

FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund

BTHF11

Relatório Mensal

Maio 2026



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund



Objetivo

O BTHF é um fundo imobiliário destinado ao público geral, negociado em bolsa, com um mandato que visa transitar entre carteiras de renda fixa e renda variável em produtos imobiliários, com uma carteira diversificada e previsibilidade de renda. 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.

Comentário do Gestor

MERCADO: No cenário doméstico, o mês foi marcado pela turbulência eleitoral, com enfraquecimento de Flávio Bolsonaro nas pesquisas e ampliação da vantagem de Lula. No campo econômico, o IPCA-15 veio com composição mais desfavorável que o esperado, com pressões disseminadas em bens industriais e alimentação, enquanto o Focus confirmou deterioração das expectativas, com a mediana do IPCA 2026 acima de 5,00%. Os dados de atividade reforçaram a reaceleração da economia no primeiro semestre, puxada pelo consumo.

RESULTADO: No mês, o BTHF11 apresentou um resultado de R\$ 0,113 por cota, com destaque para a linha de resultado com operações em ações, que abordaremos especificamente nesse relatório. Mantivemos a distribuição para R\$ 0,101 por cota, seguindo o guidance de distribuição anunciado para esse semestre, no intervalo de R\$ 0,100 e R\$ 0,105 por cota. O retorno total em 12m foi de 31%, frente aos 16% do IFIX.

MOVIMENTAÇÃO: No mês de março, realizamos R\$ 268 milhões em operações no mercado secundário, utilizando R\$ 102 milhões de caixa. O destaque ficou com o encerramento da posição em TEND3, que gerou um ganho de capital de aproximadamente R\$ 5 milhões, com TIR de 111,2% na operação. No consolidado, as movimentações resultaram em cerca de R\$ 4,8 milhões de resultado líquido, verificado na DRE da pg. 4 deste relatório. Além disso, o caixa foi majoritariamente utilizado na compra de HSRE11, co-investimento com investidor institucional em posição minoritária no fundo para obtenção do controle, comprando um FII de Renda Urbana com imóveis superiores a 10,5% de cap rate e custo histórico inferior a 50% do PL atual do fundo.

CARTEIRA: O Fundo encerrou o mês com 38% em FIIs tijolo, 19% em FIIs de papel, 20% em CRIs, 15% em Caixa, 7% em Ativos Reais e 1% em Ações.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,929 bilhões

COTA MERCADO
R\$ 9,27 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,096 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,07 por cota

DIVIDEND YIELD¹
13,08%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,101 por cota

COTISTAS
320.236

ADTV¹
R\$ 3,76 milhões

RETORNO 12m- BTHF vs IFIX
31% vs 16%

PREÇO/VALOR PATRIMONIAL
0,92x

Em maio de 2026, o ambiente macroeconômico doméstico foi marcado pelo turbulento cenário eleitoral e por sinais de maior adversidade para a condução da política monetária. Ao longo do mês, houve enfraquecimento do desempenho do senador Flávio Bolsonaro nas pesquisas, tanto em cenários de primeiro quanto de segundo turno, ampliando a vantagem de Lula e elevando também sua rejeição em alguns levantamentos.

No campo econômico, a leitura do IPCA-15 trouxe composição mais desfavorável do que o esperado, com pressões disseminadas e piora qualitativa, especialmente em bens industriais e alimentação, enquanto o Boletim Focus confirmou a deterioração das expectativas inflacionárias, com a mediana do IPCA de 2026 acima de 5,00% e piora também em horizontes mais longos. Ao mesmo tempo, os dados de atividade divulgados no mês, reforçaram o cenário de reaceleração da economia no primeiro semestre de 2026, puxado principalmente pelo consumo.

Nesse contexto, o Real chegou a se apreciar para níveis R\$ 4,90 por dólar na primeira quinzena, mas devolveu parte do movimento na segunda metade do mês, voltando ao patamar de R\$5,00 por dólar. Diante desse quadro, e em meio à continuidade da guerra entre Irã e Israel, o governo federal anunciou novas medidas, incluindo subsídio temporário à gasolina, o programa “Desenrola 2.0”, novas linhas de crédito e a eliminação do imposto federal sobre importações de pequenos valores.

No cenário internacional, maio foi marcado por elevada volatilidade associada ao conflito no Oriente Médio e à continuidade das restrições severas no Estreito de Ormuz, já em seu quarto mês. As perdas acumuladas de oferta dos produtores do Golfo desde o início do conflito já superam 1 bilhão de barris, configurando um choque de oferta de grande magnitude.

Nesse ambiente, o preço do petróleo oscilou entre US\$ 95 e US\$ 115 ao longo do mês, encerrando maio próximo de US\$ 93 diante de notícias de possível avanço nas negociações. Nos Estados Unidos, os dados de inflação mostraram aceleração do PCE para 3,8% a/a. Já o mercado de trabalho sinalizou estabilização, com criação de 115 mil postos em abril, desemprego estável em 4,3% e desaceleração dos salários.

A conjuntura de inflação acima da meta, atividade resiliente e choque de oferta ainda não resolvido elevou a complexidade do balanço de riscos para o Fed, reduziu o espaço para flexibilização monetária no curto prazo e levou o mercado a retirar a precificação de cortes, que passou a atribuir cerca de 38% de probabilidade de alta de juros ainda em 2026.

Desinvestimento TEND3

Destacamos a conclusão do desinvestimento da posição em Construtora Tenda S.A. (TEND3), iniciada em agosto de 2025. A seguir, detalhamos o racional por trás dessa estratégia e os resultados obtidos para o fundo.

