



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund

BTG Pactual
Real Estate Hedge Fund

BTHF11

Relatório Gerencial

Janeiro 2024

CNPJ: 45.188.176/0001-57

SUMÁRIO

03 [Comentário do Gestor](#)

04 [Cenário Macro](#)

05 [Resultado Financeiro](#)

07 [Portfólio do Fundo](#)

16 [Informações Gerais](#)

17 [Publicações Recentes](#)

18 [Disclaimer](#)

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

Valor de Patrimonial
(R\$ milhões)

581,7

Valor Patrimonial
(R\$ / cota)

10,25

Investidores

14.041

Ativos Investidos⁽⁴⁾

21

Duration
da Carteira

2,5 anos

Taxa Média
(carteira)⁽⁴⁾

**CDI + 3,8%
IPCA + 8,9%**

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)

0,105

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

12,6%

Retorno Total Líquido⁽⁵⁾

143% do CDI

Prezado investidor,

Em janeiro/24, o BTHF11 gerou R\$ 0,105/cota de resultado, dos quais foram distribuídos R\$0,105/cota aos cotistas da 1ª emissão de cotas, equivalente ao **dividend yield de 12,6% ao ano**; e R\$0,080/cota aos cotistas da 2ª emissão de cotas, equivalente ao *dividend yield* de 9,6% a.a. O fundo segue ainda com R\$0,642/cota de reserva de resultado.

Com os recursos integralmente captados da 1ª emissão, o BTHF realizou uma 2ª emissão de cotas em outubro/23, captando R\$207 milhões. Os recursos captados estão em período de alocação, sendo que atualmente o BTHF se encontra **com 77% do portfólio alocado**. Desse valor, 61% segue investido em CRIs, 8% em FIIs e 8% em Ativos Reais/Estruturados. Destacamos o investimento no Shopping Pátio Maceió, no qual o BTHF adquiriu 30% de posição no ativo em estrutura que deverá render pelo menos 18% a.a. enquanto durar a operação, equivalente a CDI + 9,2% no horizonte de 24 meses.

A estratégia do BTHF deve cada vez mais contar com alocação em *equity* dentro do seu portfólio, como as cotas de FIIs, que tendem a apreciar como reflexo da queda da taxa de juros. Enquanto a Selic permanecer em patamar de dois dígitos, o fundo seguirá com parte significativa do seu portfólio investido em CRIs indexados ao CDI e de curta *duration*, que deve seguir entregando um carregamento atrativo para os Investidores⁽²⁾⁽³⁾. **A carteira investida do fundo está atualmente 75% indexada ao CDI, com taxa média de 3,8%** (equivalente a 15,5% a.a. líquido de impostos⁽²⁾⁽⁴⁾) **e 25% em IPCA + 8,9%, com *duration* combinada de 2,5 anos.**

A cota patrimonial do fundo encerrou o mês em R\$10,25⁽³⁾ – valor ligeiramente inferior em relação ao mês anterior devido ao provisionamento de performance do semestre, que ainda representa valorização de +2,5% em relação ao valor da 1ª emissão de cotas e +2,2% em relação ao valor da 2ª emissão de cotas.

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. Não considera ativos investidos em caixa.

CENÁRIO MACRO

No Brasil, o Banco Central reduziu a taxa de juros em 50 pontos-base, para 11,25%, e indicou manutenção do ritmo de corte para as próximas reuniões, sugerindo que a taxa deve ir para 10,25% em maio. A inflação ficou abaixo do esperado em janeiro (IPCA-15), embora a projeção da Anbima indique um aumento para fevereiro. As expectativas de inflação recuaram 0,12 ponto percentual desde o COPOM de dezembro. No entanto, não foi suficiente para alterar a projeção do Banco Central para 2024. Em relação ao cenário fiscal, as discussões em torno do contingenciamento e da meta fiscal devem se intensificar em fevereiro e março.

