



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund

BTG Pactual
Real Estate Hedge Fund

BTHF11
Relatório Gerencial

CNPJ: 45.188.176/0001-57

Novembro 2024

BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



Agradecemos aos
nossos clientes
pela confiança.



SUMÁRIO

04 [Comentário do Gestor](#)

05 [Cenário Macro](#)

06 [Resultado Financeiro](#)

08 [Portfólio do Fundo](#)

19 [Informações Gerais](#)

20 [Publicações Recentes](#)

21 [Disclaimer](#)

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

Valor Patrimonial⁽¹⁾
(R\$ bilhões)
2,123

Valor Patrimonial⁽¹⁾
(R\$ / cota)
10,27

Investidores
10.811

Ativos Investidos⁽²⁾
98

Duration
da Carteira
5,10 anos

Taxa MTM
(carteira)⁽⁴⁾
IPCA + 8,71%
CDI + 3,31%

Rendimento Mensal
(R\$ / cota)
0,092

Dividend Yield
(cota base R\$10,0)
11,0%

Retorno Total Líquido⁽³⁾
CDI + 4,78%

Prezado investidor,

No mês de outubro, ocorreram dois eventos relevantes: i) a cisão do fundo, em que houve a separação dos cotistas que optaram por se manter no ambiente CETIP e consequentemente a partilha proporcional dos ativos, [conforme fato relevante](#) e ii) a integralização dos ativos do BCFF11 que fizeram com que o fundo fosse para o patamar de R\$ 2.1 bi, aumentando a proporção de FIIs no portfólio.

Em outubro/24, o fundo gerou R\$0,194/cota de resultado, dos quais **foram distribuídos R\$0,092/cota aos cotistas**, equivalente ao **dividend yield de 11,0% ao ano e 0,92% ao mês vs o CDI líquido⁽²⁾ de 0,75%**.

Com relação ao portfólio, 52% segue alocado em FIIs de CRI ou CRIs diretos, sendo CRIs diretos 23% nas seguintes taxas **67% em IPCA + 8,71% (duration de 6,3 anos)**, **31% indexada ao CDI, com taxa média de 3,31% (duration de 2,4 anos)** e **2% indexada ao IGPM, com taxa média de 12,56% (duration de 5,0 anos)**, o que torna o portfólio mais resiliente nesse período de maior volatilidade.

A cota patrimonial do fundo encerrou o mês em R\$10,27, que representa uma valorização de 0,6% em relação ao mês anterior vs o Índice de Fundos de Investimento Imobiliário (IFIX) que apresentou uma queda de 3,0%, que se deu principalmente por conta da deterioração do cenário local, mostrando a resiliência da carteira mesmo em cenários adversos.

O dividendo se manteve linear em relação ao mês passado, seguindo a estratégia da gestão em manter a previsibilidade de renda para os nossos cotistas.

Notas: (1) Valor patrimonial considerando os novos ativos e a quantidade de cotas pós-cisão e integralização dos novos ativos. (2) Não considera ativos investidos em caixa. (3) Valor referente ao CDI com desconto de 15% de IR para o período. (4) Média ponderada.



CENÁRIO MACRO

Em novembro, o Copom aumentou a taxa Selic para 11,25% ao ano, acelerando o ajuste em 50 pontos base devido ao cenário mais adverso. Na comunicação após a reunião, foi indicada a intenção de manter o rumo de ajuste. Assim, o mercado antecipou um novo aumento de mesma magnitude, considerando que a Selic deva alcançar 11,75% até o final do ano. A próxima reunião do comitê ocorrerá nos dias 10 e 11 de dezembro.

As expectativas de alta para a taxa de juros aumentaram após os resultados positivos da economia, com um PIB projetado para crescer 3,2% em 2024 e a taxa de desemprego caindo para 6,5% em outubro, o menor nível em 12 anos. Esses indicadores fizeram com que o mercado revisasse para cima suas previsões de inflação nos próximos anos, o que resultou em um aumento nas taxas de juros futuras. Esse movimento afetou a precificação de ativos de risco, como o IFIX que teve uma queda de aproximadamente (2%) e o Ibovespa de (4,3%).

No cenário internacional, a vitória de Donald Trump nas eleições americanas, com apoio da maioria na bancada legislativa, aumentou as incertezas sobre a política econômica nos EUA. Propostas como o aumento das tarifas de importação e a deportação de imigrantes apresentam um efeito inflacionário, o que pode levar a uma revisão no ciclo de redução de juros do FED no ano que vem e à valorização do dólar frente a outras moedas, incluindo o real. Para a reunião do FED em dezembro, caso haja redução na taxa, espera-se que seja de, no máximo, 25 pontos base. Mas, devido aos fatores acima, os passos seguintes para 2025 permanecem são incertos.

