

**CLASSE ÚNICA DO BTG PACTUAL REAL ESTATE HEDGE FUND FII FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 45.188.176/0001-57 - Código de Negociação: BTHF11
("Fundo")

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, da Classe, vêm, por meio deste, informar aos cotistas e ao mercado em geral que:

- I. Em 04 de agosto de 2026, o Fundo celebrou o instrumento de aquisição de 76% do imóvel onde está localizado o Shopping Pátio Cianê, situado na Avenida Doutor Afonso Vergueiro, nº 823, Centro, Sorocaba, Estado de São Paulo ("Imóvel"), com área bruta locável 19.520 m² de ABL própria, pelo montante total de R\$ 220.400.000,00 (duzentos e vinte milhões e quatrocentos mil reais) a serem desembolsados da seguinte forma ("Valor da Operação"):
 - a. Primeira Parcela: R\$ 78.242.000,00 (setenta e oito milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais), correspondente a 35,5% do Valor da Operação, pagos nesta data, sendo:
 - i. R\$ 66.856.445,20 (sessenta e seis milhões e oitocentos e cinquenta e seis mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e vinte centavos) mediante assunção, pelo Fundo, do saldo devedor de dívida existente sobre o Imóvel, considerando a fração 76% adquirida), remunerada à taxa de IPCA + 7,65% a.a., com vencimento em jan/2034; e,
 - ii. R\$ 11.385.554,80 (onze milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos), pago em moeda corrente nacional;
 - b. Segunda Parcela: R\$ 44.080.000,00 (quarenta e quatro milhões e oitenta mil reais), correspondente a 20% do Valor da Operação, a serem pagos em 12 meses, a partir desta data, corrigidos pelo IPCA; e,
 - c. Terceira Parcela: R\$ 98.078.000,00 (noventa e oito milhões e setenta e oito mil reais), correspondente a 44,5% (quarenta e quatro inteiros e cinco décimos por cento) do Valor da Operação, a serem pagos em 24 (vinte e quatro) meses, a partir desta data, e corrigidos pelo IPCA ("Última Parcela").

- II. O cap rate estimado pela Gestora da transação, considerando o Resultado Operacional Líquido (NOI) projetado após o pagamento da Última Parcela, é de 10,2% (dez inteiros e dois décimos por cento) a.a.
- III. A partir desta data, o Fundo faz jus à parcela da receita mensal de locação do Imóvel correspondente à Participação adquirida, o que representa R\$ 0,01 (um centavo de real) por cota, representando um *dividend yield* de 42,1% nos primeiros 24 meses.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

São Paulo, 05 de agosto de 2026.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

ANEXO I

(Esta página foi propositalmente deixada em branco para separação entre o Fato Relevante e seu Anexo I.)