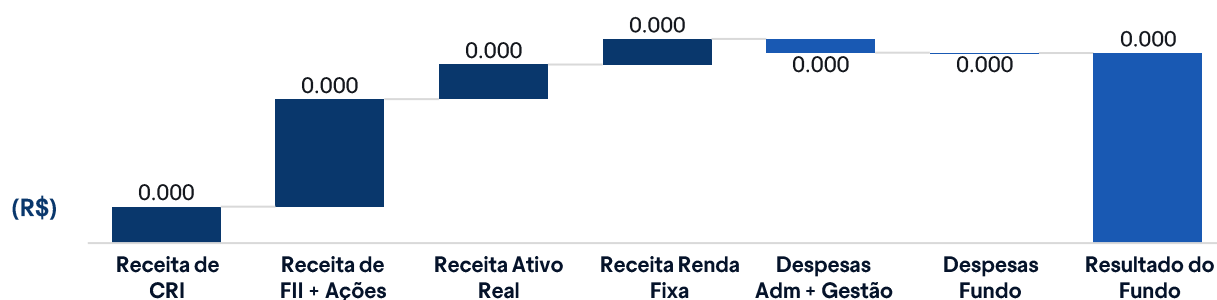
Ao longo do primeiro semestre de 2025, a Tenda vinha entregando uma virada operacional consistente, impulsionada pelo bom momento do programa Minha Casa Minha Vida e por melhorias estruturais implementadas internamente após a pandemia. No entanto, o mercado permanecia cético quanto à sustentabilidade desse crescimento e à capacidade de a companhia converter o resultado operacional em lucro líquido robusto, ceticismo que se refletia na precificação da ação. No 2T25, por exemplo, o EBITDA ajustado atingiu R\$ 166,3 milhões, quase 70% acima do mesmo período do ano anterior, enquanto o consenso de mercado estimava apenas R\$ 47 milhões para essa linha. A assimetria entre os fundamentos que enxergávamos e o que o mercado precificava representou, a nosso ver, uma oportunidade clara de alocação. Iniciamos a construção da posição em TEND3 em agosto de 2025, aproveitando o desconto com que a ação negociava frente ao potencial de geração de resultado da companhia. Nos trimestres seguintes, a tese se confirmou de forma acelerada: no acumulado de 2025, a Tenda registrou lucro líquido consolidado de R\$ 505,7 milhões, quase cinco vezes superior ao de 2024, estabelecendo novo recorde histórico para a companhia, com receita líquida de R\$ 3,284 bilhões.



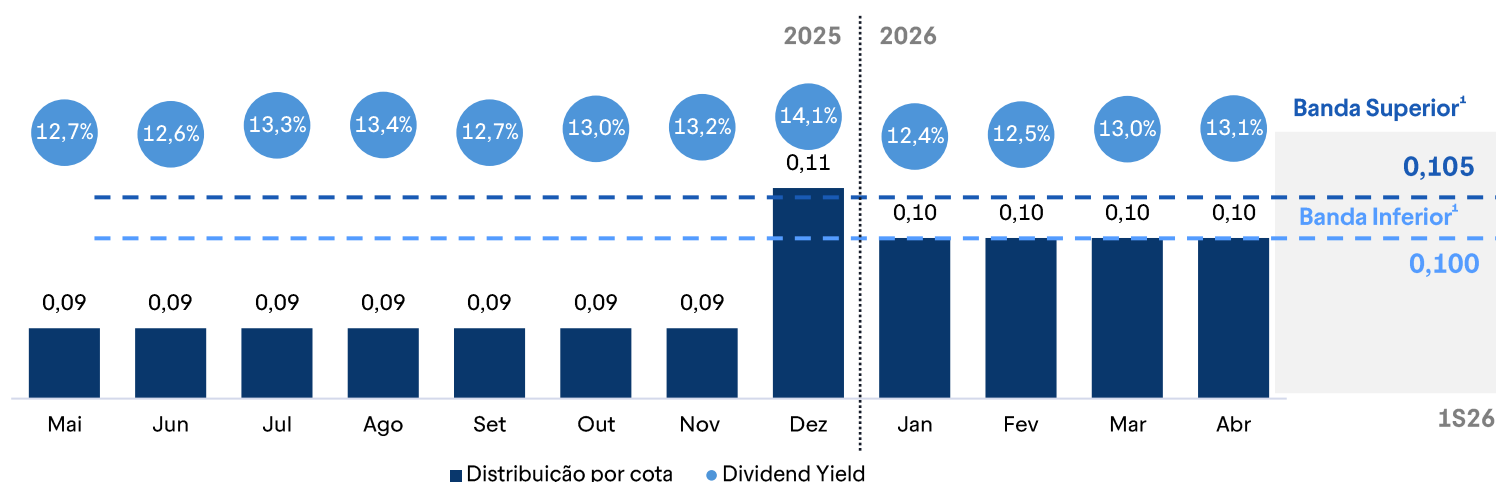
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Fevereiro		Março		Abril		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	20.651.922	0,100	20.583.531	0,100	25.043.300	0,122	84.484.721	0,410
Receita de CRI	3.067.213	0,015	3.121.261	0,015	4.349.339	0,021	13.580.221	0,066
Receita de FII	8.016.292	0,039	12.068.229	0,059	9.030.240	0,044	40.851.988	0,198
Receita Ativo Real	3.776.569	0,018	965.970	0,005	4.272.880	0,021	8.122.562	0,039
Receita com Renda Fixa	2.126.061	0,010	2.651.502	0,013	3.145.263	0,015	9.692.099	0,047
Total Receitas Recorrentes	16.986.135	0,083	18.806.962	0,091	20.797.721	0,101	72.246.870	0,351
Resultado operações CRIs	0	0,000	0	0,000	63.209	0,000	347.467	0,002
Resultado Operações FIIs + Ações	3.665.787	0,018	1.776.569	0,009	4.182.370	0,020	11.890.384	0,058
Total Receitas Não Recorrentes	3.665.787	0,018	1.776.569	0,009	4.245.579	0,021	12.237.851	0,059
Taxa de ADM + Gestão	-1.703.798	-0,008	-1.687.278	-0,008	-1.687.278	(0,008)	-5.017.558	(0,024)
Despesas do Fundo	-23.065	-0,000	-48.767	-0,000	-40.239	(0,000)	-265.344	(0,001)
Despesas Financeiras	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Total de Despesas	-1.726.863	-0,008	-1.736.045	-0,008	-1.727.517	(0,008)	-5.282.902	(0,026)
Resultado Fundo	18.925.059	0,092	18.847.485	0,092	23.315.782	0,113	79.201.819	0,385
Distribuição de Dividendos	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	83.162.164	0,404