Apesar do cenário macroeconômico desafiador, são justamente nesses momentos de incerteza que surgem janelas de oportunidades para a compra de ativos descontados, com um potencial de retorno/carrego atrativo no longo prazo.

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 2,7⁽¹⁾ 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.

Notas: BTG Pactual Gestora. (1) 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



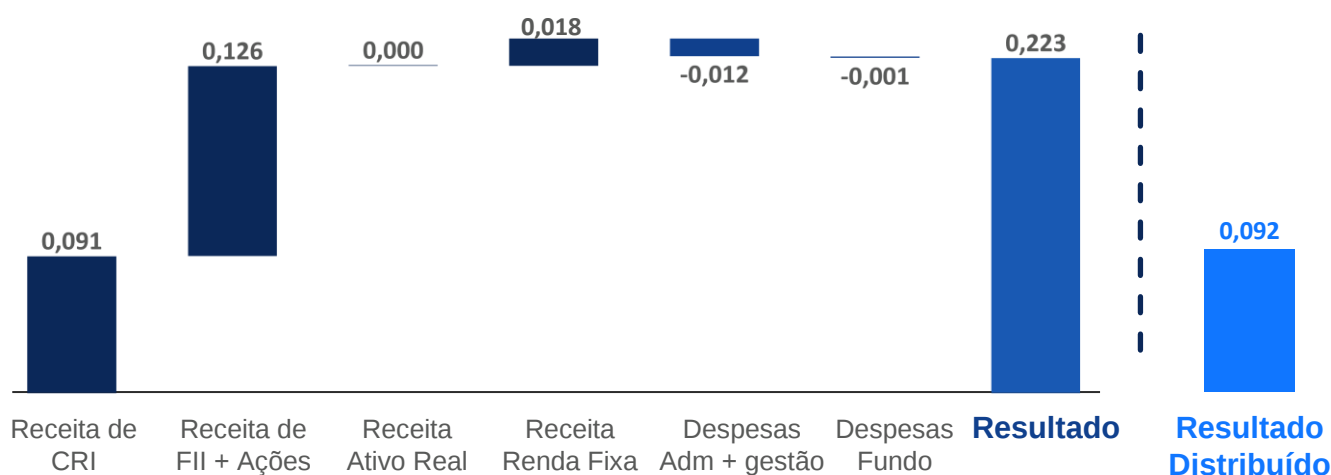
RESULTADO FINANCEIRO

DRE - Demonstração do Resultado do Período⁽¹⁾

Resultado BTHF11 (R\$)	Jun-24 ⁽²⁾	Jul-24 ⁽²⁾	Ago-24 ⁽²⁾	Set-24 ⁽²⁾	Out-24 ⁽²⁾	Nov-24 ⁽³⁾	6 Meses
Receita de CRI	5.065.460	4.513.556	3.767.276	3.404.599	3.477.910	4.153.410	24.382.211
Receita de FII + Ações	370.966	780.064	900.036	1.667.228	7.599.166	5.753.140	17.070.600
Receita Ativo Real	1.100.865	1.518.347	1.518.348	2.369.310	-	-	6.506.870
Receita com Renda Fixa	723.634	585.584	535.184	552.278	521.714	840.961	3.759.355
Total Receitas	7.260.925	7.397.551	6.720.843	7.993.415	11.598.790	10.747.510	51.719.034
Taxa de adm + gestão	-1.121.168	-1.124.081	-564.184	-557.729	-559.607	-541.838	-4.468.607
Despesas do Fundo	-22.046	-24.109	-22.596	-18.600	-59.360	-57.173	-203.884
Total Despesas	-1.143.214	-1.148.191	-586.780	-576.330	-618.967	-599.011	-4.672.493
Lucro Líquido	6.117.710	6.249.360	6.134.063	7.417.086	10.979.823	10.148.499	47.046.541
Lucro Líquido por cota	0,1078	0,1102	0,1081	0,1307	0,1935	0,2229	0,9209

Resultado distribuído R\$/Cota	0,092	0,092	0,092	0,092	0,092	0,092	0,552
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