O destaque para o cenário externo foi a reversão parcial da queda das taxas de juros nos EUA observada nos últimos meses de 2023, a qual impactou as principais economias no mundo. Essa piora de humor no mercado de taxas de juros nos EUA acontece em um ambiente de atividade sustentada no país, embora que ainda com inflações comportadas, o que coloca em cheque o início do ciclo de cortes de juros por parte do Fed. Apesar de um forte alívio ter ocorrido nesse mercado no fim de 2023 devido à mudança de postura do Fed⁽¹⁾, que, em sua reunião de política monetária de dezembro, indicou a possibilidade de iniciar um processo de corte de juros em 2024 mais rapidamente do que o mercado esperava, tal postura não tem sido corroborada pelos dados mais recentes de atividade. Na reunião do dia 31 de janeiro, o Federal Reserve tirou a indicação de que poderia subir mais a taxa de juros, abrindo a porta para o início do ciclo de corte da taxa do Fed Funds. No entanto, Jerome Powell indicou que a primeira redução não deve ocorrer em março. Como o Fed tem ficado cada vez mais confiante na melhora da inflação, a avaliação do mercado é que o primeiro corte deve ocorrer em maio.

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 2,6⁽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 no BTHF.

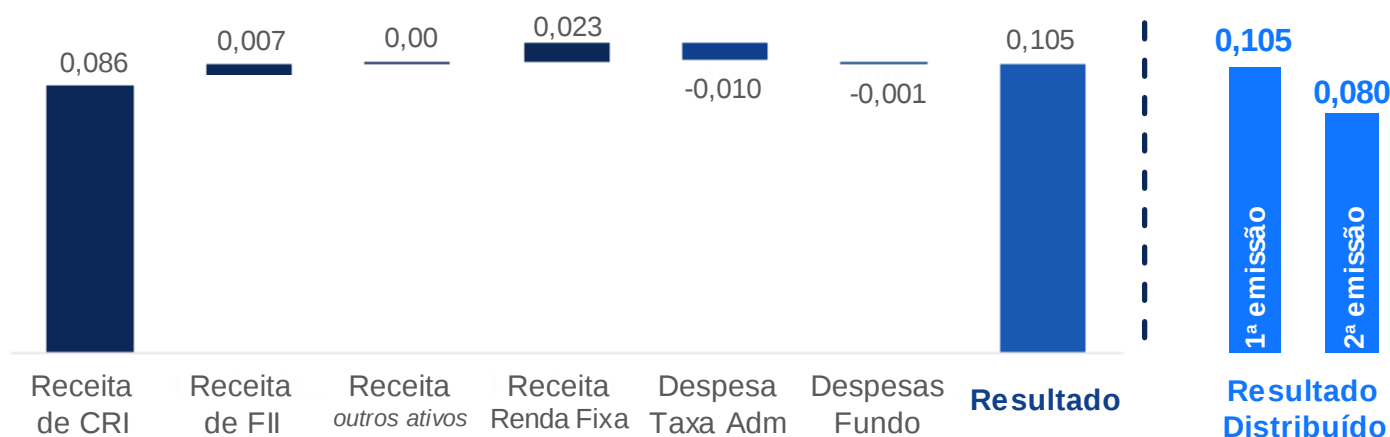
Notas: BTG Pactual Gestora. (1) FED (Federal Reserve) é o Banco Central norte-americano; (2) Relatório Mensal de FIIs da B3, disponível em: https://b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fi-b3