Composição do Resultado por Cota



Histórico de Dividendos

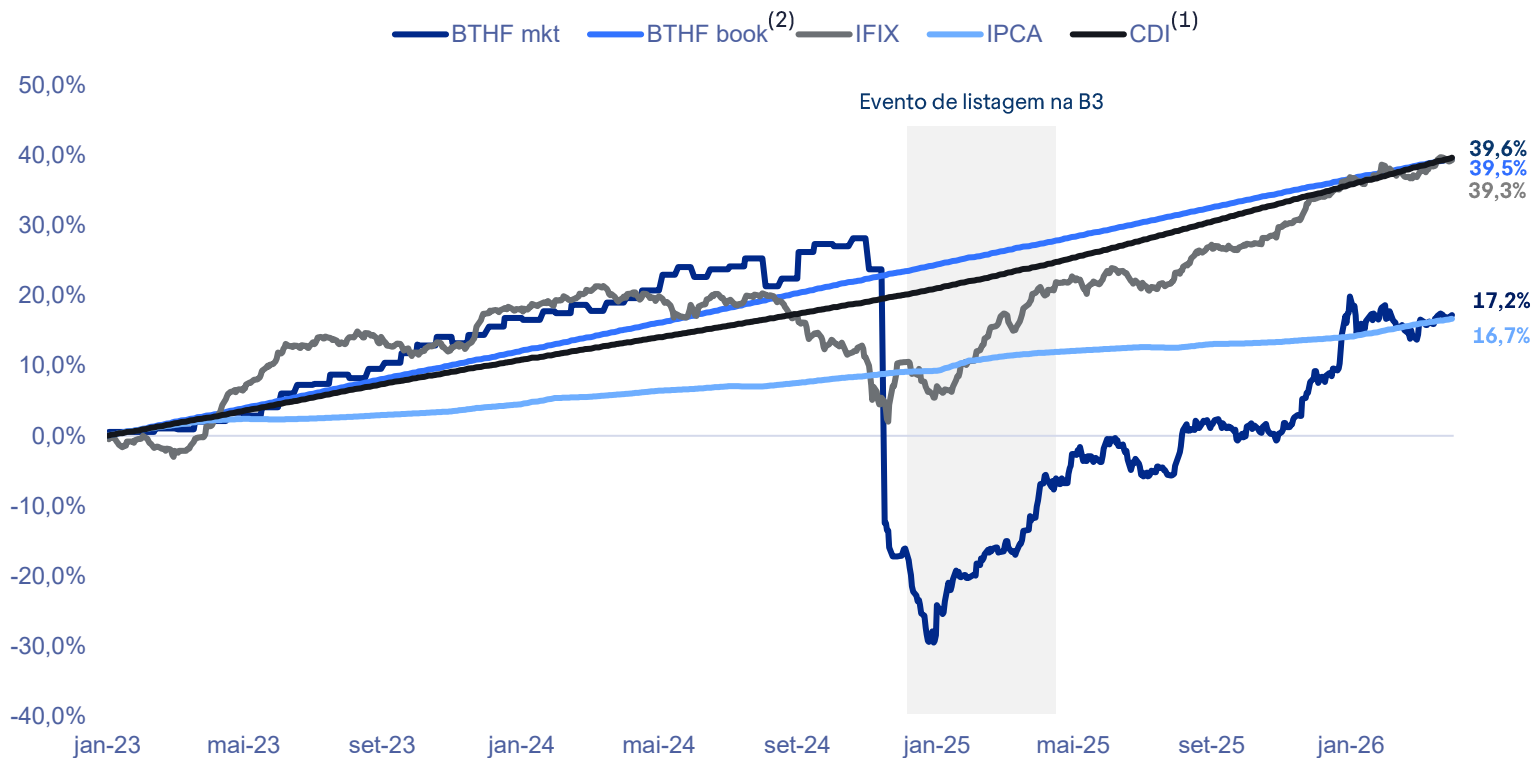


Notas: (1) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

Dividend Yield vs CDI

BTHF11	Mai.25	Jun.25	Jul.25	Ago.25	Set.25	Out.25	Nov.25	Dez.25	Jan.26	Fev.26	Mar.26	Abr.26
DY book	0,91%	0,90%	0,91%	0,92%	0,92%	0,93%	0,92%	1,03%	1,00%	1,00%	0,94%	1,00%
DY mkt	1,06%	1,05%	1,11%	1,11%	1,06%	1,09%	1,10%	1,17%	1,03%	1,05%	1,04%	1,09%
CDI ⁽¹⁾	0,97%	0,93%	1,08%	0,99%	0,99%	1,08%	0,89%	1,04%	0,99%	0,85%	0,85%	0,85%

