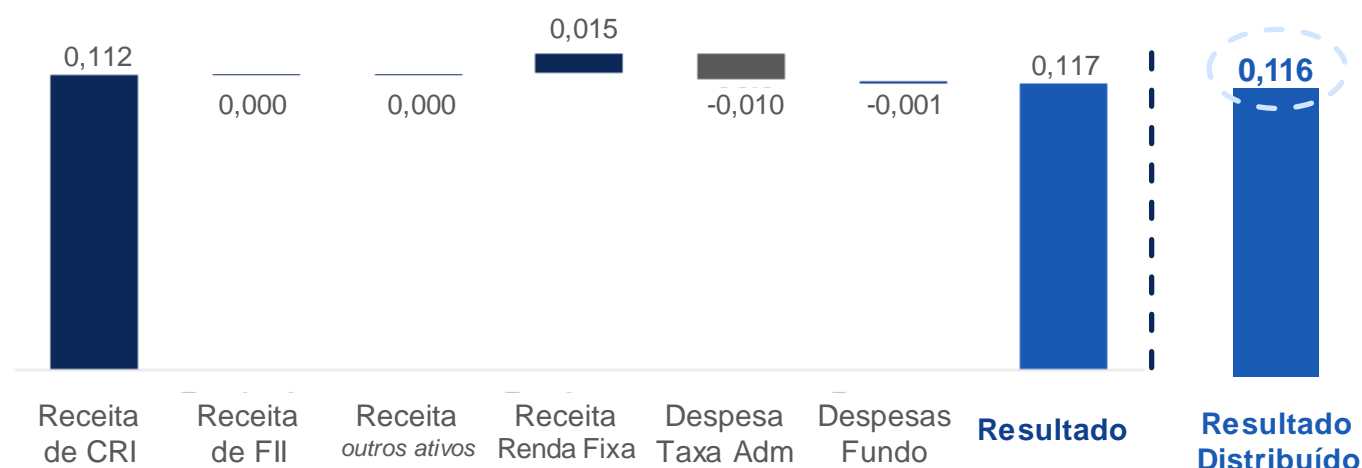
Notas: BTG Pactual Gestora. (1) FED (Federal Reserve) é o Banco Central norte-americano; (2) Relatório Mensal de FIIs da B3, disponível em: https://b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fi.htm

RESULTADO FINANCEIRO

Demonstração do resultado do período

Resultado BTHF11 (R\$)	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	12M
Receita de CRI	-	1,212,079	2,792,482	3,573,487	4,020,155		11,598,203
Receita de FII	-	0	0	0	0		0
Receita outros ativos	-	0	0	0	0		0
Receita com Renda Fixa	-	1,922,783	1,728,821	257,900	556,360		4,465,865
Total Receitas	-	3,134,862	4,521,303	3,831,387	4,576,516		16,064,067
Taxa de Administração	-	-350,000	-346,917	-346,854	-346,387		-1,390,157
Despesas do Fundo	-	-4	-9,177	-9,314	-35,553		-54,048
Total Despesas	-	-350,004	-356,094	-356,168	-381,940		-1,444,205
Lucro Líquido	-	2,784,858	4,165,209	3,475,219	4,194,576		14,619,862
Lucro Líquido por cota	-	0.0774	0.1157	0.0965	0.1165		0.4061
Lucro distribuído por cota	-	0.052	0.106	0.116	0.116		0.389
Lucro distribuído em relação ao CDI¹	-	70%	CDI + 1,0%	CDI + 2,6%	CDI + 2,6%		

