

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\$ 2,106 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹

R\$ 10,11 / cota

VALOR DE MERCADO

R\$ 1,702 bilhões

COTA MERCADO

R\$ 8,27 / cota

DIVIDEND YIELD²

13,35%

RENDIMENTO MENSAL

R\$ 0,092 / cota

COTISTAS

321.729

ADTV

R\$ 3,27 milhões

TAXA ADM

1,10% a.a.

Gestor:

BTG Pactual Gestora de Recursos

COMENTÁRIO DO GESTOR

O mês de julho manteve um cenário macroeconômico desafiador, ainda marcado por incertezas na frente fiscal e pela percepção de uma inflação mais persistente. O IPCA acumula alta de 5,1% em 12 meses, acima do centro da meta, enquanto a Selic permaneceu em 15% ao ano. No mercado secundário, o IFIX teve um mês mais morno, com desempenho praticamente neutro.

No BTHF11, começamos o segundo semestre mantendo a consistência da geração de resultados. Em julho, a distribuição foi de R\$ 0,092 por cota, o que equivale a um dividend yield anualizado de 13,35% considerando a cota de mercado no fechamento do mês, em R\$ 8,27. O resultado ficou em linha com a distribuição, reforçando a estabilidade do Fundo. O retorno total acumulado no ano (YTD) é de 14,3%, frente aos 10,3% do IFIX.

Durante o mês, seguimos com nossa gestão ativa e realizamos cerca de R\$ 70 milhões em vendas de FIIs, em sua maioria posições de menor liquidez. Desde o merge, já totalizamos R\$ 417 milhões em desinvestimentos. Uma parte relevante desse caixa já foi reinvestida em operações de crédito, com destaque para a integralização do CRI Logístico (R\$ 40 milhões) e a aquisição do CRI Souza Cruz (R\$ 14 milhões), remunerado a IPCA + 9,73% ao ano e com alavancagem bastante conservadora, em torno de 22% de LTV.

O foco do fundo continua bem definido: seguimos priorizando crédito estruturado de qualidade, com spreads atrativos e forte nível de proteção. Ao mesmo tempo, mantemos uma gestão ativa da carteira de FIIs listados, realizando vendas oportunistas e reciclando posições que não oferecem mais a relação risco-retorno que buscamos. Também seguimos com um nível de caixa mais elevado, o que além de aproveitar o carregamento do CDI nos dá flexibilidade para entrar em novas operações.

CÉNARIO MACRO

No Brasil, o ambiente político ganhou um novo vetor externo com a aplicação da Lei Magnitsky por parte dos EUA contra o ministro Alexandre de Moraes, intensificando o contencioso bilateral e elevando a incerteza institucional.

Na atividade, os sinais apontaram desaceleração na margem. O IBC-Br recuou 0,1% m/m em junho, embora tenha fechado o 2º tri com +0,3% t/t. Os dados setoriais do IBGE mostraram indústria praticamente estável (+0,1% m/m) e serviços em alta moderada (+0,3% m/m) em junho, compatíveis com um crescimento mais contido na entrada do 3º tri. Em paralelo, os índices de confiança vieram mais fracos em agosto: a indústria registrou a maior queda desde a pandemia (-4,4 pts, para 90,4), serviços caíram pelo 3º mês (-2,6 pts, para 87,1), comércio recuou novamente (-4,0 pts, para 83,1), e o consumidor também cedeu (-0,5 pt, para 86,2), sinalizando piora difusa nas expectativas.

Em síntese, esses fatores combinaram choque político-institucional (Magnitsky) com perda de tração cíclica (atividade suave na margem e confiança em queda). Esse arranjo reforça a leitura de cautela à frente, com política monetária ainda restritiva por período prolongado, enquanto se avaliam os efeitos do aperto acumulado e do novo quadro de incerteza externa e doméstica.

Nos Estados Unidos o CPI de julho avançou 0,2% no mês (núcleo em 0,3%), com variações em 12 meses de 2,7% no cheio e 3,1% no núcleo. Ainda seguimos vendo algumas categorias dentro do núcleo de bens começando a acelerar em resposta ao tarifaço americano, mesmo que mais lentamente que o esperado anteriormente. Na atividade, os sinais foram mistos porém resilientes: vendas no varejo de julho cresceram 0,5% no conceito controle e o PIB do 2º tri foi estimado em 3,0% anualizado, revertendo parte da fraqueza do início do ano.

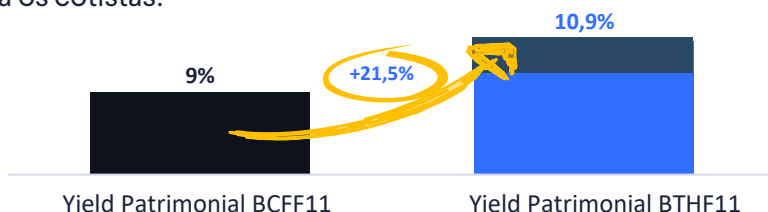
O ponto alto do mês foi o discurso de Jerome Powell em Jackson Hole. O chair reconheceu que o balanço de riscos está mudando, com maior atenção ao enfraquecimento do mercado de trabalho após as revisões no payroll, e reiterou que a política está “modestamente restritiva”. Sem anunciar um caminho predefinido, sinalizou abertura para ajustes caso os dados sigam confirmando perda de fôlego. A reação dos mercados foi imediata e típica de afrouxamento iminente: fechamento da curva de juros, alta das bolsas e maior precificação de corte já na reunião de setembro, ainda condicionada aos próximos relatórios de emprego e inflação.