Aquisição Shopping Pátio Cianê

Agosto/2026



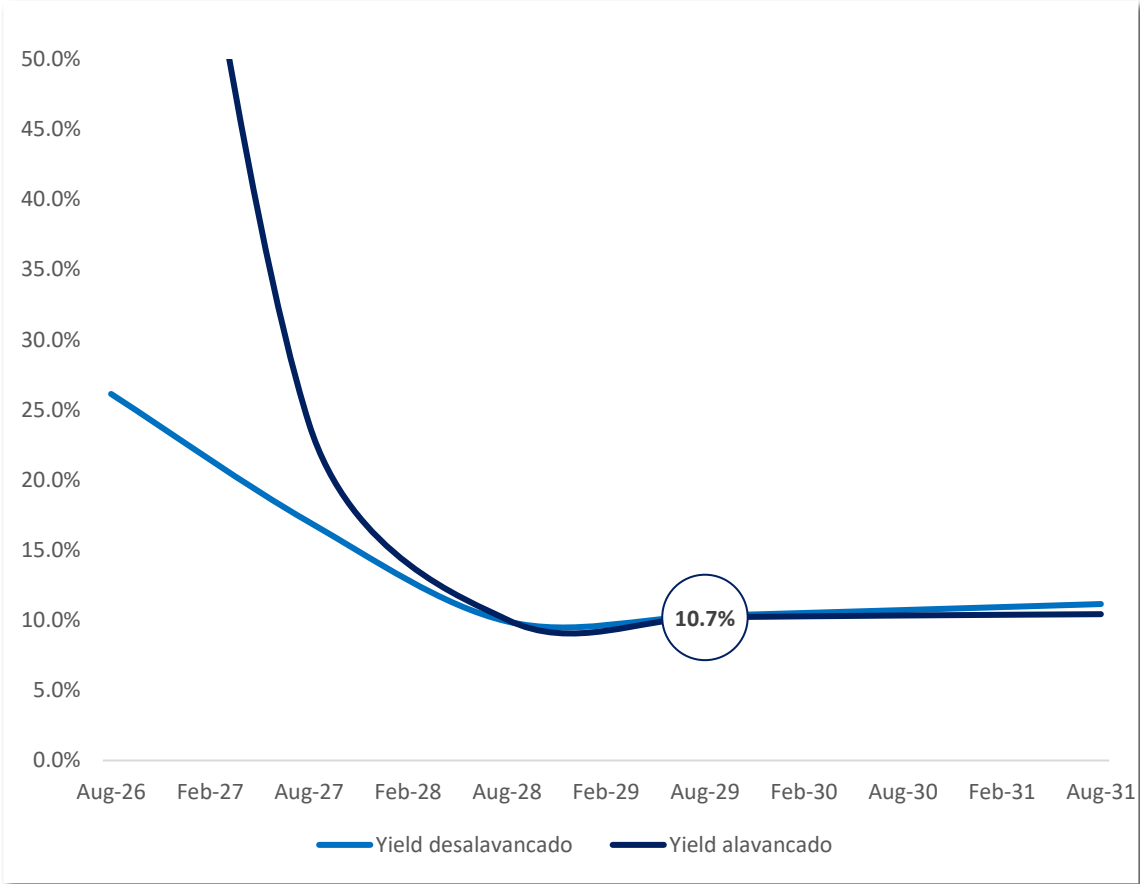
Detalhes da Transação

1 Estrutura da Operação

O BTHF11 anuncia hoje mais uma transação estruturada em ativos reais, reforçando sua estratégia de diversificação em ativos imobiliários. Trata-se da aquisição de participação relevante no Shopping Pátio Cianê, localizado no centro de Sorocaba/SP, uma das maiores cidades do interior paulista, com 723 mil habitantes. O empreendimento, inaugurado em 2013 e já consolidado no varejo local, vem apresentando crescimento consistente de vendas e resultado operacional nos últimos anos.

Aquisição	76% do Shopping Pátio Cianê
Valor	R\$ 220,4 milhões (~11,3 mil/m²)
Forma de pagamento	A vista: R\$ 78,2 milhões (67 mm via dívida, 11 mm equity) 12 meses: R\$ 44,1 milhões 24 meses: R\$ 98,1 milhões
Cap rate Estimado	10,7% a.a
Assunção de dívida	R\$ 67 milhões a IPCA + 7,65% a.a, vencimento em Jan/2034
Renda adicional (próx. 12m)	R\$ 0,094 por cota

Yield Alavancado vs Desalavancado



O Ativo — Shopping Pátio Cianê

2 Dados do Shopping

Localização	Av. Dr. Afonso Vergueiro, 823, Centro, Sorocaba/SP
Participação ABL	76% ~19.520 m² de ABL própria
Locatários	Centauro, Casas Bahia, KFC, Riachuelo, McDonald's, C&A, Outback Steakhouse, entre outros
Lojas	~140 lojas inaugurado em 2013
Administradora	Alqia
Vendas LTM SSS	R\$ 314 mm (+7,0% vs. ano anterior) 8,0%
Ocupação	86,4%





FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund