

FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund

BTHF11

Relatório Mensal

Março 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, um dos principais destaques do mês foi o início do ciclo de cortes da taxa básica de juros, com a redução da Selic em 25 bps, para 14,75% a.a. A principal mensagem do Copom foi o início de um processo de calibração, cuja continuidade permanece como cenário-base, embora a barra para uma interrupção siga elevada. O principal ponto em aberto não é a continuidade da flexibilização, mas sim sua magnitude e duração, que dependerão da evolução das incertezas geopolíticas e de seus impactos sobre preços, expectativas e condições financeiras.

RESULTADO: No mês, o BTHF11 apresentou um resultado de R\$ 0,092 por cota, refletindo operações recorrentes no fundo. 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 26% do IFIX.

MOVIMENTAÇÃO: O mês de fevereiro, embora com menor número de dias úteis, também foi bem movimentado no secundário de FIs, realizamos mais de R\$ 187 milhões em operações no mercado secundário de FIs, gerando R\$ 93 milhões de caixa, e auferindo um resultado superior a R\$ 3 milhões, verificado na DRE da pg. 4 deste relatório. Entre as principais operações está a venda short de XPML11 na ordem dos R\$ 60mm, para recomposição em Follow-on, operação que tem um carregamento positivo (DY XPML vs caixa), além de oferecer uma arbitragem clara na recompra das cotas via emissão.

CARTEIRA: O Fundo encerrou o mês com 34,1% em FIs tijolo, 19,6% em FIs de papel, 16,5% em CRIs, 21,8% em Caixa, 6,4% em Ativos Reais e 1,6% em Ações.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,988 bilhões

COTA MERCADO
R\$ 9,66 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,076 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,09 por cota

DIVIDEND YIELD¹
12,55%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,101 por cota

COTISTAS
320.236

ADTV¹
R\$ 4,61 milhões

RETORNO 12m- BTHF vs IFIX
31% vs 26%

PREÇO/VALOR PATRIMONIAL
0,96x

No cenário doméstico, um dos principais destaques do mês foi o início do ciclo de cortes da taxa básica de juros, com a redução da Selic em 25 bps, para 14,75% a.a. A principal mensagem do Copom foi o início de um processo de calibração, cuja continuidade permanece como cenário-base, embora a barra para uma interrupção siga elevada. O principal ponto em aberto não é a continuidade da flexibilização, mas sim sua magnitude e duração, que dependerão da evolução das incertezas geopolíticas e de seus impactos sobre preços, expectativas e condições financeiras.

Na frente fiscal, o início do conflito no Irã trouxe novas incertezas para o cenário, principalmente pelos riscos associados ao petróleo e pelas possíveis respostas de política econômica. No mês, o governo anunciou três medidas para mitigar a alta dos combustíveis: (i) redução a zero dos tributos federais sobre o diesel até o fim de maio; (ii) criação de um programa de subsídio ao diesel; e (iii) implementação de um novo tributo sobre a exportação de petróleo e diesel.

Em relação à inflação, as leituras mais recentes do IPCA também surpreenderam negativamente as expectativas. O IPCA-15 de março mostrou aceleração na média das cinco medidas de núcleo de inflação e no grupo de alimentação, além da manutenção da pressão sobre bens industriais, movimento observado desde dezembro. Diante dessas surpresas altistas, o mercado revisou para cima as projeções de IPCA para 2026, 2027 e 2028 no último boletim Focus.

No cenário externo, o início do conflito no Oriente Médio alterou o foco das discussões globais, que migraram de um ambiente de cortes adicionais de juros e continuidade da desinflação para um cenário de choque de energia e possibilidade de juros mais altos em algumas economias. Nos Estados Unidos, embora o impacto inflacionário seja relevante, a leitura segue mais compatível com o encerramento do ciclo de cortes de juros do que com uma retomada de altas neste momento.

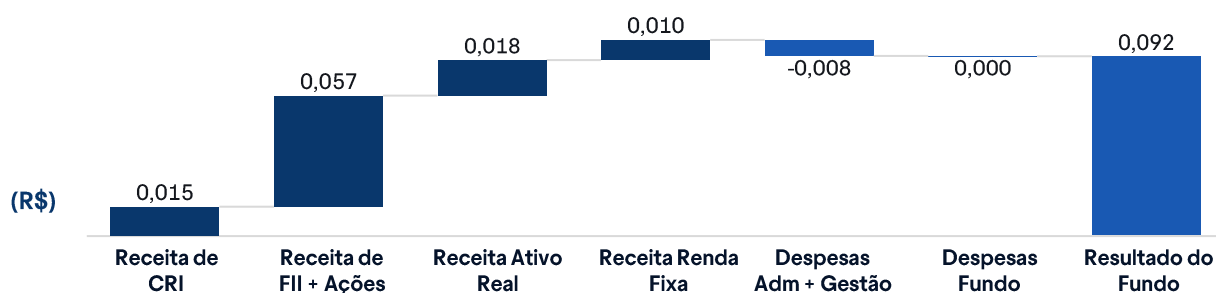
Nesse contexto, o núcleo do PCE de janeiro e fevereiro deve registrar média próxima de 0,4% m/m, o que implica revisão altista das projeções de inflação para o fim do ano, para algo próximo de 2,7% a.a. Com a incorporação do choque de energia, o núcleo do PCE pode encerrar o ano próximo de 3,0% a.a., sem progresso relevante no processo de desinflação.

