

OBJETIVO

O BTHF é um fundo imobiliário destinado ao público geral, com um mandato que visa transitar entre carteiras de renda fixa e renda variável em produtos financeiros imobiliários. Seu objetivo é proteger o patrimônio dos cotistas em períodos de maior volatilidade, ao mesmo tempo em que busca aproveitar ciclos favoráveis para destravar capital e gerar valor.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 2,079 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹

R\$ 10,16 / cota

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,568 bilhões

COTA MERCADO

R\$ 7,62 / cota

DIVIDEND YIELD²

14,49%

RENDIMENTO MENSAL

R\$ 0,092 / cota

COTISTAS

325.076

ADTV

R\$ 3,88 milhões

TAXA ADM

1,10% a.a.

Gestor:

BTG Pactual Gestora de Recursos

COMENTÁRIO DO GESTOR

Março foi um mês importante para o BTHF11 não apenas pelo bom desempenho da cota no secundário, mas também por um marco relevante na trajetória do fundo: a inclusão na prévia da carteira teórica do IFIX, com entrada definitiva confirmada para o rebalanceamento de maio de 2025.

Esse tipo de evento tende a gerar, no curto prazo, uma demanda adicional pelas cotas do fundo. Parte desse movimento vem de forma direta, por gestores que acompanham o índice como referência de alocação. Outra parte ocorre de forma indireta, por meio de veículos passivos, como ETFs e fundos indexados ao IFIX, que passam a incluir o fundo em suas carteiras automaticamente após a efetivação da entrada no índice.

Mais relevante do que a entrada em si é o conjunto de fatores operacionais e estratégicos que sustentaram esse avanço: a disciplina na alocação de capital, a manutenção de critérios rigorosos de seleção de ativos e a construção de um portfólio diversificado, com foco simultâneo em geração de rendimento e controle de risco patrimonial. Isso se reflete em uma cota que vem ganhando tração no secundário e em fundamentos que justificam o crescimento da participação institucional no fundo.

Depois de um começo de ano desafiador, os juros futuros mostraram leve recuo. Embora ainda sem mudanças estruturais significativas, o mercado de FIIs demonstrou sinais de recuperação, encerrando o primeiro trimestre com maior otimismo. O IFIX, principal índice do setor, apresentou forte valorização em março de 6,14%, com ganho acumulado de 6,32% no ano. Atualmente, o desconto médio da indústria é de ~10%, uma melhora em relação aos 21% observados em dezembro de 2024.

O mercado imobiliário segue com fundamentos sólidos. Em São Paulo, o segmento de lajes corporativas atingiu a menor taxa de vacância desde o início da pandemia, segundo a JLL, acompanhado de alta nos preços pedidos para escritórios: entre o 4º trimestre de 2020 e o 1º trimestre de 2025, as lajes A+, A e B valorizaram 13%, 46% e 25%, respectivamente. Além disso, o INCC de abril avançou 0,59% (+7,52% em 12 meses), puxado pela mão de obra, o que tende a elevar o custo de novos projetos e fortalecer o valor dos ativos já existentes. Diante de fundamentos resilientes e preços ainda atrativos, seguimos enxergando boas oportunidades no mercado de fundos imobiliários, especialmente naqueles com imóveis de alta qualidade e boa localização.

CÊNARIO MACRO

No cenário doméstico, os dados de atividade seguiram mistos. O CAGED apresentou forte desempenho, influenciado pelo efeito calendário relacionado ao Carnaval e pela safra agrícola recorde. Por outro lado, a Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) e a PMS (serviços) evidenciou uma leve desaceleração no primeiro trimestre, embora com alguma recuperação após o dado fraco de janeiro. No mercado de crédito, observou-se desaceleração no horizonte de seis meses, mas com dados ainda robustos em fevereiro, sugerindo resiliência da demanda por crédito livre em meio às condições financeiras mais apertadas.

Uma novidade relevante no mercado de crédito foi o avanço do consignado para trabalhadores do setor privado, com grandes bancos começando as operações nesse segmento a partir desta semana. A atividade de concessão nesse produto pode impulsionar a expansão do crédito ao consumo no curto prazo e aumentar o consumo via economia com serviço da dívida, suavizando a tendência de desaceleração observada. Esse movimento representa mais um vetor a ser monitorado na calibração prospectiva da política monetária.

No campo fiscal, o governo entregou as diretrizes da LDO de 2026. As projeções reviveram preocupações recorrentes: a meta de superávit de 0,25% do PIB depende de exclusões de limites de despesas, requer esforços não recorrentes de arrecadação e incorpora aumentos previstos nos gastos com pessoal. Por fim, o Conselho Curador do FGTS aprovou a criação da Faixa 4 do programa Minha Casa Minha Vida, voltada para a classe média. Com propriedades de até R\$ 500 mil e renda familiar de até R\$ 12 mil, a medida deve impulsionar o PIB adicionando um estímulo marginal à atividade econômica a ser considerado nas projeções de crescimento.

