



FII BTG Pactual  
**Real Estate**  
Hedge Fund

**BTG Pactual**  
**Real Estate Hedge Fund**

**BTHF11**  
Relatório Gerencial

CNPJ: 45.188.176/0001-57

Março 2024

# 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)

**579,1**

Valor Patrimonial  
(R\$ / cota)

**10,20**

Investidores

**14.042**

Ativos Investidos<sup>(4)</sup>

**21**

Duration  
da Carteira

**3,3 anos**

Taxa Média  
(carteira)<sup>(4)</sup>

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

Rendimento Mensal  
(R\$ / cota)

**0,100**

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

**12,0%**

Retorno Total Líquido<sup>(5)</sup>

**CDI + 4,43%**

## Prezado investidor,

Em março/24, o fundo gerou R\$ 0,114/cota de resultado, dos quais foram distribuídos R\$0,100/cota aos cotistas da 1ª emissão, equivalente ao **dividend yield de 12,0% ao ano**; e R\$0,100/cota aos cotistas da 2ª emissão, equivalente ao **dividend yield de 11,96% a.a.**

No dia 23/04/2024, foi publicado o [fato relevante](#) referente a unificação das cotas da 1ª e 2ª Emissão, ocorrendo a fungibilidade no dia 25 de abril de 2024.

Enquanto a Selic permanecer em patamar de dois dígitos, o fundo seguirá com parte significativa do seu portfólio investido em CRIs, tanto indexados ao CDI de curta *duration*, que deve seguir entregando um carregamento atrativo para os Investidores<sup>(2)(3)</sup>, como ativos IPCA+ tendo como principal tese capturar ganhos com o fechamento da curva de juros real (NTN-B). **A carteira investida do fundo está atualmente 71% indexada ao CDI, com taxa média de 3,8% (duration de 3,2 anos) e 29% em IPCA + 8,9% (duration de 9,3 anos)**

**A cota patrimonial do fundo encerrou o mês em R\$10,20<sup>(3)</sup>**, que representa valorização de +2,0% em relação ao valor da 1ª emissão de cotas e +1,7% em relação ao valor da 2ª emissão.

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

Em Março, tivemos uma continuidade do movimento de abertura moderada dos yields das Treasuries<sup>(1)</sup> iniciado em janeiro, movimento esse estimulado principalmente pelos dados de inflação e mercado de trabalho mais fortes que o previsto, aprofundando as apostas de que os cortes de juros por parte do FED<sup>(2)</sup> não se iniciariam em maio, talvez vindo a ocorrer apenas no 2S24. Apesar do movimento dos juros americanos, a bolsa continuou sua trajetória de ganhos no mês e atingiu novamente seu pico histórico, puxado pelo setor de tecnologia.

No Brasil, os indicadores econômicos ficaram acima do esperado em janeiro, reforçando um crescimento de 2%. Vendas no varejo, pesquisa mensal do comércio, pesquisa mensal dos serviços e a criação de emprego surpreenderam. A retomada do crédito com a queda da inadimplência, o crescimento da massa salarial e o gasto público ajudam a explicar o crescimento econômico resiliente. Entretanto, o grande evento foi a retirada por parte do BCB do direcionamento de corte de 50 pontos-base duas reuniões à frente. Visando ganhar flexibilidade, o comitê indicou apenas mais um movimento de 50 pontos base, mas manteve seu cenário base de trajetória e juro terminal inalterado, de forma que na dinâmica de queda de inflação local e global, apesar dos prints negativos recentes, isso permitirá cortes mais expressivos por parte do BCB, levando a uma taxa terminal próxima a 9,5%. Como a inflação veio acima do esperado em março (IPCA-15), seria necessário que as próximas inflações mostrassem uma moderação da média dos núcleos e do núcleo de serviços em especial e que o FED<sup>(2)</sup> iniciasse o ciclo de corte de juro para que o BC mantivesse o ritmo de corte em 50 pontos-base. Caso contrário, o BC deve reduzir o ritmo para 25 pontos-base.

**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<sup>(3)</sup> 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.