BCFF11 – 1 ano após a proposta de fusão entre os fundos, o resultado foi positivo?

No relatório de julho de 2024, anunciávamos a proposta de incorporação do BCFF11 pelo BTHF11. Ao longo dos meses seguintes, acompanhamos nos relatórios o avanço dessa transação e seus efeitos. A união dos fundos permitiu executar a venda de mais de R\$ 300 milhões em posições de FIIs, ampliar e qualificar o perfil de crédito da carteira e, sobretudo, elevar o dividendo entregue ao cotista. Nesta seção, detalhamos os principais resultados da incorporação e seus impactos para o fundo e seus investidores.

Aumento de Dividend Yield

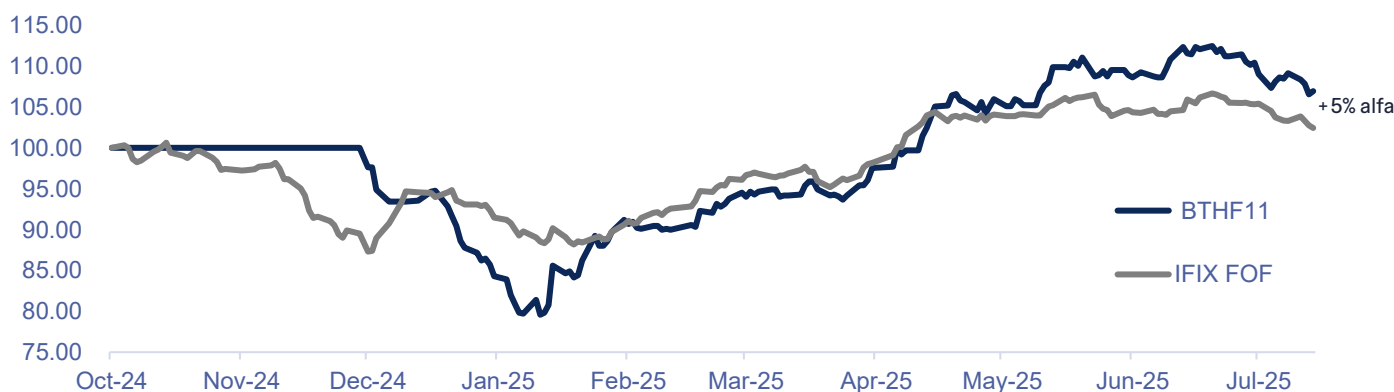
Um dos efeitos mais imediatos da transação foi a elevação do dividend yield patrimonial. Antes da incorporação, o BCFF11 distribuía R\$ 0,07 por cota sobre uma cota patrimonial de R\$ 9,33, equivalente a 9% a.a.. Após a incorporação, o BTHF11 passou a distribuir R\$ 0,092 por cota sobre uma cota patrimonial de R\$ 10,09, o que representa 10,9% a.a.. O movimento significou um incremento de 21,5% no dividend yield patrimonial para os cotistas.



Comportamento da cota

Em alguns casos, o aumento dividend yield a mercado pode estar ligado apenas a uma queda de preço da cota, o que não foi o caso, uma vez que o rendimento distribuído aumentou. Embora as cotas tenham refletido a volatilidade natural do mercado ao longo do período, a comparação mostra que o BTHF11 não apenas manteve uma trajetória de recuperação superior ao IFIX FOF, como também entregou um dividend yield a mercado maior (13,3%) do que o BCFF11 apresentava antes da incorporação (11,5%).

Para reforçar esse ponto, elaboramos uma simulação com base no IFIX FOF, replicando os mesmos critérios de rebalanceamento, para estimar onde o BCFF11 estaria hoje caso tivesse seguido sozinho. O resultado deixa claro que a fusão permitiu ao investidor capturar um maior retorno e dividendo em patamar superior.



BCFF11 – 1 ano após a proposta de fusão entre os fundos, o resultado foi positivo?

Conclusões

A incorporação do BCFF11 pelo BTHF11 foi muito além da soma de patrimônios. Ela trouxe ao fundo um regulamento mais moderno, com mecanismos aderentes ao mercado atual de FIIs e que nos dão mais liberdade para atuar de forma ativa. Isso se refletiu em uma carteira mais robusta, com operações de melhor qualidade, spreads mais altos e garantias mais conservadoras. Em resumo, passamos a ter um fundo mais eficiente e bem posicionado para gerar valor em diferentes cenários.

Para tangibilizar o impacto da operação sob a ótica do investidor, simulamos o caso de quem aplicou R\$ 1.000 em BCFF11 no último dia de negociação. Naquele momento, a cota era negociada a R\$ 7,28, o que correspondia a aproximadamente 137 cotas. Esse cotista recebeu R\$ 0,56 por cota em amortização e R\$ 0,14 em dividendos por cota, além da conversão para 0,8 cota de BTHF11 por cada cota de BCFF11. Considerando também o reinvestimento do caixa recebido em BTHF11, esse investidor passou a deter cerca de 112 cotas de BTHF11. Hoje, essas cotas equivalem a um patrimônio de R\$ 1.010, além de proporcionarem R\$ 11,22 por mês em dividendos e já no cenário alternativo (sem fusão), esse mesmo investidor receberia R\$ 9,62 em dividendos mensalmente. Ou seja, Além do ganho no valor investido também houve um aumento no valor recebido de dividendos mensalmente.