O Banco Central Americano decidiu manter a taxa de juros no intervalo entre 3,50% a.a. e 3,75% a.a. Segundo o comitê, os indicadores disponíveis sugerem que a atividade econômica continua se expandindo em ritmo sólido, enquanto a inflação permanece acima da meta. O comunicado reforçou que o Fed segue fortemente comprometido em promover o máximo emprego e trazer a inflação de volta para a meta de 2,0% a.a.

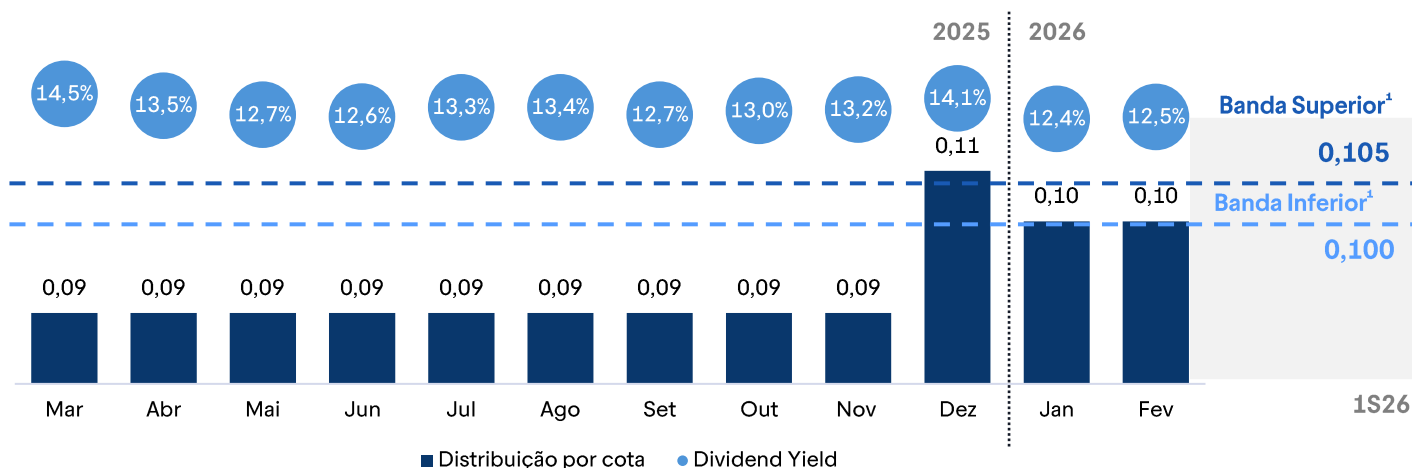
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Dezembro		Janeiro		Fevereiro		2026	
		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota
Total Receitas	25.142.683	0,122	21.871.756	0,106	20.651.922	0,100	42.523.678	0,207
Receita de CRI	2.754.587	0,013	3.042.408	0,015	3.067.213	0,015	6.109.621	0,030
Receita de FII	12.622.224	0,061	10.288.658	0,050	8.016.292	0,039	18.304.951	0,089
Receita Ativo Real	1.421.255	0,007	2.332.282	0,011	3.776.569	0,018	6.108.851	0,030
Receita com Renda Fixa	2.241.633	0,011	1.769.272	0,009	2.126.061	0,010	3.895.334	0,019
Total Receitas Recorrentes	19.039.699	0,092	17.432.621	0,085	16.986.135	0,083	34.418.756	0,167
Resultado operações CRIs	601.503	0,003	284.258	0,001	0	0,000	284.258	0,001
Resultado Operações FIIs + Ações	5.501.482	0,027	4.154.877	0,020	3.665.787	0,018	7.820.664	0,038
Total Receitas Não Recorrentes	6.102.985	0,030	4.439.135	0,022	3.665.787	0,018	8.104.922	0,039
Taxa de ADM + Gestão	-1.544.405	-0,008	-1.643.002	-0,008	-1.703.798	-0,008	-3.346.800	-0,016
Despesas do Fundo	-43.297	0,000	-140.261	-0,001	-23.065	-0,000	-163.326	-0,001
Despesas Financeiras	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Total de Despesas	-1.587.703	-0,008	-1.783.263	0,009	-1.726.863	-0,008	-3.510.126	-0,017
Resultado Fundo	23.554.981	0,114	20.088.493	0,098	18.925.059	0,092	39.013.552	0,190
Distribuição de Dividendos	21.817.717	0,106	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	41.581.082	0,202