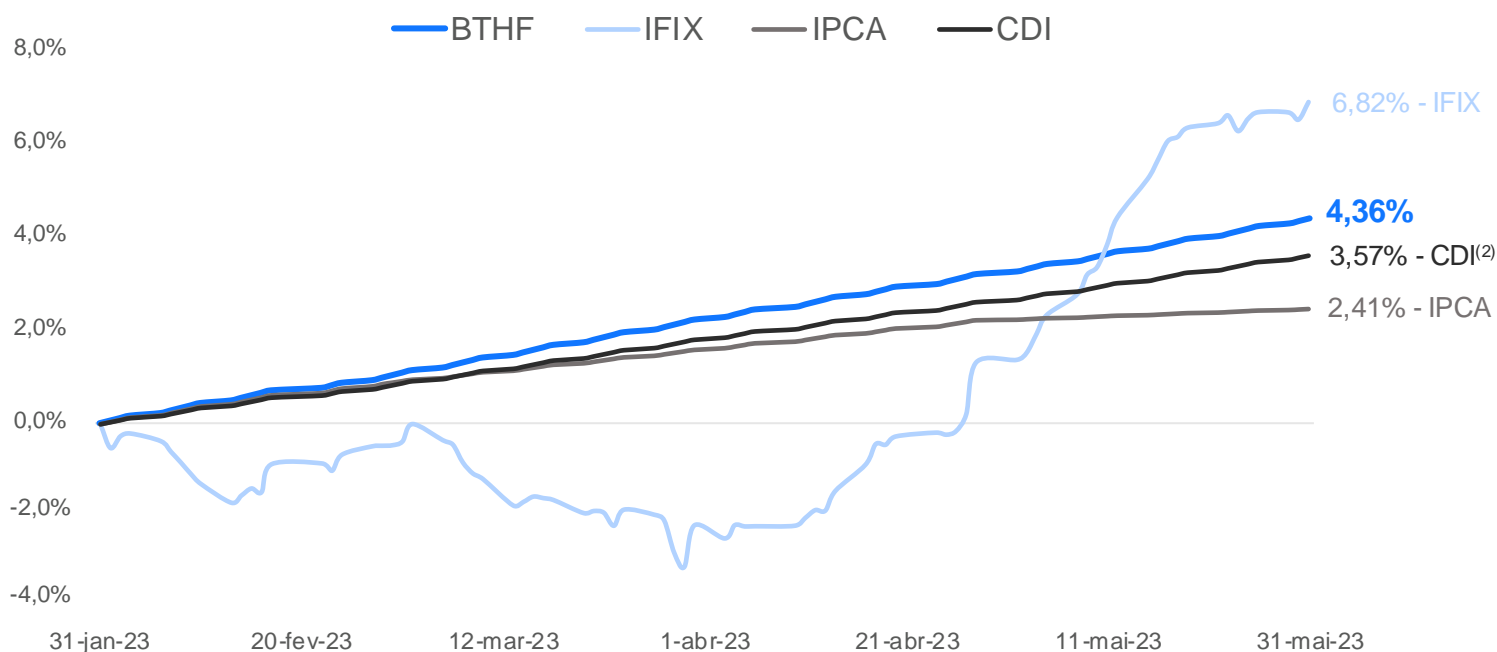
Breakdown do resultado de maio de 2023 (R\$ por cota)



A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$ 0,116 por cota, valor ainda abaixo do potencial de geração de resultados do fundo, dado que o portfólio do fundo ainda está em maturação, mesmo que já esteja 96% alocado no fechamento desse mês, sendo que novas alocações com maior potencial geração de valor deverão ser investidas pelo fundo nos próximos meses. O fundo ainda encerrou o mês com R\$0,017/cota de reservas de resultado.

Dividend Yield: Considerando o valor da cota na emissão, de R\$10,00, o *dividend yield* (DY) anualizado ficou em 13,9%, o que representa CDI + 2,6% líquido de IR para o período.

Rentabilidade⁽¹⁾



Desde sua constituição, o retorno total do fundo foi de 4,36% ou 122% do CDI do período⁽²⁾, considerando cota + rendimentos.