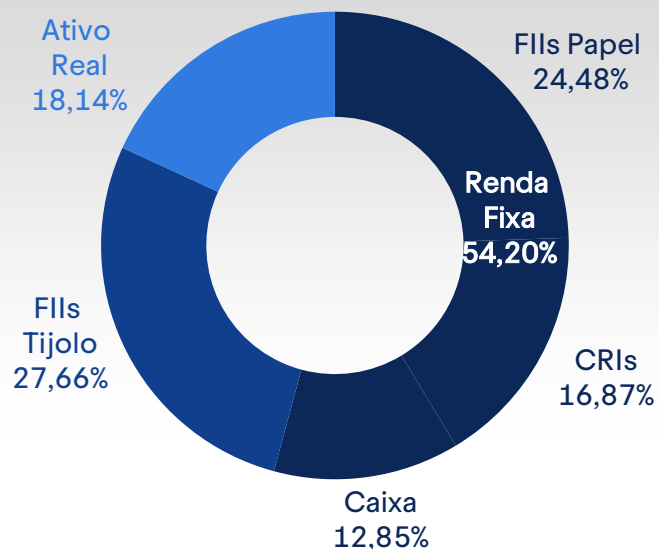
O resultado é claro: além do aumento no dividend yield patrimonial (de 9% no BCFF11 para 10,9% no BTHF11), esse ganho foi obtido mesmo com uma valorização da cota patrimonial do BTHF11, que se valorizou cerca de 2% do valor de emissão. A fusão não só aumentou o yield imediato como também entregou maior retorno total para o cotista, conforme tabela abaixo, em comparação ao cenário sem a incorporação. Isso comprova que a decisão foi positiva tanto pelo lado quantitativo (mais dividendos, maior TIR, maior patrimônio) quanto pelo qualitativo (carteira melhor, regulamento mais moderno e capacidade de gerar valor no longo prazo).

Cenário	Premissas	TIR acumulada (Jul/25)
Com incorporação (BTHF11)	Último pregão do BCFF11, inclui rendimentos recebidos, amortização e desempenho das cotas + rendimentos do BTHF11	15,2% a.a
Sem incorporação (simulação BCFF11)	Último pregão do BCFF11 + continuidade de dividendos + desempenho da cota projetado via IFIX FOF.	2,1% a.a
IFIX	TIR anualizada do IFIX no mesmo período	8,2% a.a

PORTFÓLIO

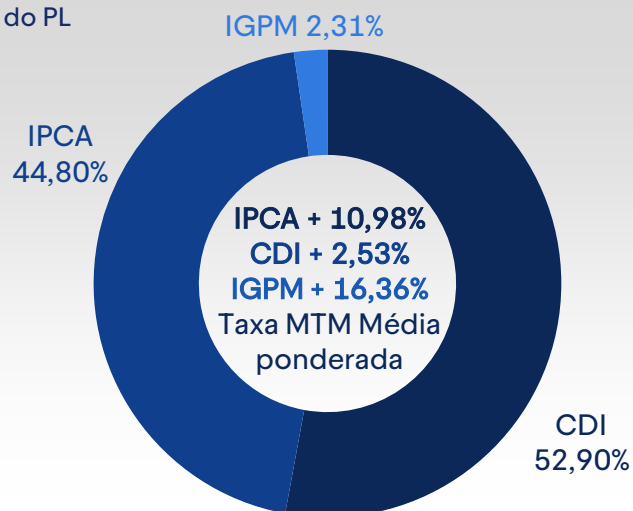
CLASSE DE ATIVO

% do PL



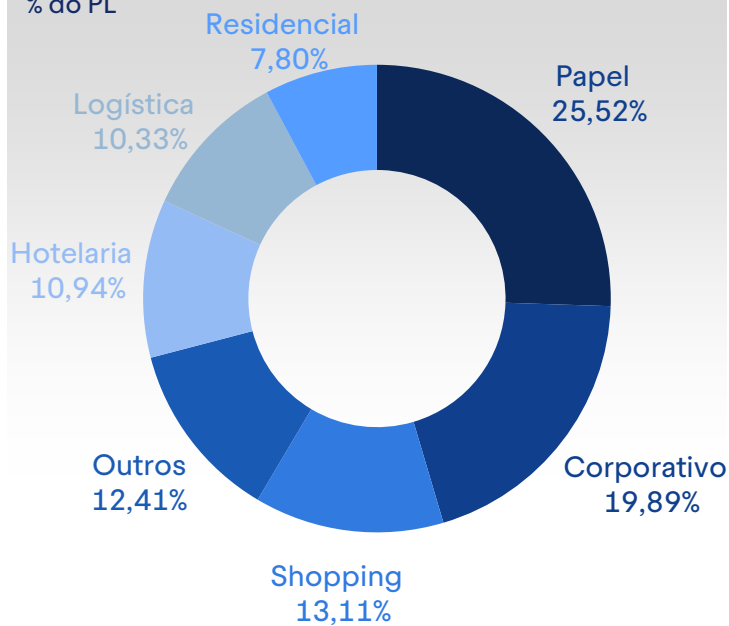
INDEXADOR (CRIs)