Rentabilidade desde o IPO



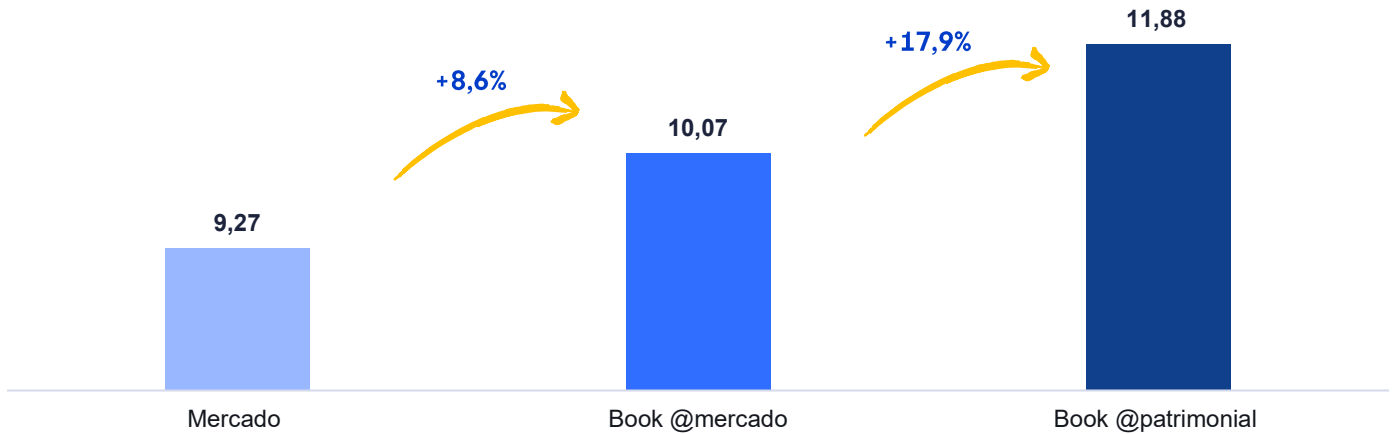
Sensibilidade Carteira vs Cota Mercado

Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTN (bps)	Yield CDI liq ⁽¹⁾ +	Upside to book
R\$ 7,50	16,16%	863 bps	3,49%	36,53%
R\$ 7,75	15,64%	811 bps	3,03%	32,13%
R\$ 8,00	15,15%	762 bps	2,59%	28,00%
R\$ 8,25	14,69%	716 bps	2,18%	24,12%
R\$ 8,50	14,26%	673 bps	1,80%	20,47%
R\$ 8,75	13,85%	632 bps	1,44%	17,03%
R\$ 9,00	13,47%	594 bps	1,09%	13,78%
R\$ 9,25	13,10%	557 bps	0,77%	10,70%
R\$ 9,50	12,76%	523 bps	0,46%	7,79%
R\$ 9,75	12,43%	490 bps	0,17%	5,03%
R\$ 10,00	12,12%	459 bps	-0,11%	2,40%
R\$ 10,24	11,84%	431 bps	-0,36%	0,00%

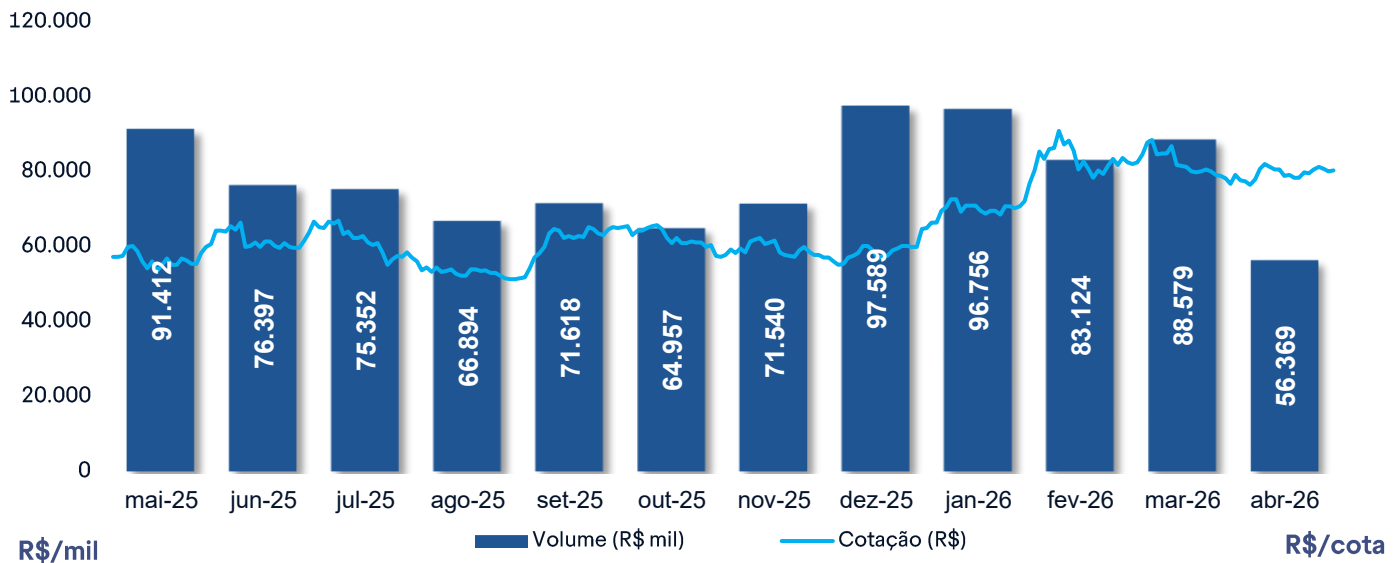
Carteira (% PL)			
CRIs (16,5%)		FIIs Papel (19,6%)	
Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	FIIs Tijolo (34,1%)	
		Upside da carteira DY	Upside da carteira DY
14,06%	4,23%	67%	83%
13,61%	4,10%	62%	77%
13,18%	3,97%	57%	72%
12,78%	3,85%	52%	67%
12,41%	3,73%	48%	62%
12,05%	3,63%	43%	57%
11,72%	3,53%	39%	53%
11,40%	3,43%	36%	49%
11,10%	3,34%	32%	45%
10,82%	3,26%	29%	41%
10,55%	3,17%	25%	37%
10,30%	3,10%	23%	34%

Duplo Desconto

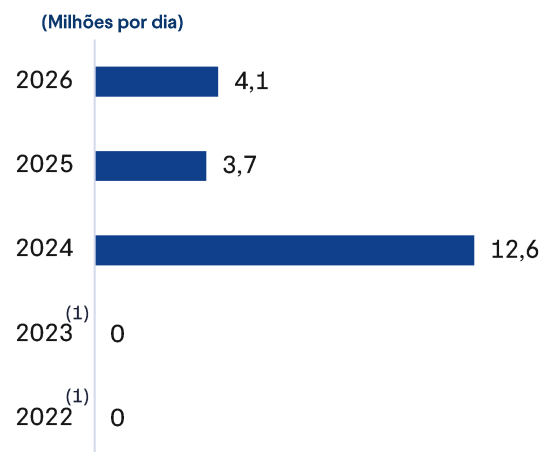
O BTHF negocia com 7,8% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a **17,9%**.



