

FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund

BTHF11

Relatório Mensal

Julho 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 resiliente, com o PIB crescendo 1,1% no 1º trimestre de 2026. O IPCA-15 de julho subiu apenas 0,06%, abaixo do esperado, levando a inflação em 12 meses a 4,52%, ante 4,80% em junho. Com a Selic em 14,25% a.a. e o Copom reunido nos dias 4 e 5 de agosto, o Focus projeta um corte até o fim do ano, com a Selic encerrando 2026 em 13,75%.

RESULTADO: No mês, o BTHF11 apresentou resultado de R\$ 0,102 por cota, com destaque para a linha de resultado com operações em FIIs, que abordaremos especificamente nesse relatório. Mantivemos a distribuição em R\$ 0,101 por cota, seguindo o guidance de distribuição anunciado para esse semestre, e anunciamos o guidance para o 2S26 também no intervalo de R\$ 0,100 a R\$ 0,105 por cota. O retorno total em 12 meses foi de 11%, frente aos 9% do IFIX.

MOVIMENTAÇÃO: No mês, movimentamos aproximadamente R\$ 123 milhões no mercado secundário, com recomposição líquida de R\$ 52,2 milhões de caixa. O principal destaque foi o encerramento da posição em TRXF11, concluindo o ciclo de desinvestimento iniciado em dezembro de 2025, quando vendemos EZTB por cotas de TRXF11 — ciclo que trouxe ao fundo um lucro líquido de R\$ 38 milhões. Com o caixa acumulado no mês, demos continuidade à estratégia de aumento de exposição a IPCA com duration mais alongada, integralizando R\$ 30 milhões em cotas mezanino do fundo Itaú Log CP a IPCA + 11,8% a.a. e R\$ 13 milhões no CRI JHSF a IPCA + 9,73% a.a.

CARTEIRA: O Fundo encerrou o mês com 39% em FIIs tijolo, 24% em FIIs de papel, 20% em CRIs, 13% em Caixa, 2% em Ativos Reais e 1% em Ações.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,836 bilhões

COTA MERCADO
R\$ 8,82 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,053 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 9,86 por cota

DIVIDEND YIELD¹
13,74%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,101 por cota

COTISTAS
316.633

ADTV¹
R\$ 3,61 milhões

RETORNO 12m- BTHF vs IFIX
11% vs 9%

PREÇO/VALOR PATRIMONIAL
0,89x

No cenário internacional, os Estados Unidos seguiram apresentando sinais de resiliência econômica ao longo do segundo trimestre. Apesar da desaceleração do PIB, o crescimento permaneceu sustentado pelo consumo das famílias e pelo forte ciclo de investimentos, especialmente em inteligência artificial.

O mercado de trabalho mostrou moderação na geração de vagas, mas continua compatível com uma economia em expansão, enquanto a inflação apresentou alívio em junho, sobretudo nos componentes de serviços, ainda insuficiente para caracterizar uma retomada consistente do processo de desinflação.

A combinação de atividade resiliente, mercado de trabalho ainda apertado e inflação subjacente acima da meta levou o Fed a manter uma postura cautelosa. Nesse contexto, o cenário base continua apontando para a retomada gradual do ciclo de alta de juros nos próximos meses, condicionada à evolução dos dados de inflação e emprego.

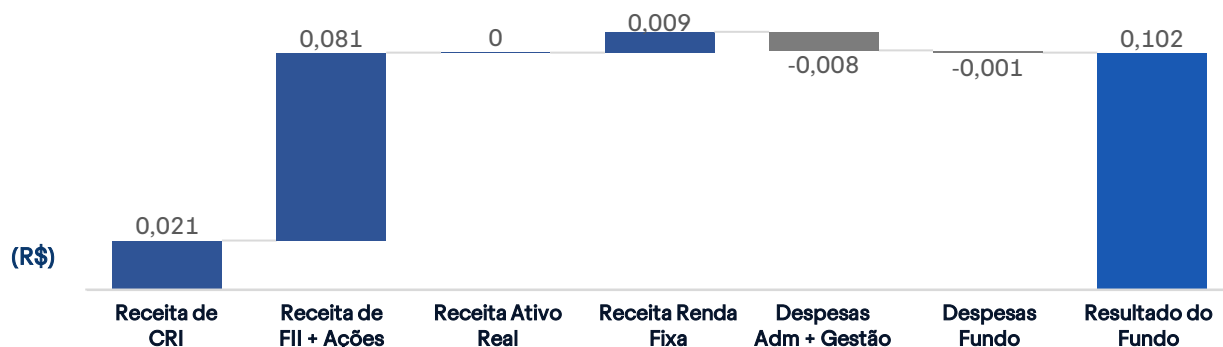
No Brasil, julho foi marcado por um ambiente marginalmente mais favorável para a política monetária. As leituras de inflação voltaram a surpreender positivamente, enquanto os indicadores de atividade passaram a sinalizar uma acomodação mais consistente do crescimento. O crédito continua resiliente, apesar do nível de taxas crescentes e elevado comprometimento de renda das famílias.

O mercado de trabalho permanece apertado, mas também começou a mostrar sinais graduais de moderação, especialmente por meio do menor crescimento da renda e da perda de dinamismo em alguns indicadores de emprego. Apesar de persistirem desafios importantes, como expectativas de inflação desancoradas, hiato positivo da atividade e riscos ligados ao ambiente geopolítico e ao petróleo, a melhora recente dos dados reforçou a percepção de menor pressão inflacionária no curto prazo. Dessa forma, permanece a expectativa de continuidade do ciclo de flexibilização monetária, com projeção de mais dois cortes de 25 pontos-base na Selic até o final de 2026.

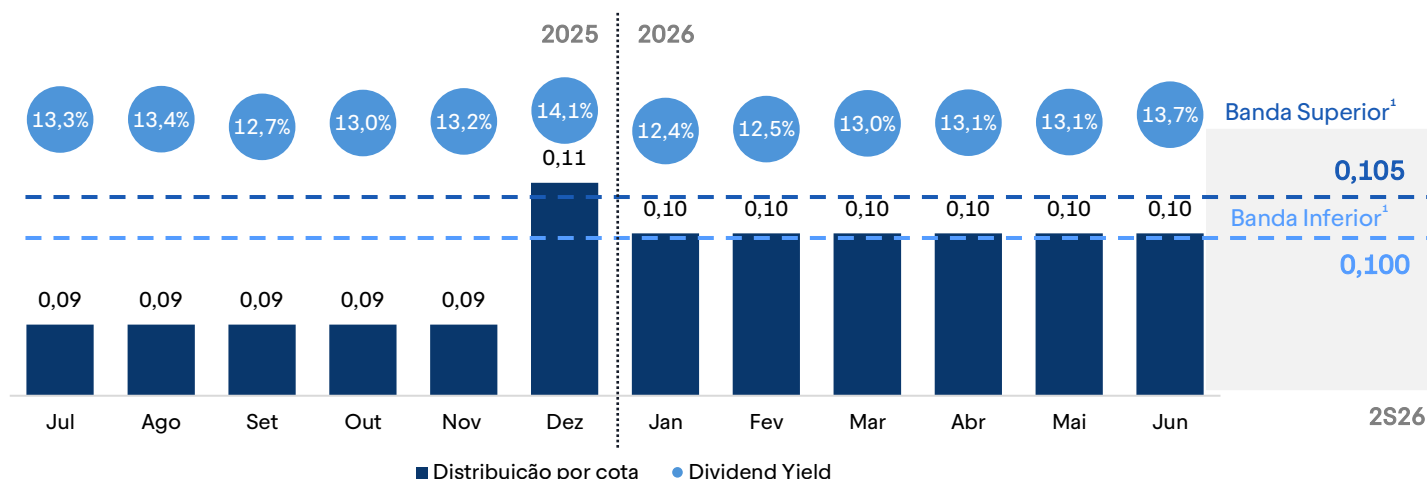
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Abril		Maio		Junho		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	25.043.300	0,122	21.278.044	0,103	22.809.800	0,111	128.572.565	0,625
Receita de CRI	4.349.339	0,021	4.314.004	0,021	4.387.183	0,021	22.281.408	0,108
Receita de FII	9.030.240	0,044	10.983.486	0,053	14.647.231	0,071	66.482.706	0,323
Receita Ativo Real	4.272.880	0,021	2.995.122	0,015	0	0,000	11.117.683	0,054
Receita com Renda Fixa	3.145.263	0,015	1.583.730	0,008	1.770.702	0,009	13.046.532	0,063
Total Receitas Recorrentes	20.797.721	0,101	19.876.342	0,097	20.805.116	0,101	112.928.328	0,549
Resultado operações CRIs	63.209	0,000	20.134	0,000	0	0,000	367.602	0,002
Resultado Operações FIIs + Ações	4.182.370	0,020	1.381.568	0,007	2.004.684	0,010	15.276.635	0,074
Total Receitas Não Recorrentes	4.245.579	0,021	1.401.702	0,007	2.004.684	0,010	15.644.237	0,076
Taxa de ADM + Gestão	(1.687.278)	(0,008)	(1.683.275)	(0,008)	(1.667.515)	(0,008)	(8.368.348)	(0,041)
Despesas do Fundo	(40.239)	(0,000)	(82.411)	(0,000)	(155.166)	(0,001)	(502.920)	(0,002)
Despesas Financeiras	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Total de Despesas	(1.727.517)	(0,008)	(1.765.685)	(0,009)	(1.822.681)	(0,009)	(8.871.268)	(0,043)
Resultado Fundo	23.315.782	0,113	19.512.359	0,095	20.987.120	0,102	119.701.297	0,582
Distribuição de Dividendos	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	124.743.246	0,606

Composição do Resultado por Cota



Histórico de Dividendos

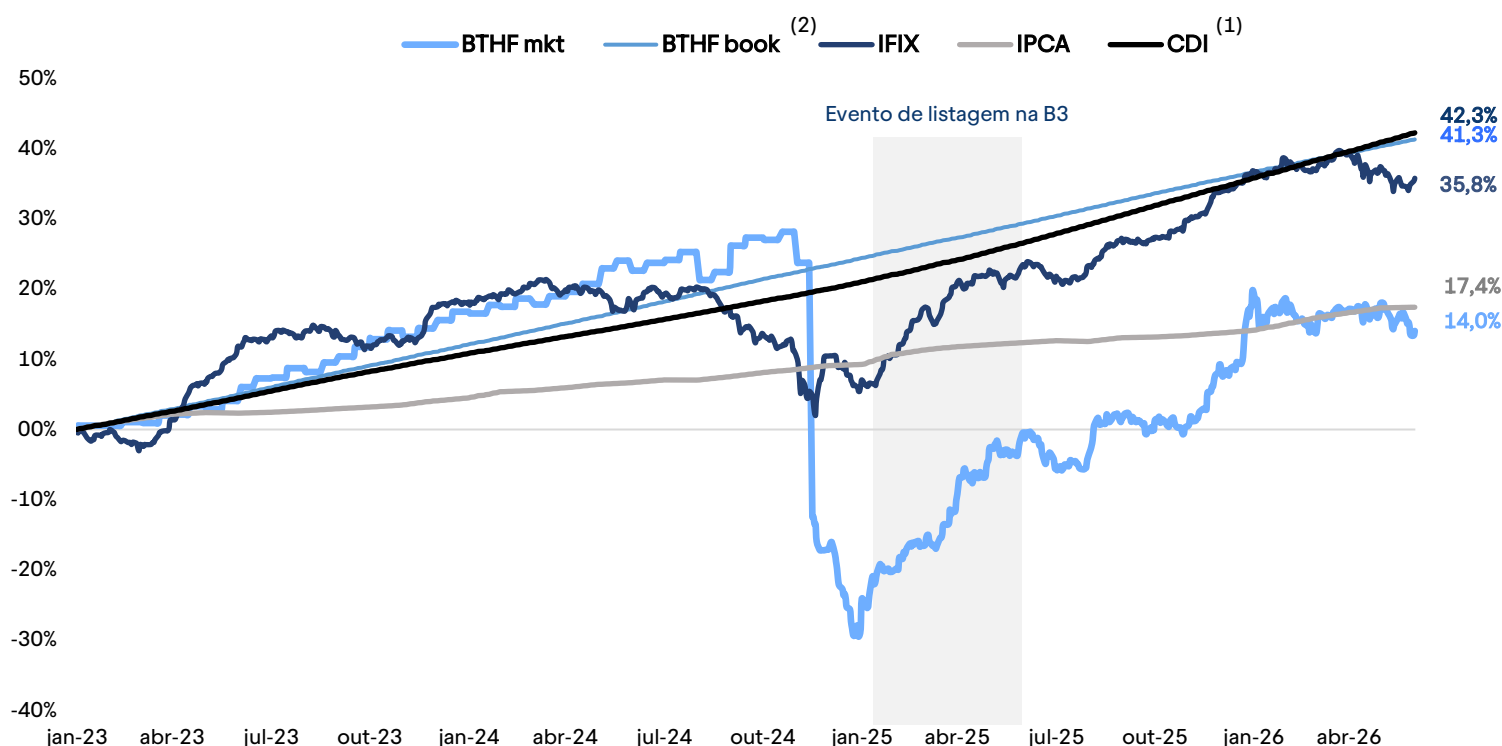


Notas: (1) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. 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	Jul.25	Ago.25	Set.25	Out.25	Nov.25	Dez.25	Jan.26	Fev.26	Mar.26	Abr.26	Mai.26	Jun.26
DY book	0,91%	0,92%	0,92%	0,93%	0,92%	1,03%	1,00%	1,00%	0,94%	1,00%	1,00%	1,02%
DY mkt	1,11%	1,11%	1,06%	1,09%	1,10%	1,17%	1,03%	1,05%	1,04%	1,09%	1,09%	1,15%
CDI ⁽¹⁾	1,08%	0,99%	0,99%	1,08%	0,89%	1,04%	0,99%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,86%

Rentabilidade desde o IPO

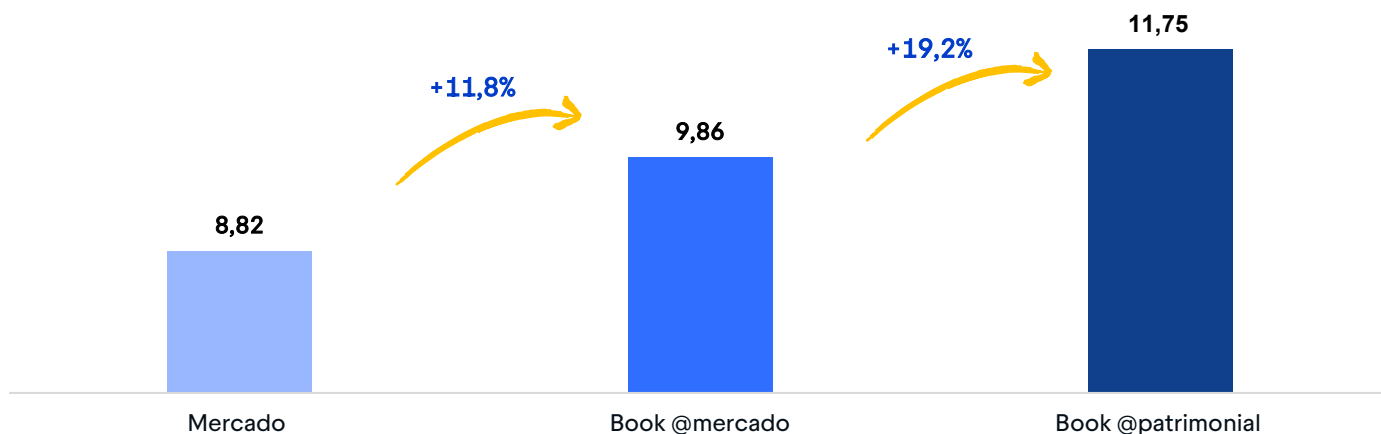


Sensibilidade Carteira vs Cota Mercado

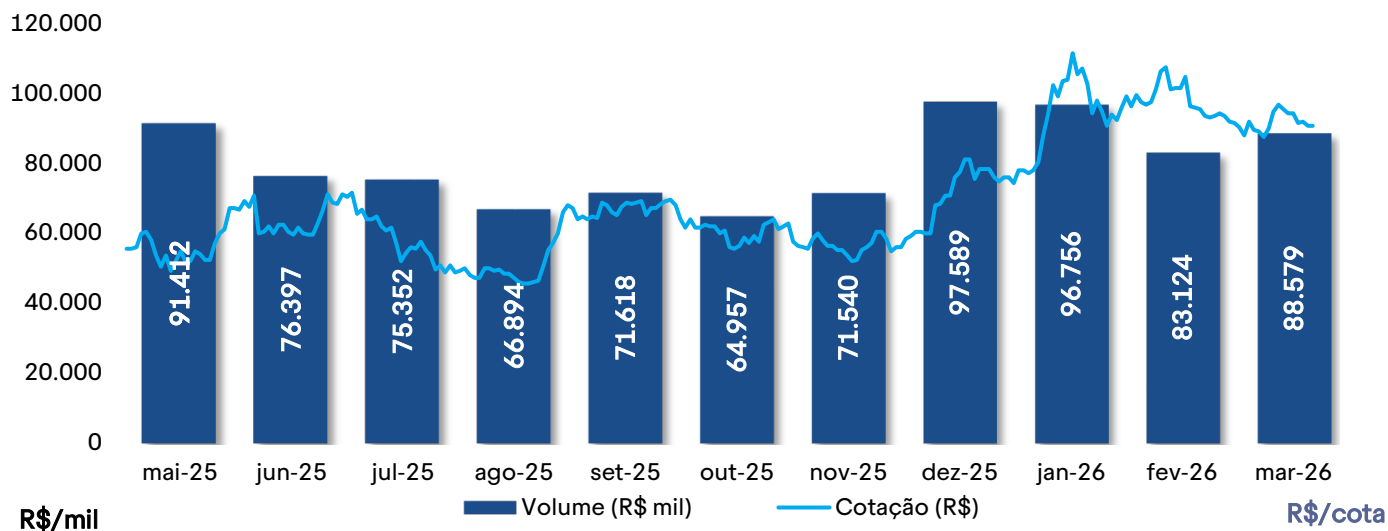
					Carteira (% PL)					
Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTN(B) (bps)	Yield CDI líq ⁽¹⁾ . +	Upside to book	CRIs (20,%)		Fils Papel (24%)		Fils Tijolo (39%)	
					Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Upside da carteira DY		Upside da carteira DY	
R\$ 7,50	16,16%	863 bps	3,49%	36,53%	14,06%	4,23%	67%	19% a.a.	83%	14% a.a.
R\$ 7,75	15,64%	811 bps	3,03%	32,13%	13,61%	4,10%	62%	18% a.a.	77%	14% a.a.
R\$ 8,00	15,15%	762 bps	2,59%	28,00%	13,18%	3,97%	57%	18% a.a.	72%	13% a.a.
R\$ 8,25	14,69%	716 bps	2,18%	24,12%	12,78%	3,85%	52%	17% a.a.	67%	13% a.a.
R\$ 8,50	14,26%	673 bps	1,80%	20,47%	12,41%	3,73%	48%	17% a.a.	62%	12% a.a.
R\$ 8,75	13,85%	632 bps	1,44%	17,03%	12,05%	3,63%	43%	16% a.a.	57%	12% a.a.
R\$ 9,00	13,47%	594 bps	1,09%	13,78%	11,72%	3,53%	39%	16% a.a.	53%	12% a.a.
R\$ 9,25	13,10%	557 bps	0,77%	10,70%	11,40%	3,43%	36%	15% a.a.	49%	11% a.a.
R\$ 9,50	12,76%	523 bps	0,46%	7,79%	11,10%	3,34%	32%	15% a.a.	45%	11% a.a.
R\$ 9,75	12,43%	490 bps	0,17%	5,03%	10,82%	3,26%	29%	15% a.a.	41%	11% a.a.
R\$ 10,00	12,12%	459 bps	-0,11%	2,40%	10,55%	3,17%	25%	14% a.a.	37%	11% a.a.
R\$ 10,24	11,84%	431 bps	-0,36%	0,00%	10,30%	3,10%	23%	14% a.a.	34%	10% a.a.