Cronograma de Divulgação de Rendimentos

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

Competência: Fevereiro Divulgação: 10 de março Pagamento: 13 de março		R\$0,052 por cota <i>Dividend Yield: 6,1% 70% CDI Líquido</i>
Competência: Março Divulgação: 14 de abril Pagamento: 17 de abril		R\$0,106 por cota <i>Dividend Yield: 13,2% CDI+ 1,0% Líquido</i>
Competência: Abril Divulgação: 12 de maio Pagamento: 15 de maio		R\$0,116 por cota <i>Dividend Yield: 13,9% CDI+ 3,5% Líquido</i>
Competência: Maio Divulgação: 14 de junho Pagamento: 15 de junho		R\$0,116 por cota <i>Dividend Yield: 13,9% CDI+ 2,6% Líquido</i>
Competência: Junho Divulgação: 13 de julho Pagamento: 14 de julho		
Competência: Julho Divulgação: 11 de agosto Pagamento: 14 de agosto		

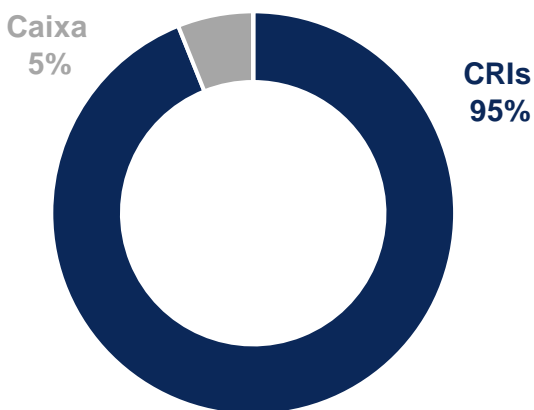
Notas: (1) Considera para o BTHF a performance combinada da cota patrimonial do fundo, acrescido do resultado distribuído na competência do mês; (2) Rentabilidade do CDI líquida, considerando desconto equivalente a 15% de IR.