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

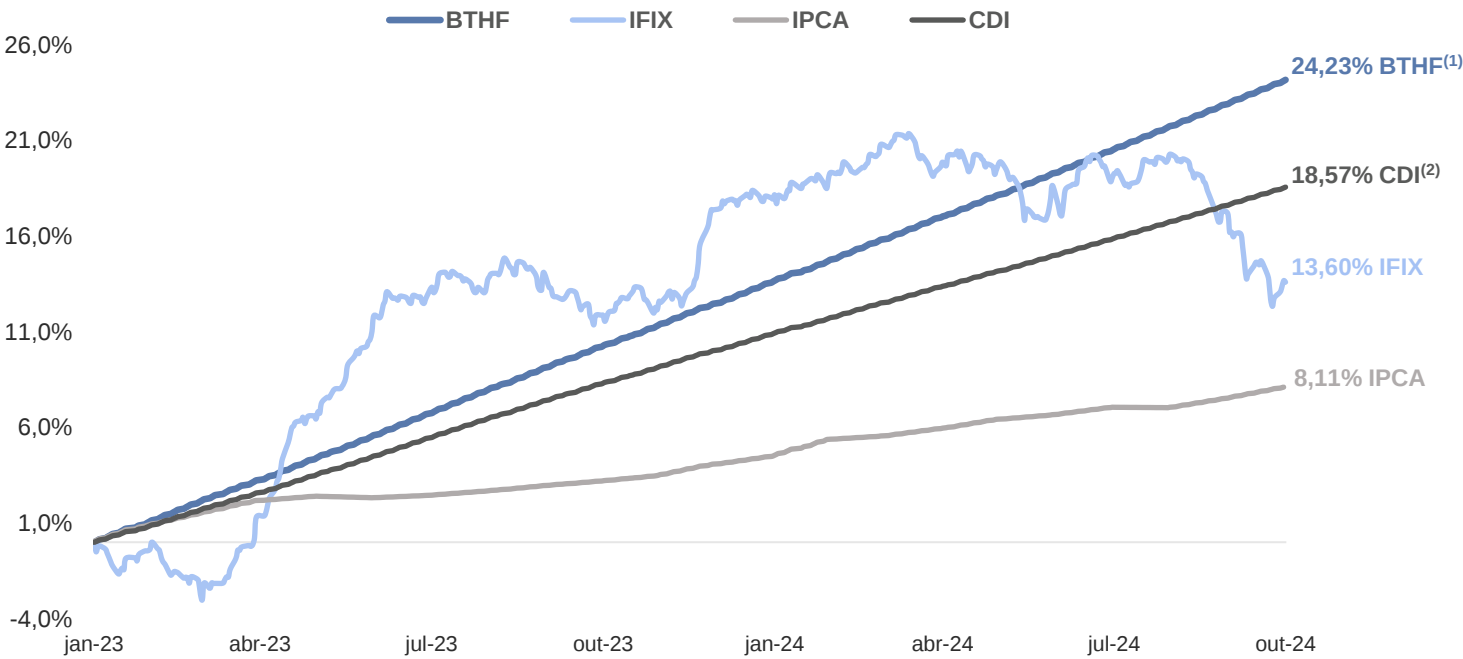


Retorno anualizado: A distribuição de rendimentos no mês totalizou R\$0,092 por cota aos investidores. O retorno total (valorização da cota e rendimento) dos últimos 12 meses foi de 11,86% vs o IFIX que se valorizou em 1,56%

Dividend Yield: Considerando o valor da cota na primeira emissão, de R\$ 10,00, o **dividend yield anualizado ficou em 11,0%.**

Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa. (2) Receita do Fundo Antes da união com BCFF. (3) Receita considerando metade do mês pós união com BCFF.

Histórico desde o IPO⁽¹⁾



Desde sua constituição, o retorno total do fundo foi de 24,23% (13,20% a.a.) ou CDI + 4,78% do período⁽²⁾, considerando cota + rendimentos.

Cronograma de Divulgação de Rendimentos

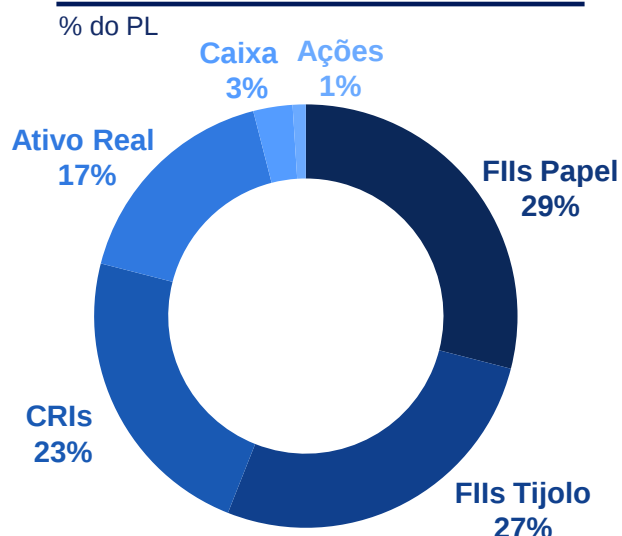
Abaixo a próxima data de divulgação de rendimentos do FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund. Os investidores devem receber os rendimentos mensalmente, até o 10º dia útil de cada mês. As datas de divulgação informadas abaixo são estimativas, e poderão sofrer alteração:

