

FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund

BTHF11

Relatório Mensal

Agosto 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 internacional, a economia americana segue resiliente, apesar de sinais pontuais de desaceleração, enquanto a inflação permanece pressionada, mantendo o Fed cauteloso. No Brasil, agosto trouxe dados mais benignos de inflação e maior acomodação da atividade, embora o mercado de trabalho permaneça resiliente. O balanço de riscos para a política monetária tornou-se marginalmente mais favorável, reforçando a expectativa de flexibilização. Mantemos o cenário-base de mais um corte de 25 bps na Selic, para 13,75% ao final do ciclo.

RESULTADO: No mês, o BTHF11 apresentou resultado de R\$ 0,100 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 22%, frente aos 11% do IFIX.

MOVIMENTAÇÃO: No mês, movimentamos aproximadamente R\$ 60 milhões no mercado secundário, com recomposição líquida de R\$ 50,2 milhões de caixa. O principal destaque em FIIs foi a venda short de alguns ativos em emissão, como MXRF11 e BTLG11, além da diminuição de exposição em BTCI11. Com o caixa acumulado no mês, demos continuidade à estratégia de aumento de exposição a IPCA com duration mais alongada, integralizando R\$ 88 milhões em CRIs, sendo CRI Atlas a IPCA + 10,4% a.a, CRI Meli Cajamar a IPCA + 8,9% a.a e CRI Amazon Cajamar a IPCA + 8,7% a.a.

CARTEIRA: O Fundo encerrou o mês com 42% em FIIs tijolo, 18% em FIIs de papel, 24% em CRIs, 12% em Caixa, 1% em Ativos Reais e 1% em Ações.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,798 bilhões

COTA MERCADO
R\$ 8,75 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,010 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 9,78 por cota

DIVIDEND YIELD¹
14,77%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,101 por cota