PORTFÓLIO DO FUNDO

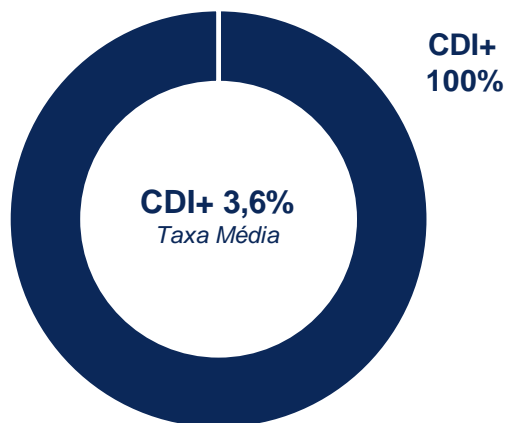
Alocação por Classe de Ativo⁽¹⁾

% do PL



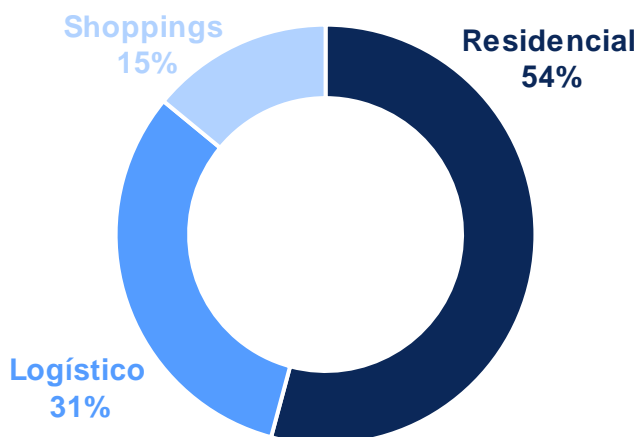
Alocação por Indexador (CRIs)⁽¹⁾

% do PL



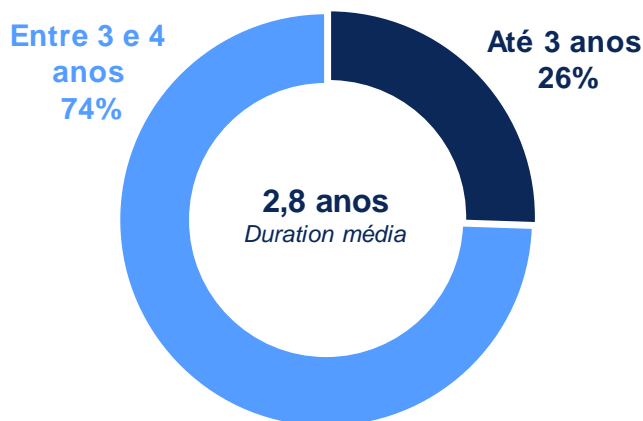
Exposição por Setor (CRIs)⁽¹⁾

% do PL



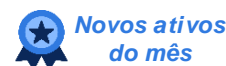
Duration⁽²⁾ da Carteira (CRIs)⁽¹⁾

% do PL



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





Lista de ativos em carteira – Crédito⁽¹⁾

#	Ativo CRI	Código B3	Índice	Tx Emissão	Duration	R\$ ('000)	% PL	Estratégia
1	Emergent Cold I	22F0930128	CDI	4.00%	3.12	72,278	20.0%	Core
2	General Shops	20G0800227	CDI	95% ⁽²⁾	0.02	53,427	14.8%	Tático
3	Higienópolis	21L0329279	CDI	4.25%	3.98	35,184	9.7%	Core
4	Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3.25%	3.83	31,059	8.6%	Core
5	You Corp II	22D0847835	CDI	4.50%	3.53	26,695	7.4%	Core
6	You Livina	21F0927708	CDI	4.90%	3.53	25,306	7.0%	Core
7	Patriani I	23D1695281	CDI	5.00%	3.07	24,420	6.7%	Core
8	Patriani II	23D1695285	CDI	5.00%	3.13	23,097	6.4%	Core
9	Marajoara	21K0908334	CDI	4.50%	2.83	20,299	5.6%	Core
10	You Ibira	23C1735023	CDI	4.50%	3.19	19,963	5.5%	Core
11	You Corp I	22D0847833	CDI	4.00%	2.63	14,731	4.1%	Core
				3.55%	2.82	346,460	95.7%	

Nesse mês, o BTHF alocou R\$53mm de forma tática no CRI General Shops, em operação de rápido giro, visando melhor alocação do recurso de caixa do fundo. Os percentuais de representatividade de cada ativo no portfólio do BTHF deverão sofrer alterações nos próximos meses, à medida que o fundo atingir maior patamar de alocação, momento em que será reduzida a participação dos ativos que atualmente representem mais que 10% da carteira.

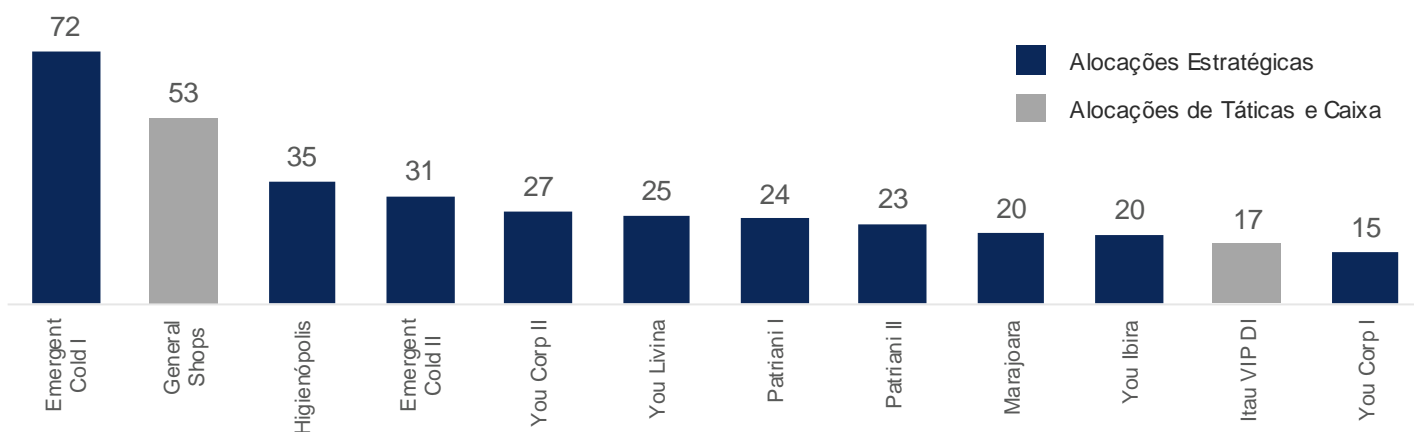
A alocação tática realizada pelo FII têm como por objetivo aumentar a rentabilidade do portfólio via operações de curta duração. O investimento no CRI do Campinas Shopping, realizada nesse mês, possui formato de fornecer liquidez para a contraparte e maior rentabilidade no BTHF, ao entregar uma rentabilidade superior ao das operações em caixa dentro do fundo.