RESULTADO FINANCEIRO

Demonstração do resultado do período

Resultado BTHF11 (R\$)	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	12M
Receita de CRI	4.411.517	4.575.259	3.712.157	3.754.380	4.485.540	4.869.382	46.276.658
Receita de FII	0	382.908	383.437	378.211	369.749	385.666	1.899.970
Receita outros ativos	0	0	0	0	0	0	0
Receita com Renda Fixa	243.789	339.922	317.156	1.682.399	1.472.594	1.287.973	10.723.784
Total Receitas	4.655.306	5.322.755	4.412.749	5.814.990	6.327.883	6.543.021	58.900.412
Taxa de Administração	-351.892	-352.304	-350.572	-556.777	-556.675	-550.996	-4.801.550
Despesas do Fundo	-18.217	-17.055	-18.293	-77.369	-21.935	-31.548	-286.126
Total Despesas	-370.109	-369.359	-368.865	-634.146	-578.610	-582.544	-5.087.676
Lucro Líquido	4.285.197	4.928.729	4.043.885	5.180.844	5.749.273	5.960.477	53.812.736
Lucro Líquido por cota	0,1190	0,1376	0,0713	0,0913	0,1013	0,1051	1,2823
Lucro distribuído por cota							
1ª emissão	0,1250	0,1250	0,110	0,105	0,105	0,105	1,3087
Lucro distribuído por cota							
2ª emissão	-	-	0,001	0,055	0,065	0,080	0,2010

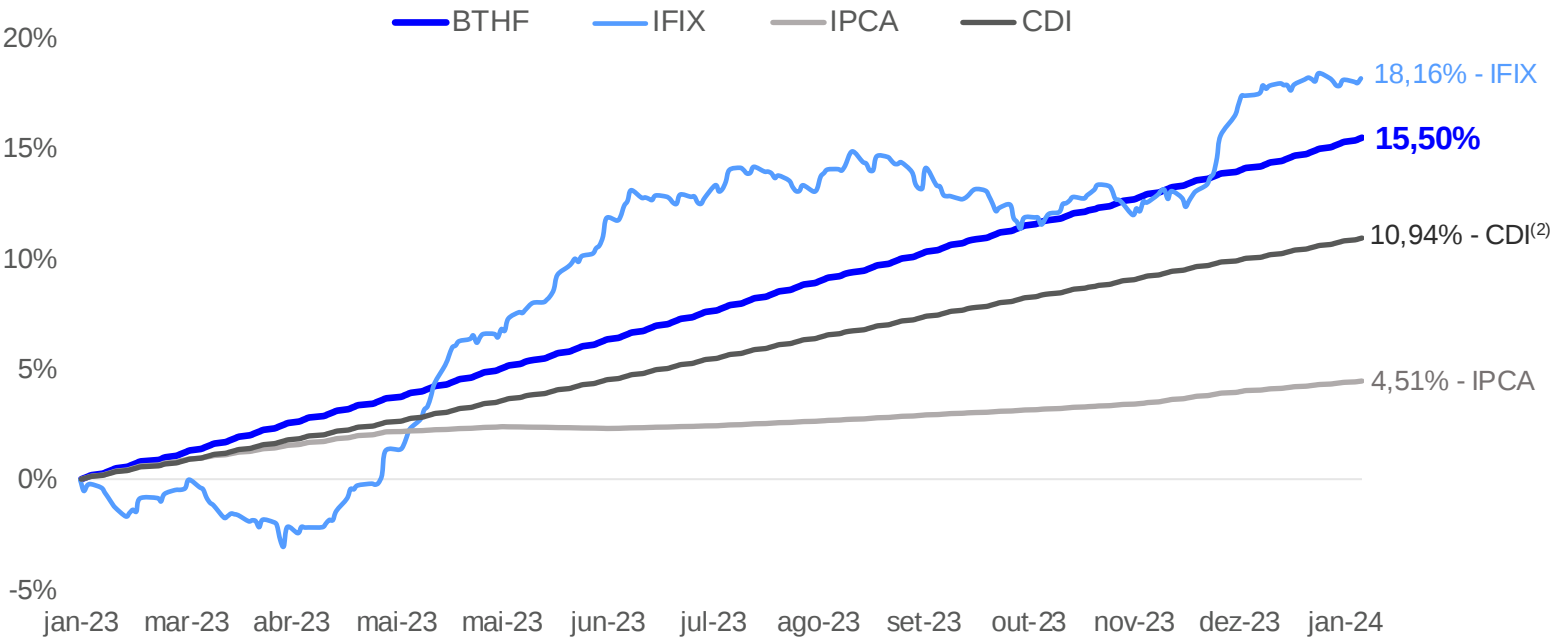
Breakdown do resultado de janeiro de 2024 (R\$ por cota)



A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$0,105 por cota para os cotistas que investiram na 1ª emissão de cotas do BTHF, bem como R\$0,080 por cota para os Investidores da 2ª emissão de cotas do fundo. O BTHF ainda encerrou o mês com R\$0,0642/cota de reservas de resultado.