Composição do Resultado por Cota



Histórico de Dividendos

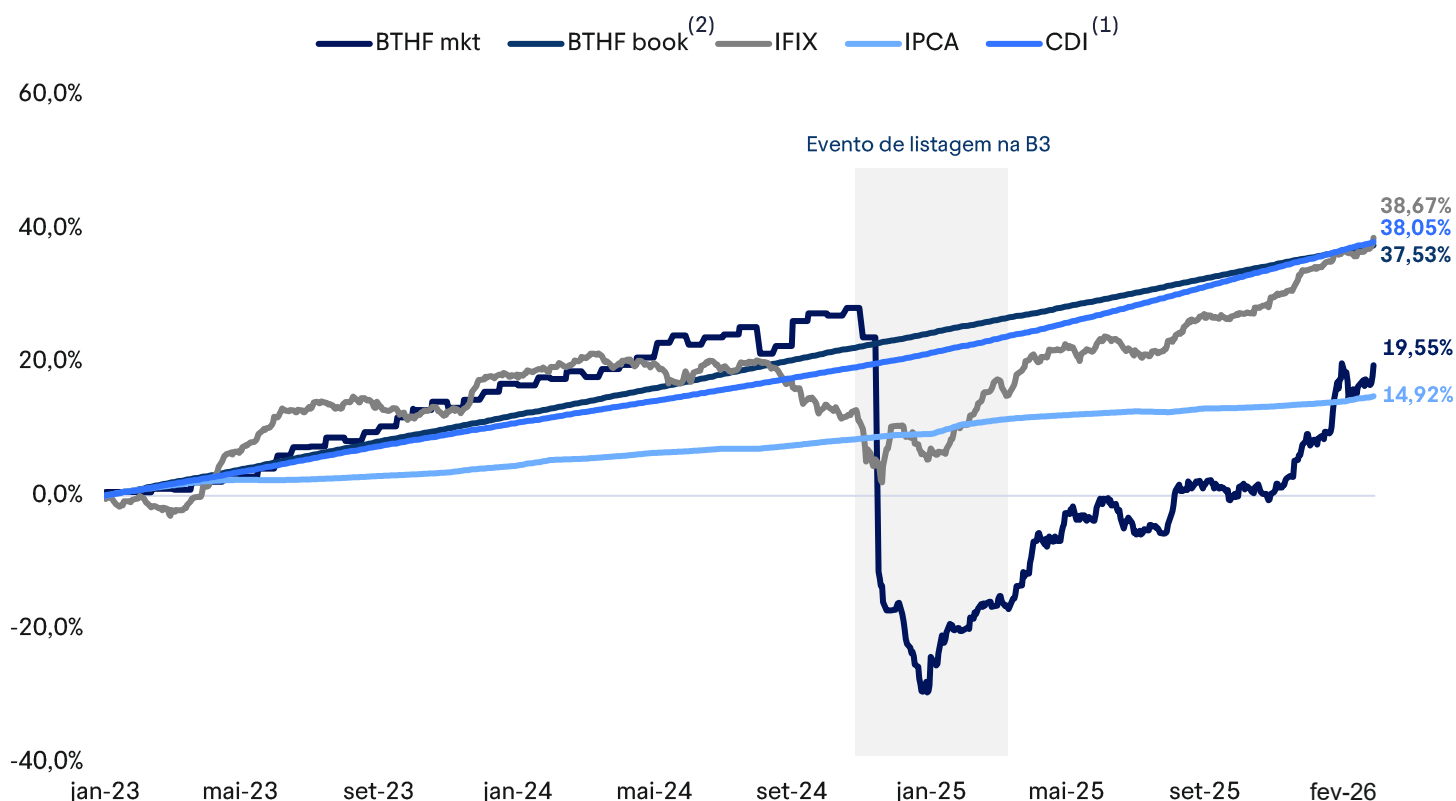


Notas: (1) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. 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	Mar.25	abr-25	mai-25	Jun.25	Jul.25	Ago.25	Set.25	Out.25	Nov.25	Dez.25	Jan.26	Feb.26
DY book	0,91%	0,91%	0,91%	0,90%	0,91%	0,92%	0,92%	0,93%	0,92%	1,03%	1,00%	1,00%
DY mkt	1,21%	1,12%	1,06%	1,05%	1,11%	1,11%	1,06%	1,09%	1,10%	1,17%	1,03%	1,05%
CDI ⁽¹⁾	0,82%	0,90%	0,97%	0,93%	1,08%	0,99%	0,99%	1,08%	0,89%	1,04%	0,99%	0,85%