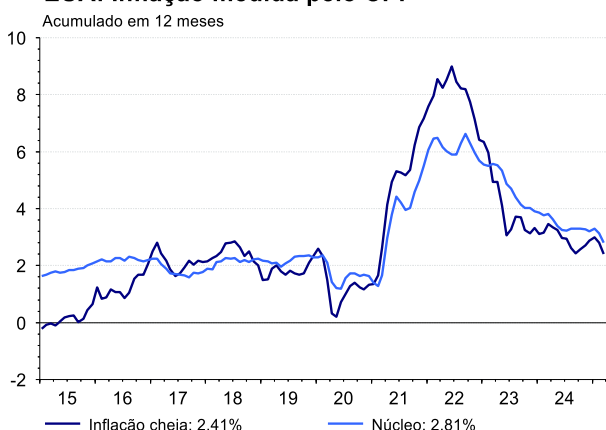
Nos Estados Unidos, o mês foi dominado pelas discussões em torno das tarifas impostas por Donald Trump. Em particular, o muito aguardado "Dia da Libertação" marcou a implementação de tarifas universais de, no mínimo, 10% sobre todos os parceiros comerciais dos EUA. A reação do mercado foi negativa, evidenciada principalmente pela queda nas bolsas americanas.

Diante da reação adversa, o governo anunciou uma pausa de 90 dias na aplicação de tarifas recíprocas, mantendo apenas os 10% universais. Paralelamente, foram anunciados aumentos nas tarifas sobre produtos chineses ao longo dos dias seguintes, atingindo, em alguns casos, até 145%.

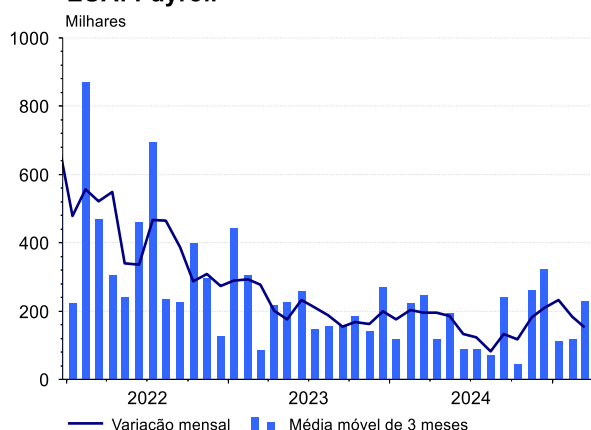
Apesar da pausa parcial, as idas e vindas da política comercial americana, somadas ao tom belicoso nas relações entre EUA e China, mantêm a incerteza em patamares elevados. Isso, por sua vez, restringe a atividade econômica e deteriora as expectativas para a inflação futura. Outros indicadores econômicos também sugerem um cenário de "calmaria antes da tempestade". A inflação medida pelo CPI (Índice de Preços ao Consumidor), por exemplo, veio 0,2 ponto percentual abaixo do esperado pelo consenso de mercado. Além disso, os dados do mercado de trabalho indicaram uma desaceleração ordenada da economia, com a criação de 228 mil vagas em março — 93 mil acima da mediana das projeções das principais casas de análise.

Do lado da política monetária, o cenário à frente coloca o Federal Reserve em uma posição difícil, dividido entre os dois mandatos — estabilidade de preços e pleno emprego. Ciente desse dilema, a comunicação dos dirigentes do Fed ao longo do mês enfatizou uma postura de cautela para as próximas decisões de política monetária.