Lista de ativos em carteira – Caixa⁽¹⁾

#	Fundo	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	% PL	Rentabilidade (% CDI)
1	Itau VIP DI	Liquidez	CDI	17.131	4,6%	100,0%
				17.131	4,3%	100,0%

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

Lista de ativos R\$ mm



Notas: (1) Considera o portfólio na data base de publicação do relatório, em relação ao valor base do PL; (2) Valor em relação ao CDI (95% do CDI) equivalente.



Ativos Investidos



PR, SC e RS



Volume
R\$ 72,3 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
3,3 anos



LTV 75%

Emergent Cold LatAm

Código: 22F0930128

Emissão: Vert – 1ª emissão / 67ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 35,2 milhões



CDI + 4,25% a.a.



Duration
4,1 anos



LTV 62%

Projeto Higienópolis

Código: 21L0329279

Emissão: Vert – 60ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 26,7 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
3,2 anos

You Corp II

Código: 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\$ 25,3 milhões



CDI + 4,9% a.a.



Duration
3,3 anos



+50% vendido

Projeto Livina

Código: 21F0927708

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 278ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária das cotas de SPE, AF das unidades que serão vendidas, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva

Comentário da operação: O CRI tem como risco primário o crédito corporativo da You, além de contar com alienação dos ativos adquiridos pelo financiamento, no bairro de Moema, em São Paulo/SP. As vendas estão em estágio avançado, mais informações do projeto no [link](#).

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 20,3 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
3,3 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



São Paulo - SP



Volume
R\$ 19,9 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
3,0 anos

Projeto Ibirapuera

Código: 23C1735023

Emissão: True – 1ª emissão / 143ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

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 projeto de alto padrão próximo ao Parque do Ibirapuera, em São Paulo/SP.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 14,6 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
2,8 anos

You Corp I

Código: 22D0847833

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



95% do CDI a.a.



Volume
R\$ 53,5 milhões



Duration
0,02 anos



General Shops

Código: 20G0800227

Emissão: TrueSec – 1ª emissão / 65ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Recebíveis dos Shoppings: Parque Shopping Barueri, Parque Shopping Sulacap, Outlet Premium SP, Salvador, Brasília e Rio, Shopping Bonsucesso e Unimart Shopping Campinas, todos administrados pela General Shopping.

Garantia: Alienação fiduciária dos cedentes da operação (em sua fração ideal, LTV inicial de 47%) e cessão fiduciária do NOI do ativo

Comentário da operação: O CRI foi constituído para integrar forma de pagamento na aquisição do portfólio de shoppings pelo FII General Shops. No BTHF, o investimento representa uma alocação tática do portfólio.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



Cabo de Sto
Agostinho - PE



Volume
R\$ 31,2 milhões



CDI + 3,3% a.a.



Duration
4,0 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\$ 24,4 milhões



CDI + 5,00% a.a.



Duration
3,7 anos

Patriani I

Código: 23D1695281

Emissão: Opea – 1ª emissão / 153ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Nota Comercial

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

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

Status da operação: Operação integralizada no mês.

Ativos Investidos



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 23,0 milhões



CDI + 5,0% a.a.



Duration
3,7 anos

Patriani II

Código: 23D1695285

Emissão: Opea – 1ª emissão / 153ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Nota Comercial

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

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

Status da operação: Operação integralizada no mês.