Dividend Yield: Para os cotistas da 1ª emissão, a distribuição representou um *dividend yield* anualizado de 12,6%, enquanto para os investidores da 2ª emissão, a distribuição de janeiro/2024 representou um *dividend yield* anualizado de 9,6%.

Rentabilidade⁽¹⁾



Desde sua constituição, o retorno total do fundo foi de 15,50% ou 141% do CDI do período⁽²⁾, considerando cota + rendimentos.

Cronograma de Divulgação de Rendimentos

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

Competência: Janeiro Divulgação: 15 de fevereiro Pagamento: 16 de fevereiro		R\$0,105 por cota 1ª emissão R\$0,08 por cota 2ª emissão
Competência: Fevereiro Divulgação: 14 de março Pagamento: 15 de março		A ser anunciado
Competência: Março Divulgação: 12 de abril Pagamento: 15 de abril		A ser anunciado
Competência: Abril Divulgação: 15 de maio Pagamento: 16 de maio		A ser anunciado
Competência: Maio Divulgação: 14 de junho Pagamento: 17 de junho		A ser anunciado
Competência: Junho Divulgação: 12 de julho Pagamento: 15 de julho		A ser anunciado

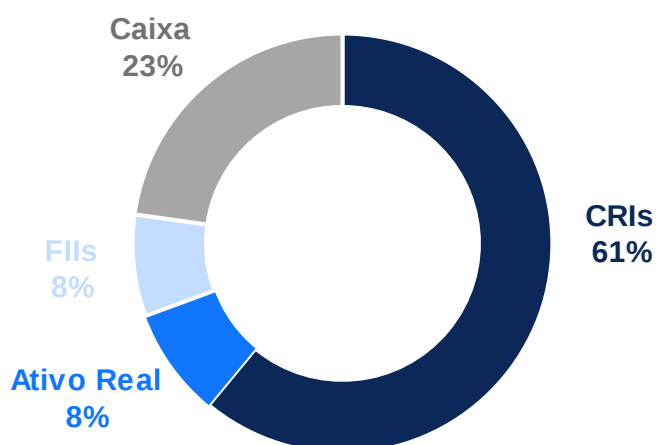
Notas: (1) Considera para o BTHF a performance combinada da cota patrimonial do fundo, acrescido do resultado distribuído na competência do mês; (2) Rentabilidade do CDI líquida, considerando desconto equivalente a 15% de IR.



