

FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund

BTHF11

Relatório Mensal

Dezembro 2025



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: Novembro trouxe leve aceleração da inflação, mas ainda em níveis baixos, com IPCA de 0,18% e acumulado de 4,46% em 12 meses. A Selic foi mantida em 15,00%, em meio às incertezas fiscais e eleitorais. O IFIX avançou 1,86%, renovando sua máxima histórica, com destaque positivo para os fundos de tijolo (+2,51%), mesmo com os fundos de papel com bom desempenho (+1,17%).

RESULTADO: No mês, o BTHF11 apresentou um resultado de R\$ 0,093 por cota, refletindo o curso ordinário do Fundo, sem efeitos não recorrentes relevantes. A distribuição foi mantida em R\$ 0,092 por cota. Seguimos conservadores com a distribuição, aguardando uma melhor definição do cenário do próximo ano para uma possível revisão do guidance de distribuição. O retorno total acumulado no ano (YTD) é de 21,0%, frente aos 17,4% do IFIX.

MOVIMENTAÇÃO: O principal destaque, no entanto, foi a venda do CRI Assaí, operação que resultou na geração aproximada de R\$ 30 MM em caixa, além de um resultado de cerca de R\$ 1 MM para o Fundo. Ao longo do mês, realizamos ajustes pontuais no portfólio, com aumento das exposições em IRIM11 e GARE11, movimentos financiados, em parte, pela redução da posição em BTCL11, a qual desinvestimos com lucro.

ESTRATÉGIA: As movimentações realizadas refletem nosso foco contínuo em aumentar a previsibilidade de resultados, o FFO recorrente e a liquidez da carteira, por meio de alocações seletivas e gestão ativa dos ativos. Seguimos priorizando operações com boa relação risco-retorno, estruturas robustas e capacidade de geração de caixa consistente, mantendo flexibilidade para aproveitar oportunidades que possam surgir em um cenário ainda volátil.

CARTEIRA: O Fundo encerrou o mês com 31,7% em FIs tijolo, 24,2% em FIs de papel, 16,1% em CRIs, 13,7% em Caixa, 13,6% em Ativos Reais e 0,8% em Ações.

Notas: (1) Data base 11/2025.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,724 bilhões

COTA MERCADO
R\$ 8,38 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,066 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,04 por cota

DIVIDEND YIELD¹
13,17%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,092 por cota

COTISTAS
R\$ 313.172

ADTV¹
R\$ 3,76 milhões

RETORNO 2025- BTHF vs IFIX
20,95% vs 17,46%

PREÇO/VALOR PATRIMONIAL
0,83x

No Brasil, no campo da política monetária, o Copom sinalizou mudanças relevantes, ainda que sutis, em sua comunicação. O Banco Central passou a afirmar que o atual nível de juros é “adequado”, e não mais “suficiente”, para levar a inflação à meta. Essa alteração sugere que o ciclo de alta de juros pode ter chegado a um novo estágio. Além disso, ao acrescentar a expressão “como usual” ao dizer que não hesitará em elevar os juros se necessário, o Copom reduziu levemente o tom de alerta para novas altas. Para o mercado, essas mudanças aumentaram a possibilidade de início de um ciclo de cortes de juros, que pode ocorrer já em janeiro ou, de forma mais conservadora, em março, dependendo da evolução dos riscos e dos dados econômicos.

Os indicadores de atividade econômica apresentaram sinais mistos no curto prazo, mas, no conjunto, apontam para uma desaceleração. O crédito teve desempenho um pouco melhor do que o esperado, enquanto o PIB ficou abaixo das expectativas, apesar de pequenas revisões positivas em dados anteriores. Esse cenário reforça a percepção de que a política monetária mais restritiva continua afetando a economia real, indicando uma perda gradual de ritmo ao longo dos próximos trimestres. O mercado de trabalho ainda se mostra resistente, embora já existam sinais iniciais de desaceleração.

Em relação à inflação, o cenário também segue heterogêneo. Bens industriais e alimentos continuam liderando a desinflação, com novas revisões para baixo para a inflação de 2025, enquanto serviços permanecem relativamente mais pressionados e “resiliente” em comparação aos demais componentes.

Nos Estados Unidos, o cenário foi marcado por um Banco Central que, apesar de realizar o terceiro corte consecutivo de 25 pontos-base, fez questão de preparar o mercado para uma possível pausa no ciclo de flexibilização monetária. Além disso, foram divulgados os dados do mercado de trabalho referentes a outubro e novembro, cuja publicação havia sido adiada em razão da paralisação do governo federal.

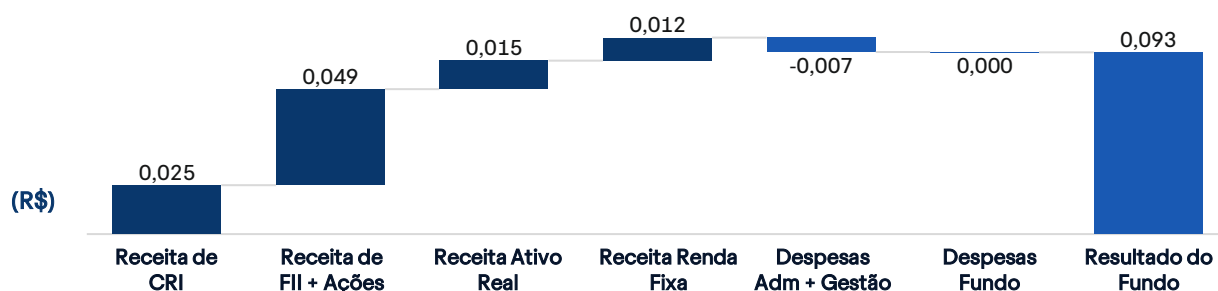
Na reunião mais recente, o Banco Central dos Estados Unidos entregou o corte de 25 pontos-base amplamente esperado, mas o principal destaque esteve na comunicação. A inclusão no comunicado oficial da expressão “considerando a magnitude e o momento de eventuais ajustes adicionais” sinalizou, de forma direta, maior flexibilidade na condução da política monetária. Após três cortes consecutivos, o Comitê passou a indicar maior conforto em pausar o ciclo, caso os dados não justifiquem novas reduções imediatas.

Esse enquadramento foi reforçado pelo presidente do Banco Central, Jerome Powell, durante a coletiva, ao destacar repetidamente que, após os cortes acumulados, a política monetária já se encontra próxima de um intervalo compatível com as estimativas de taxa de juros neutra. Em um contexto de inflação ainda acima da meta e sinais de acomodação no mercado de trabalho, o Banco Central estaria, portanto, bem posicionado para aguardar e observar a evolução dos dados.

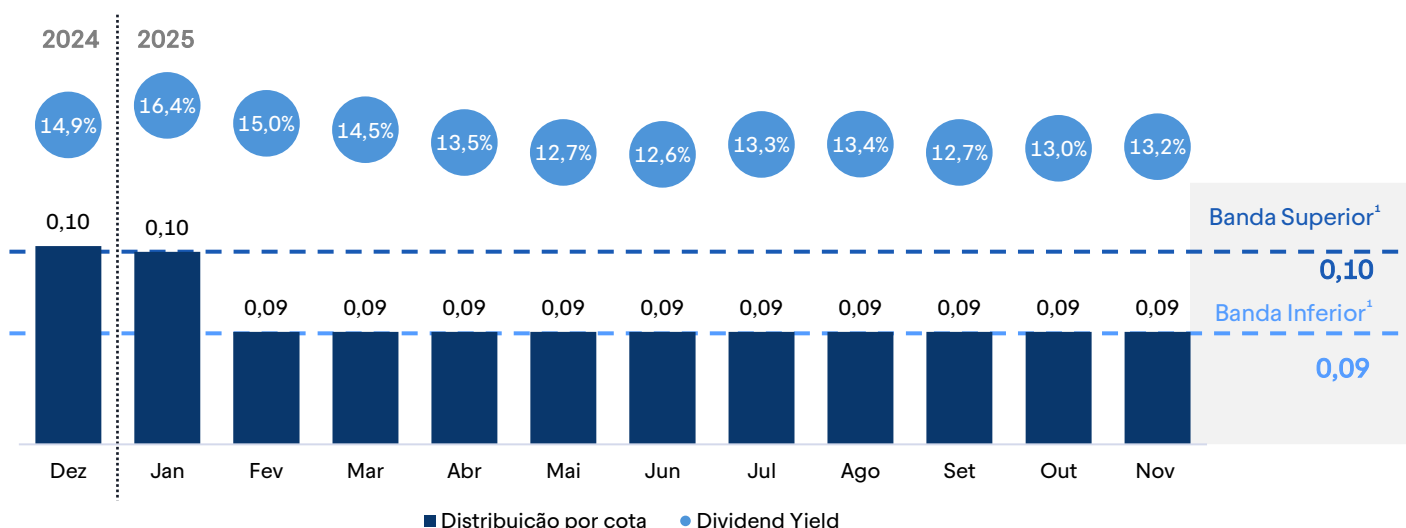
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Setembro		Outubro		Novembro		2025	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	18.265.930	0,089	24.428.567	0,119	20.768.057	0,101	235.219.611	1,143
Receita de CRI	3.838.860	0,019	2.996.975	0,015	4.056.976	0,020	44.021.260	0,214
Receita de FII	9.881.951	0,048	9.735.416	0,047	10.136.861	0,049	127.541.334	0,620
Receita Ativo Real	2.848.487	0,014	9.938.748	0,048	3.007.059	0,015	31.345.789	0,152
Receita com Renda Fixa	2.725.089	0,013	2.431.098	0,012	2.430.602	0,012	22.736.678	0,110
Total Receitas Recorrentes	19.239.000	0,093	25.102.238	0,122	19.631.499	0,095	225.645.060	1,096
Resultado operações CRIs	53.333	0,000	-45.082	0,000	1.137.667	0,006	11.877.340	0,058
Resultado Operações FIIs + Ações	-1.026.404	-0,005	-628.589	-0,003	-1.109	0,000	-2.302.789	-0,011
Total Receitas Não Recorrentes	-973.071	-0,005	-673.671	-0,003	1.136.558	0,006	9.574.551	0,047
Taxa de ADM + Gestão	-1.555.302	-0,005	-1.539.914	-0,007	-1.520.369	-0,007	-18.022.830	-0,088
Despesas do Fundo	-53.627	0,000	-39.863	0,000	-41.827	0,000	-478.188	-0,002
Despesas Financeiras	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Total de Despesas	-1.608.930	-0,008	-1.579.777	-0,008	-1.562.197	-0,008	-18.501.017	-0,090
Resultado Fundo	16.657.000	0,081	22.848.789	0,111	19.205.861	0,093	216.718.593	1,053
Distribuição de Dividendos	18.937.918	0,092	18.937.918	0,092	18.937.918	0,092	209.346.338	1,017

Composição do Resultado por Cota



Histórico de Dividendos

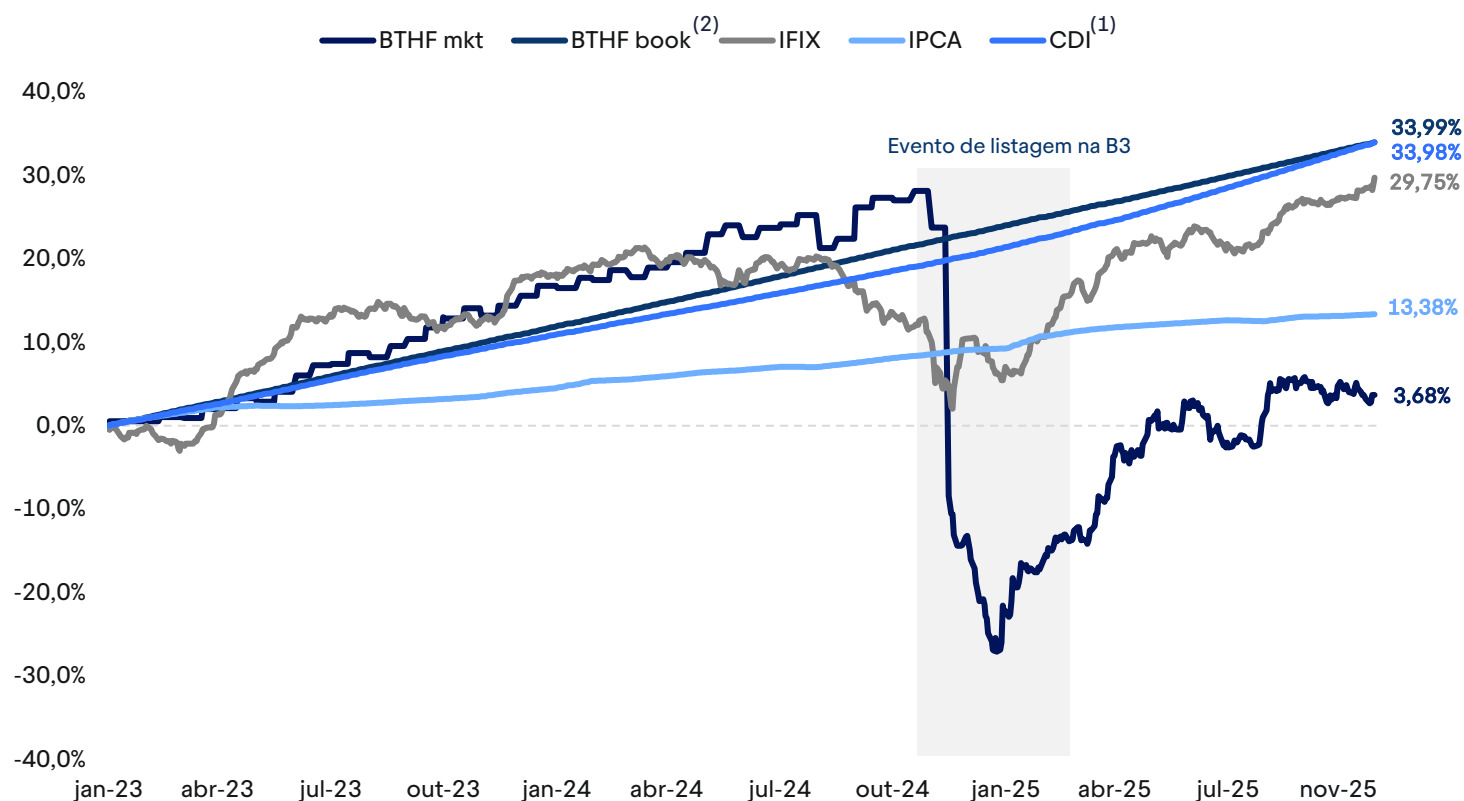


Notas: (1) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. 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	Dez.24	Jan.25	Fev.25	Mar.25	abr.25	mai.25	Jun.25	Jul.25	Ago.25	Set.25	Out.25	Nov.25
DY book	0,98%	0,99%	0,93%	0,91%	0,91%	0,91%	0,90%	0,91%	0,92%	0,92%	0,93%	0,92%
DY mkt	1,23%	1,37%	1,25%	1,21%	1,12%	1,06%	1,05%	1,11%	1,11%	1,06%	1,09%	1,10%
CDI ⁽¹⁾	0,79%	0,86%	0,84%	0,82%	0,90%	0,97%	0,93%	1,08%	0,99%	0,99%	1,08%	0,89%

Rentabilidade desde o IPO



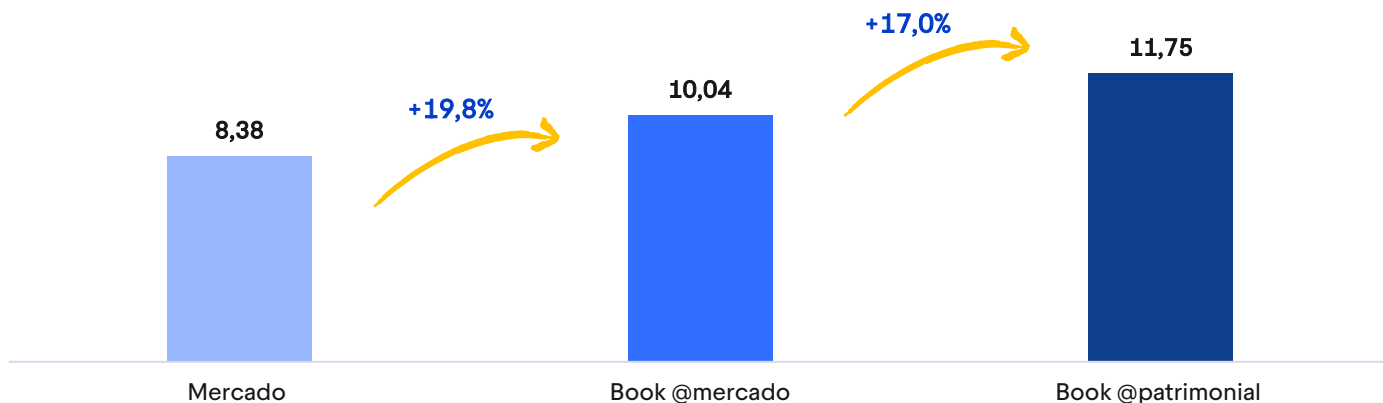
Sensibilidade Carteira vs Cota Mercado

Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTNB (bps)	Yield CDI l��q ⁽¹⁾ +	Upside to book
R\$ 7,50	14,72%	738	1,82%	33,73%
R\$ 7,75	14,25%	691	1,40%	29,42%
R\$ 8,00	13,80%	646	1,01%	25,38%
R\$ 8,25	13,38%	604	0,64%	21,58%
R\$ 8,50	12,99%	565	0,29%	18,00%
R\$ 8,75	12,62%	528	-0,04%	14,63%
R\$ 9,00	12,27%	493	-0,35%	11,44%
R\$ 9,25	11,94%	460	-0,65%	8,43%
R\$ 9,50	11,62%	428	-0,93%	5,58%
R\$ 9,75	11,32%	398	-1,19%	2,87%
R\$ 10,00	11,04%	370	-1,44%	0,30%
R\$ 10,03	11,01%	367	-1,47%	0,00%

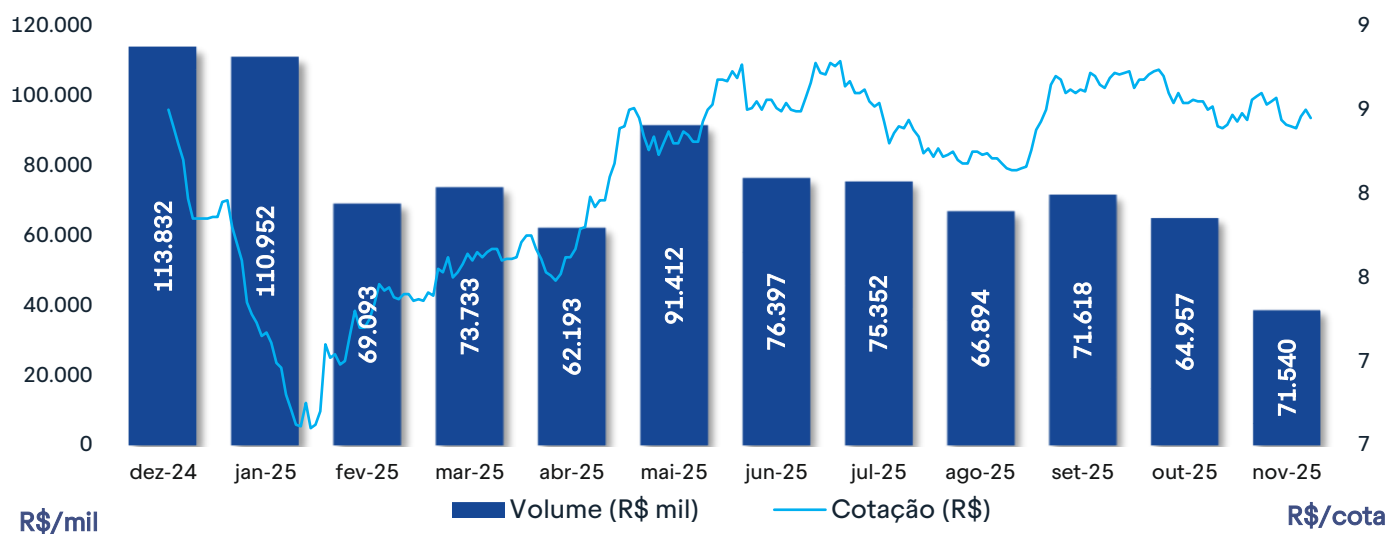
Carteira (% PL)					
CRIs (16,1%)		Fils Papel (24,2%)		Fils Tijolo (31,7%)	
Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Upside da carteira DY		Upside da carteira DY	
13,77%	4,15%	49%	16% a.a.	69%	17% a.a.
13,33%	4,01%	44%	16% a.a.	64%	16% a.a.
12,91%	3,89%	39%	15% a.a.	59%	16% a.a.
12,52%	3,77%	35%	15% a.a.	54%	15% a.a.
12,15%	3,66%	31%	14% a.a.	49%	15% a.a.
11,81%	3,55%	27%	14% a.a.	45%	14% a.a.
11,48%	3,45%	24%	13% a.a.	41%	14% a.a.
11,17%	3,36%	20%	13% a.a.	37%	14% a.a.
10,87%	3,27%	17%	13% a.a.	34%	13% a.a.
10,60%	3,19%	14%	12% a.a.	30%	13% a.a.
10,33%	3,11%	11%	12% a.a.	27%	13% a.a.
10,30%	3,10%	11%	12% a.a.	27%	13% a.a.

Duplo Desconto

O BTHF negocia com 16,5% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a **28,7%**.

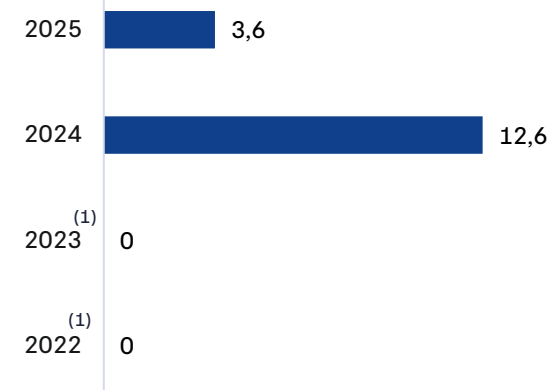


Cotação Histórica e Volume Mensal



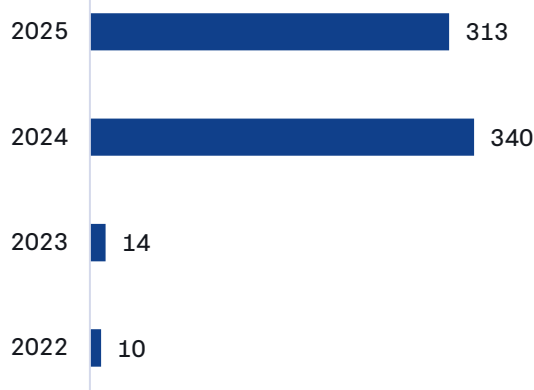
Evolução ADTV

(Milhões por dia)



Evolução Cotistas

(Mil)



CRIs

35
#Ativos

R\$ 344
milhões

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

FIs & Ações

49
#Ativos

R\$ 1,21
bilhões

12,37%
Dividend Yield

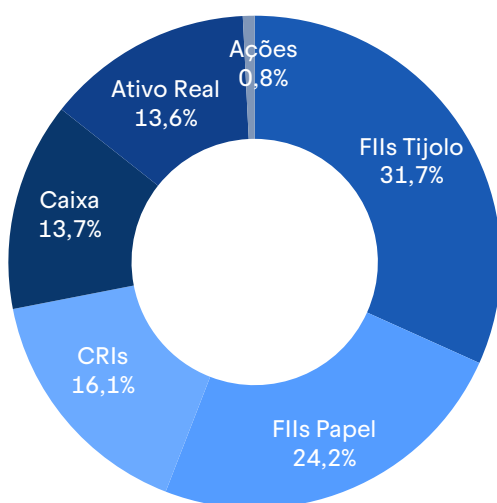
Ativo Real

2
#Imóveis

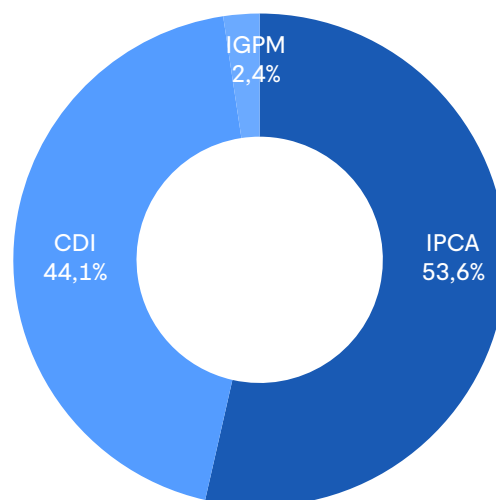
R\$ 291
milhões

30.585 m²
ABL

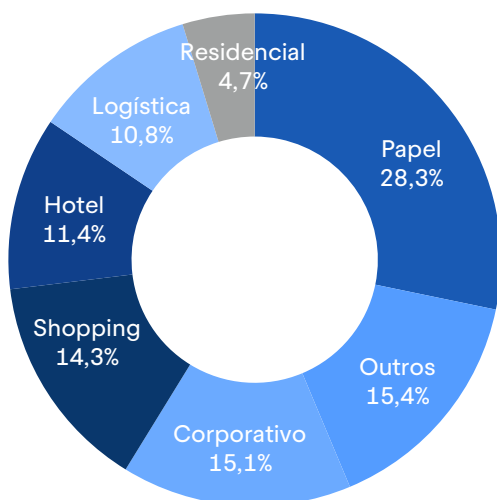
Classe de Ativo (% do PL)



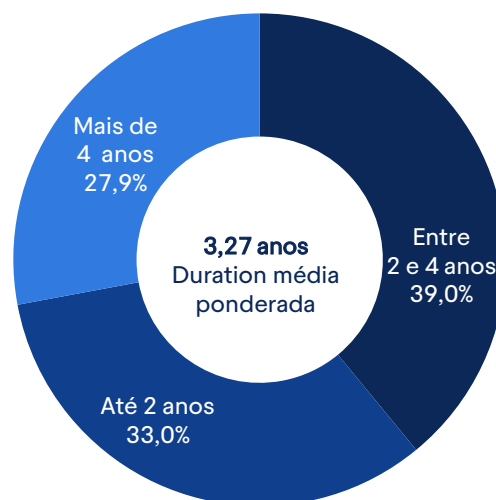
Indexador (CRIs em % do PL)



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 (R\$ mm)	% PL
1	CRI logístico	25D3788063	CDI	100,00%	100,00%	2,4	SC	40,8	1,9%
2	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,36%	10,89%	5,1	PR - SC - RS	28,2	1,3%
3	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	12,58%	3,4	SP	23,0	1,1%
4	You Corporativo - SII	22D0847835	CDI	4,50%	4,50%	1,9	SP	22,9	1,1%
5	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	12,63%	3,4	SP	19,1	0,9%
6	Patriani II	23D1695281	CDI	5,00%	3,75%	1,8	SP	18,8	0,9%
7	Patriani IV	23D1695285	CDI	5,00%	2,60%	1,8	SP	18,2	0,8%
8	Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	3,25%	2,4	PE	17,0	0,8%
9	Higienópolis - SI	21L0329279	CDI	4,25%	3,50%	1,3	SP	14,9	0,7%
10	You Corporativo - SI	22D0847833	CDI	4,00%	4,00%	1,3	SP	12,7	0,6%
11	CRI Latam	19L0909256	IPCA	12,80%	8,68%	3,1	SP	11,4	0,5%
12	CRI RZK Solar SI	21F0186815	IPCA	9,00%	12,37%	6,7	SC	9,3	0,4%
13	CRI RZK Solar SII	21F0137485	IPCA	9,00%	12,34%	6,9	SC	8,9	0,4%
14	CRI RZK Solar SIII	21F0097802	IPCA	8,50%	11,99%	6,8	SC	8,8	0,4%
15	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9,73%	9,40%	0,9	RS	6,2	0,3%
16	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9,73%	9,38%	0,9	RS	6,2	0,3%
17	CRI RZK Solar SIV	21F0186712	IPCA	9,00%	12,34%	6,9	SC	5,1	0,2%
18	Patriani I S3	23D1695269	CDI	3,50%	2,60%	1,8	SP	2,9	0,1%
19	Patriani I S1	23D1695011	CDI	3,50%	2,40%	1,8	SP	2,8	0,1%
20	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11,48%	9,27%	3,0	SP	2,0	0,1%
21	Passione - SII	24D3055858	IPCA	11,48%	10,35%	3,0	SP	1,1	0,1%
22	Platina Norte Sul - SII	24D3055859	IPCA	11,48%	10,35%	3,0	SP	0,9	0,0%
23	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11,48%	9,27%	3,0	SP	0,6	0,0%
24	Marajoara	21K0908334	CDI	5,00%	3,57%	0,0	SP	0,5	0,0%
25	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10,16%	10,35%	3,0	SP	0,4	0,0%
26	Soberano Sta. Paula - SI	24D3055829	IPCA	10,16%	10,35%	3,0	SP	0,3	0,0%
27	Platina Norte Sul - SI	24D3055772	IPCA	10,16%	9,26%	3,0	SP	0,2	0,0%
28	Passione - SI	24D3055754	IPCA	10,16%	9,26%	3,0	SP	0,1	0,0%
Total						3,0		283,4	13,2%

