

FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund

BTHF11

Relatório Mensal

Setembro 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, a atividade segue em acomodação: após alta de 0,5% no 2T, projetamos 0,2% no 3T e crescimento de 1,8% em 2026 e 1,1% em 2027, com juros elevados, crédito restrito e famílias endividadas. A inflação piorou: revisamos o IPCA para 5,3% em 2026 e 4,8% em 2027, pressionado por combustíveis e Bolsa Família. No fiscal, as novas medidas aumentam a rigidez orçamentária; projetamos déficit primário de 0,6% do PIB em 2026 e dívida bruta de 87,6% em 2027. Esperamos Selic em 13,75% até o fim de 2026 e 12,50% em 2027, com cautela diante da indefinição fiscal.

RESULTADO: No mês, o BTHF11 apresentou resultado de R\$ 0,089 por cota, com destaque para a linha de resultado com operações em CRIs. 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 8% do IFIX.

MOVIMENTAÇÃO: No mês, movimentamos aproximadamente R\$ 25 milhões no mercado secundário, com recomposição líquida de R\$ 15,8 milhões de caixa. Com destaque para aquisições em FIs de CRIs descontados. Já no mercado primário, o destaque foi o follow-on do FI URPR11, por entender que a carteira estava negociando com desconto excessivo a mercado, em razão da necessidade de capital para concluir as obras. Os recursos captados permitem finalizar os empreendimentos e destravar valor, aproximando-o do laudo de avaliação. Em visão conservadora, estimamos uma TIR de ~20% a.a. na posição, retorno superior ao dos CRIs emitidos atualmente a mercado.

CARTEIRA: O Fundo encerrou o mês com 43% em FIs tijolo, 24% em FIs de papel, 23% em CRIs, 7% em Caixa, 2% em Ativos Reais e 1% em Ações.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,788 bilhões

COTA MERCADO
R\$ 8,70 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 1,964 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 9,54 por cota

DIVIDEND YIELD¹
14,85%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,101 por cota

COTISTAS
312.031

ADTV¹
R\$ 3,74 milhões

RETORNO 12m- BTHF vs IFIX
22% vs 8%

PREÇO/VALOR PATRIMONIAL
0,91x

No cenário internacional, setembro marcou a retomada do ciclo de alta de juros nos Estados Unidos. O Fed elevou a taxa em 0,25%, para o intervalo entre 3,75% e 4,00%, diante da atividade resiliente, da inflação persistentemente acima da meta e de condições financeiras ainda frouxas. A economia americana mantém demanda doméstica forte e mercado de trabalho em pleno emprego. A terceira leitura do PIB revisou o crescimento do 2T26 de 1,48% para 2,22% em termos anualizados, sobretudo em razão do investimento. As revisões positivas da renda e da taxa de poupança reforçam os fundamentos para a continuidade da expansão, sustentada pelos investimentos em tecnologia. No mercado de trabalho, agosto registrou recuperação na criação de vagas após a fraqueza de julho, tanto no payroll total quanto no setor privado. A taxa de desemprego permanece próxima de 4,1%, e os pedidos de seguro-desemprego não sinalizam aumento relevante das demissões.

A inflação permanece como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE avançou 0,25% em agosto, após 0,13% em julho, acumulando alta de 3,01% em 12 meses. A pressão voltou a se concentrar em serviços, com o supercore acelerando para 0,36% no mês, e segue disseminada entre os componentes. Soma-se a isso o choque de energia, especialmente no diesel, que eleva o risco de repasses ao longo das cadeias de produção e contribui para a abertura das curvas de juros globais. Nosso cenário-base contempla novas altas de 0,25% em dezembro e em março, levando a taxa terminal a 4,4%. Caso a inflação de setembro repita a dinâmica de agosto, o ciclo pode ser mais acelerado.

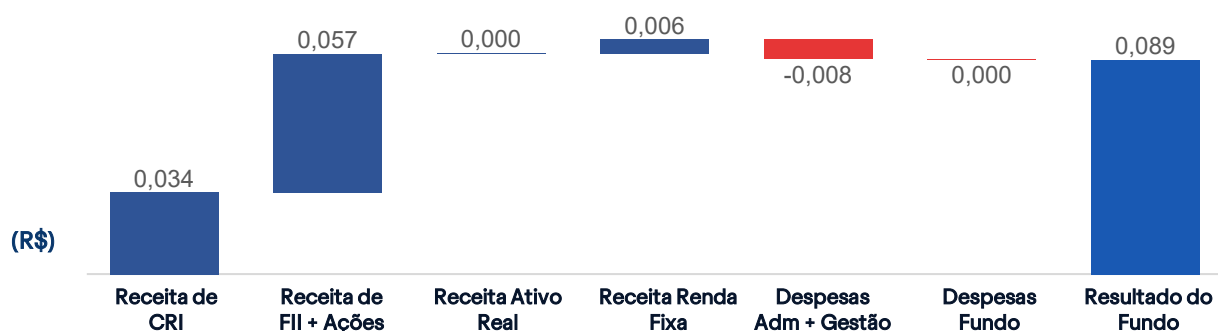
No cenário doméstico, a atividade segue em acomodação. Após crescimento de 0,5% no segundo trimestre, projetamos avanço de apenas 0,2% do PIB no terceiro, refletindo a perda de fôlego da indústria, do comércio e dos serviços. Mantemos a projeção de crescimento de 1,8% em 2026 e 1,1% em 2027, em um contexto de juros ainda elevados, menor impulso fiscal e crédito mais restritivo. Os riscos seguem inclinados para baixo, dados o elevado endividamento das famílias, o maior comprometimento de renda e a inadimplência em níveis historicamente altos. Em contrapartida, a perspectiva para a inflação tornou-se menos favorável. Revisamos o IPCA de 2026 de 5,2% para 5,3%, em função da pior dinâmica dos combustíveis no curto prazo. Para 2027, a projeção passou de 4,4% para 4,8%, incorporando um reajuste de 15% da gasolina no primeiro trimestre e o efeito do aumento do Bolsa Família sobre a demanda. Com isso, a desaceleração da economia tende a contribuir menos para a desinflação.

No campo fiscal, o governo anunciou reajuste do Bolsa Família, fim das bets, Desenrola 3.0 e subsídios aos combustíveis, com impacto estimado de R\$22 bilhões em 2026 e R\$56 bilhões em 2027. As medidas são compatíveis com o limite de gastos e com as metas fiscais, mas aumentam a rigidez do orçamento e ampliam o impulso fiscal de 2027. Projetamos déficit primário de 0,6% do PIB neste ano e de 0,2% no próximo, com a dívida bruta avançando para 83,3% e 87,6% do PIB, respectivamente. Nesse contexto, a alta da energia e dos juros longos globais torna o ambiente mais desafiador para economias emergentes com fragilidade fiscal. Ao mesmo tempo, choques como o El Niño, a possível mudança na escala 6x1 e a nova alta do petróleo podem pressionar as expectativas de inflação de longo prazo. A desalavancagem das famílias permanece como risco para a atividade em 2027, mas não justifica uma resposta antecipada do Copom. Dessa forma, esperamos a manutenção da Selic em 13,75% na próxima reunião e até o fim de 2026, com redução para 12,50% ao fim de 2027. Um resultado eleitoral acompanhado de valorização do real e de expectativas de inflação próximas dos patamares atuais ampliaria a possibilidade de novos cortes. Ainda assim, a indefinição sobre a política fiscal do próximo governo exige cautela.

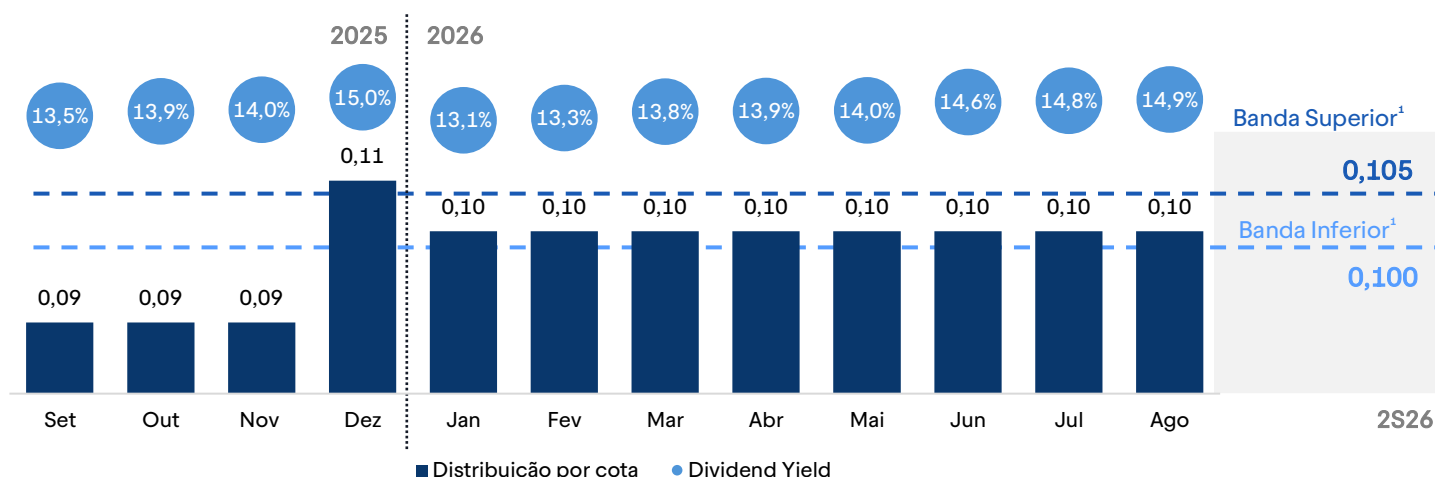
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Junho		Julho		Agosto		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	22.809.800	0,111	22.228.227	0,108	19.969.587	0,097	170.770.379	0,830
Receita de CRI	4.387.183	0,021	3.942.334	0,019	3.763.541	0,018	29.987.283	0,146
Receita de FII	14.647.231	0,071	15.587.458	0,076	11.649.503	0,057	93.719.667	0,455
Receita Ativo Real	0	0,000	0	0,000	0	0,000	11.117.683	0,054
Receita com Renda Fixa	1.770.702	0,009	1.686.220	0,008	1.242.491	0,006	15.975.243	0,078
Total Receitas Recorrentes	20.805.116	0,101	21.216.013	0,103	16.655.536	0,081	150.799.877	0,733
Resultado operações CRIs	0	0,000	76.413	0,000	3.243.425	0,016	3.687.439	0,018
Resultado Operações FIIs + Ações	2.004.684	0,010	935.801	0,005	70.627	0,000	16.283.063	0,079
Total Receitas Não Recorrentes	2.004.684	0,010	1.012.214	0,005	3.314.051	0,016	19.970.503	0,097
Taxa de ADM + Gestão	-1.667.515	(0,008)	-1.632.538	(0,008)	-1.694.463	(0,008)	-11.695.349	(0,057)
Despesas do Fundo	-155.166	(0,001)	-60.204	(0,000)	-49.419	(0,000)	-612.543	(0,003)
Despesas Financeiras	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Total de Despesas	-1.822.681	(0,009)	-1.692.742	(0,008)	-1.743.882	(0,008)	-12.307.892	(0,060)
Resultado Fundo	20.987.120	0,102	20.535.485	0,100	18.225.705	0,089	158.462.487	0,770
Distribuição de Dividendos	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	166.324.328	0,808

Composição do Resultado por Cota



Histórico de Dividendos

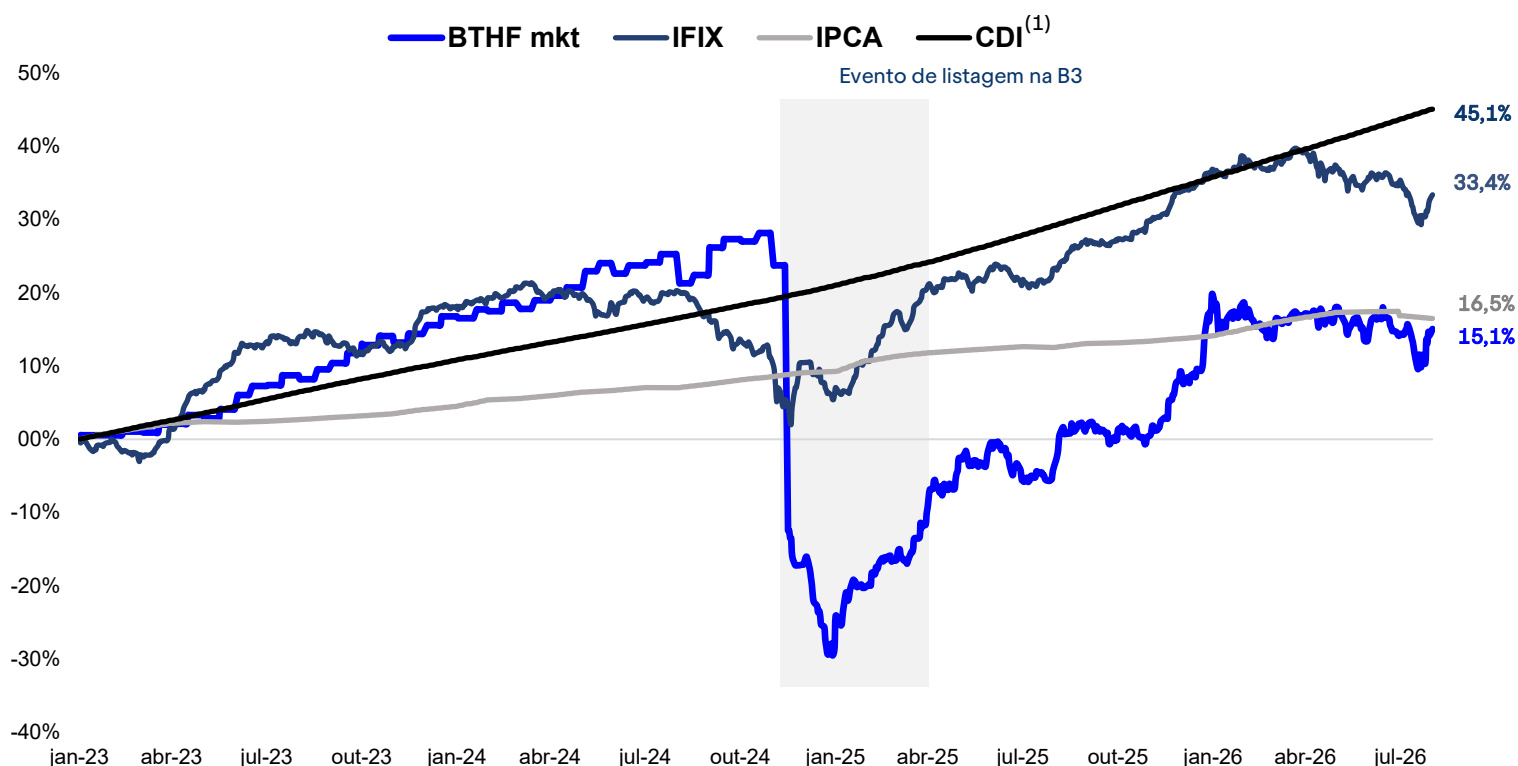


Notas: (1) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. 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	Set.25	Out.25	Nov.25	Dez.25	Jan.26	Fev.26	Mar.26	Abr.26	Mai.26	Jun.26	Jul.26	Ago.26
DY book	0,92%	0,93%	0,92%	1,03%	1,00%	1,00%	0,94%	1,00%	1,00%	1,02%	1,02%	1,06%
DY mkt	1,06%	1,09%	1,10%	1,17%	1,03%	1,05%	1,04%	1,09%	1,09%	1,15%	1,15%	1,16%
CDI ⁽¹⁾	0,99%	1,08%	0,89%	1,04%	0,99%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,86%	0,86%	0,85%

Rentabilidade desde o IPO



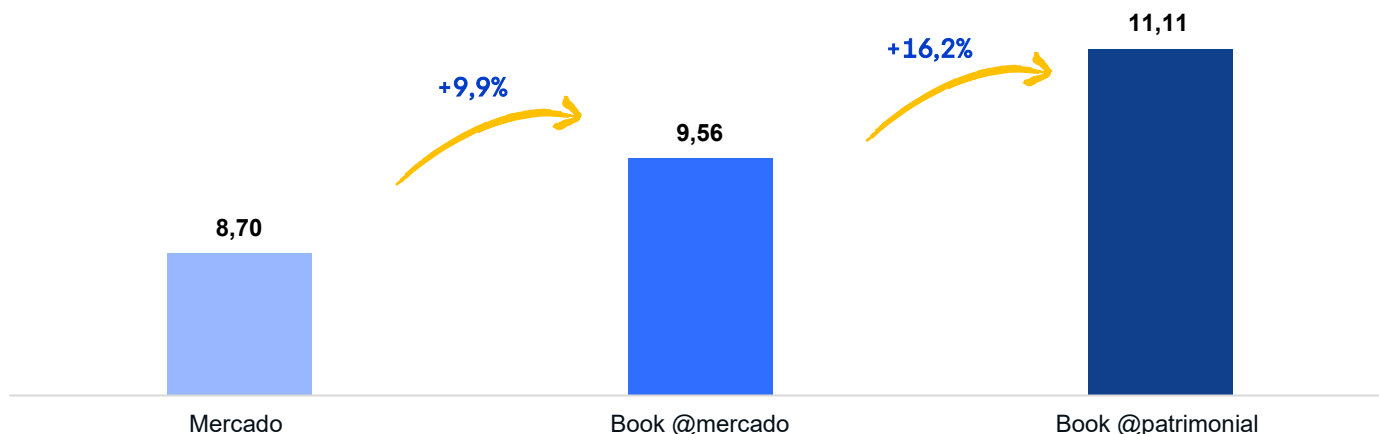
Sensibilidade Carteira vs Cota Mercado

Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTN (bps)	Yield CDI lq ⁽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%

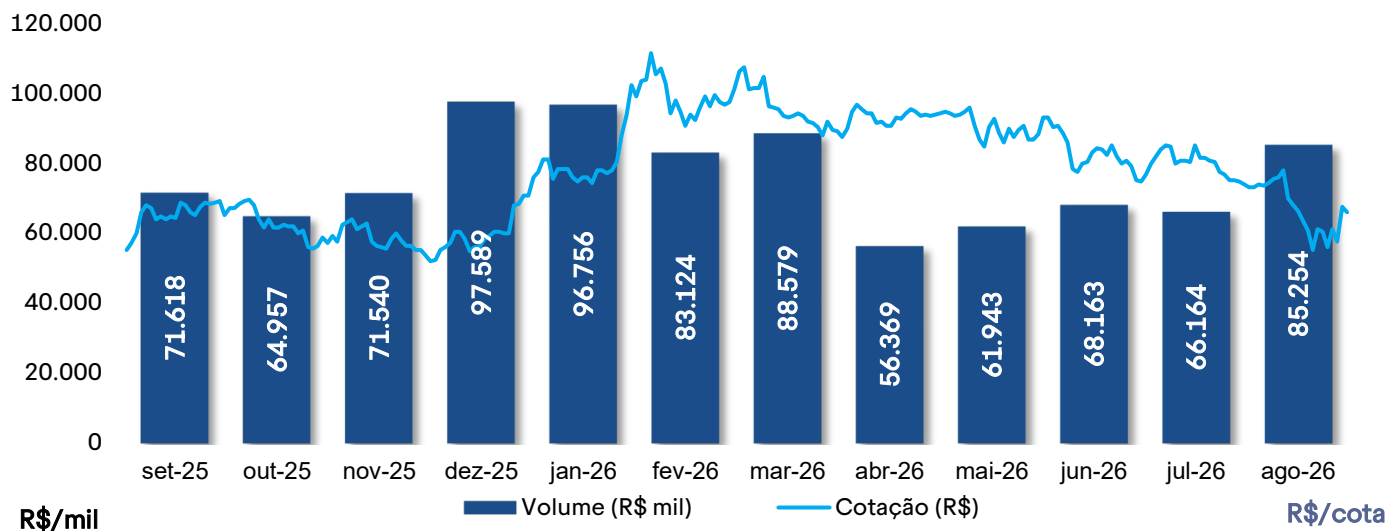
Carteira (% PL)			
CRIs (23%)		Fils Papel (24%)	
Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Upside da carteira DY	
14,06%	4,23%	67%	19% a.a.
13,61%	4,10%	62%	18% a.a.
13,18%	3,97%	57%	18% a.a.
12,78%	3,85%	52%	17% a.a.
12,41%	3,73%	48%	17% a.a.
12,05%	3,63%	43%	16% a.a.
11,72%	3,53%	39%	16% a.a.
11,40%	3,43%	36%	15% 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.
		Fils Tijolo (43%)	
		Upside da carteira DY	
		83%	14% a.a.
		77%	14% a.a.
		72%	13% a.a.
		67%	13% a.a.
		62%	12% a.a.
		57%	12% a.a.
		53%	12% a.a.
		49%	11% a.a.
		45%	11% a.a.
		41%	11% a.a.
		37%	11% a.a.
		34%	10% a.a.

Duplo Desconto

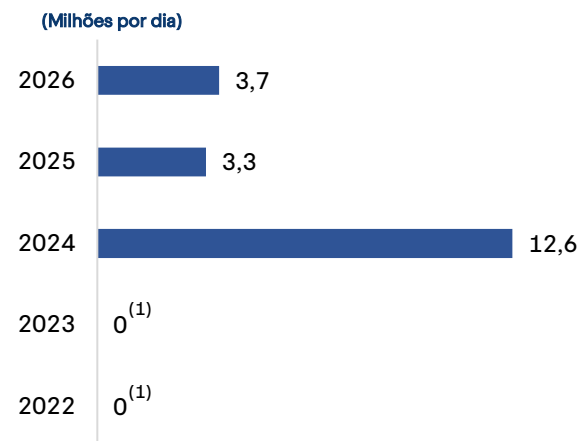
O BTHF negocia com 8,0% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse upside chega a **27,7%**.



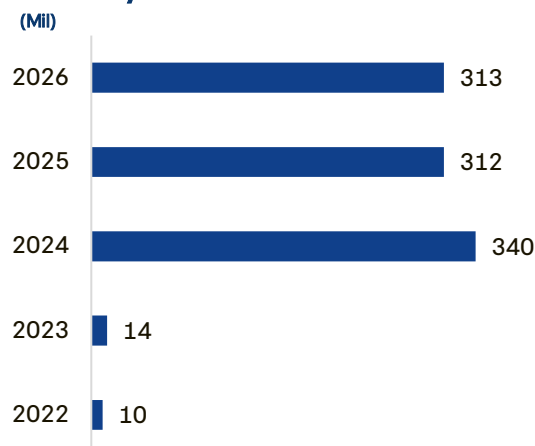
Cotação Histórica e Volume Mensal



Evolução ADTV



Evolução Cotistas



CRIs

37
#Ativos

R\$ 444
milhões

CDI + 2,3%
IPCA + 9,8%
Taxa Média (MTM)⁽¹⁾

FIs & Ações

49
#Ativos

R\$ 1,35
bilhões

13,19%
Dividend Yield

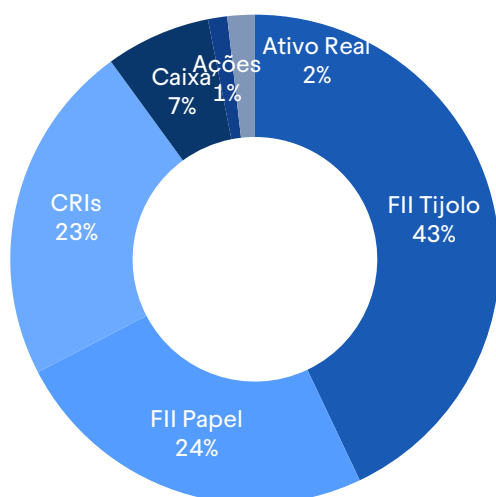
Ativo Real

2
#Imóveis

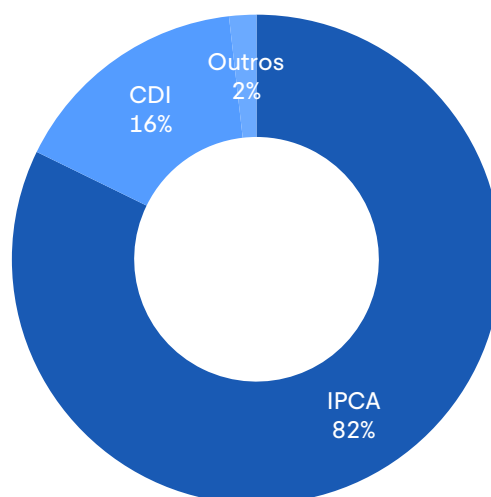
R\$ 36
milhões

22.870 m²
ABL

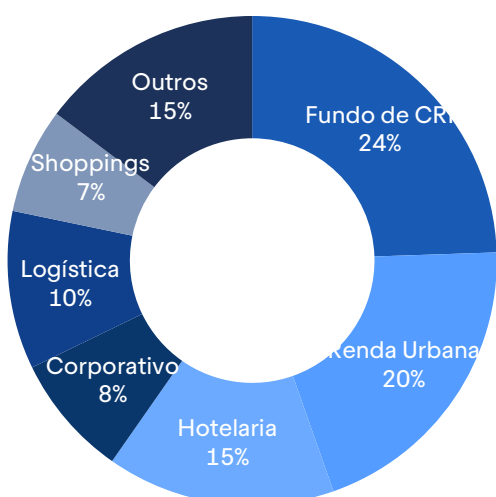
Classe de Ativo (% do PL)



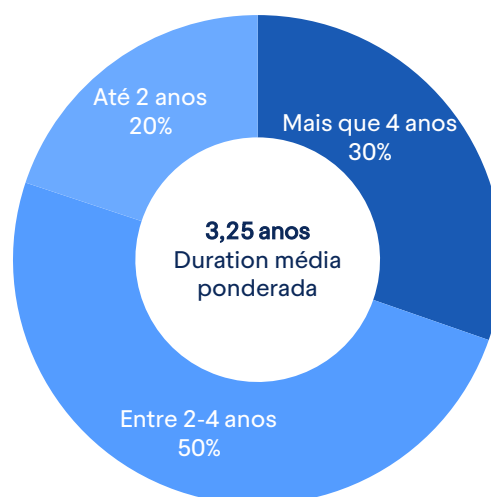
Indexador (CRIs em % do PL)



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	Port Imob Div.	25H5079794	IPCA	11.85%	11.30%	2.10	SP	88.75	4.52%
2	Atlas	26F3802891	IPCA	9.41%	9.29%	3.40	SP	35.86	1.83%
3	CRI Visc	22K1362572	IPCA	7.65%	7.24%	5.70	SP	35.18	1.79%
4	CRI BTLA	26G2474576	IPCA	8.80%	9.00%	4.90	SP	31.77	1.62%
5	GGR	25D3788063	CDI	100.00%	100.00%	2.22	SC	31.35	1.60%
6	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9.36%	9.32%	4.96	PR - SC - RS	29.09	1.48%
7	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8.20%	12.91%	3.32	SP	22.25	1.13%
8	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8.20%	12.95%	3.31	SP	18.44	0.94%
9	CRI Balassiano	25K3416964	CDI	4.50%	4.00%	2.60	RJ	14.69	0.75%
10	Higienópolis - Série II	21L0329279	CDI	4.25%	3.50%	1.04	SP	14.07	0.72%
11	JHSF Cidade Jardim - S2	26F4335958	IPCA	9.73%	9.48%	0.00	0	12.89	0.66%
12	BTLC	26E4435499	CDI	1.10%	1.00%	0.90	SP	10.81	0.55%
13	CRI Latam	19L0909256	IPCA	9.74%	8.89%	3.10	SP	10.79	0.55%
14	BTLP	26D7086699	IPCA	8.70%	8.90%	4.70	SP	10.03	0.51%
15	CRI RZK Solar SII	21F0186815	IPCA	8.70%	15.95%	5.00	SP	8.22	0.42%
16	CRI RZK Solar SIII	21F0137485	IPCA	9.00%	15.79%	6.85	SC	7.87	0.40%
17	CRI RZK Solar SII	21F0097802	IPCA	8.50%	15.52%	6.68	SC	7.81	0.40%
18	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11.48%	8.61%	2.78	SP	7.66	0.39%
19	CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	12.00%	12.00%	0.48	SP	7.27	0.37%
20	CRI Gtis	21J0043571	CDI	100.00%	9.60%	3.10	SP	6.42	0.33%
21	CRI RZK Solar SIV	21F0186712	IPCA	9.00%	15.79%	6.85	SC	4.53	0.23%
22	Soberano Sta. Paula - SIII	24D3055855	IPCA	10.16%	9.80%	2.80	RS	4.33	0.22%
23	Passione - SII	24D3055858	IPCA	11.48%	9.69%	2.78	SP	4.23	0.22%
24	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9.73%	9.73%	0.80	RS	4.00	0.20%
25	Souza Cruz - S1	17I0142307	IPCA	9.73%	9.73%	0.80	RS	4.00	0.20%
26	Platina Norte Sul - SII	24D3055859	IPCA	11.48%	9.69%	2.78	SP	3.32	0.17%
27	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11.48%	8.61%	2.78	SP	2.36	0.12%
28	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10.16%	9.70%	2.81	SP	1.70	0.09%
29	Reserva Prado - SIII	24D3055854	IPCA	10.16%	9.80%	2.80	SP	1.03	0.05%
30	Soberano Sta. Paula - SI	24D3055829	IPCA	10.16%	9.70%	2.81	SP	0.98	0.05%
31	Platina Norte Sul - SI	24D3055772	IPCA	10.16%	8.63%	2.81	SP	0.66	0.03%
32	Residencial BS II	11F0031919	TR	8.00%	3.07%	6.25	SP	0.65	0.03%
33	Passione - SIII	24D3055831	IPCA	10.16%	9.80%	2.80	SP	0.55	0.03%
34	Platina Norte Sul - SIII	24D3055834	IPCA	10.16%	9.80%	2.80	SP	0.43	0.02%
35	Passione - SI	24D3055754	IPCA	10.16%	8.63%	2.81	SP	0.22	0.01%
36	Residencial BS	11H0022430	PRE	12.50%	59.22%	1.74	SP	0.07	0.00%
37	Helbor 2	22H1104501	CDI	2.30%	2.71%	1.10	SP	0.03	0.00%
Total						3.25		444.31	22.6%

Lista de Ativos - FIs

Ticker B3	DY	P/VP	R\$(\'000)	Setor	% PL
BTRU11	11.5%	1.03	220,777.98	Renda Urbana	11.24%
BTHI11	12.6%	0.66	116,541.57	Hotelaria	5.93%
HTMX11	10.6%	0.91	83,225.49	Hotelaria	4.24%
BPML11	13.1%	0.71	51,438.94	Shoppings	2.62%
GARE11	11.9%	0.92	36,801.92	Renda Urbana	1.87%
INLG11	11.7%	0.58	35,071.66	Logística	1.79%
ITAU LOG CP FII MZA	15.3%	1.00	30,516.89	Logística	1.55%
BRCR11	12.4%	0.49	26,810.43	Corporativo	1.36%
FAED11	13.6%	0.68	24,655.12	Educacional	1.25%
BTLG11	9.9%	0.92	24,028.58	Logística	1.22%
Outros	11.6%	0.65	193,840.59	Outros	9.76%
Total	11,9%	0,81	843.709		42,9%

Ticker B3	DY	P/VP	R\$(\'000)	Setor	% PL
IRIM11	15.3%	0.74	196,676.02	Fundo de CRI	10.01%
URPR11	17.9%	0.22	122,991.41	Fundo de CRI HY	6.26%
BTYU11	8.7%	0.69	33,763.47	Fundo de CRI	1.72%
BTCI11	13.8%	0.88	31,066.39	Fundo de CRI	1.58%
RBHG11	17.0%	0.65	26,847.18	Fundo de CRI	1.37%
CPTS11	14.6%	0.87	16,545.20	Fundo de CRI	0.84%
PSEC11	14.2%	0.72	8,514.50	Hedge Fund	0.43%
GCRI11	15.6%	0.71	7,286.24	Fundo de CRI	0.37%
Outros	16.9%	0.76	24,398.90	Outros	1.24%
	15,5%	0,80	468.089		24,4%

Total FIs (Tijolo + Papel)	13,19%	0,81	1.323.175		67,3%
---------------------------------------	---------------	-------------	------------------	--	--------------

Lista de Ativos - Ações

Empresa	Ticker B3	Estratégia	R\$(\'000)	Setor	% PL
Allos AS	ALOS3	Tático	24.876	Shopping Center	1,3%
			24.876		1,3%

Lista de Ativos – Ativo Real

Ativo Real	Ticker B3	DY	P/VP	R\$(‘000)	Setor	% PL
Shopping Patio Ciane				11.385	Shopping	0,6%
Ez Tower Torre B	n.a.	n.a.	n.a.	21.267	Laje	1,2%
Total				35.643		1,8%

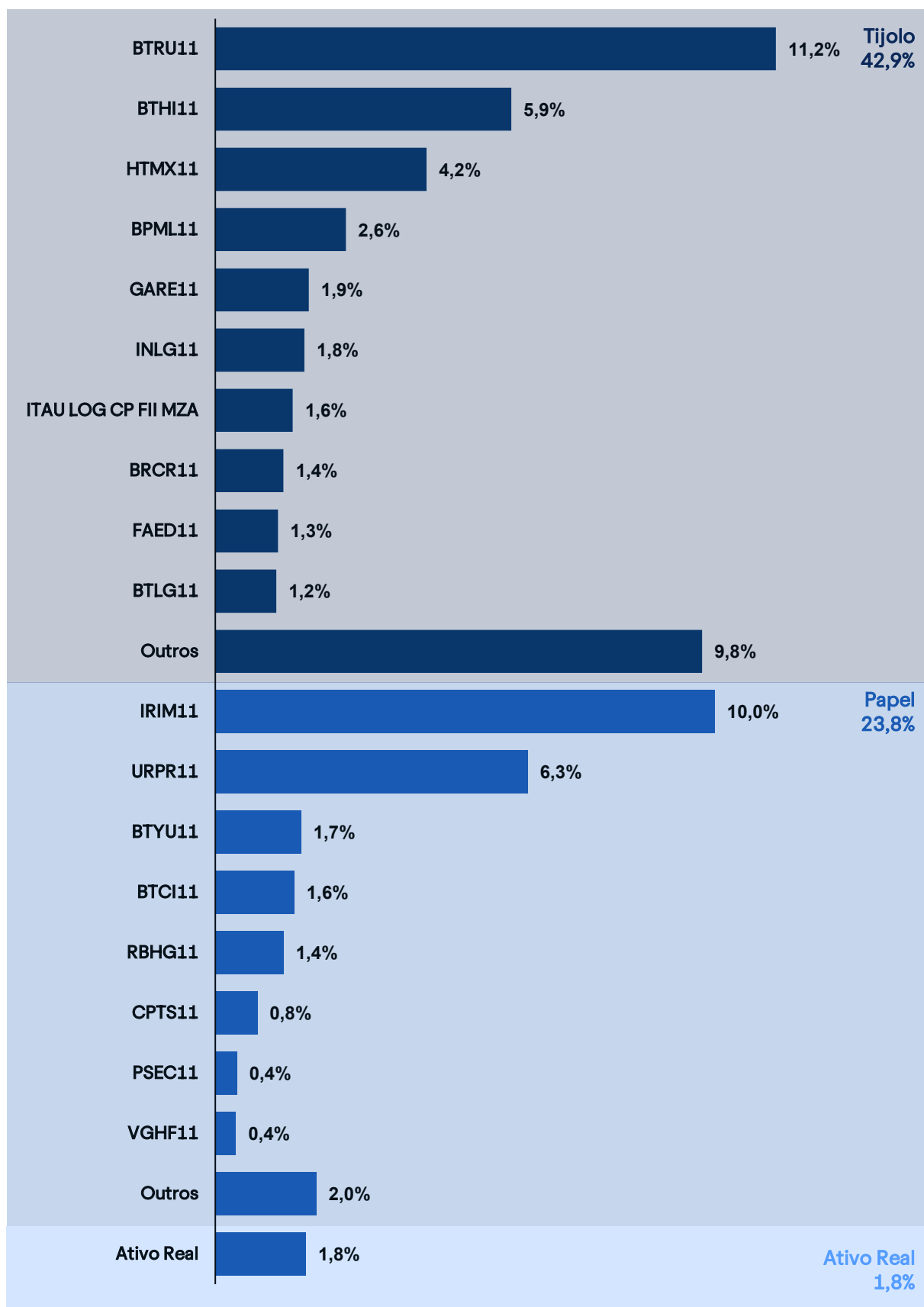
Shopping Patio Ciane: transação estruturada para aquisição de participação de 76% no Shopping Pátio Ciane, localizado no centro de Sorocaba/SP, uma das maiores cidades do interior paulista, com 723 mil habitantes, para mais detalhes, consultar o Relatório gerencial de Agosto/2026.

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	110.074	100,00%	5,6%
Compromissada	Liquidez	CDI	26.206	116,00%	1,3%
Total			136.280	105,72%	6,9%

PL R\$ (‘000)	R\$ 1.964.738.841,59
----------------------	-----------------------------

Lista de Ativos – FIs (% do PL)



CRI Portfólio Imob. Diversificado (25H5079794)

A operação: Financiamento à construção de portfólio imobiliário composto integralmente por empreendimentos em São Paulo/SP, originalmente concebido pela incorporadora You Inc. Ao longo da operação, foram implementadas medidas para neutralizar a exposição dos projetos aos riscos operacionais e financeiros da incorporadora: SPEs com patrimônio de afetação próprio, contas-corrente separadas, controles independentes e garantias diretamente vinculadas aos empreendimentos. Assim, o fluxo de remuneração do CRI decorre da performance dos projetos (evolução de obras, conclusão e ritmo de vendas), e não da capacidade financeira da holding.

Racional e riscos: A tese de investimento baseou-se na análise de mercado dos empreendimentos, na estrutura de garantias e na geração de valor ao longo do ciclo de desenvolvimento, sem depender de suporte corporativo da incorporadora. Os principais riscos são os usuais de operações similares: evolução e custo das obras, velocidade e valor de vendas, geração de recebíveis e cumprimento de cronogramas.

Prazo: As primeiras entregas estão previstas a partir de meados de 2027, quando se inicia a amortização e a redução gradual da exposição do Fundo, enquanto a conclusão integral dos projetos é esperada para o final de 2028.

Estrutura de chamada de capital: Em CRIs de financiamento à construção, a exposição do investidor cresce conforme a evolução das obras e necessidade de caixa. Foram implementados ajustes econômicos e estruturais, aprovados nas instâncias competentes, para alinhar a estrutura financeira à evolução dos empreendimentos. A taxa do CRI foi ajustada a nível compatível com a capacidade de pagamento dos projetos, condição necessária para que o CRI recupere e remunere o capital investido. Abaixo a tabela de acompanhamento de obras e vendas de todos os empreendimentos:

#	Empreendimento	Construtora	% Obras	% Vendas
1	QG Faria Lima	Kallas	78%	100%
2	Yep Estação Pinheiros	Kallas	79%	87%
3	QG Vila Olímpia	Porto Ferraz	62%	97%
4	QG Ferreira de Araújo	Porto Ferraz	38%	74%
5	Park Mariana	Porto Ferraz	80%	85%
6	QG Higienópolis	Conx	41%	38%
7	QG Vila Nova Conceição	Conx	59%	98%
8	AP Paulista	Construcompany	46%	100%
9	Quartier Capote	Rocontec	52%	81%
10	Vista Madalena	Even	54%	62%
11	Cardoso JK	Porto Ferraz	10%	79%
12	Cardoso FL	Porto Ferraz	10%	69%

Exposição: O BTHF11 não possui exposição direta ao crédito corporativo da You Inc., nem ao empreendimento Authentique, alvo de matérias recentes na imprensa. Possui 1,7% do patrimônio no FII BTYU11, cujos empreendimentos, originalmente desenvolvidos pela incorporadora, hoje contam com governança, acompanhamento e execução independentes, localizados em regiões consolidadas de São Paulo/SP e sem paralisações. O CRI Portfólio Imob. Div. representa 4,5% do patrimônio, está dissociado da incorporadora e tem sua tese de crédito ancorada no desempenho dos empreendimentos e em suas garantias.

CRIs Patriani (1,4% PL)

Histórico: Os CRIs Patriani foram estruturados para financiar a aquisição de terrenos e o desenvolvimento de empreendimentos residenciais no estado de São Paulo. Desde o início do investimento, a análise esteve fundamentada, principalmente na qualidade dos projetos, na sua capacidade de geração de caixa e nas garantias constituídas em favor da operação, e não exclusivamente no crédito corporativo da incorporadora.

À medida que surgiram sinais de deterioração da situação financeira da Patriani, a gestão atuou de forma proativa para reduzir a exposição operacional dos projetos à incorporadora, implementando uma série de medidas voltadas à preservação do valor dos ativos e à proteção dos interesses do Fundo. Entre as principais iniciativas, destacam-se a substituição da Patriani na condução operacional dos empreendimentos, a contratação de novas construtoras para assegurar a continuidade e das obras e o fortalecimento da estrutura de governança e controle dos projetos.

Adicionalmente, foram implementados mecanismos reforçados de acompanhamento, com a participação de gerenciadoras independentes, servicers especializados e equipes dedicadas ao monitoramento da evolução física das obras, do desempenho comercial, da movimentação financeira das SPEs e da utilização dos recursos desembolsados. A Gestora também passou a atuar de forma próxima na condução e supervisão dos projetos, contribuindo para ampliar a transparência, os controles e a capacidade de execução dos empreendimentos.

Atualmente, os desembolsos das operações ocorrem de forma controlada e estão condicionados ao cumprimento de marcos físicos e financeiros previamente estabelecidos. Essa dinâmica busca assegurar a adequada alocação dos recursos, viabilizar a conclusão dos empreendimentos e maximizar a recuperação do capital investido. Paralelamente, são monitorados de forma contínua os cronogramas, os orçamentos, a evolução de vendas, a geração de caixa e as necessidades de capital para conclusão das obras.

Importante destacar que as obrigações originalmente assumidas pela Patriani permanecem vigentes, incluindo a responsabilidade perante as SPEs e os credores. Dessa forma, embora a prioridade atual esteja concentrada na conclusão dos empreendimentos e na preservação de seu valor econômico, permanecem integralmente resguardados os direitos relacionados à cobrança de eventuais valores devidos pela incorporadora.

Nesse contexto, entendemos que o principal vetor de recuperação dessas operações está associado ao desempenho dos próprios empreendimentos, à evolução das obras, à comercialização das unidades e à materialização das garantias estruturadas em benefício dos CRIs e não ao desempenho operacional e financeiro da Patriani. A gestão seguirá acompanhando de forma próxima os indicadores operacionais e financeiros dos projetos, buscando assegurar sua adequada execução e a preservação de valor para os cotistas do Fundo.

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%

Setembro de 2026:

09/09/2026 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

14/09/2026 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

24/09/2026 – Demonstrações Financeiras

[Acesse](#)

14/09/2026 – Informe Anual Estruturado

[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

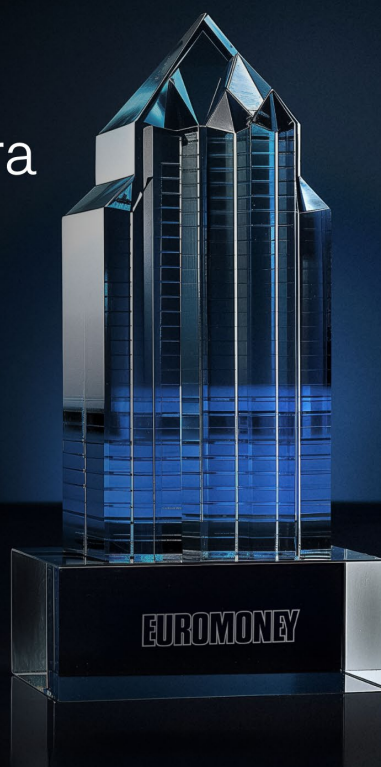
Periodicidade dos Rendimentos: Mensal

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.