PORTFÓLIO DO FUNDO

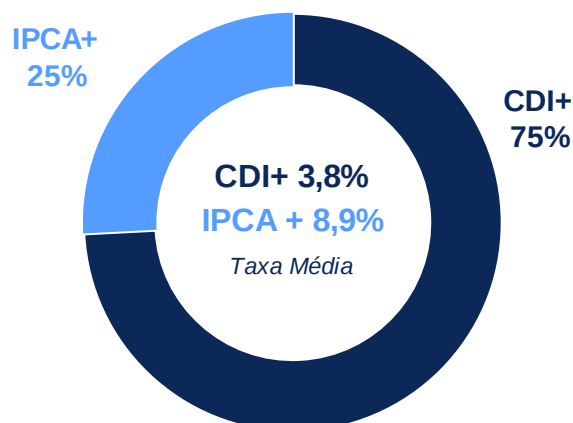
Alocação por Classe de Ativo⁽¹⁾

% do PL



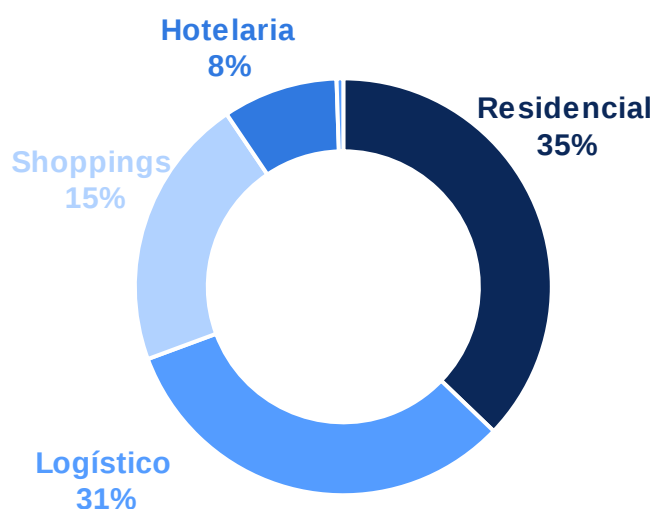
Alocação por Indexador (CRIs)⁽¹⁾

% do PL



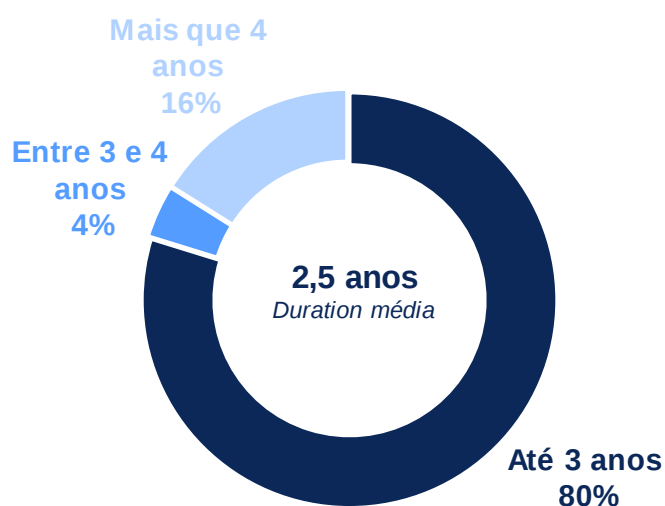
Exposição por Setor (CRIs e FII's)⁽¹⁾

% do PL

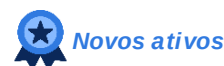


Duration⁽²⁾ da Carteira (CRIs)⁽¹⁾

% 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	Campinas Sh	22K1362572	CDI	1,25%	0,30	36.039	6,2%	Tático
2	GRU Log I	23H2516001	IPCA	9,05%	2,53	35.592	6,1%	Core
3	Higienópolis	21L0329279	CDI	4,25%	1,93	35.466	6,1%	Core
4	Emergent Cold I	22F0930128	CDI	4,00%	6,51	32.897	5,7%	Core
5	GRU Log II	23H2516002	IPCA	9,05%	2,49	32.686	5,6%	Core
6	Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	1,77	30.896	5,3%	Core
7	You Corp II	22D0847835	CDI	4,50%	2,78	26.474	4,6%	Core
8	Patriani I	23D1695281	CDI	5,00%	5,81	23.921	4,1%	Core
9	HSI Bemol	22J0978863	IPCA	8,30%	0,30	22.978	4,0%	Tático
10	Patriani II	23D1695285	CDI	5,00%	1,76	22.881	3,9%	Core
11	Marajoara	21K0908334	CDI	4,50%	1,41	19.004	3,3%	Core
12	You Corp I	22D0847833	CDI	4,00%	3,48	14.642	2,5%	Core
13	RNI	23C1221583	CDI	2,50%	0,30	7.713	1,3%	Tático
14	You Ibirá	23C1735023	CDI	4,50%	2,83	4.790	0,8%	Core
15	Patriani III	23D1695011	CDI	3,50%	2,83	3.648	0,6%	Core
16	Patriani IV	23D1695269	CDI	3,50%	1,52	3.512	0,6%	Core
17	Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,40%	0,30	268	0,0%	Tático
					2,51	353.407	60,8%	

O BTHF realizou três novos ativos de crédito, todos em posições táticas que visam o aumento da rentabilidade do fundo. O fundo também aumentou sua posição nos CRI's GRU Log I e II, que em conjunto representam cerca de 12% do PL, investimento esse originado e totalmente estruturado pela equipe de gestão BTG Pactual. Esse CRI possui maior *duration*, sendo esse fator parte da estratégia para capturar ganho de capital com o fechamento as curvas e fechamento dos *spreads*. A operação integralizada partilha das mesmas garantias e características da série já integralizada no mês anterior.

Para os próximos meses, o fundo deverá seguir alocando em ativos IPCA+, tendo como principal tese capturar ganhos com o fechamento da curva de juros real (NTN-B), sempre buscando manter um carregamento atrativo para o portfólio. Atualmente, 75% da carteira de CRIs do BTHF segue investida em ativos atrelados ao CDI+, com taxa média de 3,8% a.a. Logo, 25% da carteira são atrelados ao IPCA, com taxa média de 8.9% a.a.

O BTHF mantém ainda uma alocação tática em CRIs, que em conjunto representam cerca de 10% do PL do BTHF e possuem como por objetivo aumentar a rentabilidade do portfólio via operações de curta duração.

Lista de ativos em carteira – Caixa⁽¹⁾

#	Fundo	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	% PL	Rentabilidade (% CDI)
1	BTG Capital Mkts	Liquidez	CDI	77.959	13,4%	100%
2	BTG Yield DI	Liquidez	CDI	54.086	9,3%	100%
				132.045	22,7%	100%

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

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.



Lista de ativos em carteira – Caixa⁽¹⁾

#	FII	Ticker B3	R\$ ('000)	% PL	Setor	Estratégia
1	BTG RE Structured	n.a.	48.591	8,35%	Shoppings	Core
2	BTG Hotéis	BTHI11 ⁽¹⁾	37.922	6,52%	Hotelaria	Core
3	XP Malls	XPML11	5.239	0,90%	Shoppings	Core
4	Rio Bravo Educacional	RBED11	2.215	0,38%	Educacional	Tático
			93.968	16,2%		

O BTHF realizou investimento FII BTG RE Structured Opportunities⁽²⁾, FII exclusivo utilizado para aquisição de 30% no Shopping Pátio Maceió, em Maceió/AL. A aquisição conta com estrutura de *sellers financing*, que deve gerar retornos equivalentes a 18% a.a. nos primeiros 24 meses após a aquisição.

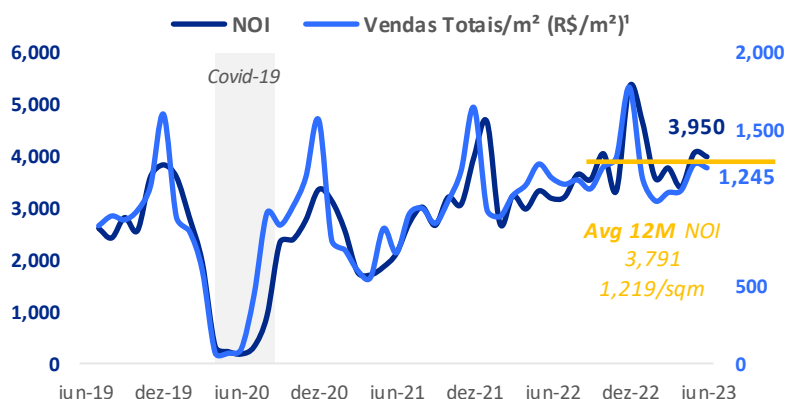
BTG RE Structured (Shopping Pátio Maceió)