O FUNDO

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

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

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

Administração e Escrituração:

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestão:

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda

CNPJ:

45.188.176/0001-57

Taxa de Administração:

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

Taxa de Performance:

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

Quantidade de Cotas:

36.000.000

Número de Investidores:

10.837

Ambiente de Negociação:

B3 (Cetip) - 4770023FII

PUBLICAÇÕES RECENTES

Principais publicações do BTHF realizadas até o momento:

12/06/2023 – Proposta da Administradora: Consulta Formal	Acesse
06/02/2023 – Anúncio de Encerramento da 1ª Emissão de Cotas	Acesse
26/01/2023 – Prospecto Definitivo da 1ª Emissão de Cotas	Acesse
01/12/2022 – Regulamento	Acesse

Outros links importantes:

Site da Administradora	Acesse
Site da Gestora – Fundos Listados	Acesse

Objetivo

Aprovação dos cotistas para que o FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund possa realizar investimentos originados pelo BTG Pactual ou tendo o BTG como contraparte⁽¹⁾, podendo tomar todo proveito do ecossistema de originação e gestão. A consulta é de **grande importância para o sucesso da estratégia de investimentos, podendo ter reflexo positivo na rentabilidade dos ativos investidos e na rapidez na alocação do portfólio**⁽²⁾.

Tese de Investimentos

A aprovação das matérias não interfere na estratégia de investimento de curto prazo do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund, inicialmente com foco na aquisição de CRIs CDI+ com o alto carregamento da taxa de juros. Futuramente, a aprovação pode resultar em alocações positivas para o Fundo quando migrar seu portfólio para outras classes de ativos, no médio e longo prazo, de acordo com o mandato do fundo⁽²⁾.

Datas Importantes

Prazo de Início da Consulta: 09 de junho – os cotistas receberão por e-mail e via aplicativo do BTG Pactual o link da votação. Os votos também podem ser encaminhados diretamente para a administradora, conforme orientação da consulta.

Prazo Final da Consulta: 27 de julho⁽³⁾

Principais Pontos de Aprovação e critérios

Pauta (i) Realizar investimentos e demais operações em FIIs entre partes relacionadas, sendo os critérios:

- FIIs administrados no BTG Pactual, até 100% do PL do Fundo.** Atualmente a BTG Pactual administradora corresponde por mais de 20%⁽⁴⁾ de todo mercado de FIIs, com mais de R\$50bi sob administração, representando importante parcela do universo de fundos do mercado;
- FIIs geridos pelo BTG Pactual, até 40% do PL do Fundo.** Ponto importante para permitir a criação de FIIs para investimento em novas teses originadas pela própria gestão do BTHF.

Pauta (ii) Investimento em CRIs originados pelo BTG Pactual ou que tenham como contraparte relacionada, sendo os critérios:

- Até 100% do PL do Fundo**, em linha com o Regulamento do Fundo;
- Duration de até 08 anos, caso ativo possua garantia real;**
- Duration de até 04 anos, caso ativo não possua garantia real.**

A LEITURA DESTA MATERIAL DE APOIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO DO FUNDO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco.

(1) Assim como demais transações de potencial conflito de interesse que o Fundo possa vir a realizar, de acordo com os critérios elencados na Consulta Formal, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo; (2) RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES; (3) Prazo pode ser prorrogado, mediante ampla comunicação ao mercado.

Demais Pontos de Aprovação e critérios, consolidados em única pauta

Pauta (iii) Demais ativos e situações de potencial conflito:

- (a) **Autorização para aplicação de caixa e realização de compromissadas dentro do BTG Pactual**, em linha com o volume máximo permitido pelo Regulamento;
- (b) **Investimento em Companhias Listadas**, negociadas em bolsa, que possuam grupo controlador parte relacionada ao BTG Pactual, sendo exposição máxima de 10% do PL do Fundo, limitada até 5% de participação na companhia investida;
- (c) **Realizar operações com derivativos, exclusivamente para fins de hedge patrimonial** (ou seja, que tenham como objetivo apenas a proteção do patrimônio do Fundo), até o limite de 30% do PL do Fundo, desde que contem com registro em mercado de balcão organizado ou bolsa e com prazo máximo de 3 anos;
- (d) **Investir em FIPs (Fundos de Investimento em Participações) setoriais, apenas relacionados ao setor imobiliário e com política de investimentos aderente ao Regulamento do Fundo, e FIAs (Fundo de Investimento em Ações)** no limite de até 30% do PL caso sejam administrados pelo BTG e de até 30% do PL caso tenham gestão BTG;
- (e) **Investimento em cotas de FIDCs (Fundo de Investimento em Direitos Creditórios), apenas relacionados ao setor imobiliário e com política de investimentos aderente ao Regulamento do Fundo**, no limite de até 30% do PL caso sejam administrados pelo BTG e de até 30% do PL caso tenham gestão BTG.