EUA: Inflação medida pelo CPI



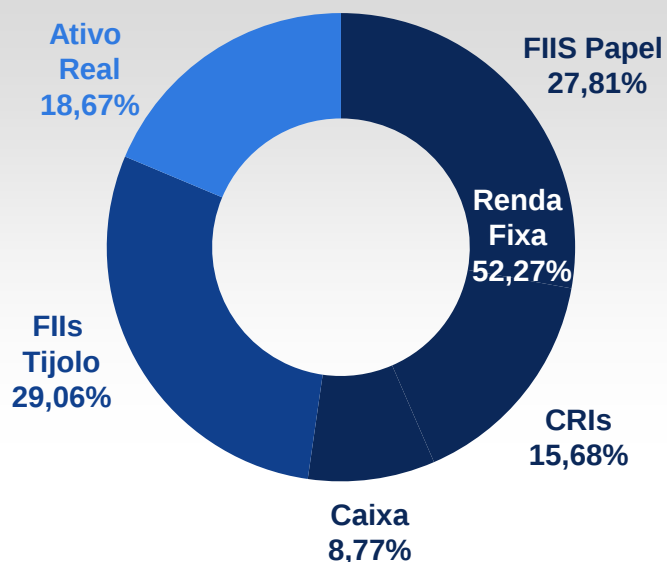
EUA: Payroll



PORTFÓLIO

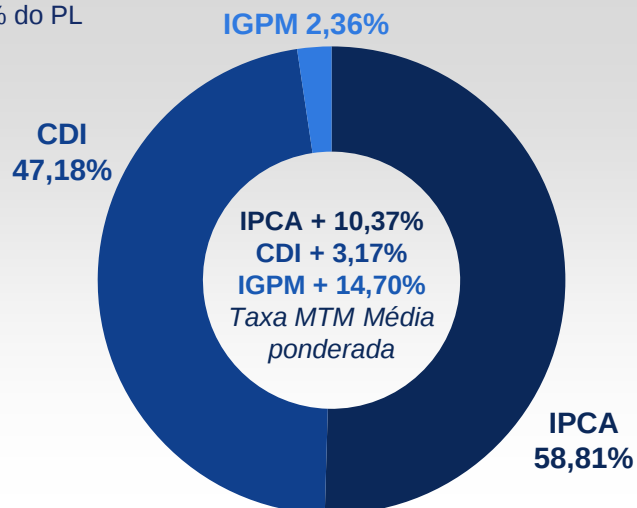
CLASSE DE ATIVO

% do PL



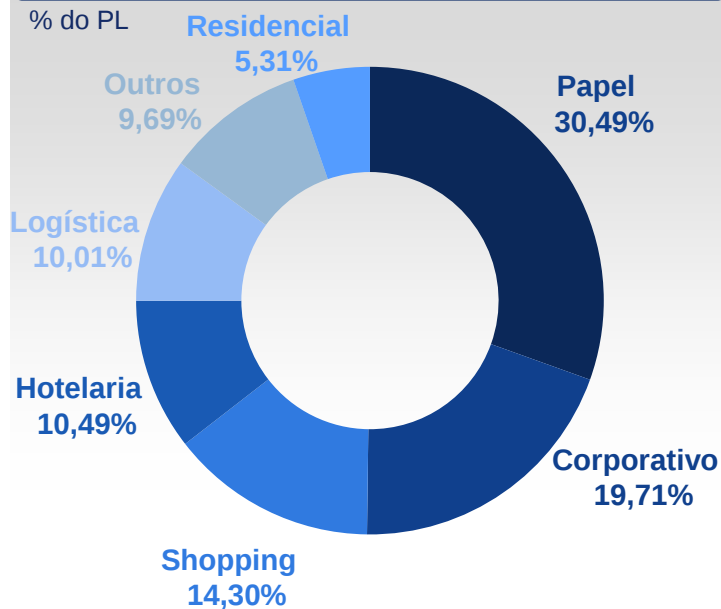
INDEXADOR (CRIs)

% do PL



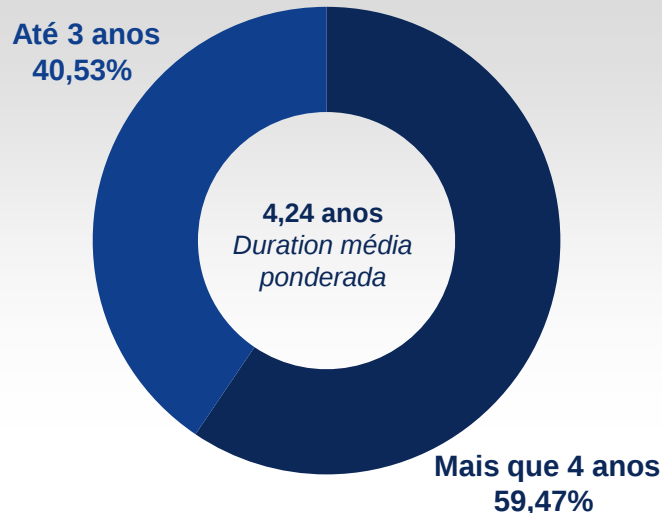
SETOR (CRIs e FII's)

% do PL



DURATION (CRIs)