% do PL



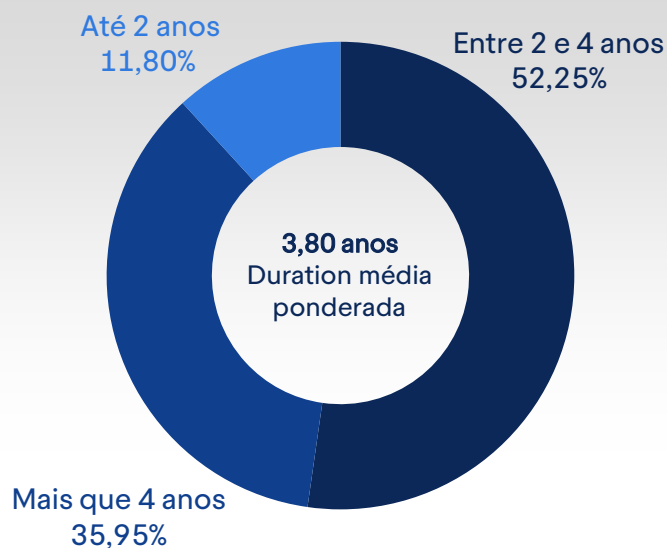
SETOR (CRIs e FIIs)

% do PL



DURATION (CRIs)

% do PL



PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS CRIs

CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Tx Emissão	R\$ ('000)	Duration	% PL
CRI Logístico	25D3788063	CDI	100%	40.321	3,08	1,91%
Emergente Cold I	22F0930128	IPCA	9,36%	27.821	4,15	1,32%
CRI Duque I	21I0855537	IPCA	8,20%	23.184	3,92	1,10%
CRI Duque II	21I0855623	IPCA	8,20%	23.152	3,92	1,10%
You Corp II	22D0847835	CDI	4,50%	21.529	2,28	1,02%
Patriani II	23D1695281	CDI	5,00%	18.870	2,16	0,90%
Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	18.436	2,54	0,88%
Patriani IV	23D1695285	CDI	5,00%	18.350	2,16	0,87%
Higienópolis	21L0329279	CDI	4,25%	15.034	1,63	0,71%
You Corp I	22D0847833	CDI	4,00%	11.997	1,76	0,57%
You Sergipe	24E3191695	CDI	4,75%	10.450	2,16	0,50%
CRI RZK Solar I	21F0186815	IPCA	9,00%	9.208	9,76	0,44%
CRI RZK Solar II	21F0137485	IPCA	9,00%	8.890	8,25	0,42%
CRI RZK Solar III	21F0097802	IPCA	8,50%	8.606	8,31	0,41%
CRI Souza Cruz	17I0142307	IPCA	9,73%	7.164	1,06	0,34%
CRI Souza Cruz	17I0142635	IPCA	9,73%	7.164	1,06	0,34%
CRI RZK Solar IV	21F0186712	IPCA	9,00%	5.108	8,25	0,24%
Patriani I S3	23D1695269	CDI	3,50%	2.954	2,18	0,14%
Patriani I S1	23D1695011	CDI	3,50%	2.853	2,18	0,14%
Patriani II S7	24D3055861	IPCA	11,48%	2.032	2,33	0,10%
Patriani II S5	24D3055858	IPCA	11,48%	1.113	2,33	0,05%
Patriani II S6	24D3055859	IPCA	11,48%	874	2,33	0,04%
Patriani II S8	24D3055862	IPCA	11,48%	625	2,33	0,03%
Marajoara	21K0908334	CDI	5,00%	508	0,49	0,02%
Patriani II S3	24D3055807	IPCA	10,16%	479	2,21	0,02%
Patriani II S4	24D3055829	IPCA	10,16%	256	2,36	0,01%
Patriani II S2	24D3055772	IPCA	10,16%	182	2,36	0,01%
Patriani II S1	24D3055754	IPCA	10,16%	87	2,36	0,00%
Total				287.250	3,43	13,63%

CRIs Táticos	Código B3	Índice	Tx Emissão	R\$ ('000)	Duration	% PL
CRI Campinas Shopping	22K1362572	IPCA	7,65%	33.309	6,38	1,58%
Assaí Barzel	22E1284935	CDI	1,25%	26.669	4,17	1,27%
CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	12,00%	7.271	4,76	0,35%
CRI Brazilian Jr. II	11F0031919	TR	8,00%	689	8,70	0,03%
CRI Brazilian Sr. I	11K0018241	IGPM	8,00%	125	7,72	0,01%
CRI Brazilian Sr. II	11H0022430	PRE	12,50%	111	4,93	0,01%
Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,30%	66	1,36	0,00%
Total				68.240	5,36	3,24%

Total CRI
(Estruturais + Táticos)

355.490 **3,80** **16,87%**

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS FIIs

FIIs Tijolo	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
BTG HOTÉIS	BTHI11	12,81%	0,61	112.647	Hotelaria	5,35%
HOTEL MAXINVEST	HTMX11	10,10%	1,00	88.156	Hotelaria	4,18%
BTG PACTUAL SHOPPINGS	BPML11	16,21%	0,63	53.614	Shopping	2,54%
VOTORANTIM LOGÍSTICA	VTLT11	13,96%	0,85	43.164	Logística	2,05%
INTER LOGÍSTICO	INLG11	12,60%	0,73	41.250	Logística	1,96%
SANTANDER RENDA	SARE11	0,00%	0,61	39.463	Outros	1,87%
BTG PACTUAL CORPORATE	BRCR11	11,77%	0,49	36.654	Laje	1,74%
ANHANGUERA EDUCACIONAL	FAED11	14,67%	0,64	19.212	Outros	0,91%
RIO BRAVO RENDA VAREJO	RBVA11	12,78%	0,80	18.456	Outros	0,88%
XP MALLS	XPML11	10,85%	0,88	17.871	Shopping	0,85%
PROJETO ÁGUA BRANCA	FPAB11	6,51%	0,70	17.250	Laje	0,82%
GAZIT MALLS	GZIT11	21,03%	0,49	16.908	Shopping	0,80%
BM BRASCAN LAJES	BMLC11	8,62%	0,92	14.709	Laje	0,70%
Outros	n.a.	8,13%	0,60	63.383	Diversos	3,01%
Total		11,29%	0,71	582.736		27,66%