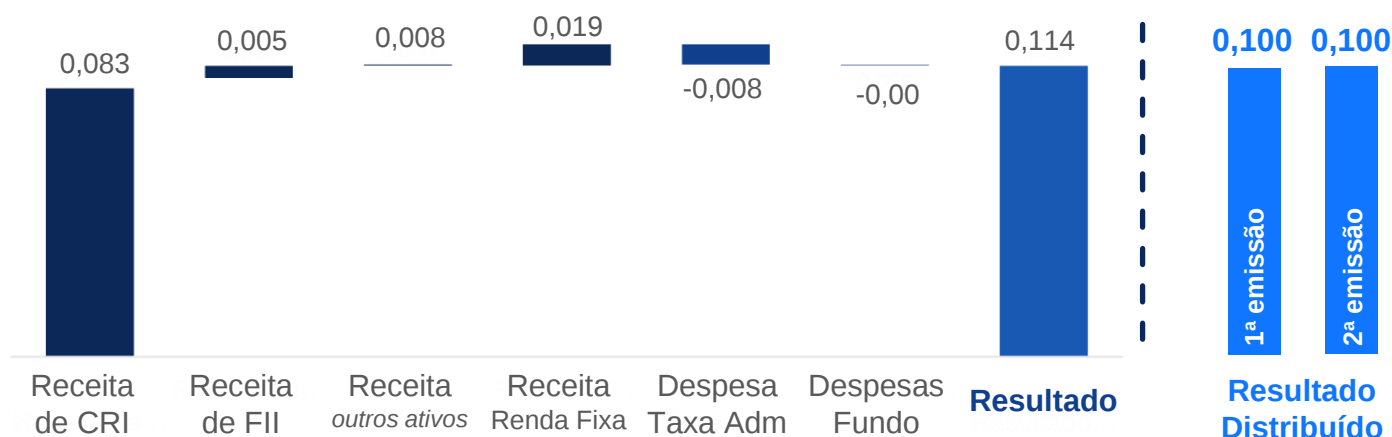
Notas: BTG Pactual Gestora. (1) Treasuries são o equivalente aos papéis do Tesouro Direto Brasileiro, nesse caso, emitidos pelo FED; (2) FED (Federal Reserve) é o Banco Central norte-americano; (3) Relatório Mensal de FIIs da B3, disponível em: [https://b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm](https://b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimento-imobiliario-fii.htm)

# RESULTADO FINANCEIRO

## Demonstração do resultado do período

| Resultado BTHF11 (R\$)            | Out-23           | Nov-23           | Dez-23           | Jan-24           | Fev-24           | Mar-24           | 6 Meses           |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Receita de CRI                    | 3.712.157        | 3.754.380        | 4.485.540        | 4.869.382        | 3.766.594        | 5.121.347        | 25.709.400        |
| Receita de FII                    | 383.437          | 378.211          | 369.749          | 385.666          | 257.857          | 297.583          | 2.072.503         |
| Receita Ativo real                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 507.684          | 507.684           |
| Receita com Renda Fixa            | 317.156          | 1.682.399        | 1.472.594        | 1.287.973        | 980.564          | 1.136.135        | 6.876.821         |
| <b>Total Receitas</b>             | <b>4.412.749</b> | <b>5.814.990</b> | <b>6.327.883</b> | <b>6.543.021</b> | <b>5.005.015</b> | <b>7.062.749</b> | <b>35.166.407</b> |
| Taxa de Administração             | -350.572         | -556.777         | -556.675         | -550.996         | -557.434         | -556.220         | -3.128.647        |
| Despesas do Fundo                 | -18.293          | -77.369          | -21.935          | -31.548          | -17.344          | -15.502          | -181.991          |
| <b>Total Despesas</b>             | <b>-368.865</b>  | <b>-634.146</b>  | <b>-578.610</b>  | <b>-582.544</b>  | <b>-574.778</b>  | <b>-556.220</b>  | <b>-3.295.163</b> |
| Lucro Líquido                     | 4.043.885        | 5.180.844        | 5.749.273        | 5.960.477        | 4.430.237        | 6.506.529        | 31.871.245        |
| <b>Lucro Líquido por cota</b>     | <b>0,0713</b>    | <b>0,0913</b>    | <b>0,1013</b>    | <b>0,1051</b>    | <b>0,0781</b>    | <b>0,1147</b>    | <b>0,5618</b>     |
| <b>Lucro distribuído por cota</b> | <b>0,110</b>     | <b>0,105</b>     | <b>0,105</b>     | <b>0,105</b>     | <b>0,100</b>     | <b>0,100</b>     | <b>0,6250</b>     |
| 1ª emissão                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |
| <b>Lucro distribuído por cota</b> | <b>0,001</b>     | <b>0,055</b>     | <b>0,065</b>     | <b>0,080</b>     | <b>0,090</b>     | <b>0,100</b>     | <b>0,3910</b>     |
| 2ª emissão                        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   |