% do PL

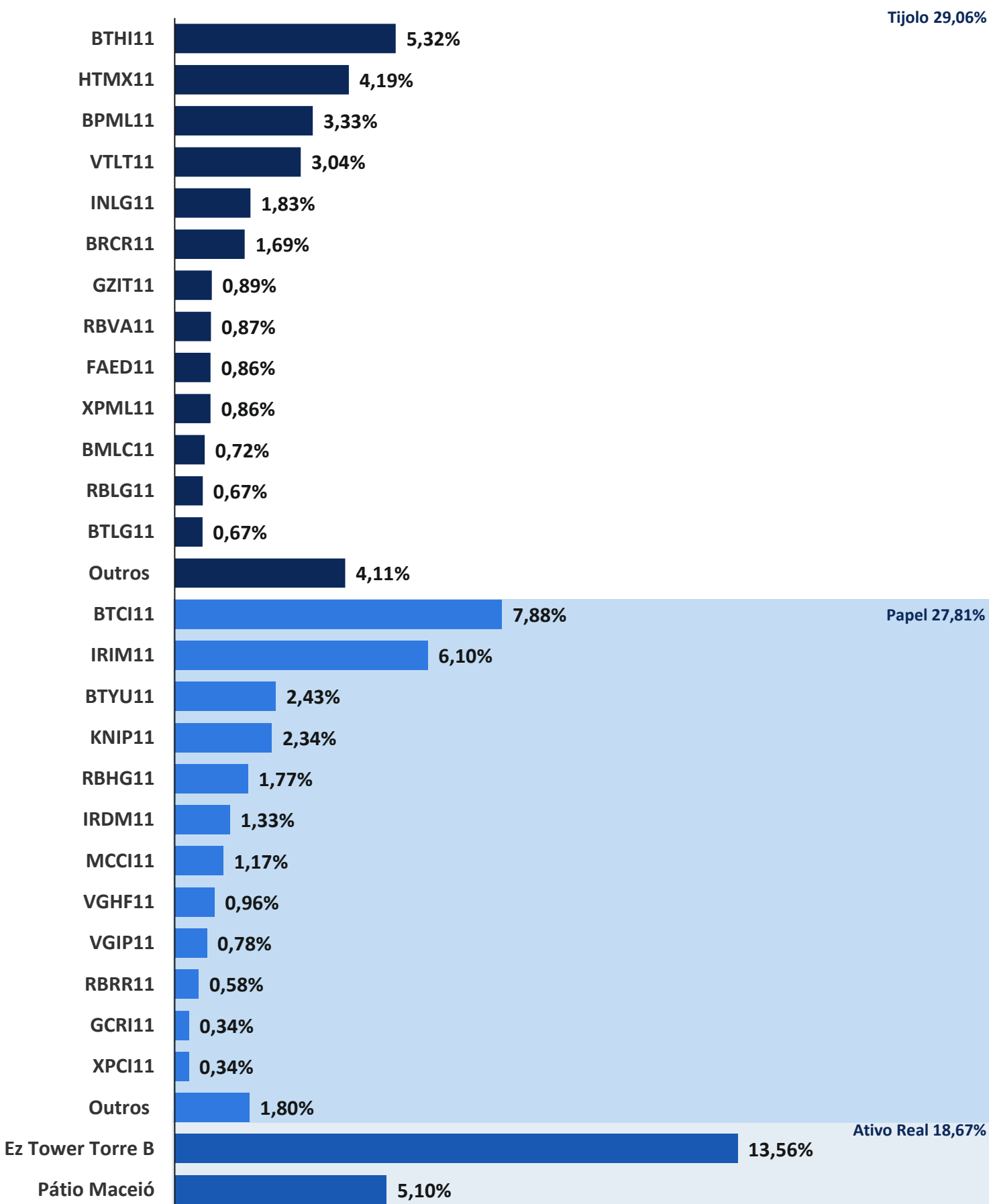


PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIS

CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Tx Emissão	R\$ ('000)	Duration	% PL
Emergent Cold I	22F0930128	IPCA	9,36%	27.855	4,35	1,34%
CRI Duque I	21I0855537	IPCA	8,20%	23.695	4,08	1,14%
CRI Duque II	21I0855623	IPCA	8,20%	23.638	4,08	1,14%
You Corp II	22D0847835	CDI	4,50%	21.050	1,38	1,01%
Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	19.793	2,67	0,95%
Patriani II	23D1695281	CDI	5,00%	18.892	2,50	0,91%
Patriani IV	23D1695285	CDI	5,00%	18.420	2,50	0,89%
Higienópolis	21L0329279	CDI	4,25%	15.704	1,98	0,76%
You Sergipe	24E3191695	CDI	4,75%	13.477	2,68	0,65%
You Corp I	22D0847833	CDI	4,00%	11.628	0,78	0,56%
CRI RZK Solar I	21F0186815	IPCA	9,00%	9.227	10,11	0,44%
CRI RZK Solar II	21F0137485	IPCA	9,00%	8.915	8,50	0,43%
CRI RZK Solar III	21F0097802	IPCA	8,50%	8.616	8,56	0,41%
CRI RZK Solar IV	21F0186712	IPCA	9,00%	5.121	8,50	0,25%
Patriani I S3	23D1695269	CDI	3,50%	2.956	2,53	0,14%
Patriani I S1	23D1695011	CDI	3,50%	2.855	2,53	0,14%
Patriani II S7	24D3055861	IPCA	11,48%	2.050	2,57	0,10%
Marajoara	21K0908334	CDI	5,00%	1.531	0,56	0,07%
Patriani II S5	24D3055858	IPCA	11,48%	1.120	2,57	0,05%
Patriani II S6	24D3055859	IPCA	11,48%	871	2,57	0,04%
Patriani II S8	24D3055862	IPCA	11,48%	631	2,57	0,03%
Patriani II S3	24D3055807	IPCA	10,16%	543	2,40	0,03%
Patriani II S4	24D3055829	IPCA	10,16%	267	2,59	0,01%
Patriani II S2	24D3055772	IPCA	10,16%	188	2,57	0,01%
Patriani II S1	24D3055754	IPCA	10,16%	111	2,41	0,01%
Total				239.167	3,69	11,50%