Duplo Desconto

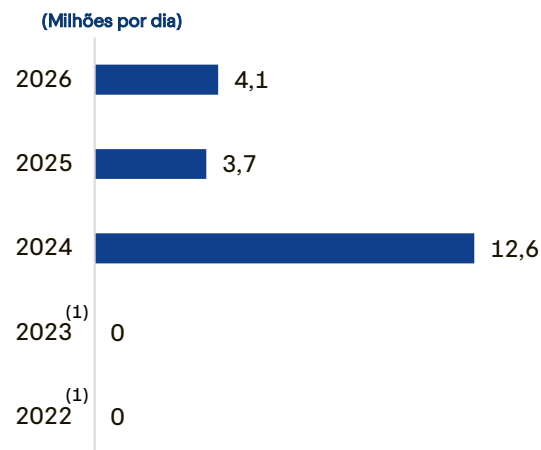
O BTHF negocia com 8,0% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse upside chega a **33,2%**.



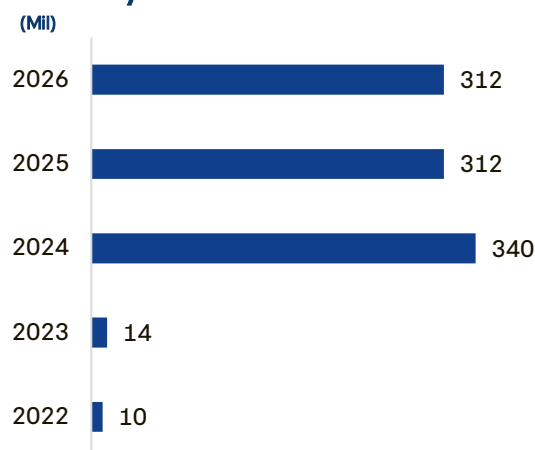
Cotação Histórica e Volume Mensal



Evolução ADTV



Evolução Cotistas



CRIs

42
#Ativos

R\$ 410
milhões

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

FIs & Ações

48
#Ativos

R\$ 1,30
bilhões

13,14%
Dividend Yield

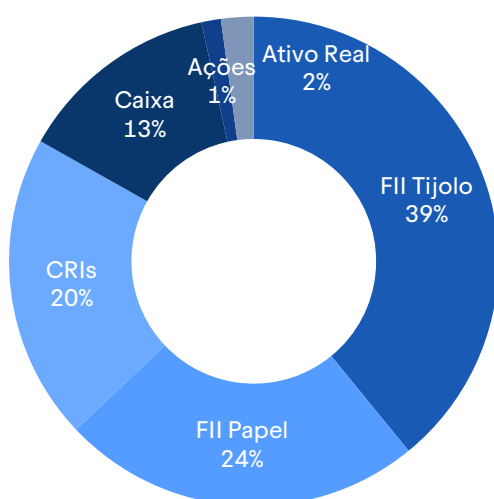
Ativo Real

1
#Imóveis

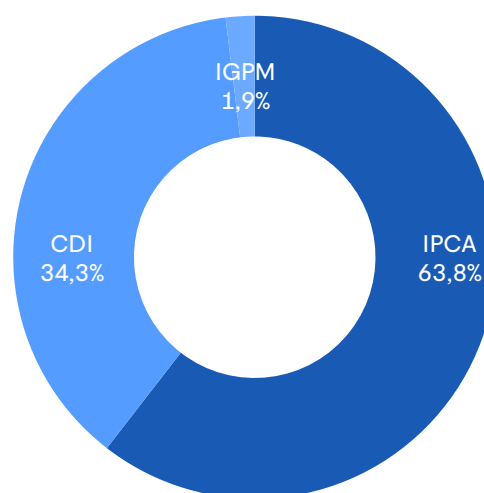
R\$ 21
milhões

2.350 m²
ABL

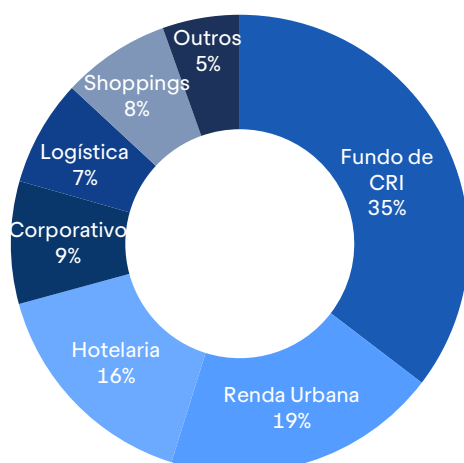
Classe de Ativo (% do PL)



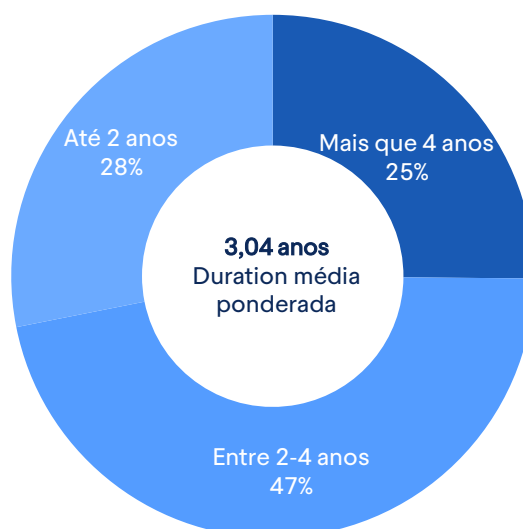
Indexador (CRIs em % do PL)