Rentabilidade desde o IPO



Sensibilidade Carteira vs Cota Mercado

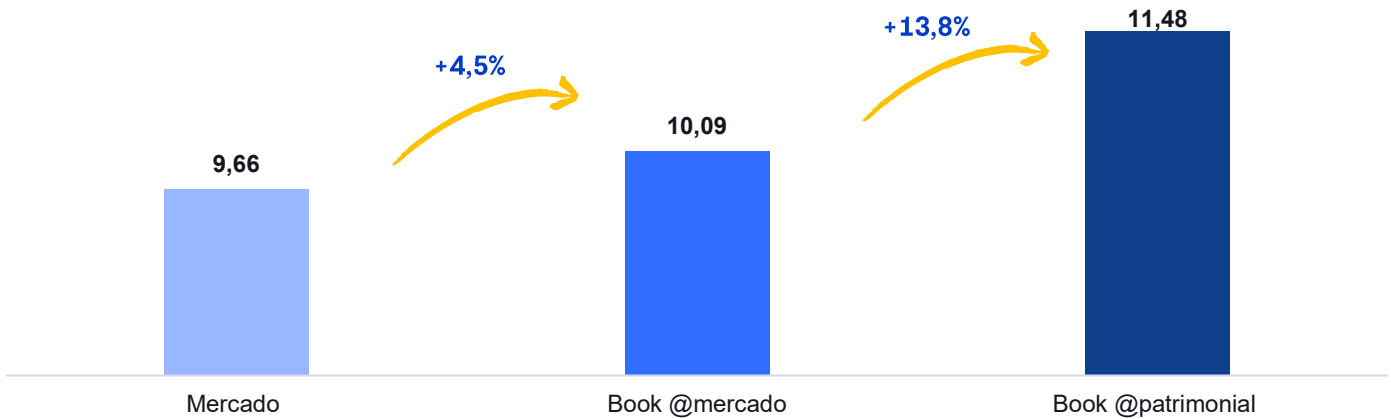
Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTN B (bps)	Yield CDI líq ⁽¹⁾ +	Upside to book
R\$ 7,50	16,16%	863 bps	3,30%	34,53%
R\$ 7,75	15,64%	811 bps	2,83%	30,19%
R\$ 8,00	15,15%	762 bps	2,40%	26,13%
R\$ 8,25	14,69%	716 bps	1,99%	22,30%
R\$ 8,50	14,26%	673 bps	1,61%	18,71%
R\$ 8,75	13,85%	632 bps	1,24%	15,31%
R\$ 9,00	13,47%	594 bps	0,90%	12,11%
R\$ 9,25	13,10%	557 bps	0,58%	9,08%
R\$ 9,50	12,76%	523 bps	0,27%	6,21%
R\$ 9,75	12,43%	490 bps	-0,02%	3,49%
R\$ 10,00	12,12%	459 bps	-0,30%	0,90%
R\$ 10,09	12,01%	448 bps	-0,39%	0,00%

Carteira (% PL)					
CRIs (16,5%)		FIIs Papel (19,6%)		FIIs Tijolo (34,1%)	
Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Upside da carteira DY		Upside da carteira DY	
13,86%	4,17%	62%	17% a.a.	68%	14% a.a.
13,41%	4,04%	57%	16% a.a.	63%	13% a.a.
12,99%	3,91%	52%	16% a.a.	58%	13% a.a.
12,60%	3,79%	47%	15% a.a.	53%	13% a.a.
12,23%	3,68%	43%	15% a.a.	48%	12% a.a.
11,88%	3,57%	39%	14% a.a.	44%	12% a.a.
11,55%	3,48%	35%	14% a.a.	40%	12% a.a.
11,24%	3,38%	31%	14% a.a.	36%	11% a.a.
10,94%	3,29%	28%	13% a.a.	33%	11% a.a.
10,66%	3,21%	25%	13% a.a.	29%	11% a.a.
10,39%	3,13%	22%	13% a.a.	26%	10% a.a.
10,30%	3,10%	20%	13% a.a.	25%	10% a.a.

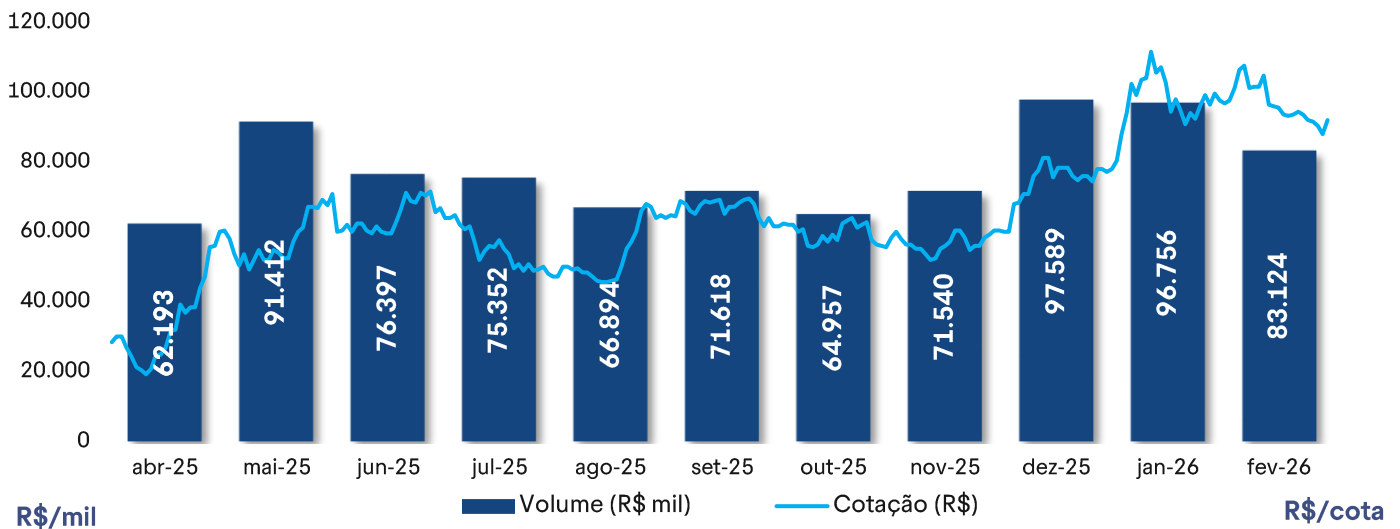
Notas : (1) CDI líquido considera tributação de 15%. (2) Considera para o BTHF a performance combinada da cota patrimonial do fundo, acrescido do resultado distribuído na competência do mês.

Duplo Desconto

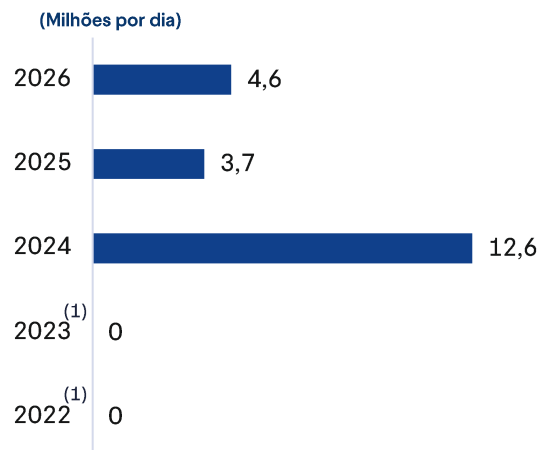
O BTHF negocia com 4,3% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a **15,9%**.