FIIs Papel	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
BTG PACTUAL CRÉDITO IMOB.	BTCI11	13,10%	0,91	156.699	Papel	7,44%
IRIDIUM RESP LIMITADA	IRIM11	12,58%	1,00	128.338	Papel	6,09%
BTG PACTUAL YOU INC.	BTYU11	13,70%	0,97	47.183	Papel	2,24%
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS	KNIP11	10,95%	0,97	40.611	Papel	1,93%
RIO BRAVO CRÉDITO	RBHG11	14,23%	0,78	36.719	Papel	1,74%
IRIDIUM RECEBÍVEIS	IRDM11	16,44%	0,75	23.851	Papel	1,13%
VALORA HEDGE FUND	VGHF11	14,03%	0,91	14.448	Hedge Fund	0,69%
VALORA CRI	VGIP11	18,32%	0,93	9.192	Papel	0,44%
GALAPAGOS RECEBÍVEIS	GCRI11	16,13%	0,72	7.119	Papel	0,34%
VBI CRI	CVBI11	14,83%	0,92	6.820	Papel	0,32%
DAYCOVAL MULTIESTRATÉGIA	DAYM11	7,83%	0,47	5.202	Papel	0,25%
EXES RESP LIMITADA	EXES11	16,60%	0,97	4.373	Papel	0,21%
Outros	n.a.	14,53%	0,84	35.144	Diversos	1,67%
Total		13,35%	0,92	515.700		24,48%
Total FIIs (Tijolo + Papel)		12,26	0,81	1.098.436		52,14%

Ativo Real	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
Ez Tower Torre B	n.a.	n.a.	n.a.	156.699	Laje	13,10%
Pátio Maceió	n.a.	n.a.	n.a.	128.338	Shopping	5,04%
Total				382.151		18,14%

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS E CAIXA

Caixa	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	Rentabilidade (% CDI)	% PL
Compromissada	Liquidez	CDI	219.296	116,0%	10,41%
BTG Tesouro Selic	Liquidez	CDI	51.506	100,0%	2,44%
Total			270.803	113,0%	12,85%

PL R\$ ('000)	R\$ 2.106.879.891,48
----------------------	-----------------------------

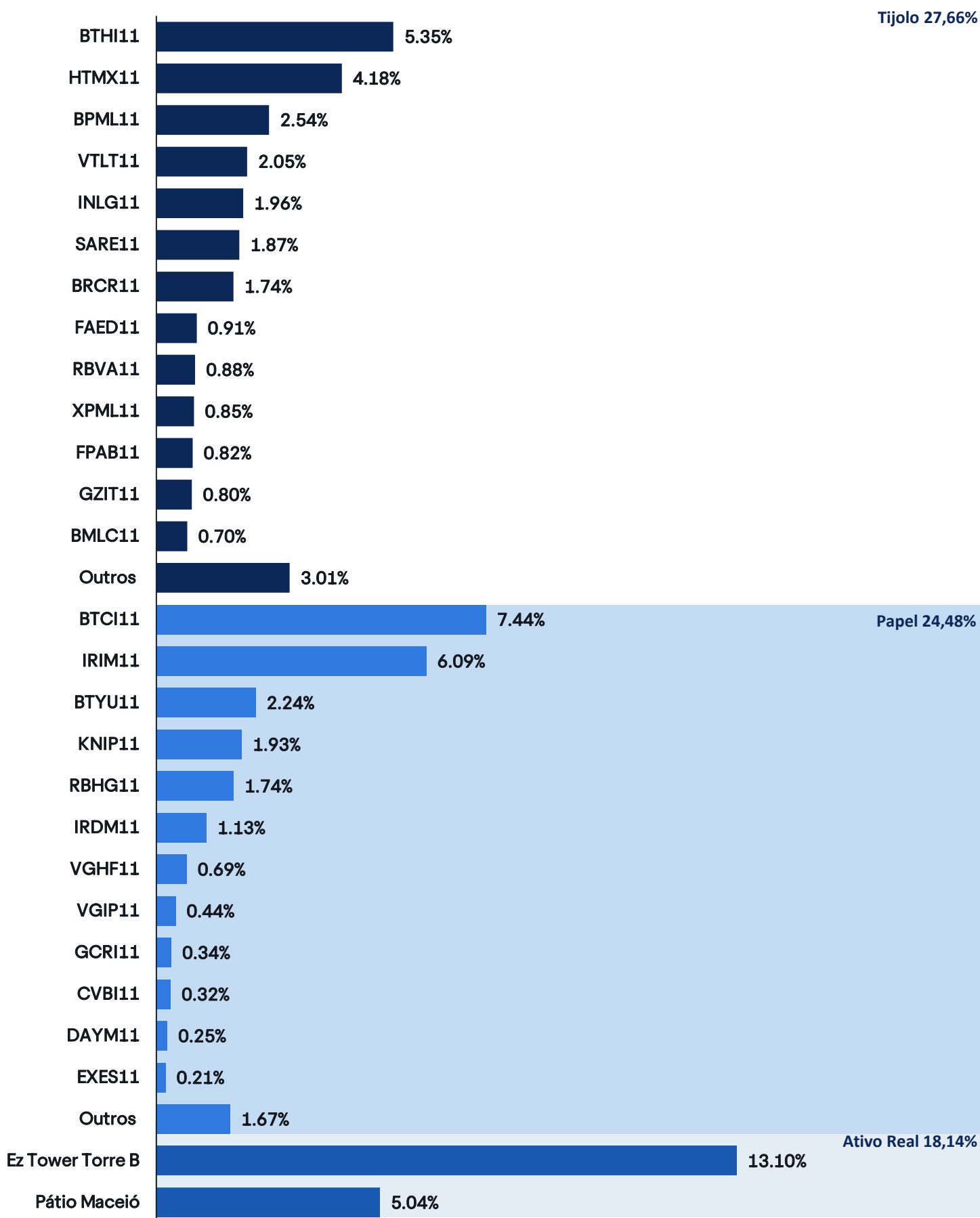
Alocação em Ativos Alvo (%PL)	87,15%
Alocação CRIs	16,87%
Alocação FIIs	52,14%
Alocação Ativo Real	18,14%
Alocação Caixa (%PL)	12,85%
Duration da Carteira (anos)	3,80
Cota PL (R\$)	10,11
Cota Mercado (R\$)	8,27
P/VP	0,82
Último DY Anualizado (sobre cota a mercado)	13,35%

