

FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund

BTHF11

Relatório Mensal

Junho 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 Brasil, a atividade seguiu resistente e o IPCA-15 de junho, embora abaixo da mediana, levou a inflação acumulada em 12 meses a 4,80%, com bens e serviços ainda pressionados. O câmbio passou a representar risco adicional, com a projeção para o dólar revisada de R\$4,90 para R\$5,40 ao fim de 2026, refletindo o ambiente externo menos favorável para emergentes. Com expectativas de inflação em elevação (Focus 2027 em 4,2% e 2028 em 3,7%) a visão base consolidou manutenção da Selic em 14,25% até o fim do ano, encerrando o ciclo de cortes.

RESULTADO: No mês, o BTHF11 apresentou um resultado de R\$ 0,095 por cota, com destaque para a linha de resultado com operações em FIIs, que abordaremos especificamente nesse relatório. Mantivemos a distribuição para R\$ 0,101 por cota, seguindo o guidance de distribuição anunciado para esse semestre e anunciando o guidance para o 2S26 também no intervalo de R\$ 0,100 a R\$ 0,105 por cota. O retorno total em 12m foi de 18%, frente aos 12% do IFIX.

MOVIMENTAÇÃO: No mês de março, realizamos R\$ 140 milhões em operações no mercado secundário, utilizando R\$ 9,9 milhões de caixa. O destaque ficou com o encerramento da operação estruturada no Shopping Pátio Maceió, com TIR de 20,07% a.a, conforme detalhado na pg. 4 deste relatório. No lado da carteira de CRIs, alocamos R\$ 10 mm no CRI Amazon a IPCA + 8,7% a.a, dívida cedida a um devedor AAA num ativo no premium do raio 30km de SP.

CARTEIRA: O Fundo encerrou o mês com 42% em FIIs tijolo, 20% em FIIs de papel, 20% em CRIs, 16% em Caixa, 1% em Ativos Reais e 1% em Ações.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,900 bilhões

COTA MERCADO
R\$ 9,23 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,053 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 9,97 por cota

DIVIDEND YIELD¹
13,13%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,101 por cota

COTISTAS
316.633

ADTV¹
R\$ 3,76 milhões

RETORNO 12m- BTHF vs IFIX
18% vs 12%

PREÇO/VALOR PATRIMONIAL
0,93x

No cenário internacional, junho foi marcado pelo acordo firmado entre Estados Unidos e Irã, que ajudou a manter a trégua no conflito e permitiu a reabertura do Estreito de Ormuz. Com isso, o transporte de petróleo pela região voltou a crescer, embora ainda abaixo do nível anterior ao conflito. Esse movimento reduziu parte da alta recente do petróleo, mas os preços ainda seguem acima dos níveis observados no início do ano, diante das incertezas sobre a implementação do acordo e do risco de nova piora no quadro.

Nos Estados Unidos, a inflação continuou elevada em maio, com o PCE em 4,1% em 12 meses, ainda com pressão em vários grupos de serviços. Ao mesmo tempo, o mercado de trabalho mostrou força, com criação de 172 mil vagas e taxa de desemprego estável em 4,3%. Nesse ambiente, o banco central americano manteve a taxa de juros no intervalo de 3,50% a 3,75% em junho, mas passou uma sinalização mais dura para os próximos meses, reforçando o foco no controle da inflação e aumentando a possibilidade de novas altas de juros no segundo semestre.

No Brasil, junho seguiu desafiador para a condução dos juros. A atividade econômica continuou resistente, embora em ritmo menor do que no começo do ano, com indústria, serviços e mercado de trabalho ainda mostrando força. A inflação também permaneceu acima do nível desejado. O IPCA-15 de junho veio abaixo da mediana de mercado, mas a inflação acumulada em 12 meses subiu para 4,80%. Houve melhora pontual em partes do índice, mas itens ligados a bens e serviços continuaram pressionados.

O câmbio também passou a representar um ponto de atenção maior. A projeção para o dólar no fim de 2026 foi revisada de R\$4,90 para R\$5,40. Essa mudança está ligada a um cenário externo menos favorável, com juros mais altos nos Estados Unidos e menor espaço para valorização de moedas de países emergentes. Com o dólar mais alto, parte da pressão pode aparecer em produtos importados, insumos e preços no atacado, dificultando uma queda mais rápida da inflação no Brasil.

Além disso, o cenário à frente ficou mais difícil, com risco de pressão maior sobre alimentos, custos de trabalho e câmbio. As expectativas de inflação continuaram subindo ao longo do mês, especialmente nos prazos mais relevantes para a política monetária. No Focus, a mediana para 2027 subiu para 4,2%, enquanto a de 2028 avançou para 3,7%. Diante desse quadro, a leitura base passou a ser de fim do ciclo de queda da Selic, com manutenção da taxa em 14,25% até o fim do ano.

Desinvestimento: Shopping Pátio Maceió

Destacamos no relatório deste mês a conclusão do desinvestimento de 30% do Shopping Pátio Maceió, ativo de varejo consolidado, com aproximadamente 47 mil m² de ABL e mais de 200 lojas.



Realizamos a estruturação dessa operação no início de 2024, com o objetivo de adquirir 30% da fração ideal do Shopping Pátio Maceió, em uma estrutura com rentabilidade mínima de 18% a.a. Essa garantia de piso de retorno, somada à qualidade e à maturidade do ativo, conferiu à operação um perfil assimétrico, com risco de downside limitado e exposição ao upside operacional do shopping.

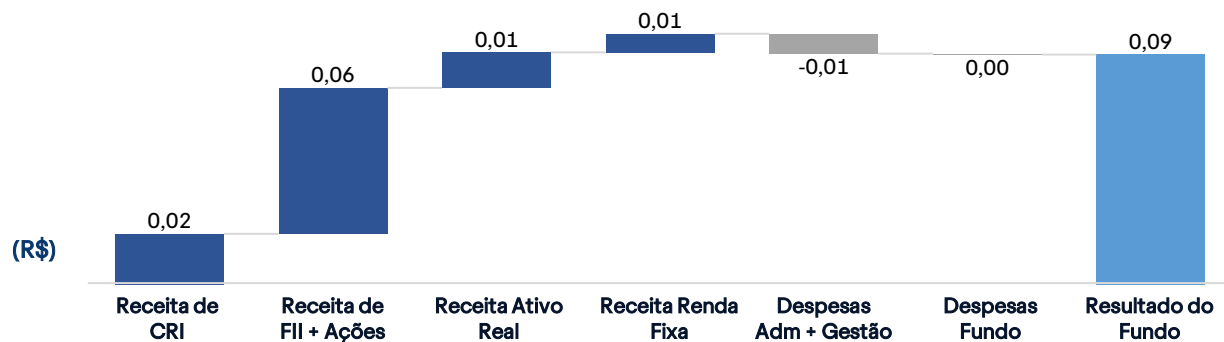
A operação contou com uma alocação total de caixa de R\$ 115 milhões ao longo do período de investimento e foi encerrada com uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 20,07% a.a., em um ciclo de 28 meses, superando o piso mínimo contratado e evidenciando a capacidade do Fundo de originação de deals estruturados com fundamento de risco e retorno bem definido.

Essa operação reforça o mandato do BTHF11 de transitar com flexibilidade entre diferentes classes de ativos imobiliários, aproveitando oportunidades estruturais com fundamento claro de risco e retorno, assim como a transação de TEND3 detalhada no relatório gerencial anterior. A capacidade de estruturar operações com garantias de retorno mínimo e assimetria favorável ao Fundo é parte integrante da estratégia de gestão ativa que diferencia o BTHF11 no universo dos Fundos de Investimento Imobiliário. Com isso, o BTHF11 coloca R\$ 121 milhões de caixa no Fundo, recursos que serão direcionados principalmente para novas alocações em deals estruturados como esse, além do aumento da exposição do Fundo a CRIs IPCA+ com duration alongada.

