FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund

BTHF11

Relatório Mensal

Outubro 2026



FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund

btg pactual asset management

Informações Gerais

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: A atividade desacelerou mais que o esperado: o PIB do 3º trimestre passou de alta de 0,2% para queda de 0,1%, e o crescimento foi revisado para 1,7% em 2026 e 0,6% em 2027 (de 1,1%). O crédito segue como principal preocupação, com inadimplência em máximas históricas, mas a inflação subjacente piorou, com os serviços em 6,4% (de 5,2%). Assim, o IPCA foi revisado para 5,4% em 2026 e 5,9% em 2027 (de 4,8%). No fiscal, as medidas do período eleitoral reduziram a margem de manobra, e a dívida bruta deve chegar a 88,0% do PIB em 2027 (83,3% em 2026). Diante disso, projetamos a Selic em 13,75% até o fim de 2027.

RESULTADO: No mês, o BTHF11 apresentou resultado de R$ 0,100 por cota, com destaque para a linha de resultado com operações em CRIs e ações. 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 14%, frente aos 5% do IFIX.

MOVIMENTAÇÃO: No mês, movimentamos aproximadamente R$ 44 milhões no mercado secundário, com recomposição líquida de R$ 17,4 milhões de caixa. Com destaque para o encerramento de posição em ALOS3, gerando R$ 1,2 mm de lucro nesse mês, e R$ 4,1 mm de lucro durante a totalidade da operação com TIR de 23,17% a.a. Com isso, o BTHF11 encerra mais uma posição em ações com TIR superior a 20% a.a. e encerra o mês sem ações na carteira.

CARTEIRA: O Fundo encerrou o mês com 47% em FIIs tijolo, 25% em FIIs de papel, 20% em CRIs, 7% em Caixa e 2% em Ativos Reais.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R$ 1,766 bilhões

COTA MERCADO
R$ 8,59 por cota

VALOR PATRIMONIAL[1]
R$ 1,935 bilhões

COTA PATRIMONIAL[1]
R$ 9,40 por cota

DIVIDEND YIELD[1]
15,05%

RENDIMENTO MENSAL
R$ 0,101 por cota

COTISTAS
312.031

ADTV[1]
R$ 3,66 milhões

RETORNO 12m- BTHF vs IFIX
14% vs 5%

PREÇO/VALOR PATRIMONIAL
0,91x

Notas: (1) Data base 09/2026.

Comentário Macro

No cenário internacional, a atividade segue resiliente e a inflação persistente, agora com condições financeiras mais apertadas. O petróleo acima de US$ 100 por barril e a perspectiva de juros altos por mais tempo têm pressionado as taxas longas, em um ambiente de fortes investimentos em inteligência artificial e de preocupação com o endividamento público. Nos Estados Unidos, o PIB do 3T26 cresceu 3,4% em termos anualizados, acima do esperado (3,2%), puxado pelo consumo (3,8%) e pela demanda privada doméstica, que acelerou para 5%, o maior ritmo desde 2021. A revisão positiva da renda e da poupança reforça a continuidade da expansão, e a expectativa é de alguma moderação no quarto trimestre, para cerca de 2,5%. O mercado de trabalho segue próximo do pleno emprego, com o setor privado criando cerca de 50 mil vagas por mês, com melhora na indústria e na construção, e desemprego perto de 4,1%, sem sinais de aumento relevante das demissões.

A inflação continua como principal determinante da política monetária americana. O núcleo do PCE subiu 0,32% em setembro, após 0,26% em agosto, mantendo a alta em 12 meses em 3,1%. A pressão segue concentrada em serviços, com o supercore avançando 0,37% no mês, e o risco de repasse dos custos de energia e transporte indica que a volta à meta de 2% ainda exige juros mais altos. Em outubro, o Fed manteve a taxa entre 3,75% e 4,00%, com dois membros votando por nova alta. O Comitê reconheceu a atividade mais forte, sinalizando preferência por um ajuste gradual. O cenário-base segue contemplando altas de 0,25% em dezembro e em março de 2027, levando a taxa para o intervalo entre 4,25% e 4,50%.