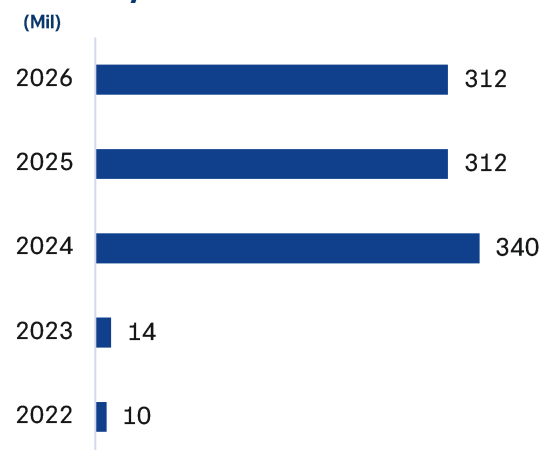
Cotação Histórica e Volume Mensal



Evolução ADTV



Evolução Cotistas



CRIs

38
#Ativos

R\$ 406
milhões

CDI + 3,6%
IPCA + 10,5%
Taxa Média (MTM)⁽¹⁾

FIs & Ações

53
#Ativos

R\$ 1,21
bilhões

11,66%
Dividend Yield

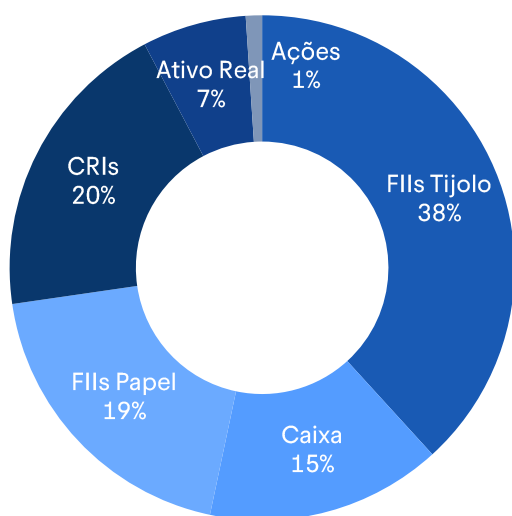
Ativo Real

2
#Imóveis

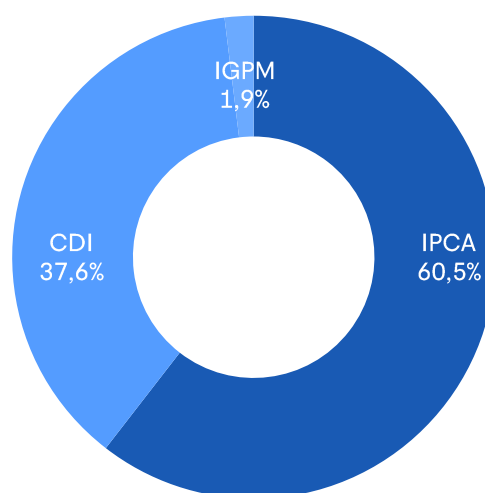
R\$ 138
milhões

13.108 m²
ABL

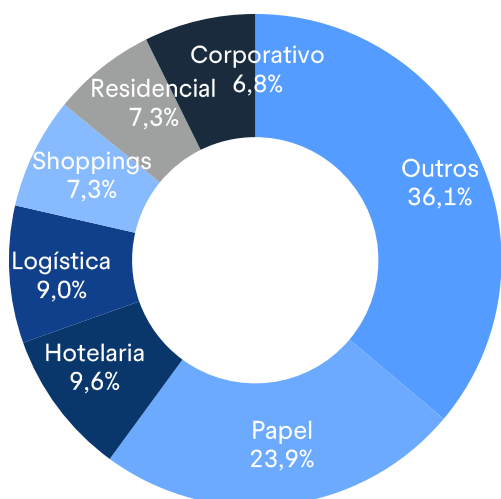
Classe de Ativo (% do PL)



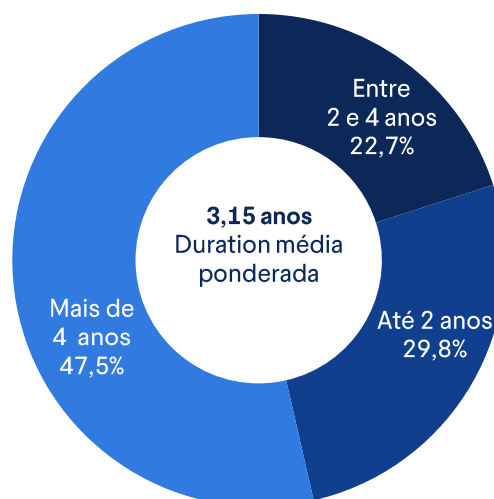
Indexador (CRIs em % do PL)



Setor (CRIs e FIs em % da carteira)



Duration (CRIs em % do PL)