Competência: Julho Divulgação: 14 de agosto Pagamento: 15 de agosto		R\$0,092 por cota Para 1ª e 2ª emissão
Competência: Agosto Divulgação: 13 de setembro Pagamento: 16 de setembro		R\$0,092 por cota Para 1ª e 2ª emissão
Competência: Setembro Divulgação: 14 de outubro Pagamento: 15 de outubro		R\$0,092 por cota Para 1ª e 2ª emissão
Competência: Outubro Divulgação: 14 de novembro Pagamento: 18 de novembro		R\$0,092 por cota Para 1ª e 2ª emissão
Competência⁽³⁾: Novembro Divulgação: 18 de dezembro Pagamento: 27 de dezembro		A ser anunciado
Competência: Dezembro Divulgação: 8 de janeiro Pagamento: 15 de janeiro		A ser anunciado

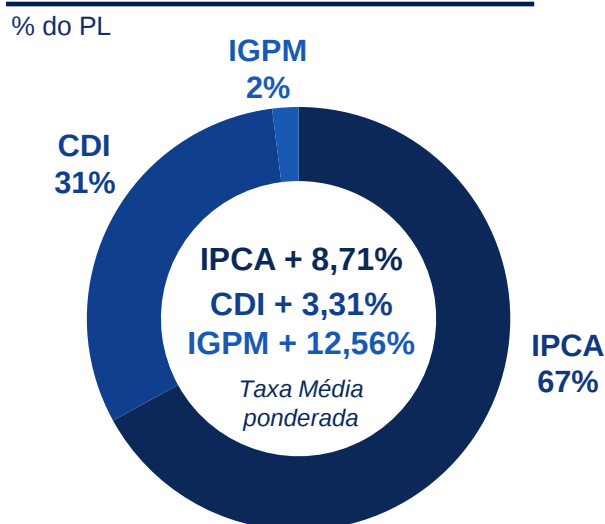
Notas: (1) Considera para o BTHF a performance combinada da cota patrimonial do fundo, acrescido do resultado distribuído na competência do mês; (2) Rentabilidade do CDI líquida, considerando desconto equivalente a 15% de IR. (3) Postergação da data base e pagamento do provento [conforme fato relevante](#).