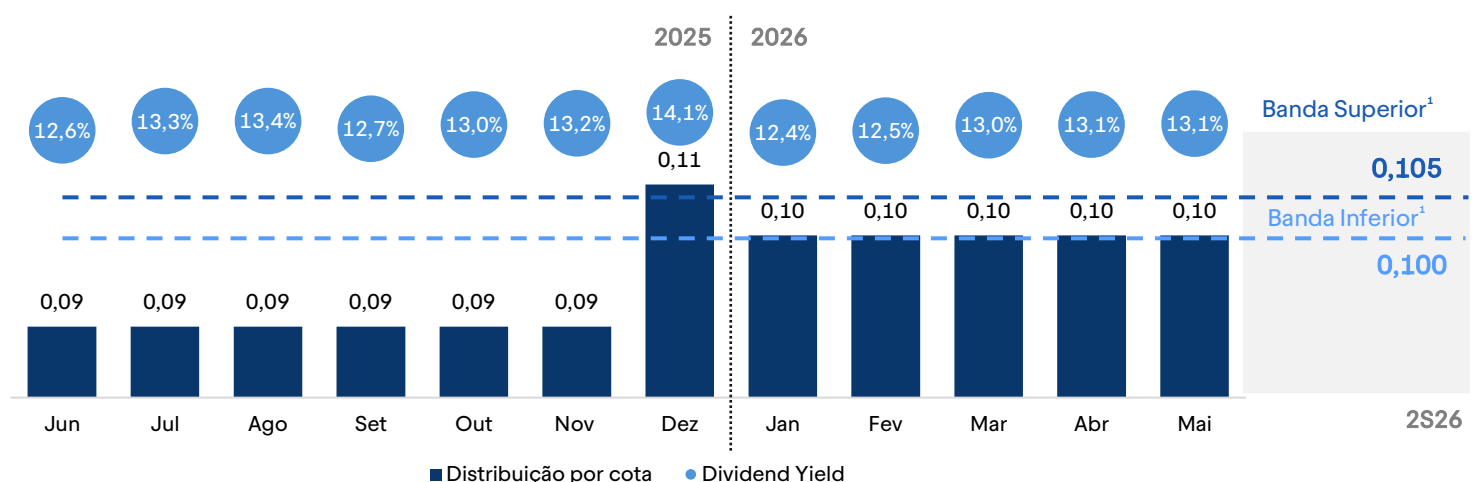
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Março		Abril		Maio		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	20.583.531	0,100	25.043.300	0,122	21.278.044	0,103	105.762.765	0,514
Receita de CRI	3.121.261	0,015	4.349.339	0,021	4.314.004	0,021	17.894.225	0,087
Receita de FII	12.068.229	0,059	9.030.240	0,044	10.983.486	0,053	51.835.474	0,252
Receita Ativo Real	965.970	0,005	4.272.880	0,021	2.995.122	0,015	11.117.683	0,054
Receita com Renda Fixa	2.651.502	0,013	3.145.263	0,015	1.583.730	0,008	11.275.829	0,055
Total Receitas Recorrentes	18.806.962	0,091	20.797.721	0,101	19.876.342	0,097	92.123.212	0,448
Resultado operações CRIs	0	0,000	63.209	0,000	20.134	0,000	367.602	0,002
Resultado Operações FIIs + Ações	1.776.569	0,009	4.182.370	0,020	1.381.568	0,007	13.271.952	0,064
Total Receitas Não Recorrentes	1.776.569	0,009	4.245.579	0,021	1.401.702	0,007	13.639.553	0,066
Taxa de ADM + Gestão	-1.687.278	-0,008	-1.687.278	(0,008)	-1.683.275	(0,008)	-6.700.833	(0,033)
Despesas do Fundo	-48.767	-0,000	-40.239	(0,000)	-82.411	(0,000)	-347.755	(0,002)
Despesas Financeiras	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Total de Despesas	-1.736.045	-0,008	-1.727.517	(0,008)	-1.765.685	(0,009)	-7.048.587	(0,034)
Resultado Fundo	18.847.485	0,092	23.315.782	0,113	19.512.359	0,095	98.714.178	0,480
Distribuição de Dividendos	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	103.952.705	0,505