SENSIBILIDADE CARTEIRA VS COTA MERCADO

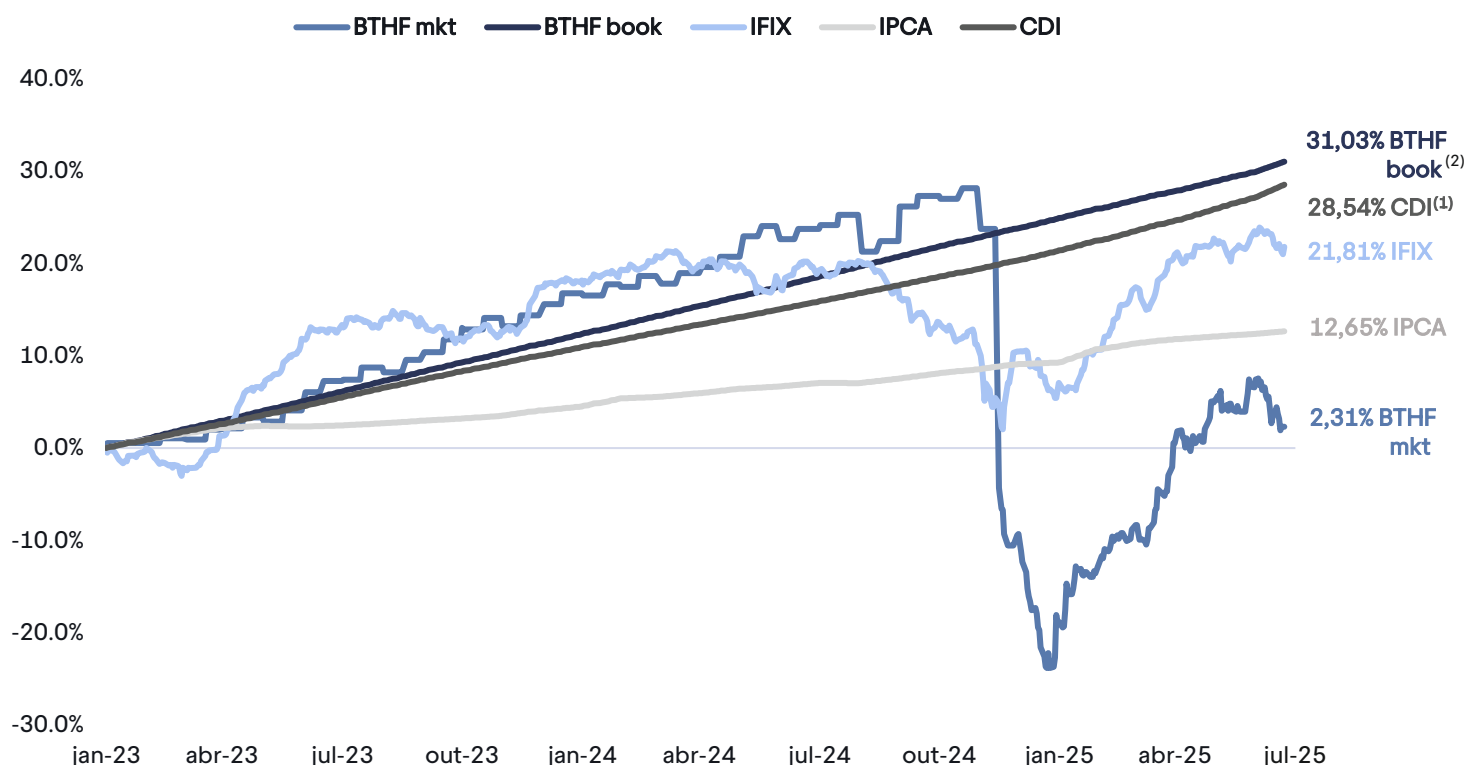
					Carteira					
					CRIs		FIIs Papel		FIIs Tijolo	
Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTNB	Yield CDI líc(1), +	Upside to book	Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Upside da carteira DY		Upside da carteira DY	
R\$ 7,50	14,72%	716 bps	1,82%	34,80%	13,9%	4,2%	47%	18% a.a.	87%	15% a.a.
R\$ 7,75	14,25%	669 bps	1,40%	30,45%	13,4%	4,0%	42%	18% a.a.	81%	15% a.a.
R\$ 8,00	13,80%	624 bps	1,01%	26,38%	13,0%	3,9%	37%	17% a.a.	76%	14% a.a.
R\$ 8,25	13,38%	582 bps	0,64%	22,55%	12,6%	3,8%	33%	16% a.a.	70%	14% a.a.
R\$ 8,50	12,99%	543 bps	0,29%	18,94%	12,3%	3,7%	29%	16% a.a.	65%	13% a.a.
R\$ 8,75	12,62%	506 bps	-0,04%	15,54%	11,9%	3,6%	26%	16% a.a.	60%	13% a.a.
R\$ 9,00	12,27%	471 bps	-0,35%	12,33%	11,6%	3,5%	22%	15% a.a.	56%	13% a.a.
R\$ 9,25	11,94%	438 bps	-0,65%	9,30%	11,3%	3,4%	19%	15% a.a.	52%	12% a.a.
R\$ 9,50	11,62%	406 bps	-0,93%	6,42%	11,0%	3,3%	16%	14% a.a.	48%	12% a.a.
R\$ 9,75	11,32%	376 bps	-1,19%	3,69%	10,7%	3,2%	13%	14% a.a.	44%	12% a.a.
R\$ 10,00	11,04%	348 bps	-1,44%	1,10%	10,4%	3,1%	10%	14% a.a.	40%	11% a.a.
R\$ 10,11	10,92%	336 bps	-1,55%	0,00%	10,3%	3,1%	9%	13% a.a.	39%	11% a.a.
% do PL					7,5%	8,9%	24,5%		27,6%	