Restam Dúvidas?

Entre em contato com o canal de RI, pelo e-mail: ri.fundolistados@btgpactual.com

Demais documentos do FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund podem ser encontrados no site da administradora, pelo link: https://www.btgpactual.com/asset-management/FII_BTG_PACTUAL_REAL_ESTATE_HEDGE_FUND

O Regulamento do Fundo está disponível em:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=388894&cvm=true>

A LEITURA DESTE MATERIAL DE APOIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO DO FUNDO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. A LEITURA DESTE MATERIAL DE APOIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DA CONSULTA FORMAL AQUI REFERIDA, TAMPOUCO DO RESTANTE DOS MATERIAIS DISPONIBILIZADOS PELA ADMINISTRADORA POR OCASIÃO DA CONSULTA. OS TERMOS DESTE MATERIAL NÃO MODIFICAM A CONSULTA FORMAL.

Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco.

Como Votar?

(i) Via Aplicativo BTG Pactual:

Cotistas cadastrados com conta no BTG Pactual receberão notificação via aplicativo para votarem na Consulta Formal. O processo de votação é igual ao fluxo abaixo, a partir do **4º passo**.

(ii) Via Link, por e-mail:

1º Passo: Acesse a sua caixa de e-mail e encontre a mensagem enviada pelo BTG através do e-mail contact@cuoreplatform.com ou pelo assunto **Vote! FII BTG Real Estate Hedge Fund | Consulta Formal**. Caso não encontre o e-mail, lembre-se de verificar seu spam ou lixo eletrônico.

Vote! FII BTG Real Estate Hedge Fund | Consulta Formal

Prezado Sr.(a) Cotista,

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, administradora do BTG Pactual Real Estate Hedge Fund – FII Fundo De Investimento Imobiliário, vem, através da presente, abrir a possibilidade para os cotistas manifestarem sua intenção de voto por meio da presente plataforma digital.

Para acesso ao documento, basta que [V.sa](#) clique no botão "Iniciar Votação".

Em caso de dúvidas ou problemas com a votação favor entrar em contato com: ri.fundoslistados@btgpactual.com

Por fim, seguem abaixo algumas dicas para a utilização da plataforma de voto:

(1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho/conflito para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar "finalizar", o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado ao Administrador do fundo após finalizado.

(2) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem que o Cotista ou seu representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado.

(3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf podendo o cotista anexar quantos documentos forem necessários

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

[Ir para votação](#)

2º Passo: Clique no link ao final do e-mail

3º Passo: Clique em **aceitar** na política de voto e em **Continuar**

4º Passo: Digite os últimos **4** dígitos do **CPF ou CNPJ** e clique em **Confirmar**

5º Passo: **Vote** na opção desejada em cada uma das **três matérias**

6º Passo: Clique em **Enviar Voto** e pronto!!!
Seu voto está confirmado!

(iii) Via envio de voto para a Administradora:

Todo cotista pode enviar sua manifestação diretamente para a Administradora, conforme Consulta Formal. Basta preencher o voto, assina-lo e encaminhar para o e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com o voto escaneado, junto de cópia de documentos que comprovem poderes, como RG ou CNH. Qualquer dúvida sobre o processo de votação o pode ser encaminhado para o e-mail acima.

A LEITURA DESTA MATERIAL DE APOIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO DO FUNDO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. A LEITURA DESTA MATERIAL DE APOIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DA CONSULTA FORMAL AQUI REFERIDA, TAMPOUCO DO RESTANTE DOS MATERIAIS DISPONIBILIZADOS PELA ADMINISTRADORA POR OCASIÃO DA CONSULTA. OS TERMOS DESTA MATERIAL NÃO MODIFICAM A CONSULTA FORMAL.

Contato

Relações com Investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

Disclaimer

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

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

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

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

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