Sector (FIIs 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	Ativos Imob. Div.	25H5079794	IPCA	11.85%	11.85%	2.10	SP	52.13	2.56%
2	CRI logístico	25D3788063	CDI	100.00%	100.00%	2.22	SC	40.72	2.00%
3	CRI Visc	22K1362572	IPCA	7.65%	7.99%	5.70	SP	35.02	1.72%
4	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9.36%	10.67%	4.96	PR - SC - RS	27.48	1.35%
5	You Corporativo - SII	22D0847835	CDI	4.50%	4.50%	1.81	SP	25.81	1.27%
6	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8.20%	12.33%	3.32	SP	22.16	1.09%
7	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8.20%	12.38%	3.31	SP	18.37	0.90%
8	Patriani I Vitra - S2	23D1695281	CDI	5.00%	3.75%	1.62	SP	15.76	0.77%
9	Patriani I Vitra - S4	23D1695285	CDI	5.00%	2.60%	1.62	SP	15.21	0.74%
10	CRI Balassiano II	25K3416964	CDI	4.50%	4.50%	2.60	RJ	14.70	0.72%
11	You Corp. - S1	22D0847833	CDI	4.00%	4.00%	1.25	SP	14.31	0.70%
12	Higienópolis - Série II	21L0329279	CDI	4.25%	3.50%	1.04	SP	14.29	0.70%
13	JHSF Cidade Jardim - S2	26F4335958	IPCA	9.74%	9.74%	3.10	SP	12.70	0.62%
14	CRI Latam	19L0909256	IPCA	12.80%	8.38%	3.04	SP	10.81	0.53%
15	BTLP Cajamar	26D7086699	IPCA	8.70%	8.70%	5.00	SP	9.94	0.48%
16	CRI RZK Solar SI	21F0186815	IPCA	9.00%	12.28%	6.60	SC	8.95	0.44%
17	CRI RZK Solar SII	21F0137485	IPCA	9.00%	12.27%	6.85	SC	8.56	0.42%
18	CRI RZK Solar SIII	21F0097802	IPCA	8.50%	11.91%	6.68	SC	8.50	0.41%
19	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11.48%	8.84%	2.78	SP	7.60	0.37%
20	CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	12.00%	12.00%	0.48	SP	7.27	0.35%
21	CRI GTIS	21J0043571	CDI	100.00%	100.00%	3.10	SP	6.35	0.31%
22	CRI RZK Solar SIV	21F0186712	IPCA	9.00%	12.27%	6.85	RS	4.92	0.24%
23	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9.73%	8.81%	0.80	RS	4.49	0.22%
24	Souza Cruz - S1	17I0142307	IPCA	9.73%	8.81%	0.80	RS	4.49	0.22%
25	Soberano Sta. Paula - SIII	24D3055855	IPCA	10.16%	10.01%	2.80	SP	4.28	0.21%
26	Passione - SII	24D3055858	IPCA	11.48%	9.92%	2.78	SP	4.19	0.20%
27	Platina Norte Sul - SII	24D3055859	IPCA	11.48%	9.92%	2.78	SP	3.29	0.16%
28	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11.48%	8.84%	2.78	SP	2.34	0.11%