Nota: (1) CDI líquido considera tributação de 15%.

PORTFÓLIO – LISTA DE ATIVOS FIIs (% PL)'



RENTABILIDADE – DESDE O IPO



RENTABILIDADE

BTHF11	jul-25	2025	12m
Cota mkt (R\$)	8,78	7,86	10,26
Rendimento (R\$/cota) ⁽³⁾	0,092	0,649	1,119
Dividend Yield mkt	13,35%	13,83%	13,53%
Cota Final mkt (R\$)	8,27	8,27	8,27
Ganho de Capital	-5,81%	5,22%	-19,39%
Retorno Total	-4,76%	13,47%	-8,48%
CDI Bruto	1,28%	7,77%	12,54%
CDI Líq ⁽¹⁾	1,08%	6,60%	10,66%
Cota Inicial book (R\$)	10,18	9,89	10,26
Cota Final book (R\$)	10,11	10,11	10,11
Variação book	-0,69%	2,22%	-1,46%
Dividen Yield book	10,92%	11,26%	11,07%
TIR PL	0,22%	8,79%	9,44%
IMA-B	-0,79%	7,93%	4,29%
IFIX	-1,36%	10,27%	2,13%

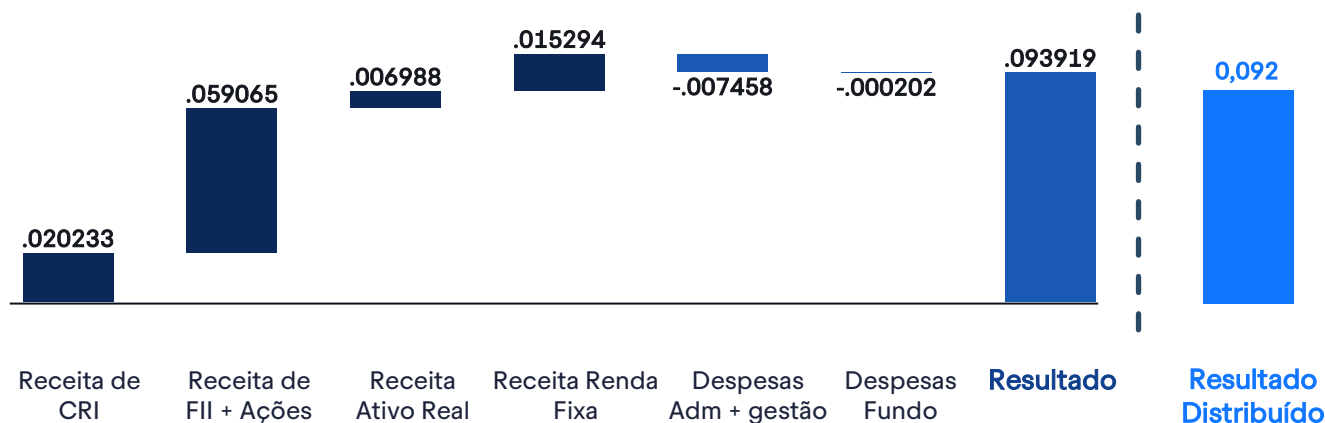
	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25
DY BTHF11 book	0,90%	0,89%	0,92%	0,90%	0,95%	0,98%	0,99%	0,93%	0,91%	0,91%	0,91%	0,90%	0,91%
DY BTHF11 mkt	-	-	-	-	-	1,23%	1,37%	1,25%	1,21%	1,12%	1,06%	1,05%	1,11%
CDI ⁽¹⁾	0,77%	0,74%	0,71%	0,79%	0,67%	0,79%	0,86%	0,84%	0,82%	0,90%	0,97%	0,93%	1,08%