Lista de Ativos - CRIs

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$ mm)	% PL
1	Portfólio Imob Div.	25H5079794	IPCA	11,85%	11,85%	2,1	SP	52,8	2,5%
2	CRI logístico	25D3788063	CDI	100,00%	100,00%	2,2	SC	40,7	2,0%
3	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,36%	10,67%	5,0	PR - SC - RS	28,1	1,4%
4	You Corporativo - SII	22D0847835	CDI	4,50%	4,50%	1,8	SP	25,1	1,2%
5	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	12,33%	3,3	SP	22,6	1,1%
6	Patriani II	23D1695281	CDI	5,00%	3,75%	1,6	SP	20,2	1,0%
7	Patriani IV	23D1695285	CDI	5,00%	2,60%	1,6	SP	19,5	0,9%
8	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	12,38%	3,3	SP	18,8	0,9%
9	CRI Balassiano II	25K3416964	CDI	4,50%	4,50%	2,6	RJ	14,7	0,7%
10	Higienópolis - SI	21L0329279	CDI	4,25%	3,50%	1,0	SP	14,5	0,7%
11	You Corporativo - SI	22D0847833	CDI	4,00%	4,00%	1,2	SP	13,9	0,7%
12	CRI Latam	19L0909256	IPCA	12,80%	8,38%	3,0	SP	11,1	0,5%
13	CRI RZK Solar SI	21F0186815	IPCA	9,00%	12,28%	6,6	SC	9,2	0,4%
14	CRI RZK Solar SII	21F0137485	IPCA	9,00%	12,27%	6,9	SC	8,8	0,4%
15	CRI RZK Solar SIII	21F0097802	IPCA	8,50%	11,91%	6,7	SC	8,8	0,4%
16	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11,48%	8,84%	2,8	SP	7,7	0,4%
17	CRI GTIS	21J0043571	CDI	100,00%	100,00%	3,1	SP	6,5	0,3%
18	CRI RZK Solar SIV	21F0186712	IPCA	9,00%	12,27%	6,9	SC	5,1	0,2%
19	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9,73%	8,82%	0,8	RS	5,0	0,2%
20	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9,73%	8,82%	0,8	RS	5,0	0,2%
21	Soberano Sta. Paula - SIII	24D3055855	IPCA	10,16%	10,01%	2,8	SP	4,3	0,2%
22	Passione - SII	24D3055858	IPCA	11,48%	9,92%	2,8	SP	4,2	0,2%
23	Platina Norte Sul - SII	24D3055859	IPCA	11,48%	9,92%	2,8	SP	3,3	0,2%
24	Patriani I S3	23D1695269	CDI	3,50%	2,60%	1,6	SP	3,1	0,2%
25	Patriani I S1	23D1695011	CDI	3,50%	2,40%	1,6	SP	3,0	0,1%
26	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11,48%	8,84%	2,8	SP	2,4	0,1%
27	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10,16%	9,91%	2,8	SP	1,7	0,1%
28	Reserva Prado - SIII	24D3055854	IPCA	10,16%	10,01%	2,8	SP	1,0	0,0%
29	Soberano Sta. Paula - SI	24D3055829	IPCA	10,16%	9,91%	2,8	SP	1,0	0,0%
30	Platina Norte Sul - SI	24D3055772	IPCA	10,16%	8,84%	2,8	SP	0,7	0,0%
31	Passione - SIII	24D3055831	IPCA	10,16%	10,01%	2,8	SP	0,5	0,0%
32	Platina Norte Sul - SIII	24D3055834	IPCA	10,16%	10,01%	2,8	SP	0,4	0,0%
33	Passione - SI	24D3055754	IPCA	10,16%	8,84%	2,8	SP	0,2	0,0%
Total						2,8		363,9	17,4%

Nº	CRIs Táticos	Código B3	Índice	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$ mm)	% PL
1	CRI Campinas Shopping	22K1362572	IPCA	7,65%	7,99%	5,7	SP	34,6	1,6%
2	CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	12,00%	12,00%	0,5	SP	7,3	0,3%
3	CRI Brazilian Jr. II	11F0031919	TR	8,00%	8,00%	6,3	SP	0,7	0,0%
4	CRI Brazilian Sr. II	11H0022430	PRE	12,50%	12,50%	1,7	SP	0,1	0,0%
5	CRI Brazilian Sr. I	11K0018241	IGPM	8,00%	6,88%	4,8	SP	0,1	0,0%
6	Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,30%	2,71%	1,1	SP	0,0	0,0%
Total						4,8		42,2	2,2%

Total CRIs (Estruturais + Táticos)						3,0		406,1	19,6%
------------------------------------	--	--	--	--	--	-----	--	-------	-------

Lista de Ativos - FIs

Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
HSRE11	12.2%	0.97	206,645.06	Renda Urbana	9.97%
BTHI11	12.2%	0.68	120,563.03	Hotelaria	5.81%
HTMX11	10.6%	0.91	83,845.21	Hotelaria	4.04%
TRXF11	12.4%	0.91	69,318.51	Renda Urbana	3.34%
BPML11	12.0%	0.74	56,274.20	Shoppings	2.71%
INLG11	10.3%	0.66	39,921.93	Logística	1.93%
GARE11	12.0%	0.88	36,801.92	Logística	1.77%
BRCR11	10.5%	0.55	34,219.94	Lajes Corporativas	1.65%
TRBL11	14.0%	0.91	31,890.62	Logística	1.54%
FAED11	13.0%	0.70	21,570.61	Educacional	1.04%
Outros	11.8%	0.44	91,635.26	Renda Urbana	4.42%
Total	11,91%	0,80	792.686		38,2%

Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
IRIM11	13.9%	0.77	210,161.02	Papel	10.14%
BTCI11	11.9%	0.92	65,686.13	Papel	3.17%
BTYU11	16.2%	0.79	39,304.49	Papel	1.90%
RBHG11	15.1%	0.78	32,540.76	Papel	1.57%
VGHF11	12.6%	0.78	10,142.12	Hedge Fund	0.49%
GCRI11	15.2%	0.74	7,488.61	Papel	0.36%
PSEC11	12.7%	0.82	6,903.15	FOF	0.33%
PCIP11	12.0%	0.91	6,756.43	Papel	0.33%
Outros	13.6%	0.83	23,128.05	Outros	1.12%
	13,83%	0,81	402.110		19,4%

Total FIs (Tijolo + Papel)	11,11%	0,81	1.194.797		57,6%
---------------------------------------	---------------	-------------	------------------	--	--------------

Lista de Ativos - Ações

Empresa	Ticker B3	Estratégia	R\$('000)	Setor	% PL
Allos AS	ALOS3	Tático	21.578	Shopping Center	1,0%
			21.578		1,0%

Lista de Ativos – Ativo Real

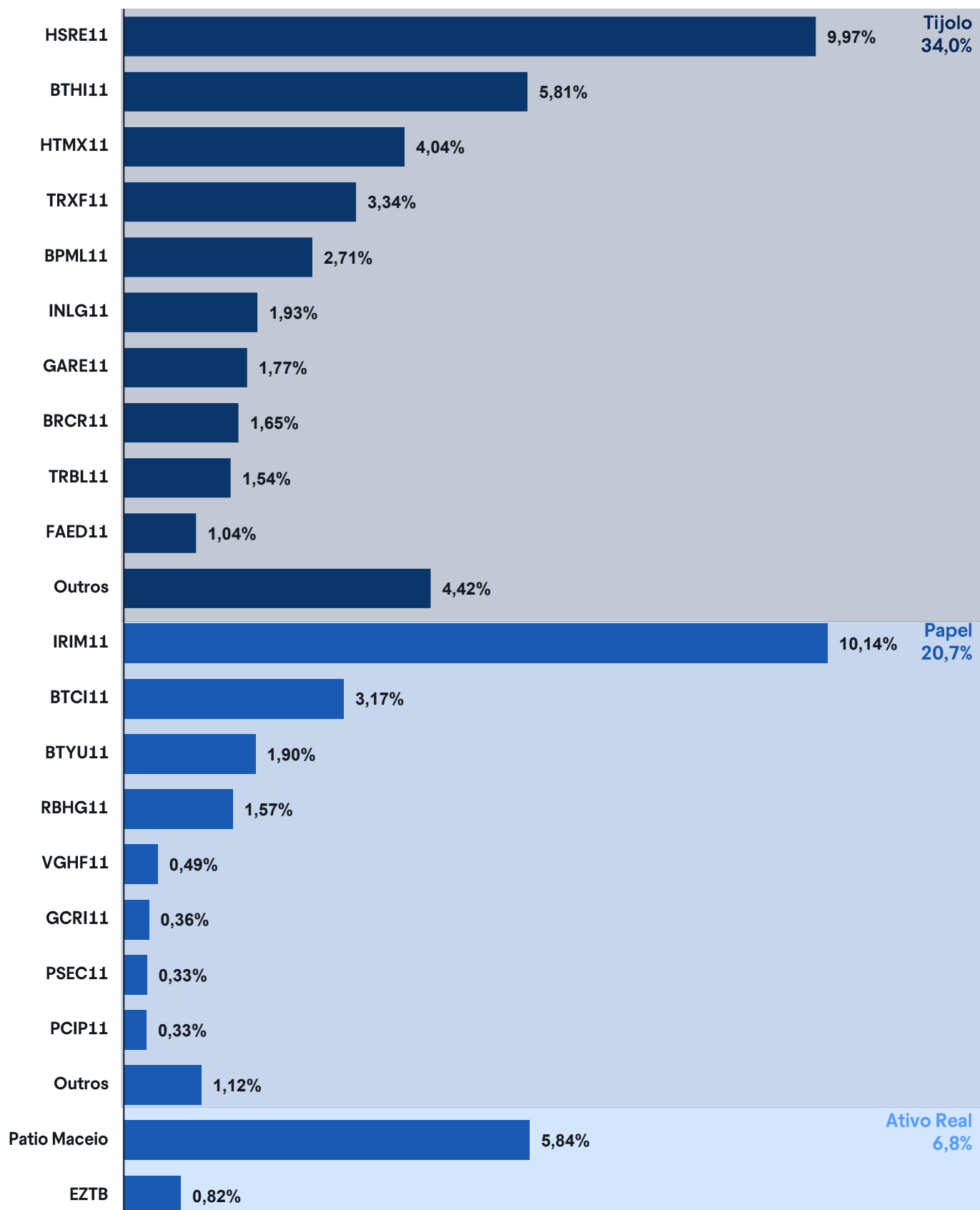
Ativo Real	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
Pátio Maceió	n.a.	n.a.	n.a.	121.899	Shopping	5,8%
Ez Tower Torre B	n.a.	n.a.	n.a.	17.045	Laje	0,8%
Total				136.649		6,8%

Pátio Maceió: Investido via FII “RE Structured”, também controlado pelo BTHF11, é responsável pela posição de 27% no Shopping Pátio Maceió, que foi adquirido por meio de uma operação estruturada. Em suma, compramos o imóvel de forma parcelada, no qual a vendedor tem um opção de recompra do imóvel num valor pré-determinado a partir de dois anos do fechamento do negócio, em que o BTHF11 terá de auferir uma TIR de no mínimo 18% a.a.

Ez Tower Torre B: Investido via FII monoativo, controlado pelo BTHF11, detém 0,4% da EZ Tower Torre B. Atualmente, o edifício está 91% ocupado.