29	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10.16%	9.91%	2.81	SP	1.68	0.08%
30	Reserva Prado - SIII	24D3055854	IPCA	10.16%	10.01%	2.80	SP	1.02	0.05%
31	Soberano Sta. Paula - SI	24D3055829	IPCA	10.16%	9.91%	2.81	SP	0.97	0.04%
32	CRI Brazilian Jr. II	11F0031919	TR	8.00%	8.00%	6.25	SP	0.66	0.03%
33	Platina Norte Sul - SI	24D3055772	IPCA	10.16%	8.84%	2.81	SP	0.65	0.03%
34	Passione - SIII	24D3055831	IPCA	10.16%	10.01%	2.80	SP	0.55	0.02%
35	Platina Norte Sul - SIII	24D3055834	IPCA	10.16%	10.01%	2.80	SP	0.42	0.02%
36	Passione - SI	24D3055754	IPCA	10.16%	8.84%	2.81	SP	0.22	0.01%
37	Residencial BS	11H0022430	PRE	12.50%	12.50%	1.74	SP	0.07	0.00%
38	Helbor 2	22H1104501	CDI	2.30%	2.71%	1.10	SP	0.03	0.00%
39	Patriani I Mistral- S3	23D1695269	CDI	3.50%	2.60%	1.63	SP	0.00	0.00%
40	Patriani I Mistral - S1	23D1695011	CDI	3.50%	2.40%	1.63	SP	0.00	0.00%
41	Residencial BS	10D0018560	IGPM	8.00%	6.88%	4.82	SP	0.00	0.00%
42	Residencial BS	11K0018241	IGPM	8.00%	6.88%	4.82	SP	0.00	0.00%
Total						3.11		410.94	20.1%

Lista de Ativos - FIs

Ticker B3	DY	P/VP	R\$(´000)	Setor	% PL
BTRU11	11,9%	0,99	213.013,28	Renda Urbana	10,50%
BTHI11	12,4%	0,67	118.673,75	Hotelaria	5,85%
HTMX11	10,6%	0,91	85.060,36	Hotelaria	4,19%
BPML11	12,9%	0,72	52.455,62	Shoppings	2,58%
INLG11	10,2%	0,66	40.512,74	Logística	2,00%
GARE11	12,4%	0,87	35.624,61	Renda Urbana	1,76%
TRBL11	17,2%	0,78	29.739,71	Logística	1,47%
BRCR11	11,8%	0,51	27.998,15	Corporativo	1,38%
BTLG11	9,6%	0,95	20.438,37	Logística	1,01%
FAED11	13,8%	0,66	20.330,50	Educacional	1,00%
Outros	8,4%	0,54	150.559,39	Outros	7,42%
Total	11,4%	0,77	794.406		39,1%

Ticker B3	DY	P/VP	R\$(´000)	Setor	% PL
IRIM11	17,5%	0,79	212.594,96	Fundo de CRI	10,47%
BTCI11	14,0%	0,89	57.780,57	Fundo de CRI	2,85%
INTER OPP FII SR	14,4%	1,00	44.849,85	Fundo de CRI	2,21%
BTYU11	14,8%	0,72	35.586,49	Fundo de CRI	1,75%
ITAU LOG CP MEZA	16,0%	1,00	30.015,36	Fundo de CRI	1,48%
RBHG11	15,6%	0,72	29.726,86	Fundo de CRI	1,46%
CPTS11	14,6%	0,86	14.616,57	Fundo de CRI	0,72%
PSEC11	11,7%	0,78	11.765,84	Hedge Fund	0,58%
Outros	13,8%	0,84	47.585,60	Outros	2,34%
	15,81%	0,80	532.108		23,9%