Composição do Resultado por Cota



Histórico de Dividendos

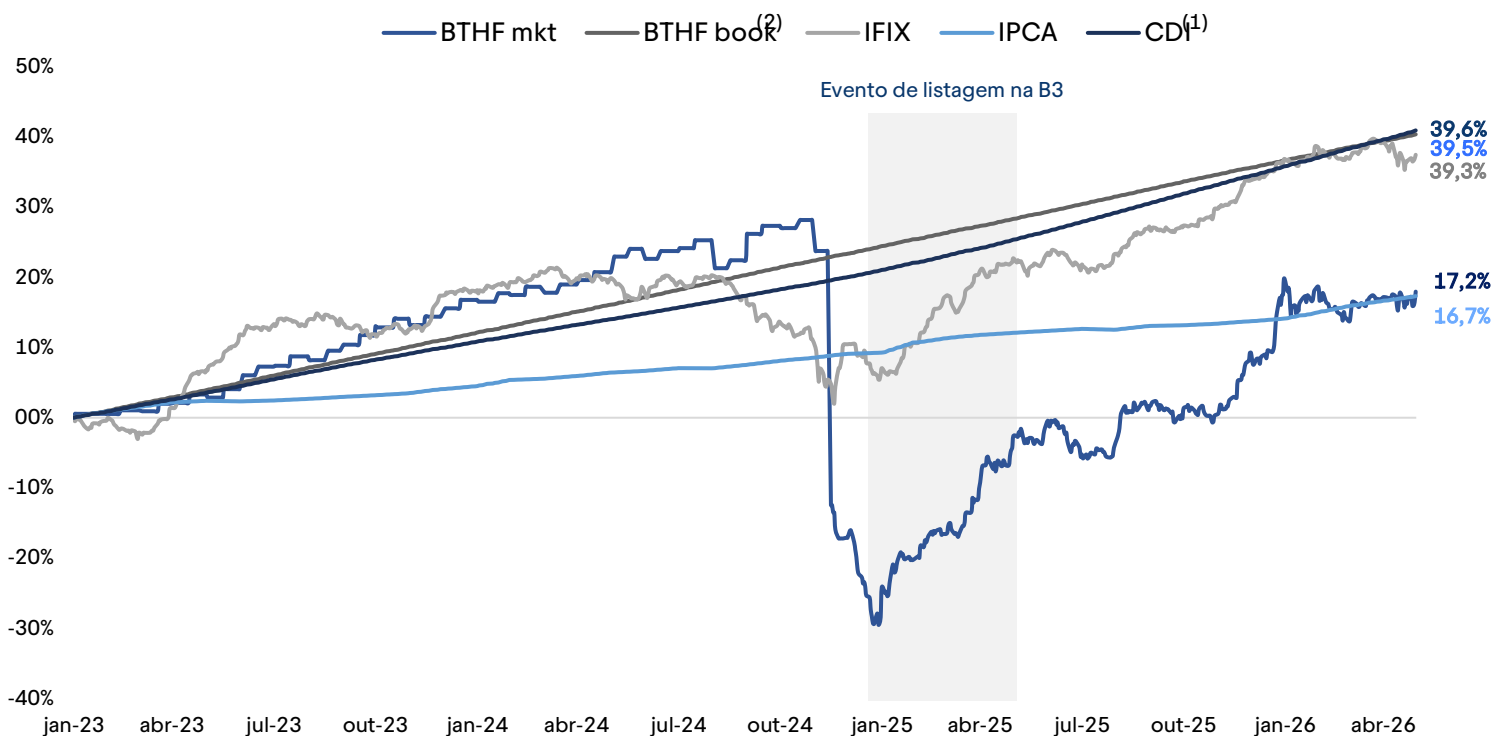


Notas: (1) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. 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	Jun.25	Jul.25	Ago.25	Set.25	Out.25	Nov.25	Dez.25	Jan.26	Fev.26	Mar.26	Abr.26	Mai.26
DY book	0,90%	0,91%	0,92%	0,92%	0,93%	0,92%	1,03%	1,00%	1,00%	0,94%	1,00%	1,00%
DY mkt	1,05%	1,11%	1,11%	1,06%	1,09%	1,10%	1,17%	1,03%	1,05%	1,04%	1,09%	1,09%
CDI ⁽¹⁾	0,93%	1,08%	0,99%	0,99%	1,08%	0,89%	1,04%	0,99%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%

Rentabilidade desde o IPO



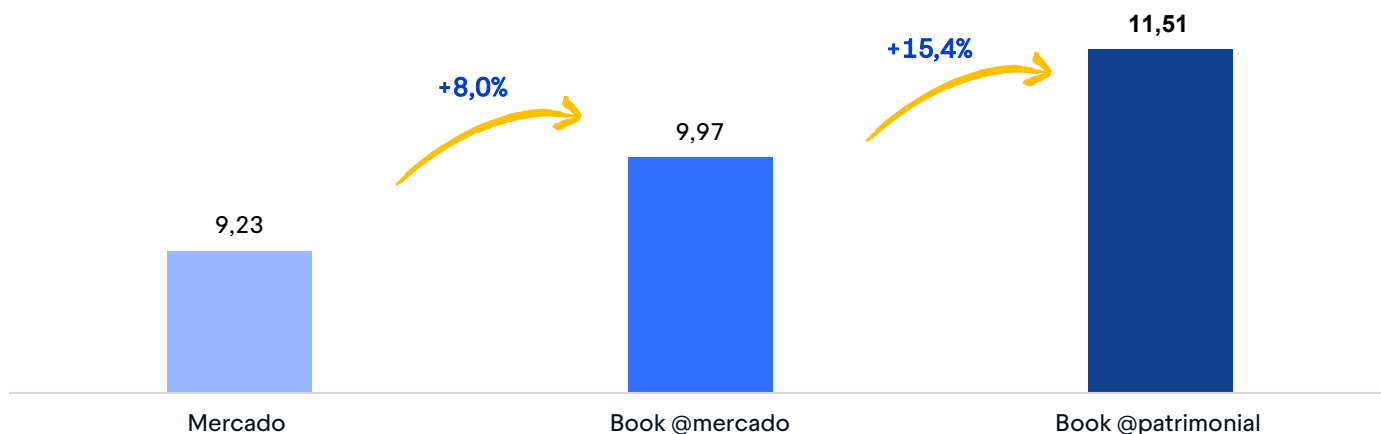
Sensibilidade Carteira vs Cota Mercado

Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTNB (bps)	Yield CDI líc ⁽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%