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⁽¹⁾

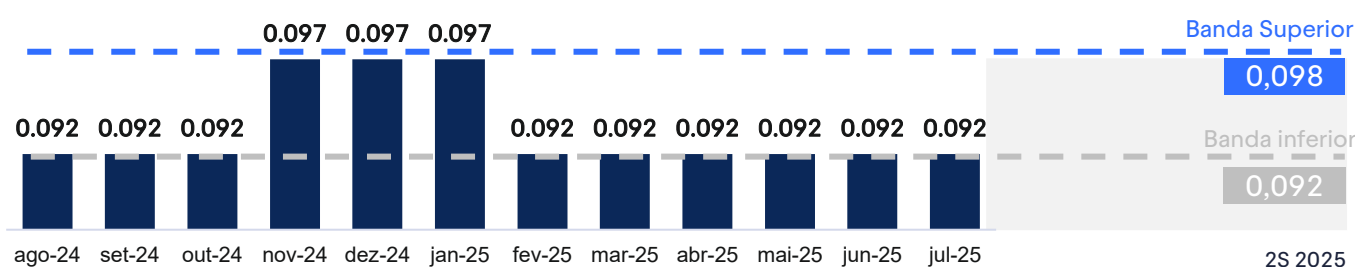
(Valores em reais: R\$)	Jul-25	Jun-25	2025
Receitas Recorrentes	21.303.638	22.097.941	140.594.428
Receita de CRI's	4.165.889	3.522.197	29.062.809
Receita de FIIs	12.551.126	12.995.534	86.303.054
Receita Ativo Real	1.438.386	2.858.588	12.758.395
Receita com Renda Fixa	3.148.237	2.721.622	12.470.170
Receitas não Recorrentes	-393.796	1.159.351	8.516.456
Resultado operações CRIs	-1.042	1.147.316	9.167.157
Resultado operações de FIIs + Ações	-392.754	12.036	-650.701
Total de Receitas	20.909.842	23.257.293	149.110.884
Taxa de ADM + Gestão	-1.535.294	-1.546.747	-11.929.263
Despesas do Fundo	-41.539	-42.145	-267.896
Despesas Financeiras	0	0	0
Total de Despesas	-1.576.833	-1.588.891	-12.197.159
Lucro Líquido	19.333.009	21.668.401	136.913.725
Lucro Líquido/cota	0,094	0,105	0,665
Distribuição/cota (R\$)	0,092	0,092	0,649

BREAKDOWN DO RESULTADO (R\$/cota)



Distribuição de resultados: O resultado gerado no mês foi de R\$ 0,094/cota, sendo R\$ 0,092/cota distribuídos aos cotistas.

HISTÓRICO DE RESULTADO E PREVISIBILIDADE FUTURA^(1,2) (R\$/COTA)



Nota: (1) Regime de competência. (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
4,1 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\$ 15,0 milhões



CDI + 4,25% a.a.



Duration
1,6 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\$ 18,4 milhões



CDI + 3,25% a.a.



Duration
2,5 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\$ 43,0 milhões



CDI + 4,80% a.a.



Duration
2,2 anos

Patriani⁽¹⁾ | 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\$ 33,5 milhões



CDI + 4,32% a.a.



Duration
2,0 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\$ 10,5 milhões



CDI + 4,75% a.a.



Duration
2,2 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\$ 0,5 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\$ 5,6 milhões



IPCA + 11,22% a.a.



Duration
2,3 anos

Patriani ⁽¹⁾ II – 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: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

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\$ 26,7 milhões



Duration
4,2 anos



Grande São Paulo



IPCA + 8,20% a.a.



Volume
R\$ 46,3 milhões



Duration
3,9 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



Volume
R\$ 31,8 milhões



IPCA + 8,86% a.a.



Duration
8,7 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



Cachoeirinha - RS



Volume
R\$ 14,3 milhões



IPCA + 9,73% a.a.



Duration
1,0 anos

Souza Cruz

Código: 17I0142307, 17I0142635

Emissão: Virgo – 4ª emissão / 11ª e 12ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Locação

Garantia: Alienação fiduciária de galpão

Comentário da operação: Operação lastreada em um contrato de locação atípico pela Souza Cruz (atual BAT). A BAT é uma multinacional inglesa, com faturamento acima de £25,8 bilhões e resultado operacional de £2,7 bi. Como garantia, temos a alienação fiduciária de um galpão em Cachoeirinhas - RS, que resulta em um LTV de 22%.

Status da operação: Fluxo adimplente e indicadores saudáveis

PORTFÓLIO



Santa Catarina - SC



Volume
R\$ 40,3 milhões



100% CDI



Duration
3,0 anos

CRI Logístico

Código: 25D3788063

Emissão: Opea – 473ª emissão / 1ª série

Agente Fiduciário: Vórtx

Lastro: Cessão de contratos de locação

Garantia: Cessão dos contratos de locação, alienação fiduciária e fundo de reserva

Comentário da operação: O CRI foi constituído com intuito de reforço de caixa do tomador.

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.