No cenário doméstico, a desaceleração da atividade se intensificou, mas a piora da inflação e o aumento do prêmio de risco reduziram o espaço para cortes de juros. Diante de resultados fracos na indústria, no comércio e nos serviços, a projeção para o PIB do terceiro trimestre passou de alta de 0,2% para contração de 0,1%, e o crescimento esperado foi revisado de 1,8% para 1,7% em 2026 e de 1,1% para 0,6% em 2027. O crédito segue como principal preocupação, com famílias endividadas, renda comprometida e inadimplência em máximas históricas, o que tende a limitar o consumo. Ao mesmo tempo, a inflação subjacente voltou a piorar: a média dos núcleos acelerou de 4,2% para 4,6% e os serviços subjacentes, de 5,2% para 6,4%, refletindo um mercado de trabalho ainda apertado. A projeção do IPCA foi revisada de 5,3% para 5,4% em 2026 e de 4,8% para 5,9% em 2027, incorporando a reoneração da gasolina, novos reajustes dos combustíveis, o fim da escala 6x1 e a piora do câmbio. A desaceleração da demanda deve ajudar, mas não será suficiente para compensar as pressões de custos.

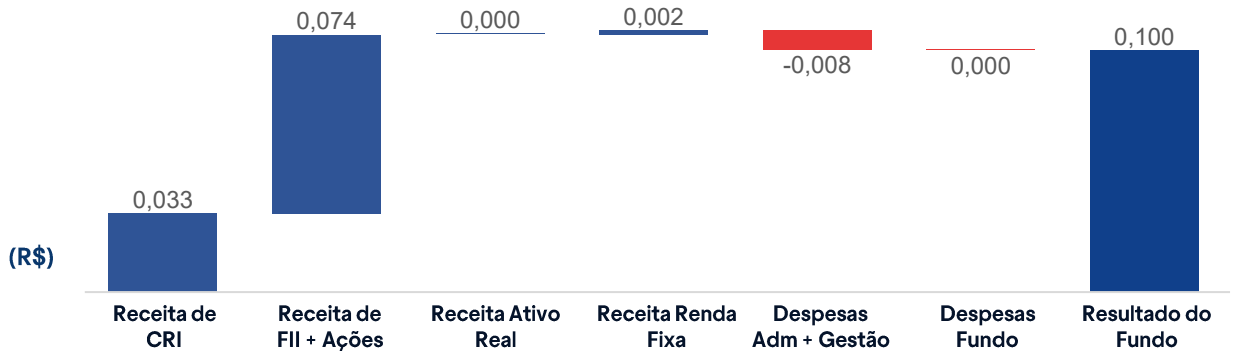
No campo fiscal, as medidas do período eleitoral aumentaram a rigidez do orçamento e reduziram a margem para absorver novos choques. O cumprimento das regras fiscais em 2027 ainda é esperado, apoiado pela realocação de despesas e pelas receitas da reforma tributária, mas depende da arrecadação e é vulnerável a uma desaceleração mais forte. As projeções de déficit primário seguem em 0,6% do PIB em 2026 e 0,2% em 2027, mas juros mais altos e crescimento menor elevaram a projeção da dívida bruta para 88,0% do PIB em 2027, após 83,3% neste ano. Uma reação fiscal à desaceleração que amplie as dúvidas sobre a dívida pode elevar o prêmio de risco, depreciar o câmbio e pressionar as expectativas de inflação, o que torna centrais os primeiros sinais da nova equipe econômica. Nesse contexto, a expectativa é de manutenção da Selic em 13,75% até o fim de 2027, ante a projeção anterior de corte para 12,50% no próximo ano, já que a piora da inflação exige juros restritivos por mais tempo e a incerteza sobre a política econômica recomenda cautela.