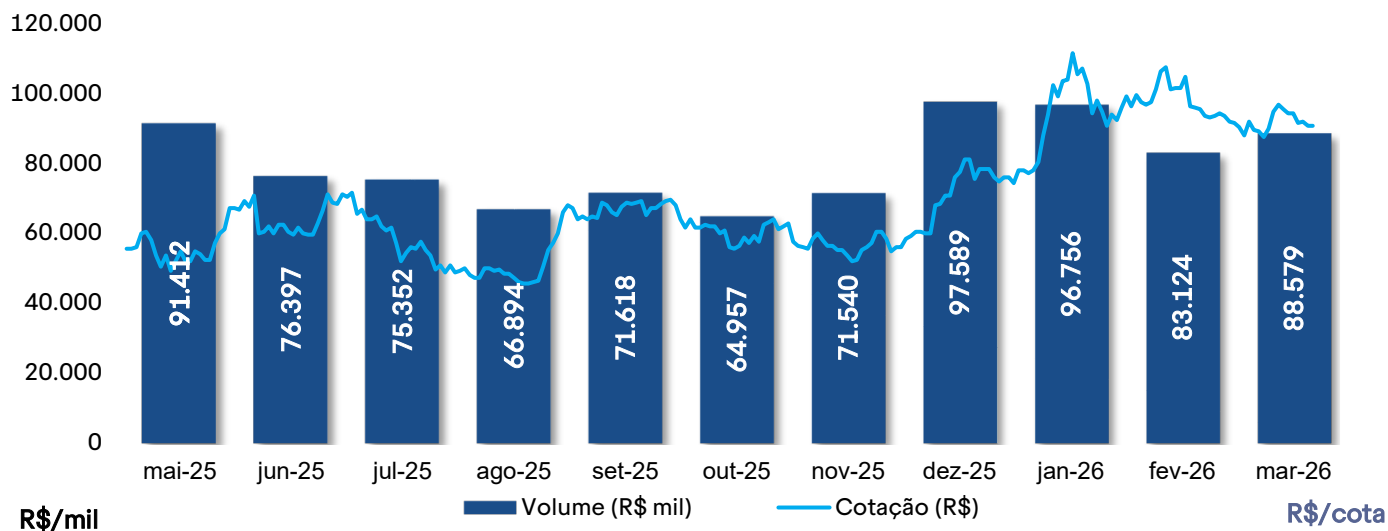
Carteira (% PL)					
CRIs (16,5%)		Fils Papel (19,6%)		Fils Tíjolo (34,1%)	
Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Upside da carteira DY		Upside da carteira DY	
14,06%	4,23%	67%	19% a.a.	83%	14% a.a.
13,61%	4,10%	62%	18% a.a.	77%	14% a.a.
13,18%	3,97%	57%	18% a.a.	72%	13% a.a.
12,78%	3,85%	52%	17% a.a.	67%	13% a.a.
12,41%	3,73%	48%	17% a.a.	62%	12% a.a.
12,05%	3,63%	43%	16% a.a.	57%	12% a.a.
11,72%	3,53%	39%	16% a.a.	53%	12% a.a.
11,40%	3,43%	36%	15% a.a.	49%	11% a.a.
11,10%	3,34%	32%	15% a.a.	45%	11% a.a.
10,82%	3,26%	29%	15% a.a.	41%	11% a.a.
10,55%	3,17%	25%	14% a.a.	37%	11% a.a.
10,30%	3,10%	23%	14% a.a.	34%	10% a.a.

Duplo Desconto

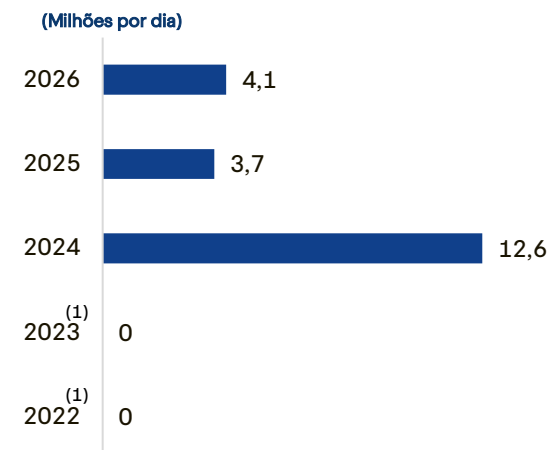
O BTHF negocia com 8,0% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse upside chega a **24,7%**.



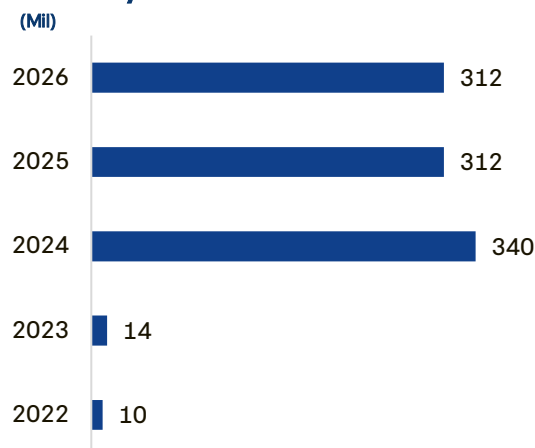
Cotação Histórica e Volume Mensal



Evolução ADTV



Evolução Cotistas



CRIs

39
#Ativos

R\$ 415
milhões

CDI + 2,7%
IPCA + 10,6%
Taxa Média (MTM)⁽¹⁾

FIs & Ações

46
#Ativos

R\$ 1,30
bilhões

11,84%
Dividend Yield

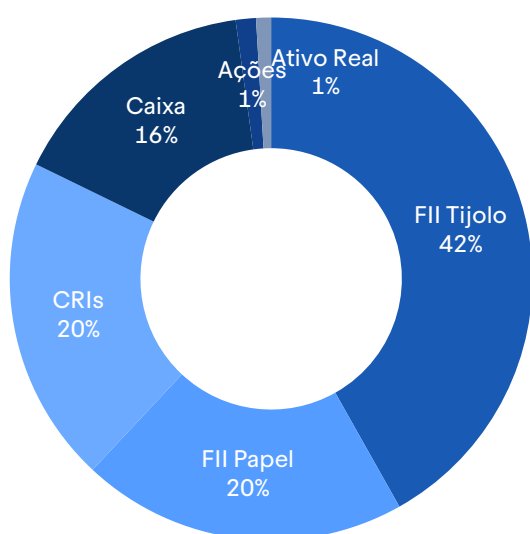
Ativo Real

1
#Imóveis

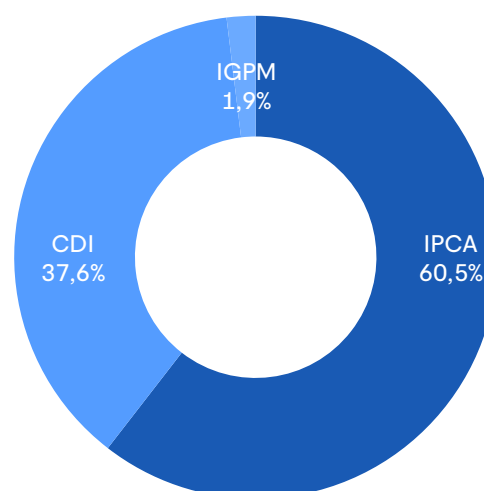
R\$ 19
milhões

2.350 m²
ABL

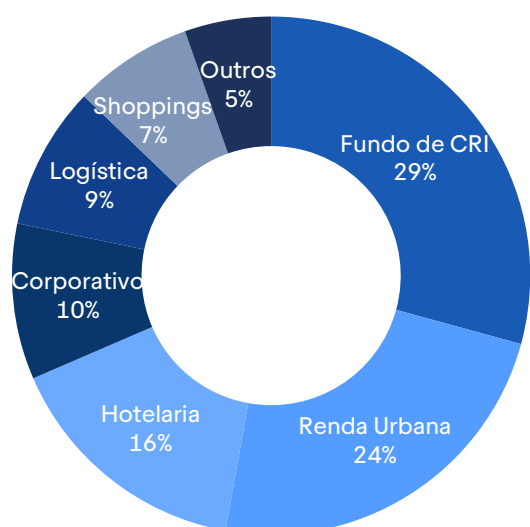
Classe de Ativo (% do PL)



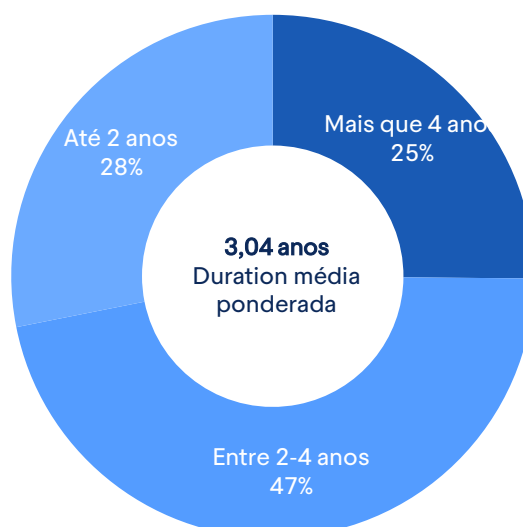
Indexador (CRIs em % do PL)