Taxa de Ocupação %

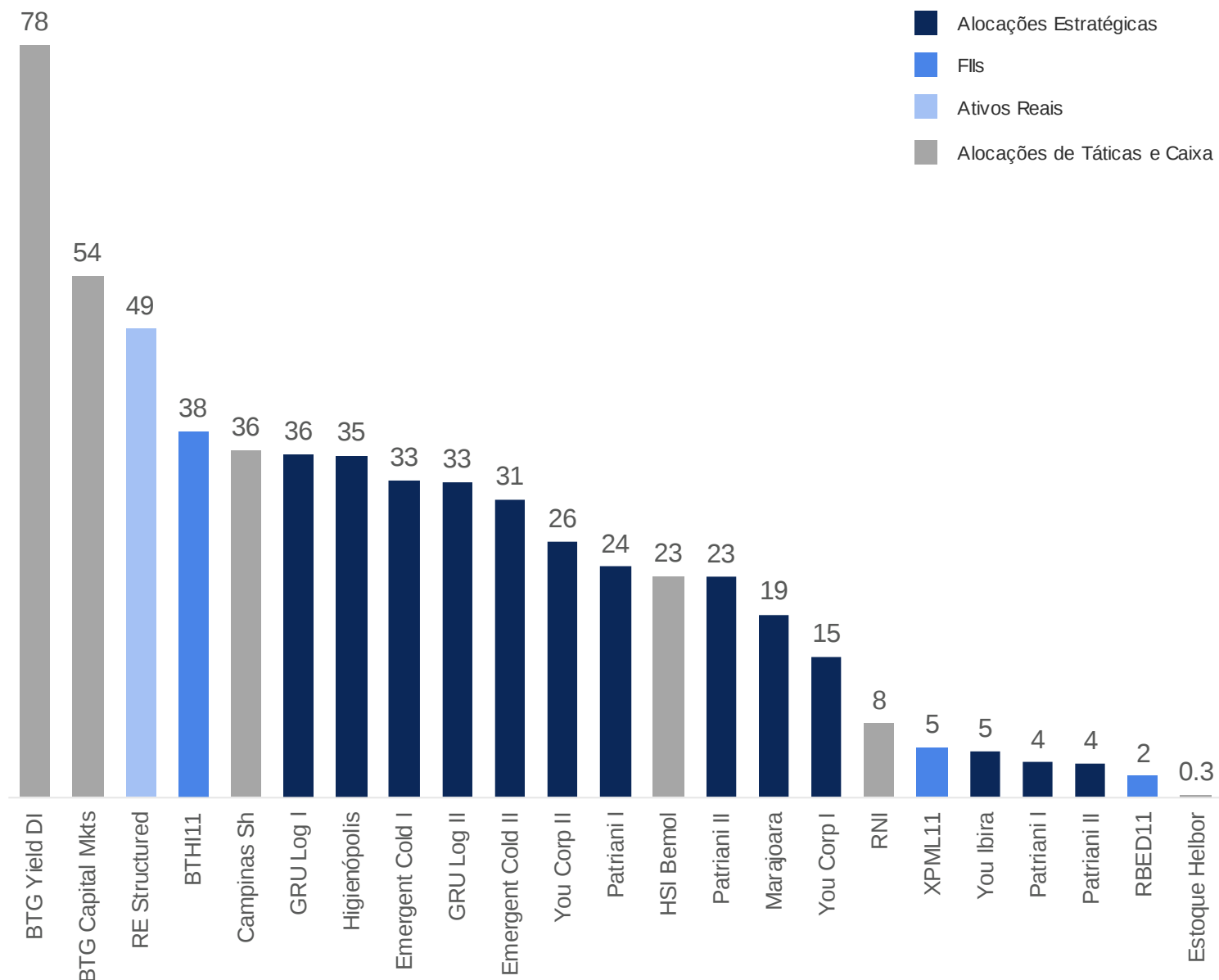


NOI (R\$'000) e Vendas Totais (R\$/sqm)



Notas: BTG Pactual Gestora de Recursos. As informações apresentadas são baseadas em análises da Gestão do Fundo. Não representam qualquer garantia de rentabilidade futura. (1) Ticker anterior XPHT12; (2) BTG Pactual RE Structured Opportunities – CNPJ 52.353.292/0001-40.