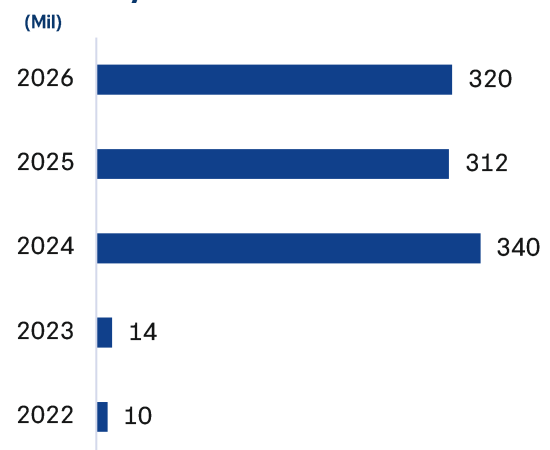
Cotação Histórica e Volume Mensal



Evolução ADTV



Evolução Cotistas



Notas: (1) O Fundo em 2022 e 2023 era negociado na CETIP

CRIs

37
#Ativos

R\$ 348
milhões

CDI + 3,6%
IPCA + 10,4%
Taxa Média (MTM)⁽¹⁾

FIs & Ações

46
#Ativos

R\$ 1,17
bilhões

11,11%
Dividend Yield

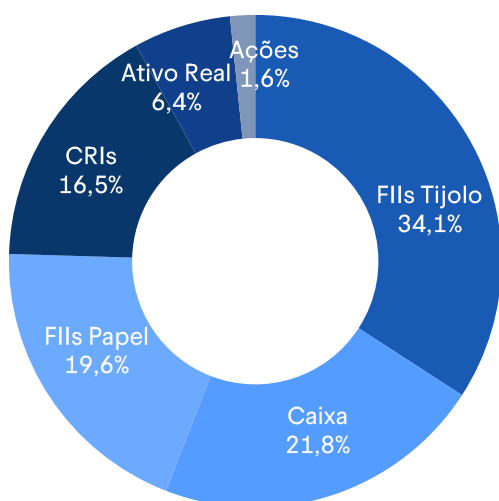
Ativo Real

2
#Imóveis

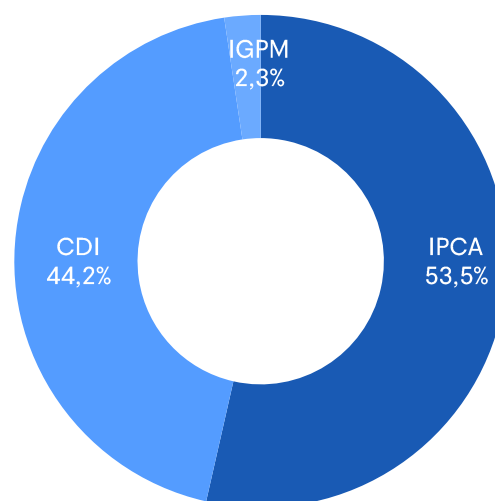
R\$ 135
milhões

13.108 m²
ABL

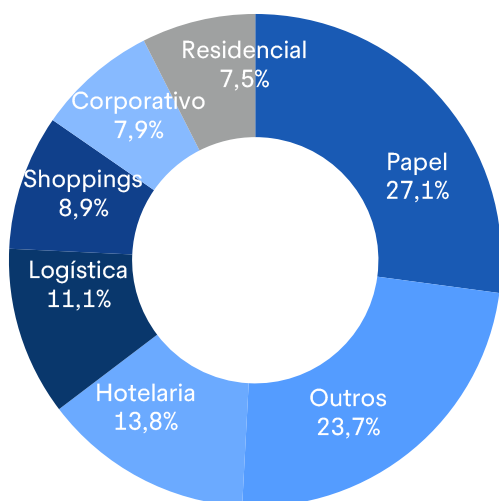
Classe de Ativo
(% do PL)



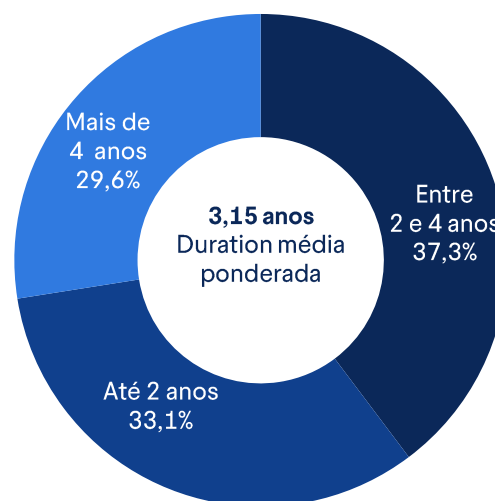
Indexador
(CRIs em % do PL)



Sector
(CRIs e FIs em % do PL)



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	CRI GGRC11	25D3788063	CDI	100,00%	100,00%	2,2	SC	40,9	1,9%
2	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,36%	10,67%	5,0	PR - SC - RS	28,4	1,3%
3	You Corporativo - SII	22D0847835	CDI	4,50%	4,50%	1,8	SP	24,3	1,2%
4	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	12,33%	3,3	SP	22,9	1,1%
5	Patriani II	23D1695281	CDI	5,00%	3,75%	1,6	SP	19,6	0,9%
6	Patriani IV	23D1695285	CDI	5,00%	2,60%	1,6	SP	19,0	0,9%
7	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	12,38%	3,3	SP	19,0	0,9%
8	Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	3,25%	2,4	PE	16,0	0,8%
9	Higienópolis - SI	21L0329279	CDI	4,25%	3,50%	1,0	SP	14,6	0,7%
10	You Corporativo - SI	22D0847833	CDI	4,00%	4,00%	1,2	SP	13,5	0,6%
11	CRI Latam	19L0909256	IPCA	12,80%	8,38%	3,0	SP	11,3	0,5%
12	CRI RZK Solar SI	21F0186815	IPCA	9,00%	12,28%	6,6	SC	9,3	0,4%
13	CRI RZK Solar SII	21F0137485	IPCA	9,00%	12,27%	6,9	SC	8,9	0,4%
14	CRI RZK Solar SIII	21F0097802	IPCA	8,50%	11,91%	6,7	SC	8,8	0,4%
15	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11,48%	8,84%	2,8	SP	7,6	0,4%
16	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9,73%	8,82%	0,8	RS	5,5	0,3%
17	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9,73%	8,81%	0,8	RS	5,5	0,3%
18	CRI RZK Solar SIV	21F0186712	IPCA	9,00%	12,27%	6,9	SC	5,1	0,2%
19	Soberano Sta. Paula - SIII	24D3055855	IPCA	10,16%	10,01%	2,8	SP	4,3	0,2%
20	Passione - SII	24D3055858	IPCA	11,48%	9,92%	2,8	SP	4,2	0,2%
21	Platina Norte Sul - SII	24D3055859	IPCA	11,48%	9,92%	2,8	SP	3,3	0,2%
22	Patriani I S3	23D1695269	CDI	3,50%	2,60%	1,6	SP	3,1	0,1%
23	Patriani I S1	23D1695011	CDI	3,50%	2,40%	1,6	SP	3,0	0,1%
24	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11,48%	8,84%	2,8	SP	2,3	0,1%
25	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10,16%	9,91%	2,8	SP	1,7	0,1%
26	Reserva Prado - SIII	24D3055854	IPCA	10,16%	10,01%	2,8	SP	1,0	0,0%
27	Soberano Sta. Paula - SI	24D3055829	IPCA	10,16%	9,91%	2,8	SP	1,0	0,0%
28	Platina Norte Sul - SI	24D3055772	IPCA	10,16%	8,84%	2,8	SP	0,7	0,0%
29	Passione - SIII	24D3055831	IPCA	10,16%	10,01%	2,8	SP	0,5	0,0%
30	Platina Norte Sul - SIII	24D3055834	IPCA	10,16%	10,01%	2,8	SP	0,4	0,0%
31	Passione - SI	24D3055754	IPCA	10,16%	8,84%	2,8	SP	0,2	0,0%
Total						2,9		305,9	14,5%