Sector (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 (RS mm)	% PL
1	Portfólio Imov Div.	25H5079794	IPCA	11,85%	11,85%	2,1	SP	52,77	2,57%
2	CRI logístico	25D3788063	CDI	100,00%	100,00%	2,22	SC	40,71	1,98%
3	CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,65%	7,99%	5,70	SP	34,00	1,65%
4	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,36%	10,67%	4,96	PR - SC - RS	28,00	1,36%
5	You Corporativo - SII	22D0847835	CDI	4,50%	4,50%	1,81	SP	25,43	1,23%
6	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	12,33%	3,32	SP	22,51	1,09%
7	Patriani I Vitra - S2	23D1695281	CDI	5,00%	3,75%	1,62	SP	20,46	0,99%
8	Patriani I Vitra - S4	23D1695285	CDI	5,00%	2,60%	1,62	SP	19,76	0,96%
9	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	12,38%	3,31	SP	18,66	0,90%
10	CRI Balassiano II	25K3416964	CDI	4,50%	4,50%	2,6	RJ	14,69	0,71%
11	Higienópolis - Série II	21L0329279	CDI	4,25%	3,50%	1,04	SP	14,36	0,69%
12	You Corp. - S1	22D0847833	CDI	4,00%	4,00%	1,25	SP	14,11	0,68%
13	CRI Latam	19L0909256	IPCA	12,80%	8,38%	3,04	SP	11,02	0,53%
14	Amazon Cajamar	26D7086699	IPCA	8,70%	8,70%	4,40	SP	10,09	0,49%
15	CRI RZK Solar SI	21F0186815	IPCA	9,00%	12,28%	6,60	SC	9,14	0,44%
16	CRI RZK Solar SIII	21F0097802	IPCA	8,50%	11,91%	6,68	SC	8,68	0,42%
17	CRI RZK Solar SII	21F0137485	IPCA	9,00%	12,27%	6,85	SC	8,73	0,42%
18	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11,48%	8,84%	2,78	SP	7,67	0,37%
19	CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	12,00%	12,00%	0,48	SP	7,27	0,35%
20	CRI GTIS	21J0043571	CDI	100,00%	100,00%	3,1	SP	6,46	0,31%
21	CRI RZK Solar SIV	21F0186712	IPCA	9,00%	12,27%	6,85	SC	5,02	0,24%
22	Souza Cruz - S1	17I0142307	IPCA	9,73%	8,81%	0,80	RS	4,76	0,23%
23	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9,73%	8,81%	0,80	RS	4,76	0,23%
24	Soberano Sta. Paula - SIII	24D3055855	IPCA	10,16%	10,01%	2,80	SP	4,32	0,21%
25	Passione - SII	24D3055858	IPCA	11,48%	9,92%	2,78	SP	4,23	0,20%
26	Platina Norte Sul - SII	24D3055859	IPCA	11,48%	9,92%	2,78	SP	3,32	0,16%
27	Patriani I Mistral- S3	23D1695269	CDI	3,50%	2,60%	1,63	SP	3,19	0,15%
28	Patriani I Mistral - S1	23D1695011	CDI	3,50%	2,40%	1,63	SP	3,07	0,14%
29	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11,48%	8,84%	2,78	SP	2,36	0,11%
30	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10,16%	9,91%	2,81	SP	1,70	0,08%
31	Reserva Prado - SIII	24D3055854	IPCA	10,16%	10,01%	2,80	SP	1,03	0,05%
32	Soberano Sta. Paula - SI	24D3055829	IPCA	10,16%	9,91%	2,81	SP	0,98	0,04%
33	Platina Norte Sul - SI	24D3055772	IPCA	10,16%	8,84%	2,81	SP	0,66	0,03%
34	CRI Brazilian Jr. II	11F0031919	TR	8,00%	8,00%	6,25	SP	0,66	0,03%
35	Platina Norte Sul - SIII	24D3055834	IPCA	10,16%	10,01%	2,80	SP	0,43	0,02%
36	Passione - SIII	24D3055831	IPCA	10,16%	10,01%	2,80	SP	0,55	0,02%
37	Passione - SI	24D3055754	IPCA	10,16%	8,84%	2,81	SP	0,22	0,01%
38	Helbor 2	22H1104501	CDI	2,30%	2,71%	1,10	SP	0,03	0,00%
39	Residencial BS	11H0022430	PRE	12,50%	12,50%	1,74	SP	0,07	0,00%
Total						3,04		415,86	20,1%

Lista de Ativos - FIs

Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
HSRE11	12,1%	0,97	205.436,47	Renda Urbana	10,01%
BTHI11	12,4%	0,67	118.754,72	Hotelaria	5,78%
HTMX11	10,8%	0,89	81.414,92	Hotelaria	3,97%
TRXF11	12,3%	0,92	58.914,30	Renda Urbana	2,87%
BPML11	12,5%	0,71	53.254,43	Shoppings	2,59%
BTLG11	9,5%	1,00	39.315,47	Logística	1,92%
INLG11	10,8%	0,63	37.986,32	Logística	1,85%
GARE11	12,0%	0,89	36.409,48	Renda Urbana	1,77%
TRBL11	15,6%	0,82	31.521,81	Logística	1,54%
BRCR11	11,1%	0,55	29.906,50	Lajes Corporativas	1,46%
Outros	10,4%	0,65	171.311,92	Outros	8,35%
Total	11,6%	0,80	864.226		42,1%

Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
IRIM11	15,9%	0,81	220.490,25	Fundo de CRI	10,74%
BTCI11	12,5%	0,89	58.667,55	Fundo de CRI	2,86%
BTYU11	14,2%	0,74	37.179,92	Fundo de CRI	1,81%
RBHG11	14,7%	0,76	31.131,46	Fundo de CRI	1,52%
VGHF11	13,6%	0,74	9.291,97	Hedge Fund	0,45%
GCRI11	15,1%	0,72	7.532,60	Fundo de CRI	0,37%
CPTS11	14,3%	0,86	6.948,54	Fundo de CRI	0,34%
PSEC11	11,2%	0,79	6.608,73	Hedge Fund	0,32%
Outros	11,7%	0,77	33.890,99	Outros	1,65%
	14,68%	0,81	445.110		20,1%