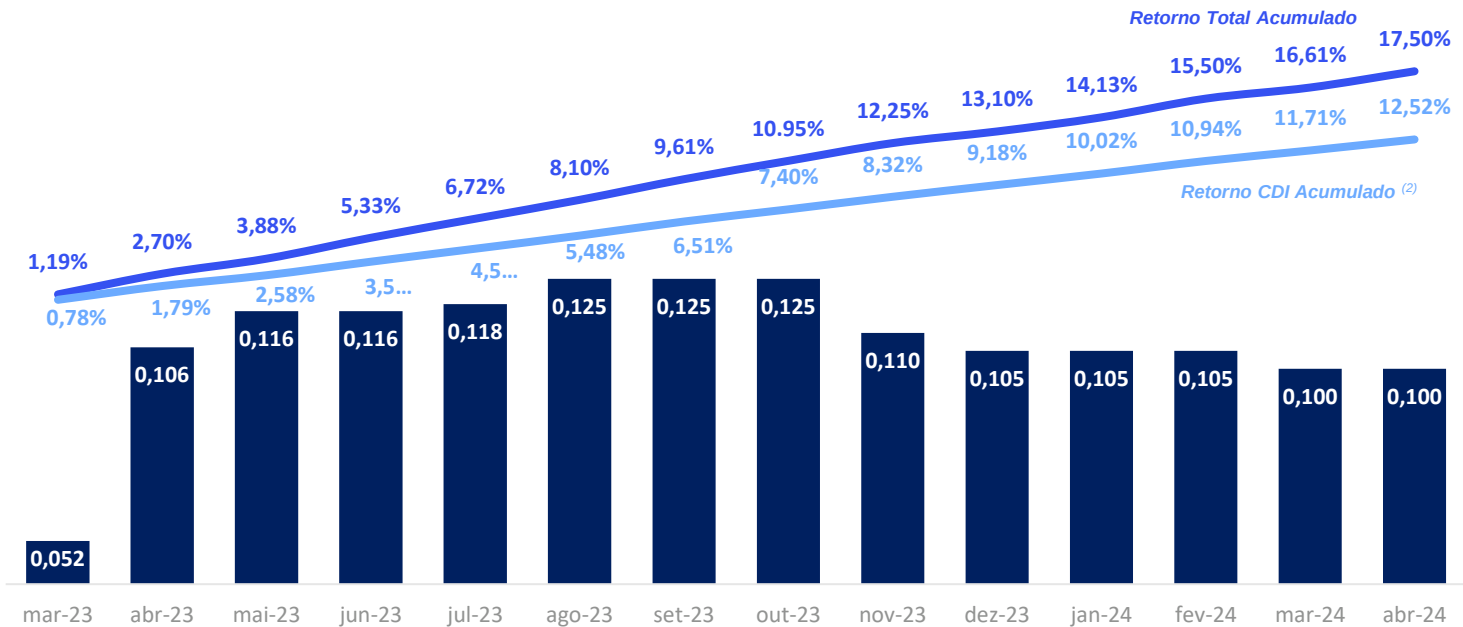
## Breakdown do resultado de Março de 2024 (R\$ por cota)



**Retorno anualizado:** A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$0,100 por cota para os cotistas que investiram na 1ª e 2ª emissão de cotas do BTHF. O retorno total (valorização da cota e rendimento, **anualizado**) para a 1ª emissão resulta em 15,15%, enquanto para a 2ª emissão é de 14,42%.

**Dividend Yield:** Para os cotistas da 1ª emissão, a distribuição representou um *dividend yield* anualizado de 12,00%, enquanto para os investidores da 2ª emissão, a distribuição de março/2024 representou um *dividend yield* anualizado de 11,96%.