Nº	CRIs Táticos	Código B3	Índice	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (RS 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		42,7	2,0%

Total CRIs (Estruturais + Táticos)						3,1		348,7	16,5%
---	--	--	--	--	--	------------	--	--------------	--------------

Lista de Ativos - FII's

FII's Tijolo	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
TRX Real Estate	TRXF11	12,11%	0,91	147.093	Outros	7,0%
BTG Hotéis	BTHI11	8,14%	0,69	121.400	Hotelaria	5,7%
Hotel Maxinvest	HTMX11	10,34%	0,94	83.693	Hotelaria	4,0%
BTG Pactual Shoppings	BPML11	11,66%	0,76	58.701	Shopping	2,8%
Inter Logística	INLG11	9,34%	0,72	42.567	Logística	2,0%
Guardian Real Estate	GARE11	11,61%	0,91	37.107	Outros	1,8%
BTG Pactual Corporate	BRCR11	10,15%	0,56	35.526	Laje	1,7%
Anhanguera Educacional	FAED11	13,10%	0,71	21.748	Outros	1,0%
Projeto Água Branca	FPAB11	10,19%	0,59	19.155	Laje	0,9%
Gazit Malls	GZIT11	11,33%	0,49	17.441	Shopping	0,8%
Outros	n.a.	9,02%	0,84	137.311	Outros	6,5%
Total		10,29%	0,80	721.743		34,1%

FII's Papel	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
Iridium Resp. Limitada	IRIM11	12,84%	0,77	182.643	Papel	8,6%
BTG Pactual Crédito Imobiliário	BTCI11	11,96%	0,92	77.789	Papel	3,7%
BTG Pactual You Inc.	BTYU11	11,71%	0,91	44.423	Papel	2,1%
Rio Bravo Crédito	RBHG11	14,15%	0,81	32.696	Papel	1,5%
Valora Hedge Fund	VGHF11	11,60%	0,83	10.649	Hedge Fund	0,5%
Kinea Índices de Preços	KNIP11	8,41%	0,98	10.354	Papel	0,5%
Valora CRI	VGIP11	9,38%	0,89	9.061	Papel	0,4%
Galapagos Recebíveis	GCRI11	15,27%	0,73	7.523	Papel	0,4%
Patria Securities	PSEC11	12,29%	0,84	7.065	FOF	0,3%
Patria Crédito Imob.	PCIP11	11,75%	0,91	6.797	Papel	0,3%
Outros	n.a.	14,35%	0,76	24.631	Outros	1,2%
Total		12,54%	0,83	413.631		19,6%

Total FII's (Tijolo + Papel)	11,11%	0,81	1.135.374	53,7%
-------------------------------------	---------------	-------------	------------------	--------------

Lista de Ativos - Ações

Empresa	Ticker B3	Estratégia	R\$('000)	Setor	% PL
Allos AS	ALOS3	Tático	20.740	Shopping Center	1,0%
Construtora Tenda	TEND3	Tático	13.996	Construção	0,6%
			34.737		1,6%

Lista de Ativos – Ativo Real

Ativo Real	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
Pátio Maceió	n.a.	n.a.	n.a.	122.313	Shopping	5,8%
Ez Tower Torre B	n.a.	n.a.	n.a.	12.719	Laje	0,6%
Total				135.033		6,4%

Ez Tower Torre B



Pátio Maceió



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.