Total FIs (Tijolo + Papel)	12,67%	0,80	1.309.859		62,2%
---------------------------------------	---------------	-------------	------------------	--	--------------

Lista de Ativos - Ações

Empresa	Ticker B3	Estratégia	R\$('000)	Setor	% PL
Allos AS	ALOS3	Tático	25.680	Shopping Center	1,2%
			25.680		1,2%

Lista de Ativos – Ativo Real

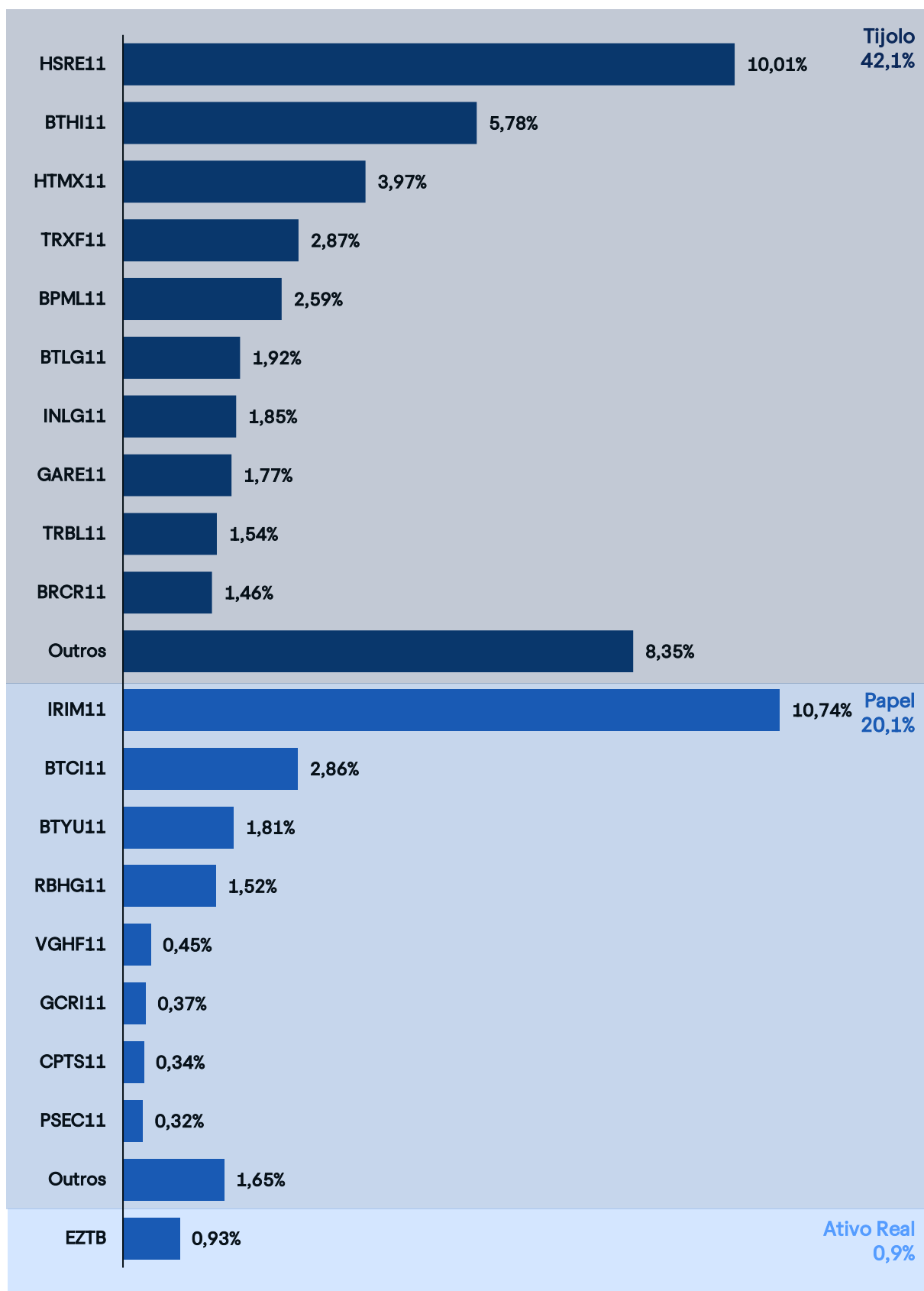
Ativo Real	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
Ez Tower Torre B	n.a.	n.a.	n.a.	19.003	Laje	0,9%
Total				19.003		0,9%

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

Caixa	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	Rentabilidade (% CDI)	% PL
Tesouro Selic	Liquidez	CDI	181.386	100,00%	12,2%
Compromissada	Liquidez	CDI	70.243	116,00%	3,4%
Total			251.630	105,72%	15,6%

PL R\$ ('000)	R\$ 2.052.861.600,57
----------------------	-----------------------------

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%

Junho de 2026:

15/06/2026 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

08/06/2026 – Rendimentos e Amortizações

[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.