Resultado

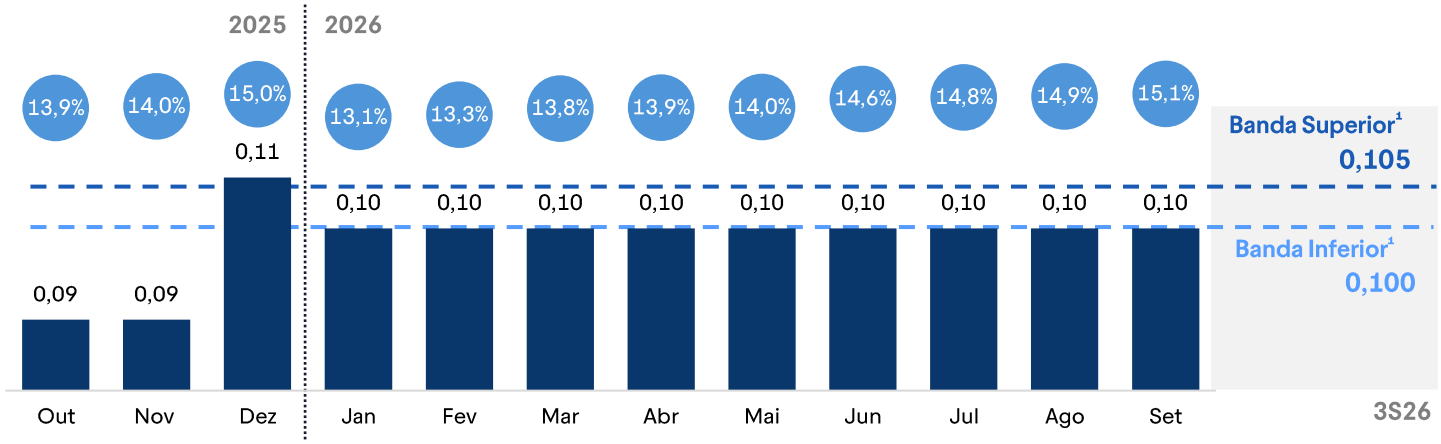
Demonstração de Resultado

(R$ Mil)	Julho		Agosto		Setembro		2026	
		R$/cota		R$/cota		R$/cota		R$/cota
Total Receitas	**22.228.227**	**0,108**	**19.969.587**	**0,097**	**22.274.056**	**0,108**	**193.044.435**	**0,938**
Receita de CRI	3.942.334	**0,019**	3.763.541	**0,018**	3.869.082	**0,019**	33.856.365	**0,164**
Receita de FII	15.587.458	**0,076**	11.649.503	**0,057**	13.932.762	**0,068**	107.652.429	**0,523**
Receita Ativo Real	0	**0,000**	0	**0,000**	0	**0,000**	11.117.683	**0,054**
Receita com Renda Fixa	1.686.220	**0,008**	1.242.491	**0,006**	359.610	**0,002**	16.334.853	**0,079**
Total Receitas Recorrentes	**21.216.013**	**0,103**	**16.655.536**	**0,081**	**18.161.453**	**0,088**	**168.961.330**	**0,821**
Resultado operações CRIs	76.413	**0,000**	3.243.425	**0,016**	2.854.721	**0,014**	6.542.160	**0,032**
Resultado Operações FIIs + Ações	935.801	**0,005**	70.627	**0,000**	1.257.882	**0,006**	17.540.945	**0,085**
Total Receitas Não Recorrentes	**1.012.214**	**0,005**	**3.314.051**	**0,016**	**4.112.603**	**0,020**	**24.083.105**	**0,117**
Taxa de ADM + Gestão	-1.632.538	**(0,008)**	-1.694.463	**(0,008)**	-1.636.148	**(0,008)**	-13.331.497	**(0,065)**
Despesas do Fundo	-60.204	**(0,000)**	-49.419	**(0,000)**	-48.592	**(0,000)**	-661.135	**(0,003)**
Despesas Financeiras	0	**0,000**	0	**0,000**	0	**0,000**	0	**0,000**
Total de Despesas	**-1.692.742**	**(0,008)**	**-1.743.882**	**(0,008)**	**-1.684.741**	**(0,008)**	**-13.992.632**	**(0,068)**
Resultado Fundo	20.535.485	0,100	18.225.705	0,089	20.589.316	0,100	179.051.803	0,870
Distribuição de Dividendos	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	20.790.541	0,101	187.114.868	0,909