PORTFÓLIO DO FUNDO

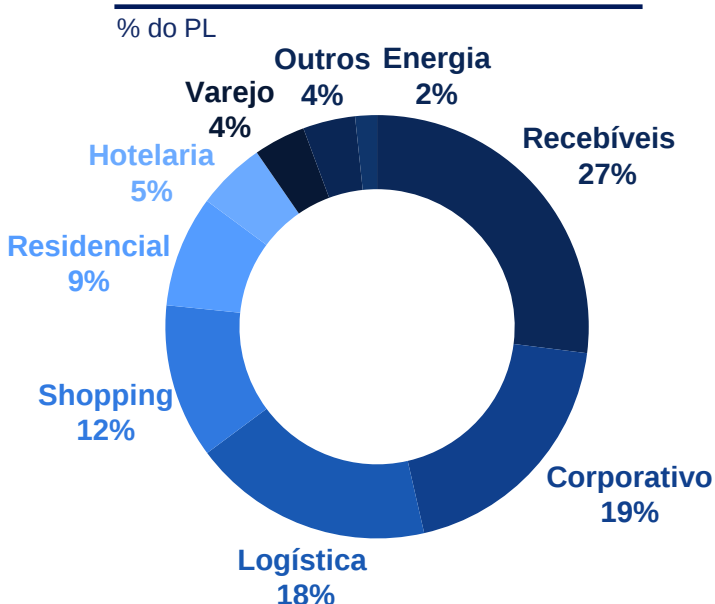
Alocação por Classe de Ativo⁽¹⁾



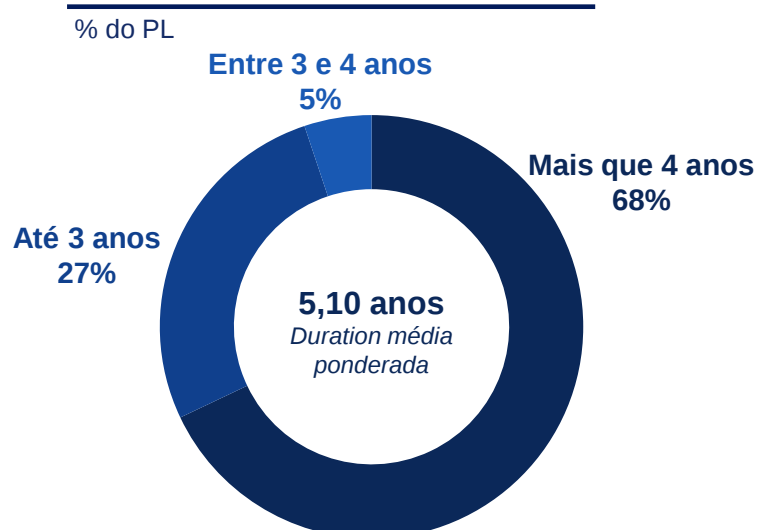
Alocação por Indexador (CRIs)⁽¹⁾



Exposição por Setor (CRIs e FIs)⁽¹⁾⁽³⁾



Duration⁽²⁾ da Carteira (CRIs)⁽¹⁾



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; (3) Não considera o valor em caixa e a ação da SYNE3.