Vemos este ativo como um caso de ganho de capital de longo prazo: embora, no momento, seus rendimentos não sejam tão atrativos quanto outras oportunidades no mercado, acreditamos em seu potencial de valorização. Nosso otimismo se baseia na crescente movimentação de empresas para a região.

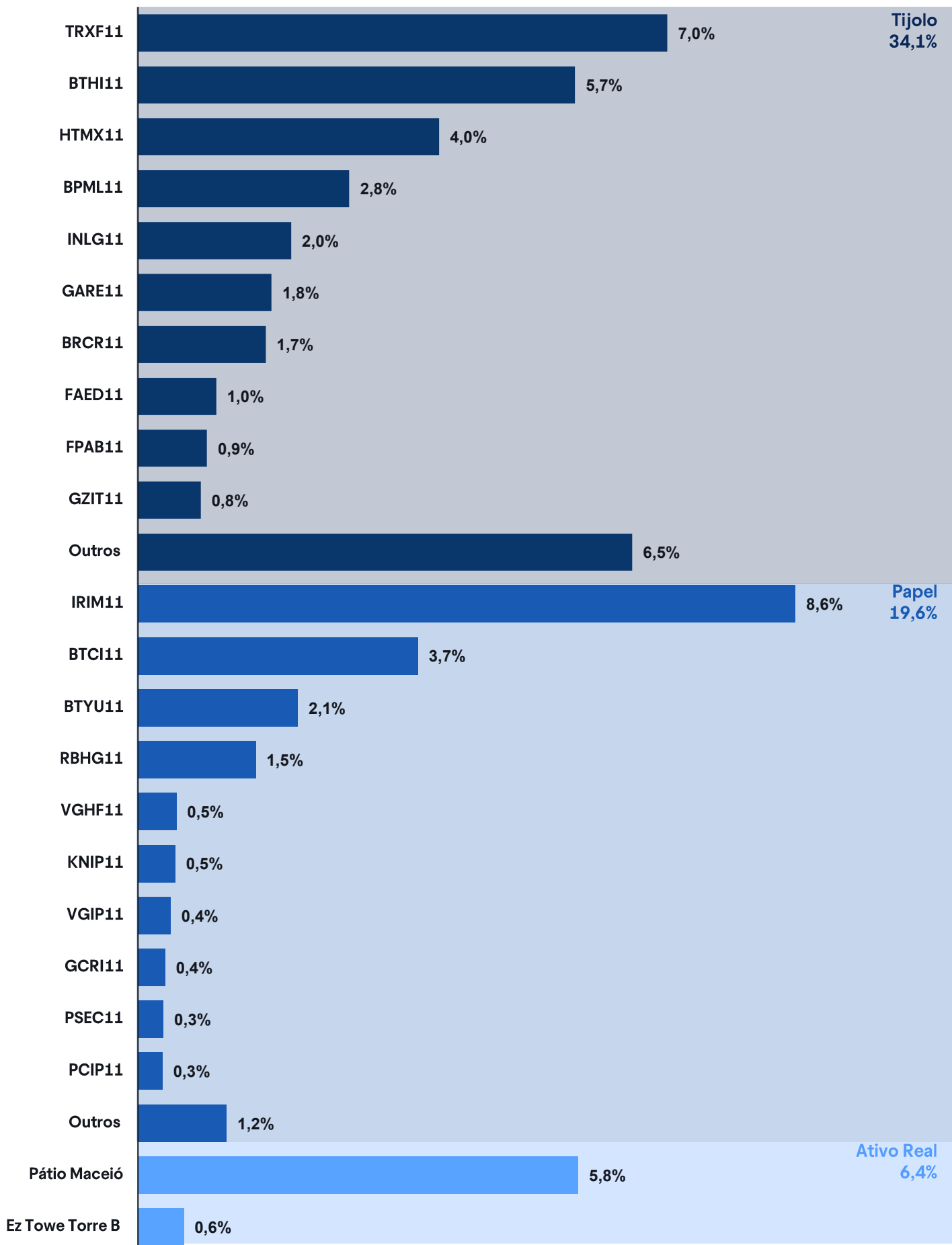
Pátio Maceió: Investido via FII “RE Structured”, também controlado pelo BTHF11, é responsável pela posição de 27% no Shopping Pátio Maceió, que foi adquirido por meio de uma operação estruturada. Em suma, compramos o imóvel de forma parcelada, no qual a vendedor tem um opção de recompra do imóvel num 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.

Caixa	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	Rentabilidade (% CDI)	% PL
Tesouro Selic	Liquidez	CDI	295.258	100,00%	14,0%
Compromissada	Liquidez	CDI	164.491	116,00%	7,8%
Total			459.749	105,72%	21,8%

PL R\$ ('000)

R\$ 2.113.578.222,38

Lista de Ativos – FIIs (% 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%

Fevereiro de 2026:

13/03/2026 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

06/03/2026 – 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.