### Histórico desde o IPO<sup>(1)</sup>



Desde sua constituição, o retorno total do fundo foi de 17,50% ou CDI + 4,43% do período<sup>(2)</sup>, 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:

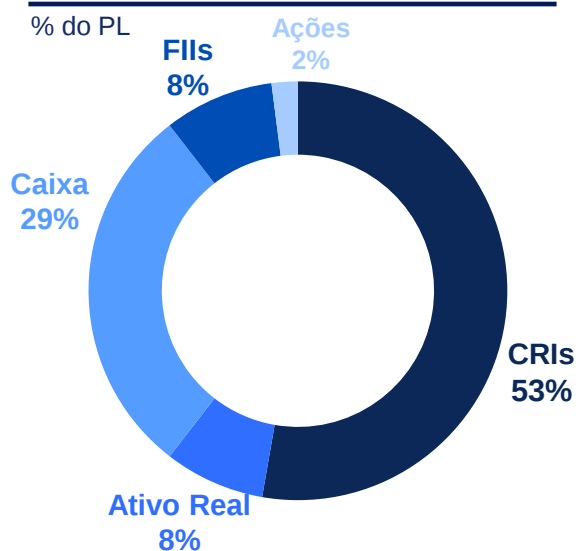
|                                                                                         |  |                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Competência: Janeiro</b><br>Divulgação: 15 de fevereiro   Pagamento: 16 de fevereiro |  | <b>R\$0,105</b> por cota 1ª emissão<br><b>R\$0,08</b> por cota 2ª emissão  |
| <b>Competência: Fevereiro</b><br>Divulgação: 14 de março   Pagamento: 15 de março       |  | <b>R\$0,105</b> por cota 1ª emissão<br><b>R\$0,09</b> por cota 2ª emissão  |
| <b>Competência: Março</b><br>Divulgação: 12 de abril   Pagamento: 15 de abril           |  | <b>R\$0,100</b> por cota 1ª emissão<br><b>R\$0,100</b> por cota 2ª emissão |
| <b>Competência: Abril</b><br>Divulgação: 15 de maio   Pagamento: 16 de maio             |  | <b>A ser anunciado</b>                                                     |
| <b>Competência: Maio</b><br>Divulgação: 14 de junho   Pagamento: 17 de junho            |  | <b>A ser anunciado</b>                                                     |
| <b>Competência: Junho</b><br>Divulgação: 12 de julho   Pagamento: 15 de julho           |  | <b>A ser anunciado</b>                                                     |

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.

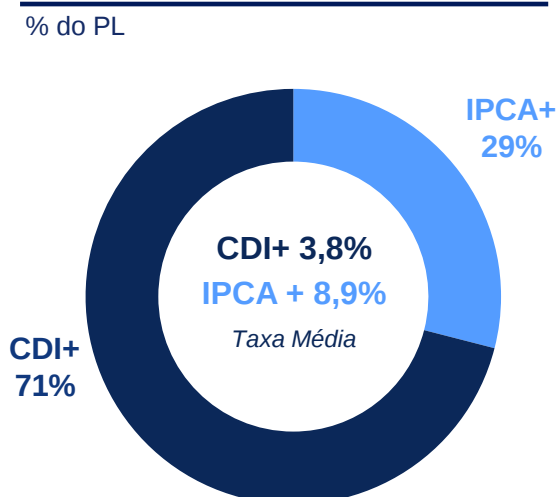


# PORTFÓLIO DO FUNDO

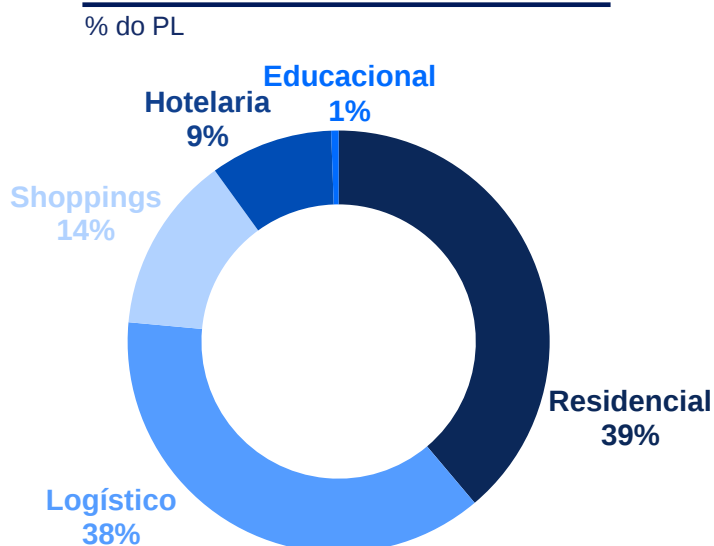
## Alocação por Classe de Ativo<sup>(1)</sup>