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%	8,17%	5,8	SP	34,8	1,6%
2	Brookfield JK	22L1086426	IPCA	6,50%	9,30%	2,8	SP	17,5	0,8%
3	CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	12,00%	12,00%	0,5	SP	7,3	0,3%
4	CRI Brazilian Jr. II	11F0031919	TR	8,00%	8,00%	6,3	SP	0,7	0,0%
5	CRI Brazilian Sr. I	11K0018241	IGPM	8,00%	6,88%	4,9	SP	0,1	0,0%
6	CRI Brazilian Sr. II	11H0022430	PRE	12,50%	12,50%	1,8	SP	0,1	0,0%
7	Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,30%	2,71%	1,3	SP	0,0	0,0%
Total						4,3		60,5	2,8%

Total CRIs (Estruturais + Táticos)						3,3		344,0	16,1%
---------------------------------------	--	--	--	--	--	-----	--	-------	-------

Lista de Ativos - FIs

FIs Tijolo	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
BTG Hotéis	BTHI11	12,00%	0,66	121.158	Hotelaria	5,7%
Hotel Maxinvest	HTMX11	15,08%	1,00	87.093	Hotelaria	4,1%
Guardian Real Estate	GARE11	10,78%	0,98	63.685	Outros	3,0%
BTG Pactual Shoppings	BPML11	13,80%	0,65	54.666	Shopping	2,6%
Votorantim Logística	VTLT11	13,89%	0,96	43.378	Logística	2,0%
Inter Logística	INLG11	11,81%	0,74	41.722	Logística	1,9%
Santander Renda	SARE11	0,00%	0,95	39.713	Outros	1,9%
BTG Pactual Corporate	BRCR11	11,61%	0,50	37.172	Laje	1,7%
Rio Bravo Renda Varejo	RBVA11	11,00%	0,93	21.448	Outros	1,0%
Anhanguera Educacional	FAED11	13,52%	0,66	19.836	Outros	0,9%
Outros	n.a.	15,64%	0,72	149.589	Diversos	7,0%
Total		12,63%	0,79	679.461		31,7%

FIs Papel	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
Iridium Resp. Limitada	IRIM11	12,17%	0,90	240.504	Papel	11,2%
BTG Pactual Crédito Imobiliário	BTCI11	12,31%	0,92	82.625	Papel	3,9%
BTG Pactual You Inc.	BTYU11	9,48%	0,99	48.146	Papel	2,2%
Kinea Índices de Preços	KNIP11	9,70%	0,97	41.251	Papel	1,9%
Rio Bravo Crédito	RBHG11	15,32%	0,73	29.440	Papel	1,4%
Valora Hegde Fund	VGHF11	11,86%	0,83	10.560	Hedge Fund	0,5%
Valora CRI	VGIP11	9,93%	0,88	8.823	Papel	0,4%
Galapagos Recebíveis	GCRI11	15,18%	0,74	6.956	Papel	0,3%
Patria Crédito Imobiliário	PCIP11	13,01%	0,89	6.546	Papel	0,3%
Patria Securities	PSEC11	13,31%	0,86	4.945	FOF	0,2%
Outros	n.a.	13,59%	0,79	37.716	Outros	1,8%
Total		12,04%	0,90	517.512		24,2%

Total FIs (Tijolo + Papel)		12,37%	0,83	1.196.973		55,9%
---------------------------------------	--	---------------	-------------	------------------	--	--------------

Lista de Ativos - Ações

Empresa	Ticker B3	Estratégia	R\$('000)	Setor	% PL
Construtora Tenda	TEND3	Tático	16.515	Construção	0,8%
			16.515		0,8%

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.	168.597	Laje	7,9%
Pátio Maceió	n.a.	n.a.	n.a.	122.387	Shopping	5,7%
Total				290.984		13,6%

Ez Tower Torre B



Pátio Maceió



Ez Tower Torre B: Investido via FII monoativo, controlado pelo BTHF11, detém 37% da EZ Tower Torre B. Atualmente, o edifício está 81% 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.