Caixa	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	Rentabilidade (% CDI)	% PL
Tesouro Selic	Liquidez	CDI	232.242	100,00%	11,2%
Compromissada	Liquidez	CDI	79.709	116,00%	3,8%
Total			357.424	105,72%	18,5%
PL R\$ ('000)			R\$ 2.073.590.309,55		

Lista de Ativos – FIs (% do PL)



Residencial

Logístico

Outros

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Higienópolis – SI	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento dos empreendimentos Park Mariana e Vista Madalena, localizados na Vila Mariana e Vila Madalena em São Paulo, respectivamente.	09/11/2026	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e fiança	50%
Patriani I S1, S3, II & IV	SP	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.	26/04/2027	Fiança, Alienação Fiduciária de Terrenos, Promessa de Alienação Fiduciária do estoque, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Alienação Fiduciária de cotas das SPEs, Seguro de Obras.	46%
You Corporativo SI e SII	SP	Destinado ao reforço de caixa da companhia para ampliação da operação.	27/04/2026	Alienação fiduciária de ações da holding, alienação fiduciária de cotas e dividendos de SPE desenvolvedora, fundo de reserva e fiança	50%
CRI Passione Séries 1 a 3	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Passione em São Caetano.	27/04/2028	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	60%
CRI Platina Norte Sul Séries 1 a 3	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Platina Norte Sul em Campinas.	27/04/2028	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	40%

Residencial

Logístico

Outros

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
CRI Reservado Prado Séries 1 a 3	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Reserva Prado em Campinas.	27/04/2028	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	41%
CRI Soberano Sta. Paula Séries 1 a 3	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Soberano Santa Paula em São Caetano	27/04/2028	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e Aval (holding e sócios).	43%

Logístico

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
Emergent Cold	Diversos	A Emergent Cold é a sétima maior companhia de logística refrigerada do mundo, tendo a Lineage Logistics (REIT que possui mais de 400 galpões logísticos) como investidora. Os recursos captados na operação foram destinados para expansão da operação em Paranaguá (PR), Itajai (SC) e Rio Grande (RS).	22/03/2034	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding	66%
Emergent Cold II	PE	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.	19/12/2029	Alienação fiduciária de galpões logísticos, cessão fiduciária de contratos de locação, fundo de reserva e aval da holding	-
CRI Logístico	SC	O CRI foi constituído com intuito de reforço de caixa do tomador.	17/07/2029	Cessão dos contratos de locação, alienação fiduciária e fundo de reserva	-

Residencial

Logístico

Outros

Outros

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Vencimento	Garantias	LTV
CRI Rede Duque	SP	A devedora da operação é a Rede Duque, uma rede de postos de combustíveis que possui mais de 80 pontos nas principais regiões da Grande São Paulo, ocupando posição de liderança no segmento. Os recursos captados foram destinados para expansão da operação e capital de giro.	19/09/2033	Alienação fiduciária de terrenos e postos de gasolina, fundo de reserva e fiança (holding e sócios)	67%
RZK Solar I a IV	SC	O CRI foi constituído para financiar projetos solares.	29/07/2036	Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito, Fiança e Fundo de Despesas	-
CRI Latam	SP	Os recursos desse CRI têm como destino a construção do centro de manutenção da Latam no Aeroporto de Guarulhos, localizado em São Paulo. Ressalta-se que a Latam possui um contrato de cessão de área que foi cedido para a RB Capital, com o intuito de otimizar a construção. Por sua vez, a RB Capital contratou a Libercon para executar as obras via contrato de Built-toSuit (BTS) atípico.	18/08/2032	(i) Fiança bancária do Bradesco S.A.	-
CRI Souza Cruz Séries 1 e 2	RS	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 num LTV de 22%.	05/09/2027	Alienação fiduciária de galpão	22%

Abril de 2026:

04/05/2026 – Relatório Gerencial

[Acesse](#)

12/05/2026 – Informe Trimestral Estruturado

[Acesse](#)

14/05/2026 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

15/05/2026 – Alteração no Regulamento

[Acesse](#)

Contato:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: [BTHF11](#).

ADTV (Average Daily Trading Volume): Média diária de negociação das cotas de um FII na bolsa. Um ADTV alto indica que há mais facilidade para comprar ou vender cotas sem impactar o preço de mercado.

Alocação Estrutural: Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.

Alocação tática: Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo.

Cota Patrimonial: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de renda fixa lastreado em recebíveis do setor imobiliário, como financiamentos, aluguéis ou contratos de compra e venda. É o principal ativo dos FIIs de papel.

Dividend Yield (DY): Representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.

Duration: Mede o prazo médio ponderado dos fluxos de um título e sua sensibilidade às variações de juros. Em FIIs de papel, durations mais longas significam maior exposição à volatilidade das taxas.

FII de Papel: Fundo imobiliário que investe em ativos financeiros do setor imobiliário, principalmente CRIs, mas também cotas de outros FIIs. Diferente dos FIIs de tijolo, que investem em imóveis físicos.

High Grade: Classificação de CRIs de baixo risco de crédito, geralmente atrelados a emissores mais sólidos e garantias de maior qualidade. Costumam oferecer menor retorno, mas maior segurança.

High Yield: Classificação de CRIs de maior risco de crédito, geralmente emitidos por empresas menos consolidadas ou com garantias mais frágeis. Compensam o risco com expectativa de retorno mais elevado.

Indexador: Índice de referência que corrige o valor dos CRIs e define sua remuneração ou utilizado como base para um contrato. Exemplos: CDI, IPCA ou IGP-M.

Liquidez: Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

LTV (Loan-to-value): Relação entre o valor do empréstimo (CRI) e o valor da garantia atrelada. Quanto menor o LTV, maior a segurança para o investidor em caso de inadimplência.

Marcação a Mercado: Atualização do preço dos ativos do fundo (como CRIs) de acordo com o valor de mercado. Essa prática pode gerar oscilações no preço da cota patrimonial.

Preço/valor patrimonial (P/VP): Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

Risco de Crédito: Possibilidade de inadimplência dos devedores dos CRIs.

Risco de Mercado: Impacto que mudanças na taxa de juros ou no cenário econômico podem causar no valor da cota e na atratividade dos ativos do fundo.

Spread: Diferença entre a taxa de remuneração paga e o custo de captação do emissor.

Subordinação: Estrutura que define níveis de prioridade nos pagamentos de um CRI. Investidores com cotas subordinadas recebem por último, assumindo mais risco em troca de retorno potencial maior.

Principais Características

Código de negociação: BTHF11

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros

Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos

Quantidade de Emissões: 3

Periodicidade dos Rendimentos: Mensal

Prazo de Duração: Indeterminado

Taxa Global: 1,05% a.a.

Quantidade cotas: 205.846.940

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



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, conseqüentemente, 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.