Lista de ativos em carteira – Crédito⁽¹⁾

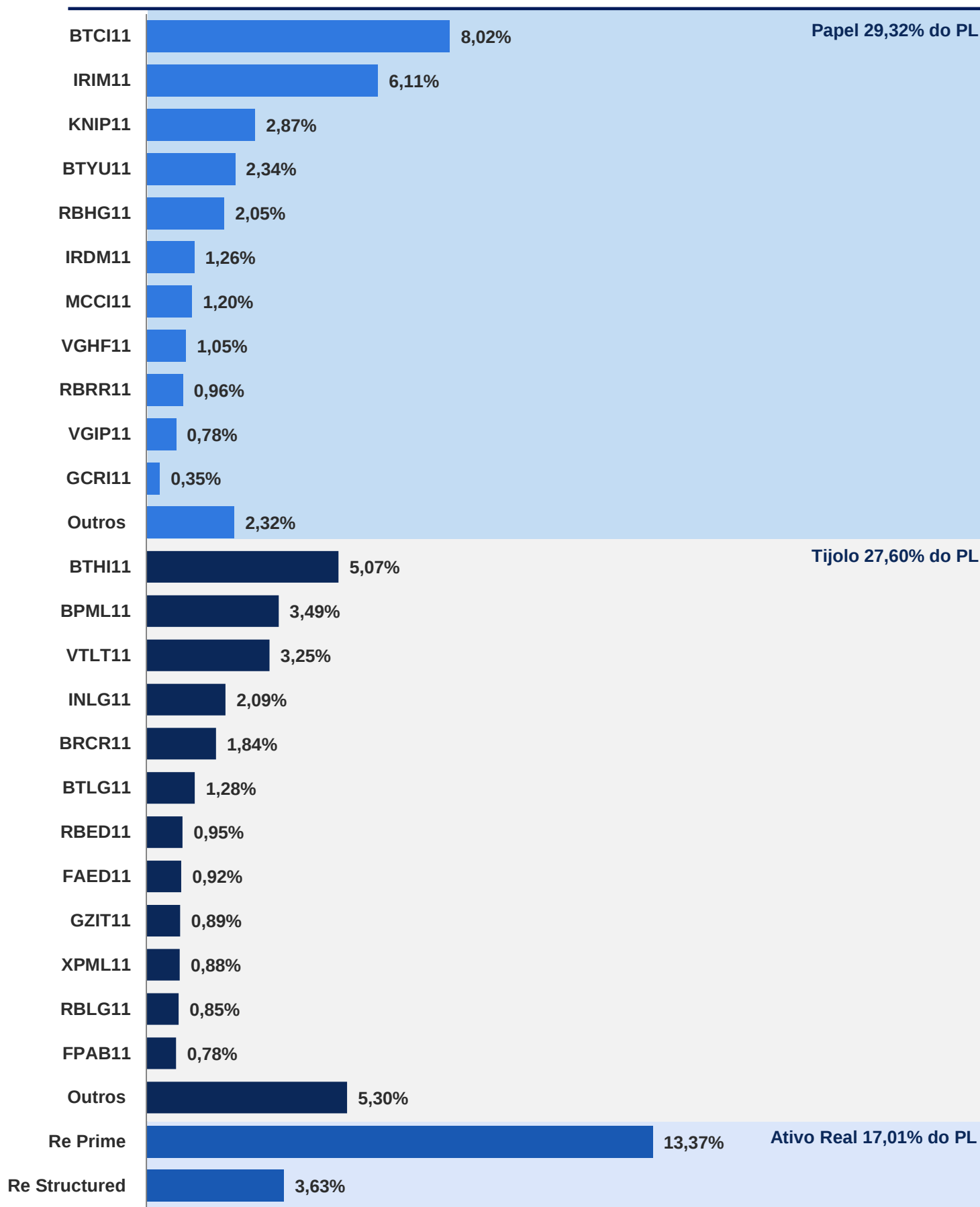
Ativo CRI	Código B3	Índice	Tx MTM	Duration	R\$ ('000)	% PL	Estratégia
GRU Log I	23H2516002	IPCA	7,53%	7,00	70.197	3,4%	Core
GRU Log II	23H2516001	IPCA	7,53%	7,00	70.196	3,4%	Core
CRI Campinas Shopping	22K1362572	IPCA	8,66%	6,88	34.693	1,7%	Tático
Assaí Barzel	22E1284935	CDI	1,25%	4,53	28.841	1,4%	Tático
CRI Duque I	21I0855537	IPCA	10,76%	4,25	25.350	1,2%	Core
CRI Duque II	21I0855623	IPCA	10,85%	4,25	25.249	1,2%	Core
Emergent Cold I	22F0930128	IPCA	10,53%	4,69	24.804	1,2%	Core
Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	2,92	21.534	1,0%	Core
You Corp II	22D0847835	CDI	3,77%	1,63	21.067	1,0%	Core
Patriani II	23D1695281	CDI	3,75%	2,96	18.975	0,9%	Core
Patriani IV	23D1695285	CDI	2,60%	2,96	18.564	0,9%	Core
You Sergipe	24E3191695	CDI	4,75%	3,14	18.430	0,9%	Core
Higienópolis	21L0329279	CDI	3,49%	2,48	15.869	0,8%	Core
You Corp I	22D0847833	CDI	4,47%	1,05	11.614	0,6%	Core
CRI RZK Solar I	21F0186815	IPCA	3,09%	10,54	9.489	0,5%	Core
CRI RZK Solar II	21F0137485	IPCA	11,63%	8,80	9.402	0,5%	Core
CRI RZK Solar III	21F0097802	IPCA	11,87%	8,87	9.079	0,4%	Core
CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	12,67%	4,94	7.419	0,4%	Tático
CRI Comfrio	21J0195709	CDI	6,00%	1,40	7.393	0,4%	Core
Marajoara	21K0908334	CDI	3,03%	0,92	5.677	0,3%	Core
CRI RZK Solar IV	21F0186712	IPCA	11,63%	8,80	5.400	0,3%	Core
Patriani I S3	23D1695269	CDI	2,60%	3,00	2.966	0,1%	Core
Patriani I S1	23D1695011	CDI	2,40%	3,00	2.867	0,1%	Core
Patriani III S7	24D3055861	IPCA	8,03%	2,84	2.116	0,1%	Core
Patriani III S5	24D3055858	IPCA	9,10%	2,84	1.153	0,1%	Core
Patriani III S6	24D3055859	IPCA	9,05%	2,84	906	0,0%	Core
Patriani III S3	24D3055807	IPCA	9,10%	2,87	709	0,0%	Core
Patriani III S8	24D3055862	IPCA	8,03%	2,84	651	0,0%	Core
CRI Brazilian Jr. II	11F0031919	TR	10,21%	9,08	642	0,0%	Tático
Patriani III S4	24D3055829	IPCA	9,10%	2,87	307	0,0%	Core
Patriani III S1	24D3055754	IPCA	7,76%	2,87	272	0,0%	Core
Patriani III S2	24D3055772	IPCA	8,04%	2,87	258	0,0%	Core
CRI Brazilian Sr. I	11K0018241	IGPM	8,00%	7,88	157	0,0%	Tático
Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,39%	1,82	145	0,0%	Tático
CRI Brazilian Sr. II	11H0022430	Pré	12,50%	5,31	144	0,0%	Tático
CRI Brazilian Sr. III	10D0018560	IGPM	11,32%	4,92	82	0,0%	Tático
				5,10	472.635	22,8%	

Os ativos de crédito do BTHF11 fecharam o mês de junho com 36 CRIs na carteira, tendo uma duration médio de 5,10 anos, alocação de R\$ 472 mm e exposição do PL total em 22,8%.