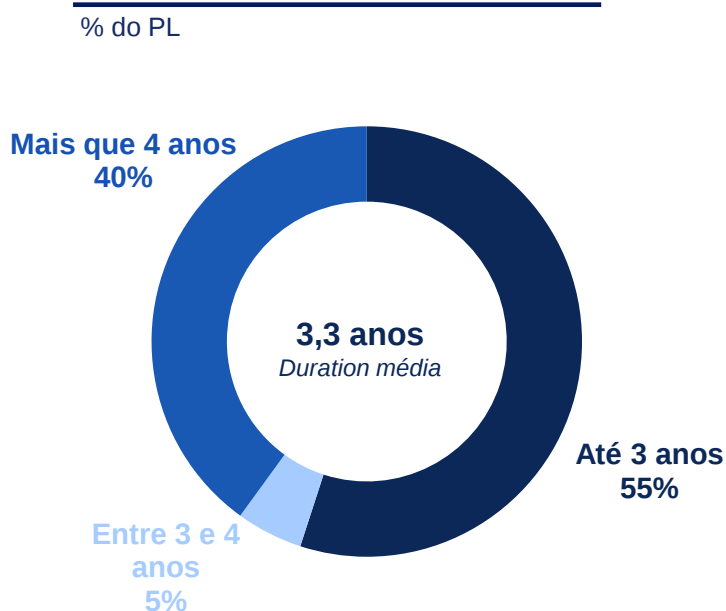
## Alocação por Indexador (CRIs)<sup>(1)</sup>



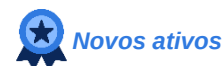
## Exposição por Setor (CRIs e FII's)<sup>(1)</sup>



## Duration<sup>(2)</sup> da Carteira (CRIs)<sup>(1)</sup>



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<sup>(1)</sup>

| #  | Ativo   CRI      | Código B3  | Índice | Tx Emissão | Duration   | R\$ ('000)     | % PL         | Estratégia |
|----|------------------|------------|--------|------------|------------|----------------|--------------|------------|
| 1  | GRU Log I        | 23H2516001 | IPCA   | 9,05%      | 9,30       | 35.259         | 6,0%         | Core       |
| 2  | Higienópolis     | 21L0329279 | CDI    | 4,25%      | 1,93       | 35.648         | 6,1%         | Core       |
| 3  | Emergent Cold I  | 22F0930128 | CDI    | 4,00%      | 6,51       | 31.463         | 5,4%         | Core       |
| 4  | GRU Log II       | 23H2516002 | IPCA   | 9,05%      | 9,30       | 32.412         | 5,6%         | Core       |
| 5  | Emergent Cold II | 22L1357824 | CDI    | 3,25%      | 1,77       | 29.821         | 5,1%         | Core       |
| 6  | You Corp II      | 22D0847835 | CDI    | 4,50%      | 2,78       | 26.296         | 4,5%         | Core       |
| 7  | Patriani I       | 23D1695281 | CDI    | 5,00%      | 5,81       | 23.737         | 4,1%         | Core       |
| 8  | HSI Bemol        | 22J0978863 | IPCA   | 8,30%      | 0,30       | 22.619         | 3,9%         | Tático     |
| 9  | Patriani II      | 23D1695285 | CDI    | 5,00%      | 1,76       | 22.705         | 3,9%         | Core       |
| 10 | Marajoara        | 21K0908334 | CDI    | 4,50%      | 1,41       | 18.592         | 3,2%         | Core       |
| 11 | You Corp I       | 22D0847833 | CDI    | 4,00%      | 3,48       | 14.552         | 2,5%         | Core       |
| 12 | RNI              | 23C1221583 | CDI    | 2,50%      | 0,30       | 7.673          | 1,3%         | Tático     |
| 13 | Patriani III     | 23D1695011 | CDI    | 3,50%      | 2,83       | 3.489          | 0,6%         | Core       |
| 14 | Patriani IV      | 23D1695269 | CDI    | 3,50%      | 1,52       | 3.624          | 0,6%         | Core       |
| 15 | Estoque Helbor   | 22H1104501 | CDI    | 2,40%      | 0,30       | 256            | 0,0%         | Tático     |
|    |                  |            |        |            | <b>3,3</b> | <b>308.146</b> | <b>52,8%</b> |            |

Os ativos de crédito do BTHF11 fecharam o mês de março com 15 CRIs na carteira, tendo uma duration médio de aproximadamente 3,3 anos, alocação de R\$ 308 mm e exposição do PL total em 52,8%.

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, 71% da carteira de CRIs do BTHF segue investida em ativos atrelados ao CDI+, com taxa média de 3,8% a.a. Logo, 29% 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 5,2% 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<sup>(1)</sup>

| # | Fundo            | Estratégia | Índice | R\$ ('000)     | % PL         | Rentabilidade (% CDI) |
|---|------------------|------------|--------|----------------|--------------|-----------------------|
| 1 | BTG Capital Mkts | Liquidez   | CDI    | 85.083         | 14,65%       | 100%                  |
| 2 | BTG Yield DI     | Liquidez   | CDI    | 84.315         | 14,52%       | 100%                  |
|   |                  |            |        | <b>169.398</b> | <b>29,1%</b> | <b>100%</b>           |

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 – FIIs e Ações

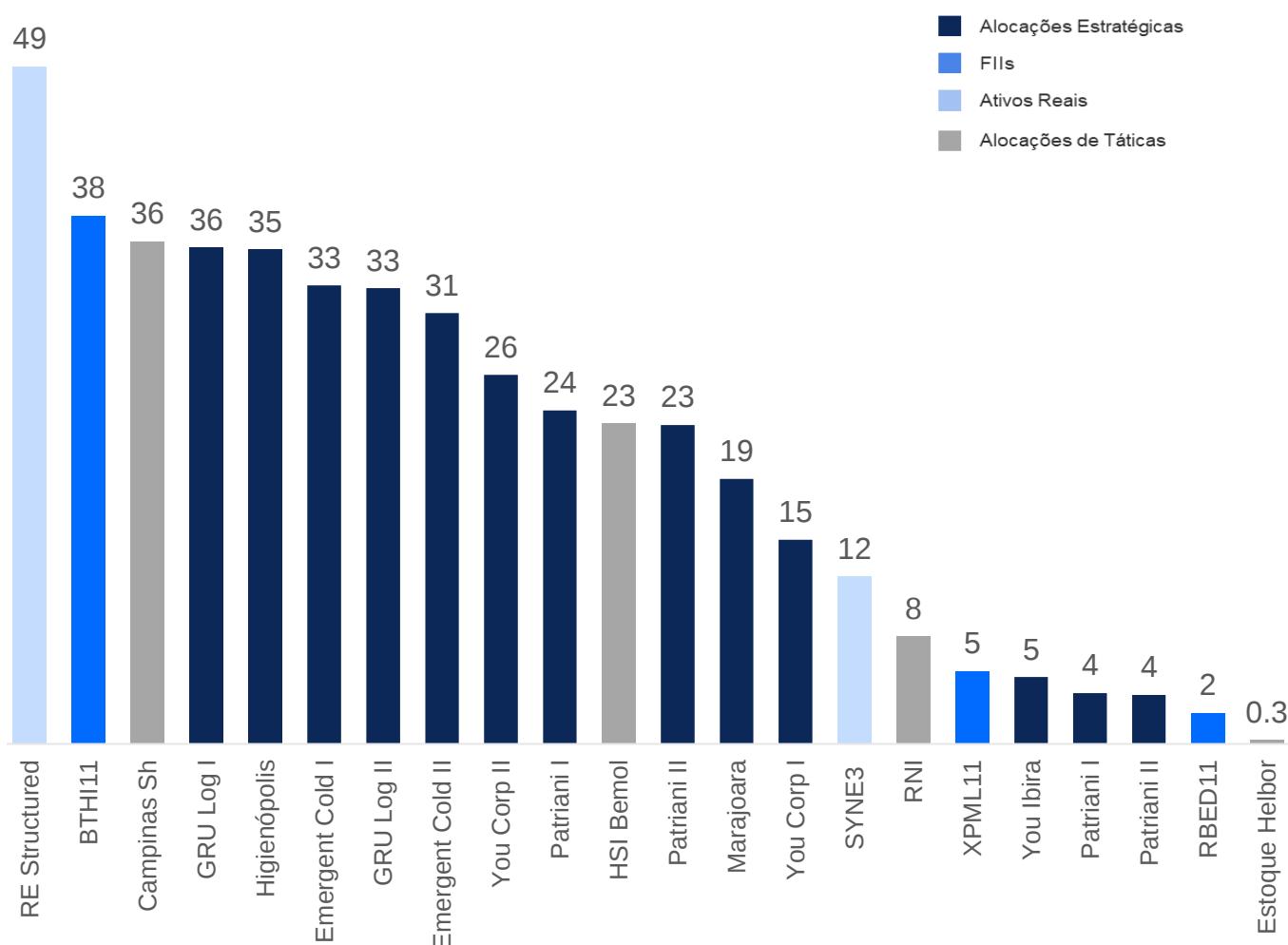
| # | FII                   | Ticker B3             | R\$ ('000)    | % PL         | Setor       | Estratégia |
|---|-----------------------|-----------------------|---------------|--------------|-------------|------------|
| 1 | BTG RE Structured     | n.a.                  | 49.544        | 8,48%        | Shoppings   | Core       |
| 2 | BTG Hotéis            | BTHI11 <sup>(1)</sup> | 37.908        | 6,49%        | Hotelaria   | Core       |
| 3 | XP Malls              | XPML11                | 5.134         | 0,88%        | Shoppings   | Core       |
| 4 | Rio Bravo Educacional | RBED11                | 2.291         | 0,39%        | Educacional | Tático     |
|   |                       |                       | <b>94.877</b> | <b>16,2%</b> |             |            |