Lista de ativos R\$ mm



Ativos Investidos - CRIs



PR, SC e RS



Volume
R\$ 32,8 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
6,5 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\$ 35,5 milhões



CDI + 4,25% a.a.



Duration
2,5 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\$ 26,4 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
1,8 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



Manaus - AM



Volume
R\$ 22,9 milhões



IPCA + 8,30% a.a.



Duration
0,3 anos

HSI Bemol

Código: 22J0978863

Emissão: Virgo – 55ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Créditos imobiliários cedidos pelo HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Garantia: Créditos imobiliários relativos aos Contratos de locação Complementar do imóvel em Manaus, com contrato atípico firmado entre o HSI e a Bemol. Além de créditos relativos ao contrato firmado entre o fundo e a Via Varejo, no imóvel de São José dos Pinhais. A operação conta também com AF do galpão logístico de Manaus.

Comentário da operação: Operação tática

Status da operação: Operação integralizada no mês.

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 20,4 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
1,9 anos



LTV 62%

Marajoara Club House

Código: 21K0908334

Emissão: True – 1ª emissão / 465ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: CCB

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 13,7 milhões



CDI + 4,5% a.a.



Duration
1,7 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\$ 14,7 milhões



CDI + 4,0% a.a.



Duration
1,5 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



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: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



Cabo de Sto
Agostinho - PE



Volume
R\$ 30,9 milhões



CDI + 3,3% a.a.



Duration
1,8 anos

Emergent Cold II

Código: 22L1357824

Emissão: Vert – 90ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 23,9 milhões



CDI + 5,00% a.a.



Duration
5,8 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: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



Campinas - SP



Volume
R\$ 36,0 milhões



CDI + 1,25% a.a.



Duration
0,3 anos

Campinas Shopping - Longa

Código: 22K1361155

Emissão: Virgo – 1ª emissão / 65ª série

Agente Fiduciário: Vortex

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

Garantia: Alienação fiduciária do Shopping Campinas (LTV inicial de 60%) e cessão fiduciária do NOI do ativo

Comentário da operação: O CRI foi constituído para integrar forma de pagamento na aquisição do Campinas Shopping pelo FII VISC11. No BTHF, o investimento representa uma alocação tática do portfólio.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Guarulhos - SP



Volume
R\$ 35,6 milhões



IPCA + 9,05% a.a.



Duration
2,5 anos

CRI GRU Log I (Airport)

Código: 23H2516001

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

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

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

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Ativos Investidos



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 3,7 milhões



CDI + 3,5% a.a.



Duration
2,8 anos

Patriani III

Código: 23D1695011

Emissão: Opea – 1ª emissão / 153ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Nota Comercial

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 3,5 milhões



CDI + 3,50% a.a.



Duration
1,5 anos

Patriani IV

Código: 23D1695269

Emissão: Opea – 1ª emissão / 153ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Nota Comercial

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Ativos Investidos



Guarulhos - SP



Volume
R\$ 32,7 milhões



IPCA + 9,05% a.a.



Duration
2,5 anos

CRI GRU Log II (Airport)

Código: 23H2516001

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

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

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

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

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:

56.729.905

Número de Investidores:

14.041

Ambiente de Negociação:

B3 (Cetip) - 4770023FII

Principais publicações do BTHF realizadas até o momento:

31/07/2023 – Ata da Consulta Formal (<i>aprovação de conflito</i>)	Acesse
06/02/2023 – Anúncio de Encerramento da 2ª Emissão de Cotas	Acesse
26/01/2023 – Prospecto Definitivo da 2ª Emissão de Cotas	Acesse
01/12/2022 – Regulamento	Acesse

Outros links importantes:

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

Contato

Relações com Investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail: ri.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.