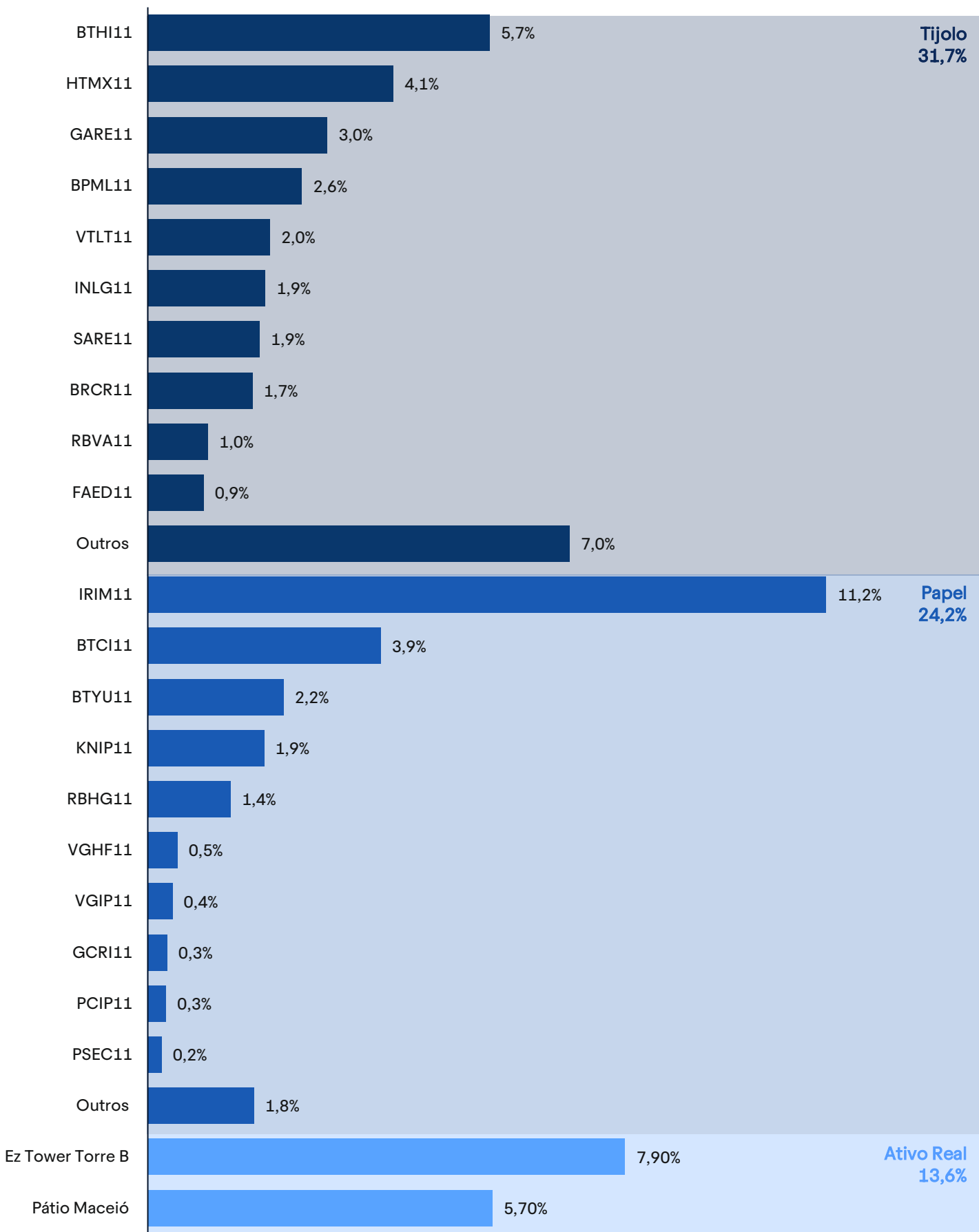
Pátio Maceió: Investido via FII “RE Structured”, também controlado pelo BTHF11, é responsável pela posição de 27% no Shopping Pátio Maceió, que foi adquirido por meio de uma operação estruturada. Em suma, compramos o imóvel de forma parcelada, no qual a vendedor tem um opção de recompra do imóvel num 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
Compromissada	Liquidez	CDI	169.830	116,00%	7,9%
Tesouro Selic	Liquidez	CDI	123.626	100,00%	5,8%
Total			293.456	109,26%	13,7%

PL R\$ ('000)

R\$ 2.141.887.243,94

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%
Chandon	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento dos empreendimentos Maceió 88 e Sergipe, ambos localizados no bairro de Higienópolis em São Paulo.	29/06/2027	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs, fundo de reserva	74%
Marajoara	SP	O CRI tem por objetivo o desenvolvimento do empreendimento Marajoara Club House, localizado no bairro Interlagos em São Paulo.	08/12/2025	Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de CCVs e fiança da holding	71%
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%

Dezembro de 2025:

15/12/2025 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

05/12/2025 – 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.