| # | Ações           | Ticker B3 | R\$ ('000) | % PL  | Setor        | Estratégia |
|---|-----------------|-----------|------------|-------|--------------|------------|
| 1 | SYN PROP & TECH | SYNE3     | 11.813     | 2,03% | Incorporação | Core       |

### ★ BTG RE Structured (Shopping Pátio Maceió)

O FII BTG RE Structured Opportunities<sup>(2)</sup>, FII exclusivo que possui participação de 30% do 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.

## Lista de ativos R\$ mm



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.

## 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\$ 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 [Vitru](#), 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\$ 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.



Guarulhos - SP



Volume  
R\$ 32,7 milhões



IPCA + 9,05% a.a.



Duration  
2,5 anos

### CRI GRU Log II (Airport)

**Código:** 23H2516002

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

**Agente Fiduciário:** Oliveira Trust

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

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

**Comentário da operação:** O CRI foi constituído para financiar a aquisição 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



**Patriani III**



São Bernardo  
do Campo - SP



Volume  
R\$ 3,7 milhões



CDI + 3,5% a.a.



Duration  
2,8 anos

**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.



**Patriani IV**



São Bernardo  
do Campo - SP



Volume  
R\$ 3,5 milhões



CDI + 3,50% a.a.



Duration  
1,5 anos

**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



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

# 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:**

14.042

---

## **Ambiente de Negociação:**

B3 (Cetip) - 4770023FII

---

Principais publicações do BTHF realizadas até o momento:

|                                                                      |                        |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 23/04/2024 – Fato Relevante ( <i>Unificação das cotas</i> )          | <a href="#">Acesse</a> |
| 31/07/2023 – Ata da Consulta Formal ( <i>aprovação de conflito</i> ) | <a href="#">Acesse</a> |
| 06/02/2023 – Anúncio de Encerramento da 2ª Emissão de Cotas          | <a href="#">Acesse</a> |
| 26/01/2023 – Prospecto Definitivo da 2ª Emissão de Cotas             | <a href="#">Acesse</a> |
| 01/12/2022 – Regulamento                                             | <a href="#">Acesse</a> |

Outros links importantes:

|                                                         |                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------|
| Site da Administradora                                  | <a href="#">Acesse</a> |
| Site da Gestora – Fundos Listados                       | <a href="#">Acesse</a> |
| Site do FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund – BTHF11 | <a href="#">Acesse</a> |

## Contato

### Relações com Investidores

Telefone: +55 11 3383-2000

E-mail: [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto: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.