No mês de outubro, ocorreu a integralização dos ativos do BCFF11 no BTHF11, fazendo com que o patrimônio do fundo e quantidade de ativos aumentasse significativamente. O BTHF11 adquiriu uma carteira de CRIs que conta com R\$ 118 milhões em IPCA numa média de 9,83% e R\$ 7 milhões em CDI à uma taxa média de 6,00%

Notas: (1) Considera o portfólio na data base de publicação do relatório, em relação ao valor base do PL.

Fundos Imobiliários – Participação (% PL)



Lista de ativos em carteira – Ações

Ação	Ticker B3	R\$ ('000)	% PL	Setor	Estratégia
Syn Prop Tech	SYNE3	11.216	1,0%	Incorporação	Tático
		11.216	1,0%		

A posição de SYNE3 do BTHF representa a estratégia tática de investimentos. Além do ganho de capital no papel, a companhia anunciou o pagamento de dividendos, que foi refletido no resultado do fundo no mês anterior. Já nesse mês, iniciamos a venda gradativa do papel, tendo em vista os patamares relativos de negociação.

Lista de ativos em carteira – Caixa⁽¹⁾

Fundo	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	% PL	Rentabilidade (% CDI)
Compromissadas	Liquidez	CDI	41.923	2,0%	116,0%
BTG Tesouro Selic	Liquidez	CDI	7.257	0,3%	100,0%
BTG Yield DI	Liquidez	CDI	4.889	0,2%	100,0%
BTG Capital Mkts	Liquidez	CDI	3.197	0,2%	100,0%
			75.845	2,7%	112,0%

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

Lista de ativos em carteira – Ativos Real | Deals Estruturados

Fundo	Ticker	R\$ ('000)	% PL	Setor	Estratégia
Re Prime	n.a.	277.729	13,37%	Corporativo	Core
Re Structured	n.a.	75.404	3,63%	Shopping	Core
		353.133	17,00%		

Re Structured



Re Prime



Notas: (1) Considera o portfólio na data base de publicação do relatório, em relação ao valor base do PL.

Ativos Investidos - CRIs



Emergent Cold I



PR, SC e RS



Volume
R\$ 24,8 milhões



IPCA + 10,53% a.a.



Duration
4,7 anos



LTV 75%

Código: 22F0930128

Emissão: Vert – 1ª emissão / 67ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Projeto Higienópolis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 15,8 milhões



CDI + 3,49% a.a.



Duration
2,5 anos



LTV 62%

Código: 21L0329279

Emissão: Vert – 60ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Ativos Investidos



Cabo de Sto
Agostinho - PE



Volume
R\$ 21,5 milhões



CDI + 3,25% a.a.



Duration
2,9 anos

Emergent Cold II

Código: 22L1357824

Emissão: Vert – 90ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Bernardo
do Campo - SP



Volume
R\$ 43,3 milhões



CDI + 3,09% a.a.



Duration
2,9 anos

Patriani⁽¹⁾ I S1, S3, II & IV

Código: 23D1695011, 23D1695269, 23D1695281, 23D1695285

Emissão: Opea – 1ª emissão / 153ª série

Agente Fiduciário: Vortex

Lastro: Nota Comercial

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 32,6 milhões



CDI + 4,02% a.a.



Duration
1,4 anos

You Corp⁽¹⁾ I & II

Código: 22D0847833, 22D0847835

Emissão: Vert – 73ª emissão / 1ª série

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação fiduciária do capital social da companhia (+51%), além de AF de cotas de 34 SPEs e projetos da empresa, que somam mais de R\$500mm em fluxo de caixa, e fiança do principal sócio.

Comentário da operação: O CRI tem por objetivo reforçar a estrutura de caixa da companhia para ampliação da operação, com uma estrutura de garantias forte e que conta com a participação de diversos projetos da empresa. A You é uma incorporadora paulistana focada em empreendimentos residenciais em São Paulo.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 18,4 milhões



CDI + 4,75% a.a.



Duration
3,1 anos

You Sergipe

Código: 24E3191695

Emissão: True Securitizadora– 330ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

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

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

Comentário da operação: Operação core

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Nota: (1) Taxa e Duration apresentada de acordo com a média ponderada dos papéis.

Ativos Investidos



São Paulo - SP



Volume
R\$ 5,6 milhões



CDI + 3,03% a.a.



Duration
0,9 anos



LTV 62%

Marajoara Club House

Código: 21K0908334

Emissão: True – 1ª emissão / 465ª série

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: CCB

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Campinas e São
Caetano - SP



Volume
R\$ 6,3 milhões



IPCA + 8,53% a.a.