CRIs Táticos	Código B3	Índice	Tx Emissão	R\$ ('000)	Duration	% PL
CRI Campinas Shopping	22K1362572	IPCA	7,65%	33.351	6,59	1,60%
Assaí Barzel	22E1284935	CDI	1,25%	27.214	4,38	1,31%
CRI Almeida Junior	20I0047200	IPCA	7,80%	9.591	7,86	0,46%
CRI GPA	20L0687133	IPCA	8,00%	8.495	5,11	0,41%
CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	12,00%	7.542	4,84	0,36%
CRI Brazilian Jr. II	11F0031919	TR	8,00%	468	8,87	0,02%
CRI Brazilian Sr. I	11K0018241	IGPM	8,00%	140	7,69	0,01%
CRI Brazilian Sr. II	11H0022430	PRE	12,50%	123	5,23	0,01%
Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,30%	103	1,46	0,00%
CRI Brazilian Sr. III	10D0018560	IGPM	11,32%	15	4,83	0,00%
Total				87.046	5,75	4,19%
Total CRI				326.213	4,24	15,68%

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS FIIs (% PL)



PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS E CAIXA

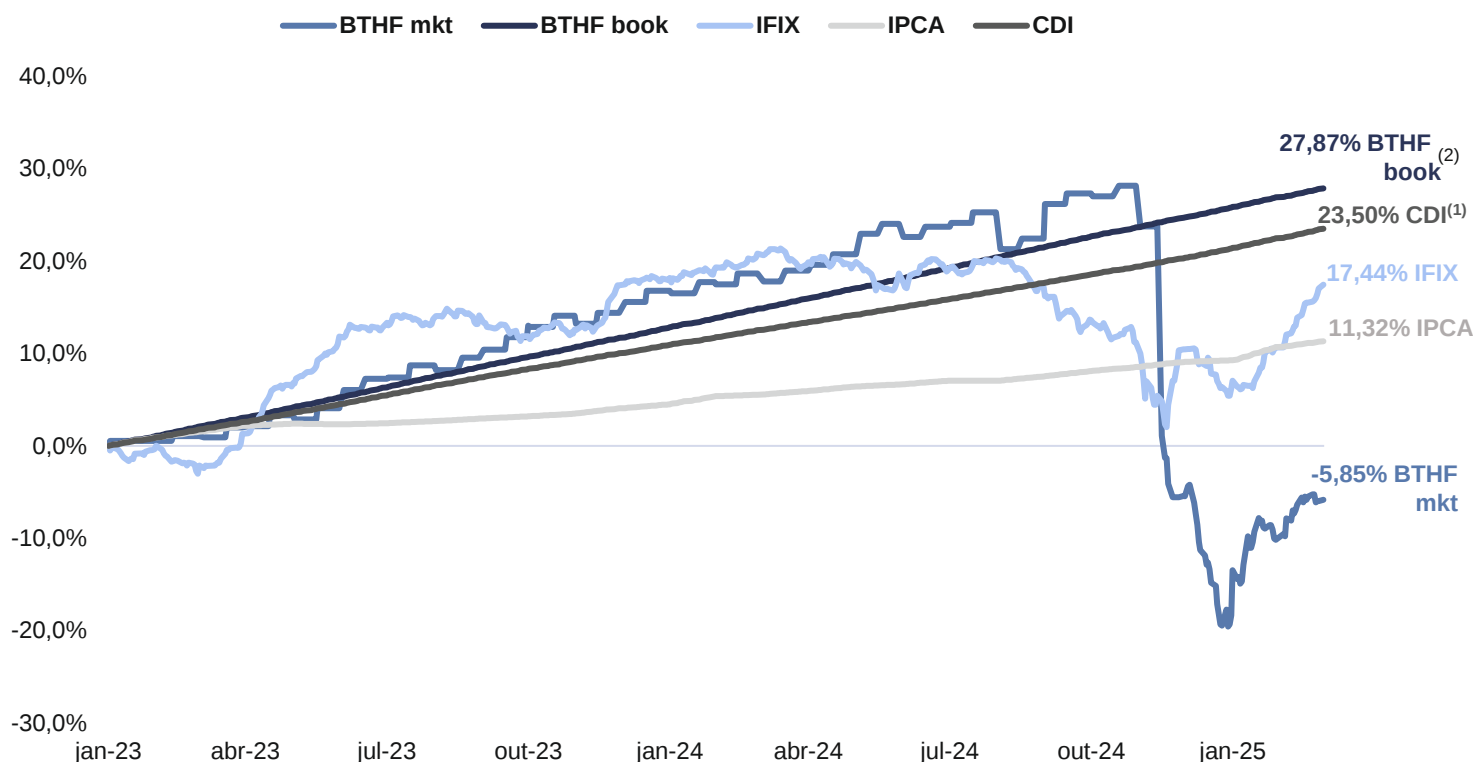
Caixa	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	Rentabilidade (% CDI)	% PL
Compromissada	Liquidez	CDI	117.689	116,0%	5,66%
BTG Tesouro Selic	Liquidez	CDI	34.099	100,0%	1,64%
BTG Yield DI	Liquidez	CDI	12.125	100,0%	0,58%
LFT	Liquidez	Selic	10.094	100,0%	0,49%
BTG Capital Mkts	Liquidez	CDI	8.482	100,0%	0,41%
Total			182.491	110,3%	8,77%
PL R\$ ('000)			R\$ 2.079.835.335,89		