COTISTAS
313.907

ADTV¹
R\$ 3,61 milhões

RETORNO 12m- BTHF vs IFIX
22% vs 11%

PREÇO/VALOR PATRIMONIAL
0,89x



Aquisição Shopping Pátio Cianê

Agosto/2026



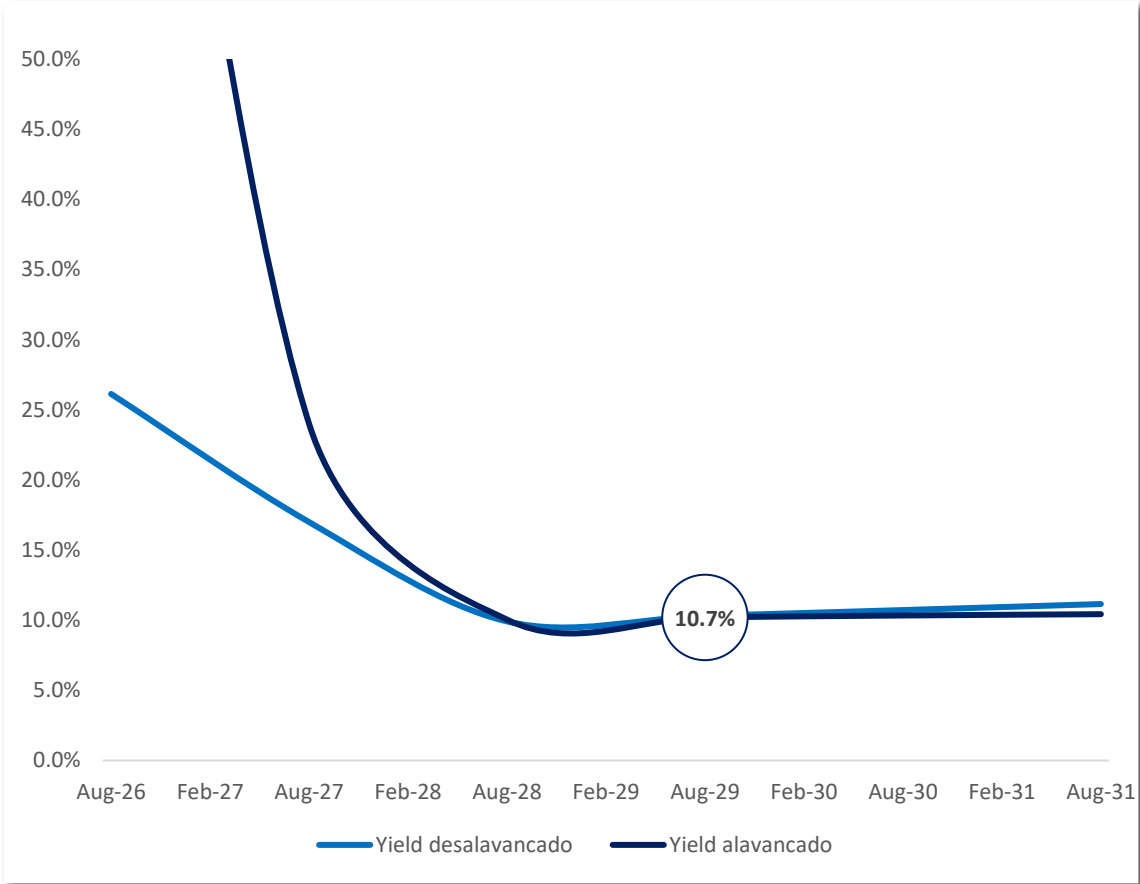
Detalhes da Transação

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

No cenário internacional, as atenções permaneceram voltadas para a política monetária norte-americana. Apesar de sinais pontuais de desaceleração, a economia dos Estados Unidos continuou apresentando resiliência ao longo do período. No segundo trimestre, o PIB avançou 1,5% em termos anualizados, impulsionado principalmente pelo consumo das famílias, que cresceu 3,4%, enquanto a demanda doméstica privada avançou 4,2%, reforçando a solidez da atividade econômica. No mercado de trabalho, embora julho tenha registrado fechamento líquido de 23 mil vagas, o resultado foi concentrado no setor público, que eliminou 53 mil postos, enquanto o setor privado manteve a criação de aproximadamente 30 mil vagas, em linha com os meses anteriores.

Em relação à inflação, os dados seguem indicando pressões persistentes, com o núcleo do PCE avançando 0,25% no mês, enquanto os componentes de serviços e supercore registraram altas de 0,27% e 0,28%, respectivamente. Nesse contexto, o mercado segue acompanhando com atenção os próximos indicadores de inflação, que serão determinantes para a decisão do Federal Reserve sobre a manutenção ou eventual elevação da taxa de juros.

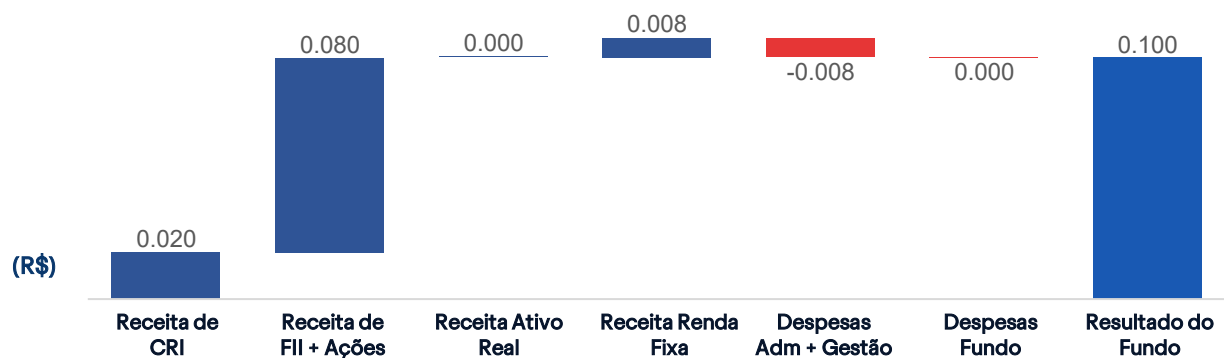
No cenário doméstico, agosto foi marcado por dados mais benignos de inflação e sinais mais claros de acomodação da atividade econômica. O IPCA-15 recuou 0,40% no mês, resultado abaixo das expectativas de mercado, contribuindo para reduzir a inflação acumulada em 12 meses de 4,52% para 4,24%. Em paralelo, a atividade econômica continuou apresentando moderação gradual, com expectativa de crescimento do PIB de 2,0% em 2026 e 1,1% em 2027. O mercado de trabalho permanece resiliente, com taxa de desemprego dessazonalizada de 5,46%, embora indicadores recentes apontem para um ritmo mais moderado de geração de vagas. O Caged registrou criação líquida de 58,6 mil empregos, abaixo das expectativas do mercado, enquanto os indicadores de crédito continuam refletindo os efeitos da política monetária restritiva. O estoque de crédito cresceu 4,8% na comparação anual, com expansão de 8,0% no crédito direcionado e de 2,5% no crédito livre, ao passo que o comprometimento de renda das famílias atingiu 28,9%, acompanhando a elevação da inadimplência.

Diante desse cenário, o balanço de riscos tornou-se marginalmente mais favorável para a política monetária. A combinação entre inflação em desaceleração e atividade menos pressionada reforçou as expectativas de continuidade do ciclo de flexibilização monetária. Ainda assim, a inflação e as expectativas permanecem acima da meta, enquanto o mercado de trabalho segue relativamente apertado. Dessa forma, permanece o cenário-base de realização de apenas mais um corte de 25 pontos-base na taxa Selic, levando os juros para 13,75% ao final do ciclo.

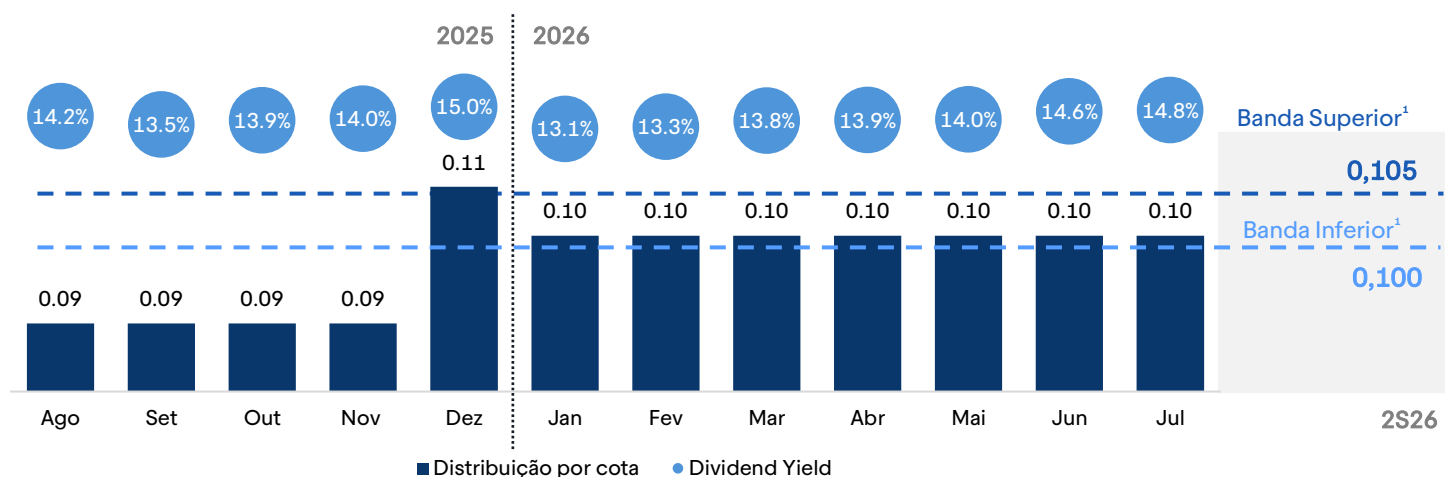
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Maio		Junho		Julho		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	21.278.044	0,103	22.809.800	0,111	22.228.227	0,108	150.800.792	0,733
Receita de CRI	4.314.004	0,021	4.387.183	0,021	3.942.334	0,019	26.223.742	0,127
Receita de FII	10.983.486	0,053	14.647.231	0,071	15.587.458	0,076	82.070.164	0,399
Receita Ativo Real	2.995.122	0,015	0	0,000	0	0,000	11.117.683	0,054
Receita com Renda Fixa	1.583.730	0,008	1.770.702	0,009	1.686.220	0,008	14.732.752	0,072
Total Receitas Recorrentes	19.876.342	0,097	20.805.116	0,101	21.216.013	0,103	134.144.341	0,652
Resultado operações CRIs	20.134	0,000	0	0,000	76.413	0,000	444.015	0,002
Resultado Operações FIIs + Ações	1.381.568	0,007	2.004.684	0,010	935.801	0,005	16.212.436	0,079
Total Receitas Não Recorrentes	1.401.702	0,007	2.004.684	0,010	1.012.214	0,005	16.656.451	0,081
Taxa de ADM + Gestão	-1.683.275	(0,008)	-1.667.515	(0,008)	-1.632.538	(0,008)	-10.000.885	(0,049)
Despesas do Fundo	-82.411	(0,000)	-155.166	(0,001)	-60.204	(0,000)	-563.124	(0,003)
Despesas Financeiras	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Total de Despesas	-1.765.685	(0,009)	-1.822.681	(0,009)	-1.692.742	(0,008)	-10.564.010	(0,051)
Resultado Fundo	19.512.359	0,095	20.987.120	0,102	20.535.485	0,100	140.236.782	0,681
Distribuição de Dividendos	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	145.533.787	0,707

Composição do Resultado por Cota



Histórico de Dividendos

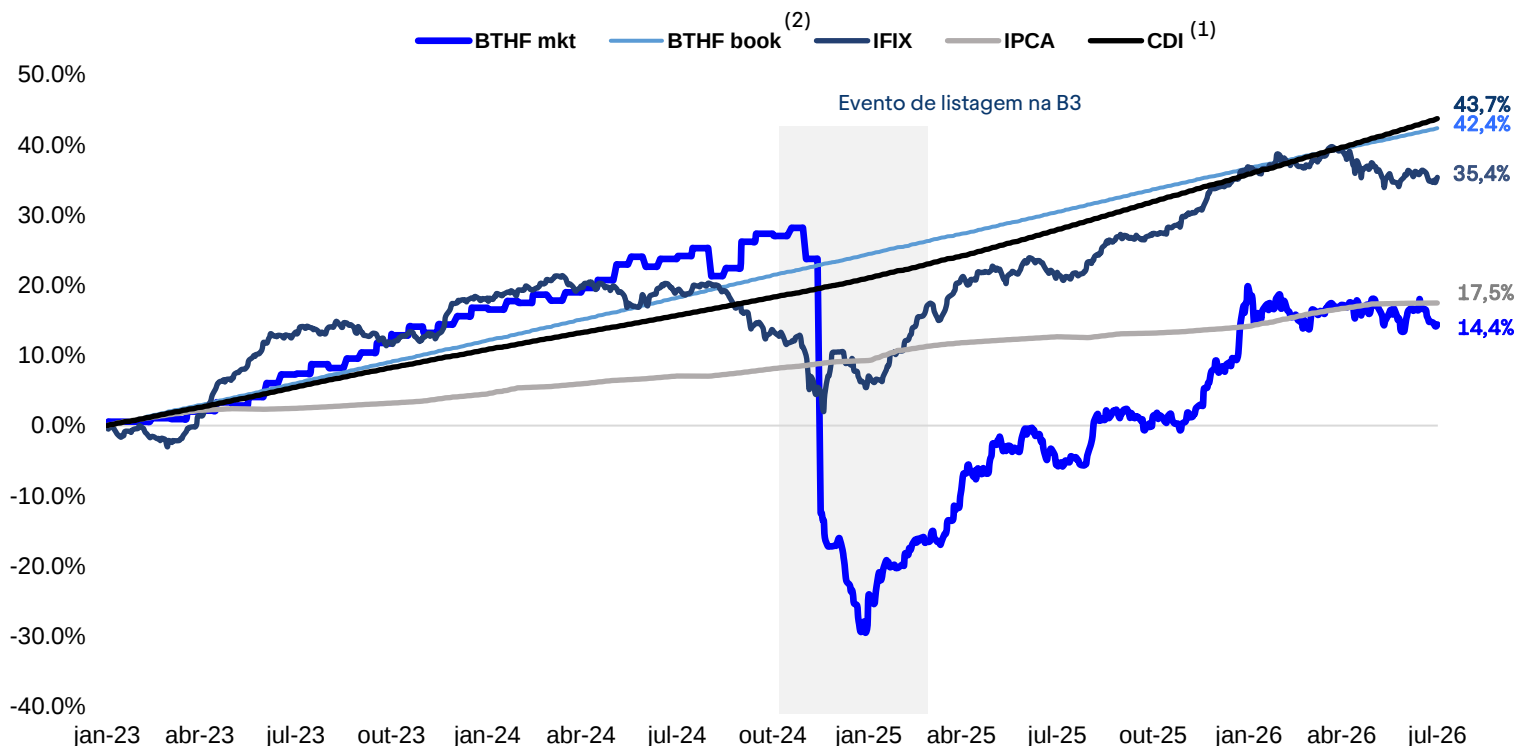


Notas: (1) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.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

Rentabilidade desde o IPO



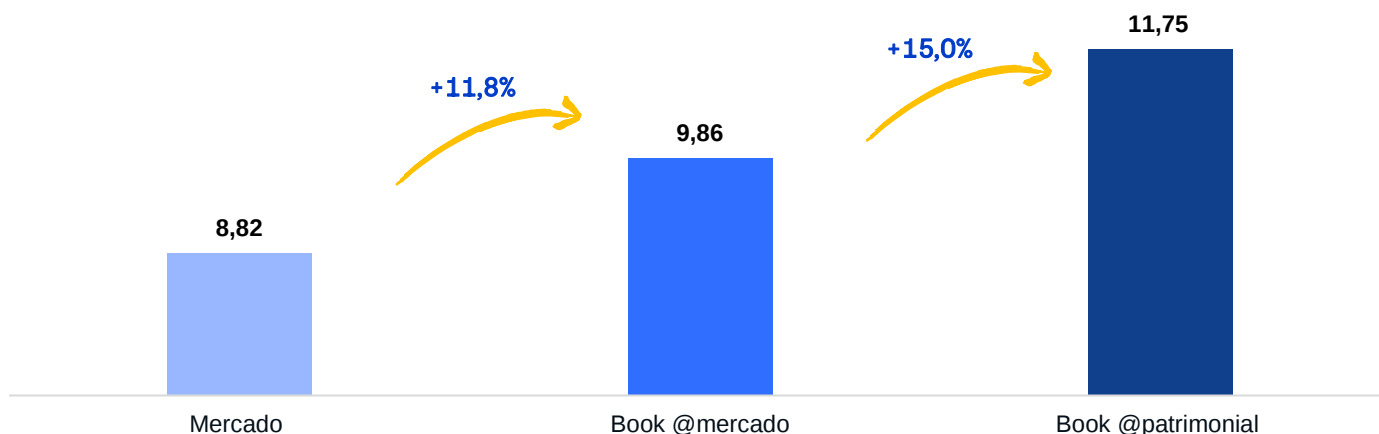
Sensibilidade Carteira vs Cota Mercado

Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTN (bps)	Yield CDI l��q ⁽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%

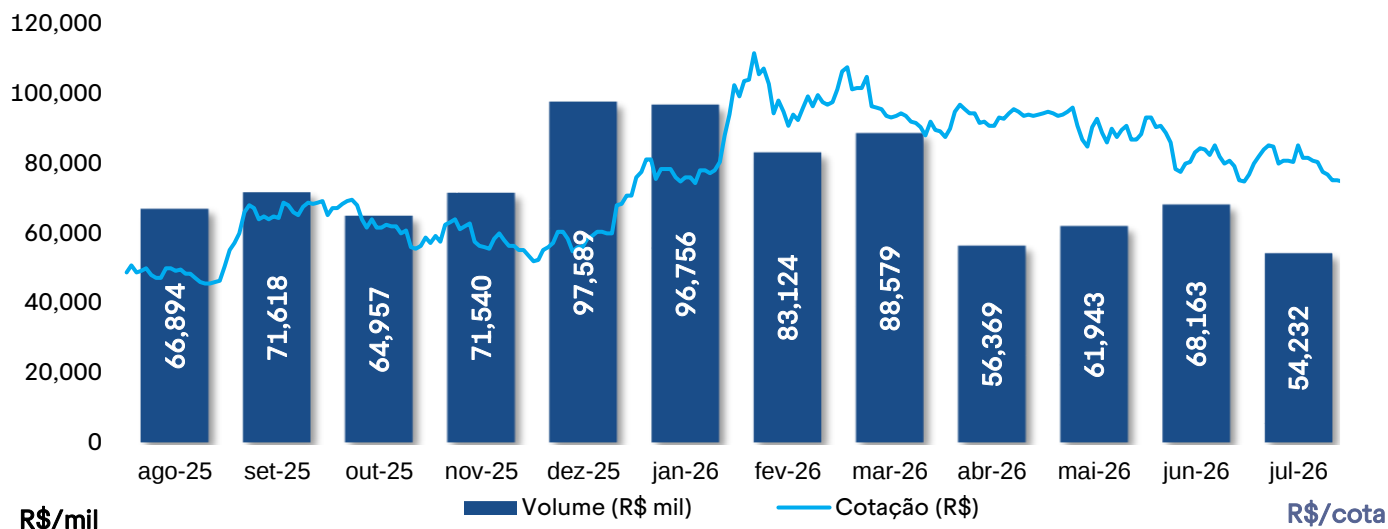
Carteira (% PL)			
CRIs (24,%)		Fils Papel (28%)	
Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Fils T��jolo (42%)	
		Upside da carteira DY	Upside da carteira DY
14,06%	4,23%	67%	19% a.a.
13,61%	4,10%	62%	18% a.a.
13,18%	3,97%	57%	18% a.a.
12,78%	3,85%	52%	17% a.a.
12,41%	3,73%	48%	17% a.a.
12,05%	3,63%	43%	16% a.a.
11,72%	3,53%	39%	16% a.a.
11,40%	3,43%	36%	15% a.a.
11,10%	3,34%	32%	15% a.a.
10,82%	3,26%	29%	15% a.a.
10,55%	3,17%	25%	14% a.a.
10,30%	3,10%	23%	14% a.a.

Duplo Desconto

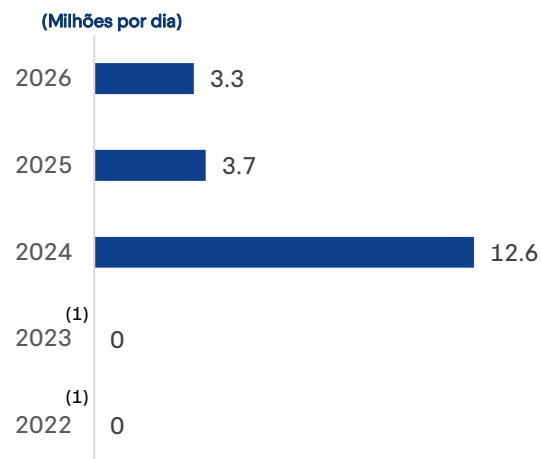
O BTHF negocia com 8,0% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse upside chega a **28,6%**.



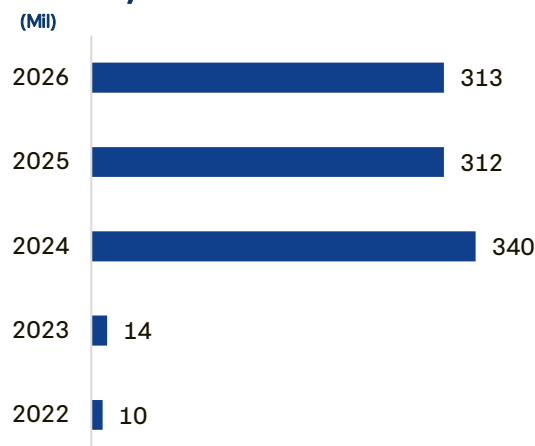
Cotação Histórica e Volume Mensal



Evolução ADTV



Evolução Cotistas



CRIs

41
#Ativos

R\$ 492
milhões

CDI + 2,4%
IPCA + 10,1%
Taxa Média (MTM)⁽¹⁾

FIs & Ações

46
#Ativos

R\$ 1,20
bilhões

15,88%
Dividend Yield

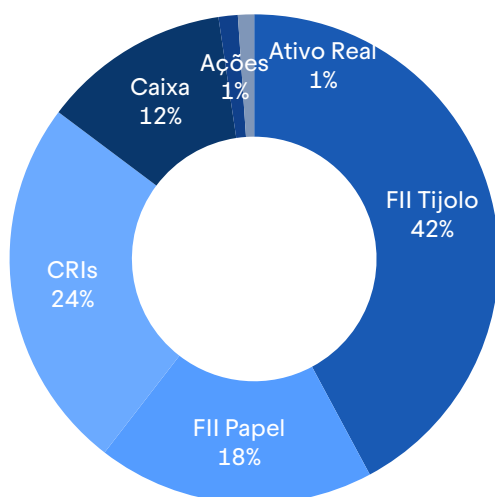
Ativo Real

1
#Imóveis

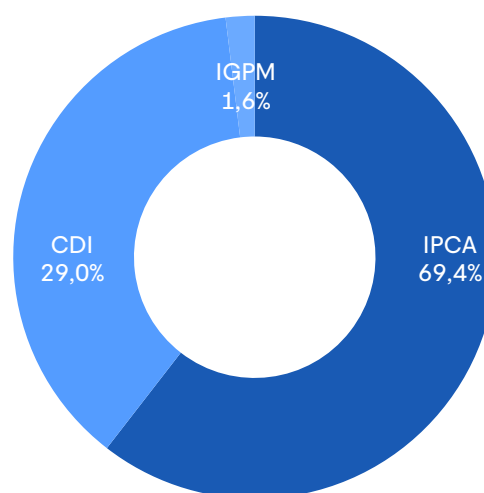
R\$ 21
milhões

2.350 m²
ABL

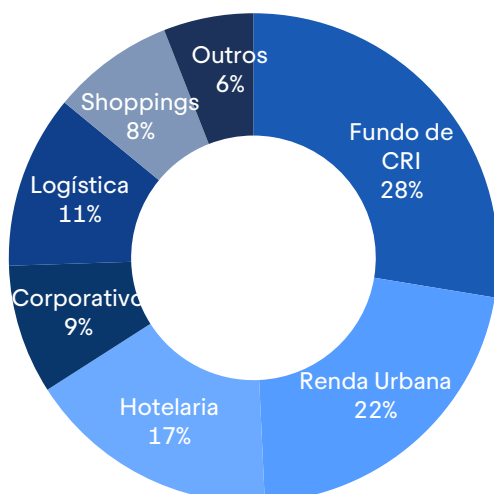
Classe de Ativo (% do PL)



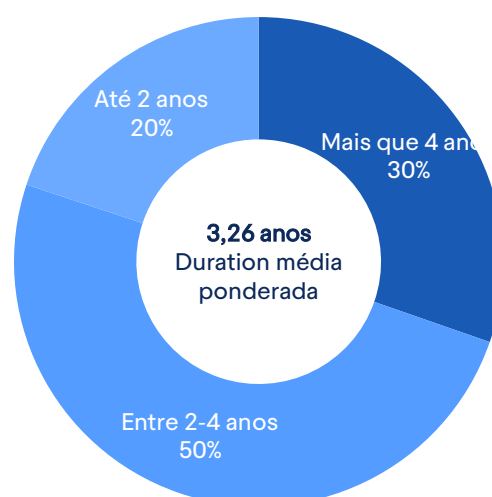
Indexador (CRIs em % do PL)



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	Ativos Imob. Div.	25H5079794	IPCA	11,85%	11,60%	2,10	SP	63,44	3,16%
2	Atlas	26F3802891	IPCA	9,41%	9,44%	3,40	SP	35,70	1,78%
3	CRI Visc	22K1362572	IPCA	7,65%	7,40%	5,70	SP	35,20	1,75%
4	CRI BTLA	26G2474576	IPCA	8,80%	9,15%	4,90	SP	31,62	1,57%
5	GGR	25D3788063	CDI	100,00%	100,00%	2,22	SC	31,38	1,56%
6	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,36%	11,47%	4,96	PR - SC - RS	27,55	1,37%
7	You Corporativo - SII	22D0847835	CDI	4,50%	4,50%	1,81	SP	26,23	1,30%
8	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	13,10%	3,32	SP	22,25	1,11%
9	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	13,15%	3,31	SP	18,45	0,92%
10	Patriani I Vitra - S2	23D1695281	CDI	5,00%	3,75%	1,62	SP	16,01	0,80%
11	Patriani I Vitra - S4	23D1695285	CDI	5,00%	2,60%	1,62	SP	15,43	0,77%
12	CRI Balassiano	25K3416964	CDI	4,50%	4,00%	2,60	RJ	14,71	0,73%
13	You Corp. - S1	22D0847833	IPCA	9,74%	4,00%	3,10	SP	14,54	0,72%
14	Higienópolis - Série II	21L0329279	IPCA	4,25%	3,50%	1,04	SP	14,19	0,71%
15	JHSF Cidade Jardim - S2	26F4335958	IPCA	8,70%	9,63%	5,00	SP	12,81	0,64%
16	CRI Latam	19L0909256	IPCA	12,80%	9,12%	3,04	SP	10,83	0,54%
17	BTLC	26E4435499	CDI	1,10%	1,00%	0,90	SP	10,28	0,51%
18	BTLP	26D7086699	IPCA	8,70%	9,05%	4,70	SP	10,01	0,50%
19	CRI RZK Solar SII	21F0186815	IPCA	9,00%	13,11%	6,60	SC	9,10	0,45%
20	CRI RZK Solar SIII	21F0137485	IPCA	9,00%	13,09%	6,85	SC	8,71	0,43%
21	CRI RZK Solar SII	21F0097802	IPCA	8,50%	12,73%	6,68	SC	8,64	0,43%
22	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11,48%	9,26%	2,78	RS	7,63	0,38%
23	CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	12,00%	12,00%	0,48	SP	7,27	0,36%
24	CRI Gtis	21J0043571	CDI	100,00%	100,00%	3,10	SP	6,38	0,32%
25	CRI RZK Solar SIV	21F0186712	IPCA	9,00%	13,09%	6,85	SC	5,01	0,25%
26	Soberano Sta. Paula - SIII	24D3055855	IPCA	10,16%	10,44%	2,80	SP	4,31	0,21%
27	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9,73%	8,28%	0,80	RS	4,24	0,21%
28	Souza Cruz - S1	17I0142307	IPCA	9,73%	8,26%	0,80	RS	4,24	0,21%
29	Passione - SII	24D3055858	IPCA	11,48%	10,34%	2,78	SP	4,21	0,21%
30	Platina Norte Sul - SII	24D3055859	IPCA	11,48%	10,34%	2,78	SP	3,31	0,16%
31	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11,48%	9,26%	2,78	SP	2,35	0,12%
32	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10,16%	10,34%	2,81	SP	1,69	0,08%
33	Reserva Prado - SIII	24D3055854	IPCA	10,16%	10,44%	2,80	SP	1,02	0,05%
34	Soberano Sta. Paula - SI	24D3055829	IPCA	10,16%	10,34%	2,81	SP	0,98	0,05%
35	Residencial BS II	11F0031919	TR	8,00%	17,25%	6,25	SP	0,66	0,03%
36	Platina Norte Sul - SI	24D3055772	IPCA	10,16%	9,26%	2,81	SP	0,66	0,03%
37	Passione - SIII	24D3055831	IPCA	10,16%	10,44%	2,80	SP	0,55	0,03%
38	Platina Norte Sul - SIII	24D3055834	IPCA	10,16%	10,44%	2,80	SP	0,42	0,02%
39	Passione - SI	24D3055754	IPCA	10,16%	9,26%	2,81	SP	0,22	0,01%
40	Residencial BS	11H0022430	PRE	12,50%	12,50%	1,74	SP	0,07	0,00%
42	Helbor 2	22H1104501	IGPM	8,00%	2,71%	4,82	SP	0,03	0,00%
Total						3,30		492,32	24,5%

Lista de Ativos - FIs

Ticker B3	DY	P/VP	R\$(\'000)	Setor	% PL
BTRU11	11,8%	1,00	214.929,88	Renda Urbana	10,69%
BTHI11	12,8%	0,65	115.138,10	Hotelaria	5,73%
HTMX11	25,5%	0,94	84.981,38	Hotelaria	4,23%
BPML11	13,2%	0,70	51.172,67	Shoppings	2,55%
INLG11	11,1%	0,61	36.951,00	Logística	1,84%
GARE11	12,2%	0,89	35.886,23	Renda Urbana	1,78%
ITAU LOG CP FII MZA	15,3%	1,00	30.120,60	Logística	1,50%
TRBL11	56,3%	0,74	27.344,56	Logística	1,36%
BRCR11	12,3%	0,49	26.910,52	Corporativo	1,34%
FAED11	14,2%	0,67	23.525,50	Educacional	1,17%
Outros	9,8%	0,68	191.165,77	Outros	9,40%
Total	14,6%	0,79	838.126		41,6%

Ticker B3	DY	P/VP	R\$(\'000)	Setor	% PL
IRIM11	22,0%	0,78	208.904,08	Fundo de CRI	10,39%
BTYU11	12,7%	0,70	34.234,50	Fundo de CRI	1,70%
BTCI11	13,9%	0,90	33.686,28	Fundo de CRI	1,68%
RBHG11	16,1%	0,69	28.322,25	Fundo de CRI	1,41%
CPTS11	14,5%	0,87	14.636,03	Fundo de CRI	0,73%
PSEC11	12,4%	0,74	8.941,55	Hedge Fund	0,44%
VGHF11	14,5%	0,71	8.740,12	Hedge Fund	0,43%
GCRI11	18,1%	0,70	7.229,05	Fundo de CRI	0,36%
Outros	16,0%	0,75	19.215,02	Outros	0,96%
	18,8%	0,80	363.908		18,1%

Total FIs (Tijolo + Papel)	15,88%	0,79	1.202.035		59,7%
---------------------------------------	---------------	-------------	------------------	--	--------------

Lista de Ativos - Ações

Empresa	Ticker B3	Estratégia	R\$(\'000)	Setor	% PL
Allos AS	ALOS3	Tático	25.248	Shopping Center	1,3%
			25.248		1,3%

Lista de Ativos – Ativo Real

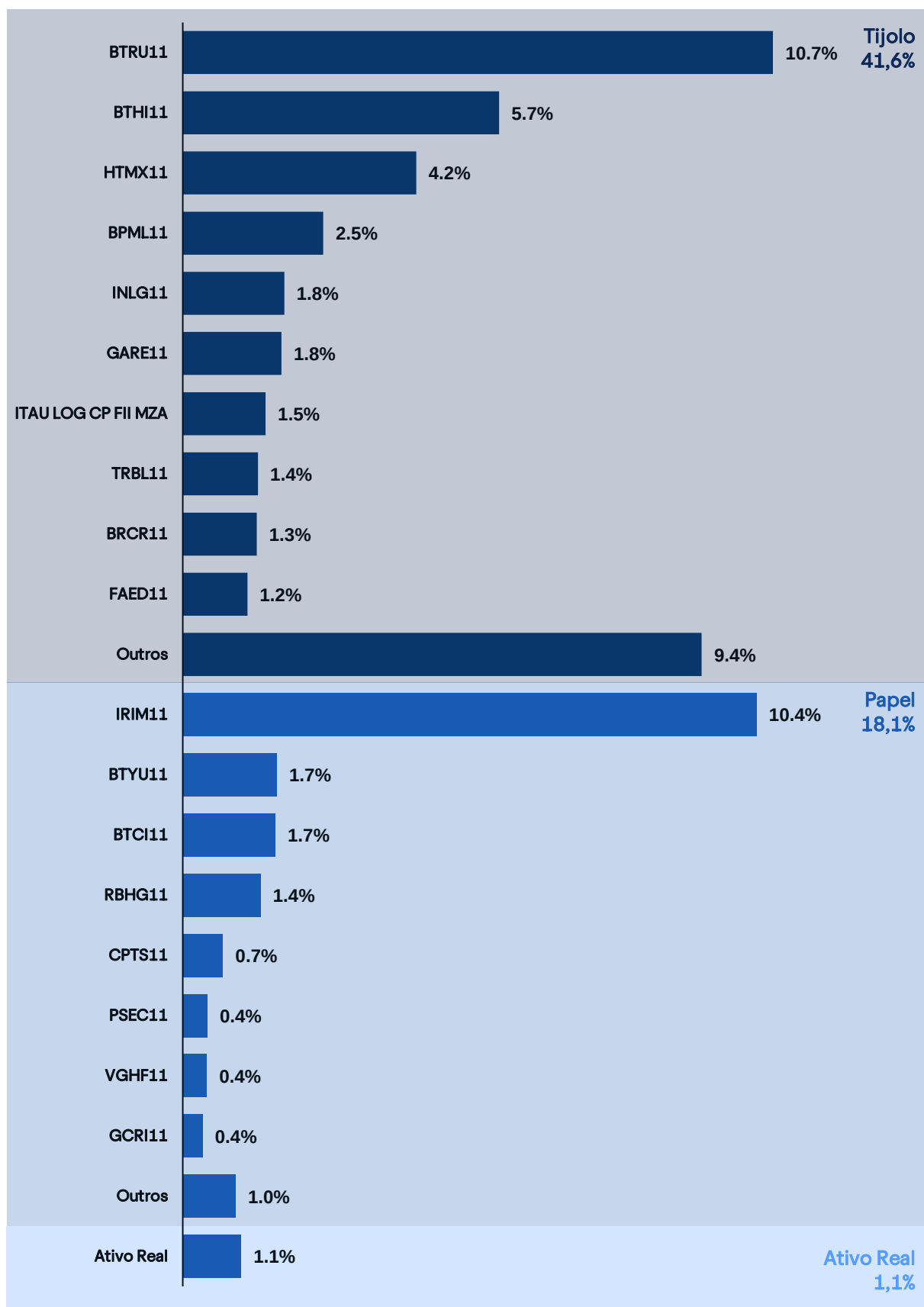
Ativo Real	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
Ez Tower Torre B	n.a.	n.a.	n.a.	21.267	Laje	1,1%
Total				21.267		1,1%

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	195.140	100,00%	9,7%
Compromissada	Liquidez	CDI	51.650	116,00%	2,6%
Total			251.630	105,72%	12,3%

PL R\$ ('000)	R\$ 2.010.623.651,47
---------------	----------------------

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:

26/08/2026 – Comunicado ao Mercado

[Acesse](#)

13/08/2026 – Informe Trimestral Estruturado

[Acesse](#)

12/08/2026 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

07/08/2026 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

05/08/2026 – Fato Relevante

[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.