Total FIs (Tijolo + Papel)	12,67%	0,78	1.326.514		63,0%
---------------------------------------	---------------	-------------	------------------	--	--------------

Lista de Ativos - Ações

Empresa	Ticker B3	Estratégia	R\$(´000)	Setor	% PL
Allos AS	ALOS3	Tático	26.152	Shopping Center	1,3%
			26.152		1,3%

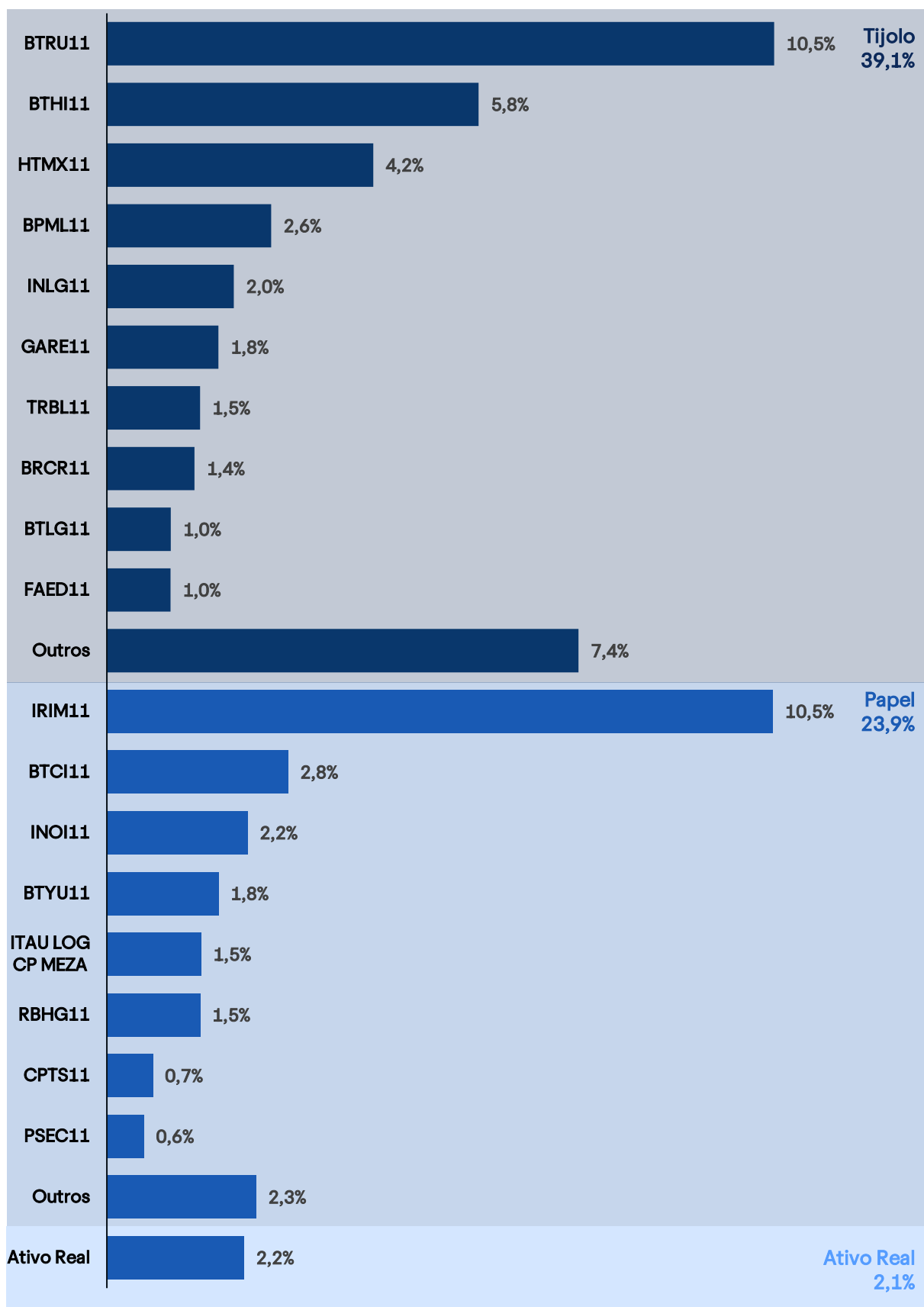
Lista de Ativos – Ativo Real

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%

2026:

05/08/2026 – Fato Relevante

[Acesse](#)

13/07/2026 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

07/07/2026 – 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.