Alocação em Ativos Alvo (%PL)	91,23%
Alocação FIIs	56,88%
Alocação CRIs	15,68%
Alocação Ativo Real	18,67%
Alocação Caixa (%PL)	8,77%
Duration da Carteira (anos)	4,24
Cota PL (R\$)	10,16
Cota Mercado (R\$)	7,62
P/VP	0,75
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	14,49%

SENSIBILIDADE CARTEIRA VS COTA MERCADO

					Carteira					
					CRIs		FIIs Papel		FIIs Tijolo	
Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTN-B	Yield CDI liq. +	Upside to book	Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Upside da carteira DY		Upside da carteira DY	
R\$ 6,50	16,98%	934 bps	2,48%	56,31%	16,1%	4,8%	68%	20% a.a.	88%	17% a.a.
R\$ 6,75	16,36%	872 bps	1,93%	50,52%	15,5%	4,7%	62%	19% a.a.	81%	17% a.a.
R\$ 7,00	15,77%	813 bps	1,42%	45,14%	14,9%	4,5%	56%	19% a.a.	75%	16% a.a.
R\$ 7,25	15,23%	759 bps	0,94%	40,14%	14,4%	4,3%	51%	18% a.a.	69%	15% a.a.
R\$ 7,50	14,72%	708 bps	0,50%	35,47%	14,0%	4,2%	46%	17% a.a.	63%	15% a.a.
R\$ 7,75	14,25%	661 bps	0,08%	31,10%	13,5%	4,1%	41%	17% a.a.	58%	14% a.a.
R\$ 8,00	13,80%	616 bps	-0,31%	27,00%	13,1%	3,9%	37%	16% a.a.	53%	14% a.a.
R\$ 8,25	13,38%	574 bps	-0,67%	23,15%	12,7%	3,8%	32%	16% a.a.	48%	14% a.a.
R\$ 8,50	12,99%	535 bps	-1,02%	19,53%	12,3%	3,7%	29%	15% a.a.	44%	13% a.a.
R\$ 8,75	12,62%	498 bps	-1,34%	16,11%	12,0%	3,6%	25%	15% a.a.	40%	13% a.a.
R\$ 9,00	12,27%	463 bps	-1,65%	12,89%	11,6%	3,5%	21%	15% a.a.	36%	12% a.a.
R\$ 10,16	10,87%	323 bps	-2,88%	0,00%	10,3%	3,1%	8%	13% a.a.	20%	11% a.a.
% do PL					8.0%	7.4%	27.8%		29.0%	

RENTABILIDADE – DESDE O IPO



RENTABILIDADE

BTHF11	mar-25	2025	12m
Cota mkt (R\$)	7,36	7,86	10,20
Rendimento (R\$/cota) ⁽³⁾	0,092	0,378	1,122
Dividend Yield mkt	14,49%	15,63%	14,72%
Cota Final mkt (R\$)	7,62	7,62	7,62
Ganho de Capital	3,53%	-3,05%	-25,29%
Retorno Total	4,78%	1,76%	-14,29%
CDI Bruto	0,96%	2,98%	11,26%
CDI Líq	0,82%	2,54%	9,57%
Cota Inicial book(R\$)	9,89	9,89	10,20
Cota Final book(R\$)	10,16	10,16	10,16
Variação book	2,73%	2,73%	-0,4%
Dividen Yield book	10,87%	11,58%	11,04%
TIR PL	3,66%	6,55%	10,61%
IMA-B	1,84%	3,45%	0,75%
IFIX	6,14%	6,32%	-2,79%

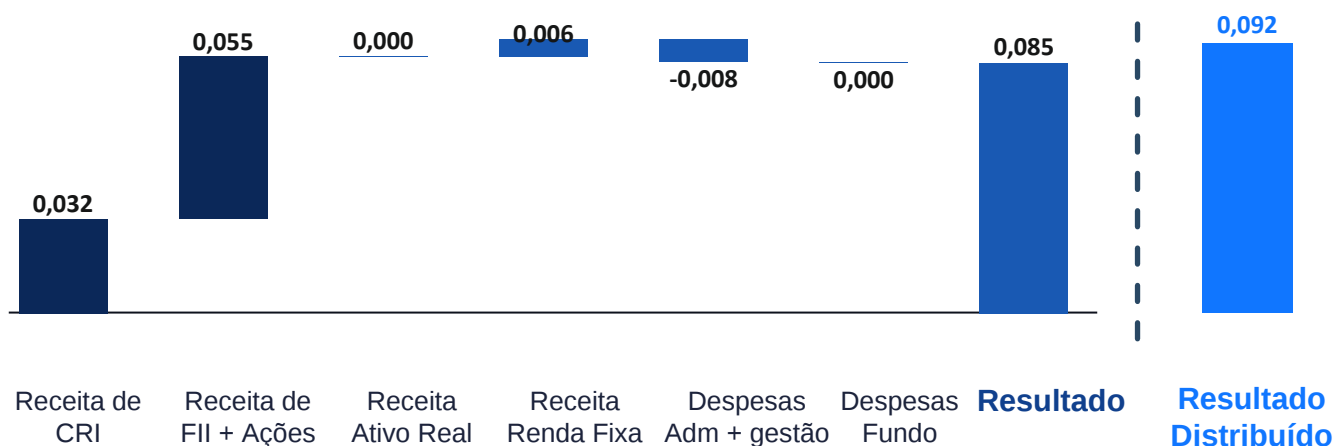
	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25
DY BTHF11 book	0,93%	0,89%	0,86%	0,85%	0,86%	0,85%	0,88%	0,85%	0,90%	0,93%	0,94%	0,89%	0,86%
DY BTHF11 mkt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,16%	1,27%	1,17%	1,13%
CDI ⁽¹⁾	0,71%	0,75%	0,71%	0,67%	0,77%	0,74%	0,71%	0,79%	0,67%	0,79%	0,86%	0,84%	0,82%

Nota: (1) CDI líquido considera tributação de 15%. (2) Considera para o BTHF a performance combinada da cota patrimonial do fundo, acrescido do resultado distribuído na competência do mês. (3) Distribuição Caixa

DRE – DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

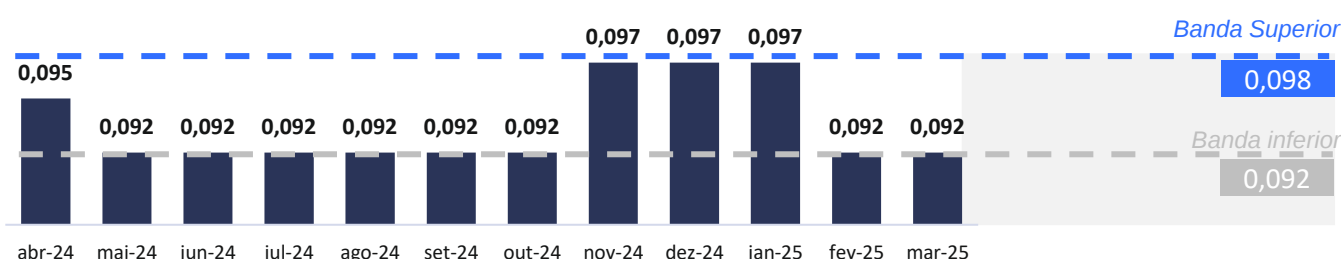
(Valores em reais: R\$)	Abr-25 ⁽¹⁾	Mar-25 ⁽¹⁾	2025
Receitas Recorrentes	16.308.870	19.293.338	75.096.472
Receita de CRI's	3.317.157	4.804.954	17.657.519
Receita de FIIs	11.742.106	12.528.469	48.741.479
Receita Ativo Real	0	1.212.899	5.764.448
Receita com Renda Fixa	1.249.608	747.016	2.933.026
Receitas não Recorrentes	2.812.468	1.986.765	2.143.533
Resultado operações CRIs	3.259.369	1.518.873	3.112.856
Resultado operações de FIIs + Ações	-446.901	467.892	-969.323
Total de Receitas	19.121.338	21.280.103	77.240.006
Taxa de ADM + Gestão	-1.601.935	-1.951.786	-7.526.926
Despesas do Fundo	-34.572	-32.865	-221.986
Despesas Financeiras	0	0	0
Total de Despesas	-1.636.507	-1.984.651	-7.748.911
Lucro Líquido	17.484.831	19.295.452	69.491.094
Lucro Líquido/cota	0,085	0,094	0,338
Distribuição/cota (R\$)	0,092	0,092	0,378

BREAKDOWN DO RESULTADO (R\$/cota)



Distribuição de resultados: O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,085, enquanto o resultado distribuído foi de R\$ 0,092 por cota. Neste mês, tivemos um lucro não recorrente na linha de CRIs, que contribuiu para o resultado.

HISTÓRICO DE RESULTADO E PREVISIBILIDADE FUTURA⁽²⁾ (R\$/COTA)



Nota: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa e competência mês anterior. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita podendo sofrer alterações sem aviso prévio.

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs



Emergent Cold I



PR, SC e RS



Volume
R\$ 27,8 milhões



IPCA + 9,36% a.a.



Duration
4,3 anos

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\$ 15,7 milhões



CDI + 4,25% a.a.



Duration
2,0 anos

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

PORTFÓLIO



Cabo de Sto
Agostinho - PE



Volume
R\$ 19,8 milhões



CDI + 3,25% a.a.



Duration
2,7 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\$ 43,1 milhões



CDI + 4,80% a.a.



Duration
2,5 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.

PORTFÓLIO



São Paulo - SP



Volume
R\$ 32,6 milhões



CDI + 4,32% a.a.



Duration
1,1 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\$ 13,4 milhões



CDI + 4,75% a.a.



Duration
2,6 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

PORTFÓLIO



São Paulo - SP



Volume
R\$ 1,5 milhões



CDI + 5,00% a.a.



Duration
0,5 anos

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\$ 8,6 milhões



IPCA + 11,22% a.a.



Duration
2,6 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.

PORTFÓLIO



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



CDI + 1,25% a.a.



Volume
R\$ 27,2 milhões



Duration
4,4 anos



Grande São Paulo



IPCA + 8,20% a.a.



Volume
R\$ 47,3 milhões



Duration
4,0 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

PORTFÓLIO



Santa Catarina - SC



IPCA + 8,86% a.a.



Volume
R\$ 31,8 milhões



Duration
9,0 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

GLOSSÁRIO

- **FII de Papel:** Fundo que investe em ativos financeiros imobiliários, como CRIs e cotas de outros FIIs.
- **CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários):** Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário.
- **Yield:** Retorno percentual do fundo sobre o preço da cota.
- **Dividend Yield (DY):** Percentual do rendimento distribuído em relação ao preço da cota.
- **Indexador:** Índice de referência para os CRIs (ex.: IPCA, CDI, IGP-M).
- **Spread:** Diferença entre a taxa de remuneração do CRI e o seu custo de captação.
- **Duration:** Sensibilidade do preço do título às variações de taxa de juros.
- **Marcação a Mercado:** Precificação dos ativos do fundo com base no valor atual do mercado, podendo gerar volatilidade nas cotas.
- **LTV (Loan-to-Value):** Relação entre o valor do empréstimo e o valor da garantia.
- **Subordinação:** Estrutura que dá prioridade a alguns credores no pagamento dos CRIs.
- **High Grade:** CRI de baixo risco de crédito.
- **High Yield:** CRI de maior risco e retorno.
- **CDI (Certificado de Depósito Interbancário):** Referência de rendimento do mercado de renda fixa.
- **IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo):** Indicador oficial da inflação, usado como indexador de diversos CRIs.
- **IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado):** Índice de inflação utilizado em reajustes de contratos, incluindo aluguéis.
- **Risco de Crédito:** Possibilidade de inadimplência dos pagadores do CRI.
- **Risco de Mercado:** Impacto das taxas de juros e do cenário econômico no preço das cotas.
- **Marcação a Mercado:** Precificação dos ativos do fundo com base no valor atual do mercado.
- **Administrador:** Responsável pela parte legal e operacional do fundo.
- **Gestor:** Define a estratégia de investimentos do fundo.
- **Taxa de Administração/Gestão:** Custos pagos ao administrador e gestor pelo serviço prestado.

PRINCIPAIS PUBLICAÇÕES 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

Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. 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, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