Duration
2,8 anos

Patriani ⁽¹⁾ III – S1 a S8

Código: 24D3055858, 24D3055859, 24D3055807, 24D3055862, 24D3055829, 24D3055754, 24D3055772, 24D3055861.

Emissão: Opea – 268ª emissão / diversas séries

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Lastro: Debêntures

Garantia: Alienação Fiduciária de Terrenos, Promessa de Alienação Fiduciária do estoque, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de cotas das SPEs, Seguro de Obras, Garantia de sobejos dos projetos, Fundo de Reserva de Inadimplência, Aval dos sócios PJ e PFs.

Comentário da operação: O CRI foi constituído para financiar a construção de projetos residenciais localizados em Campinas e em São Caetano – São Paulo.

Status da operação: Operação liquidada no mês.

Nota: (1) Taxa e Duration apresentada de acordo com a média ponderada dos papéis.

Ativos Investidos



Assaí Barzel

Código: 22E1284935

Emissão: Opea – 24ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs)

Garantia: Alienação Fiduciária de imóveis Assaí

Comentário da operação: O CRI foi constituído para financiar a aquisição de lojas de perfil atacarejo.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



São Paulo - SP



Volume
R\$ 28,8 milhões



CDI + 1,25% a.a.



Duration
4,5 anos



Grande São Paulo



Volume
R\$ 50,6 milhões



IPCA + 10,80% a.a.



Duration
4,2 anos

Rede Duque⁽¹⁾ I & II

Código: 21I0855537, 21I0855623

Emissão: True – 1ª emissão / 443ª série e 444ª

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Contrato de locação

Garantia: Alienação fiduciária de terrenos e postos de gasolina, fundo de reserva e fiança (holding e sócios)

Comentário da operação: A Rede Duque é uma rede de postos de combustíveis que possui mais de 80 pontos nas principais regiões da Grande São Paulo, ocupando posição de liderança. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Nota: (1) Taxa e Duration apresentada de acordo com a média ponderada dos papéis.

Ativos Investidos



N/A



Volume
R\$ 7,3 milhões



CDI + 6,00% a.a.



Duration
1,4 anos

Comfrio

Código: 21J0195709

Emissão: Vert – 56ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Debêntures

Garantia: Cessão fiduciária de contratos de prestação de serviços de logística refrigerada e fiança da holding

Comentário da operação: A Comfrio é uma empresa de logística refrigerada e que opera através de 23 unidades no território nacional. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação e capital de giro

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis



Santa Catarina - SC



Volume
R\$ 33,3 milhões



IPCA + 9,26% a.a.



Duration
9,3 anos

RZK Solar⁽¹⁾ – I a IV

Código: 21F0186815, 21F0137485, 21F0097802, 21F0186712

Emissão: Virgo – 4ª emissão / diversas séries

Agente Fiduciário: Simplific

Lastro: Debêntures

Garantia: Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança e Fundo de Despesas

Comentário da operação: O CRI foi constituído para financiar projetos solares.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

Nota: (1) Taxa e Duration apresentada de acordo com a média ponderada dos papéis.

Ativos Investidos



Guarulhos - SP



Volume
R\$ 140,3 milhões



IPCA + 7,53% a.a.



Duration
7,0 anos

GRU Log⁽¹⁾ I & II (Airport)

Código: 23H2516001 , 23H2516002

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

Agente Fiduciário: Oliveira Trust

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

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

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

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis.

Nota: (1) Taxa e Duration apresentada de acordo com a média ponderada dos papéis.



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:

45.522.318 + 161.202.639 cotas integralizadas pelo BCFF11

Número de Investidores:

10.811

Ambiente de Negociação:

B3 (Cetip) - 4770023FII





Principais publicações do BTHF realizadas até o momento:

11/11/2024 – Fato Relevante (*Data base distribuição Dezembro*)

[Acesse](#)

10/10/2024 – Anúncio de Início (*3ª Emissão de cotas*)

[Acesse](#)

10/10/2024 – Fato Relevante (*3ª Emissão de cotas*)

[Acesse](#)

27/09/2024 – Fato Relevante (*AGE*)

[Acesse](#)

27/09/2024 – Ata da Assembleia (*Resultado AGE*)

[Acesse](#)

06/09/2024 – Proposta do Administrador (*AGE*)

[Acesse](#)

06/09/2024 – Carta Consulta (*AGE*)

[Acesse](#)

13/08/2024 – Ata da Assembleia (*Resultado AGE*)

[Acesse](#)

Outros links importantes:

Site da Administradora

[Acesse](#)

Site da Gestora – Fundos Listados

[Acesse](#)

Site do FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund – BTHF11

[Acesse](#)



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.

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.