Composição do Resultado por Cota



Histórico de Dividendos



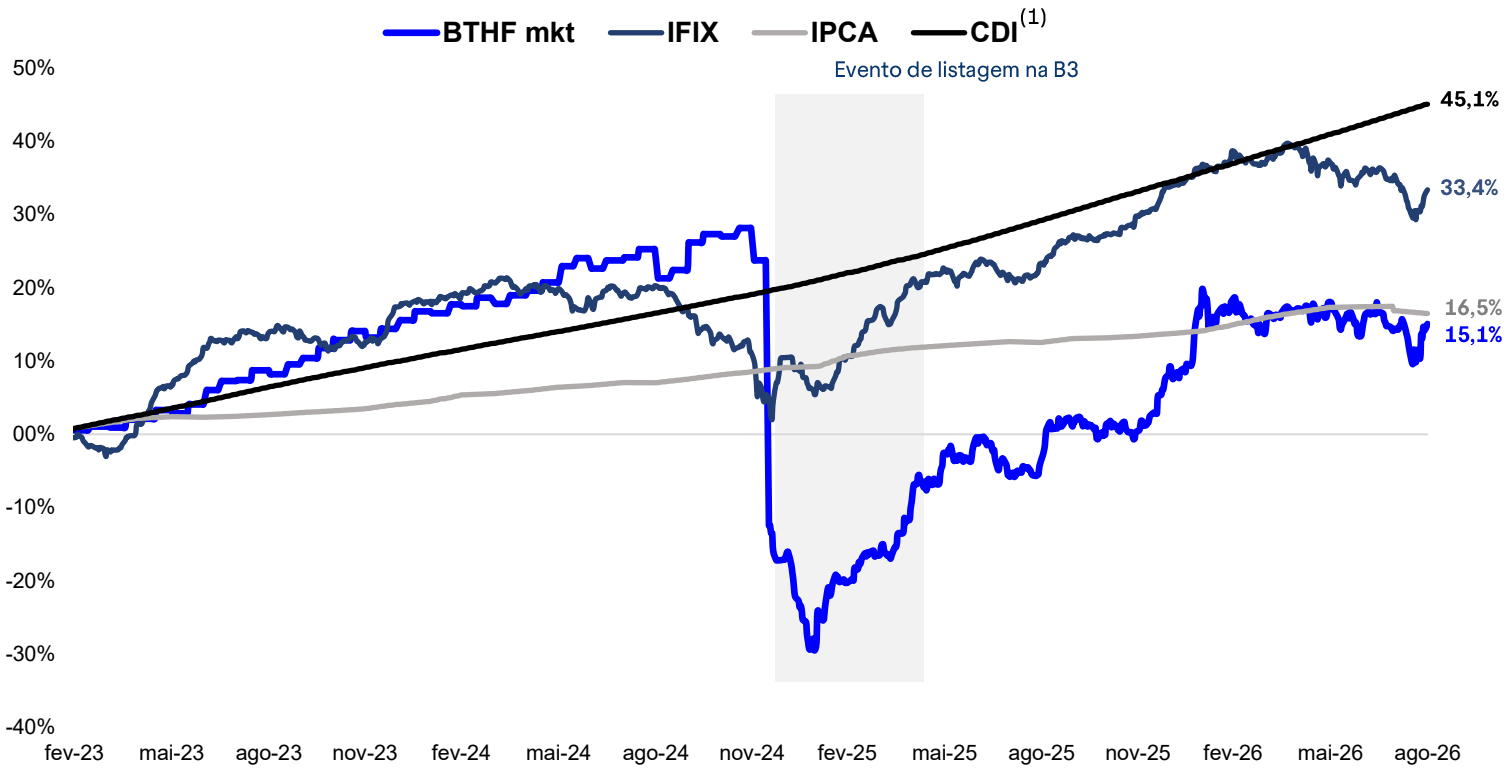
Notas: (1) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. 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.

Rentabilidade

Dividend Yield vs CDI

BTHF11	Out.25	Nov.25	Dez.25	Jan.26	Fev.26	Mar.26	Abr.26	Mai.26	Jun.26	Jul.26	Ago.26	Set.26
DY book	0,93%	0,92%	1,03%	1,00%	1,00%	0,94%	1,00%	1,00%	1,02%	1,02%	1,06%	1,08%
DY mkt	1,09%	1,10%	1,17%	1,03%	1,05%	1,04%	1,09%	1,09%	1,15%	1,15%	1,16%	1,18%
CDI(1)	1,08%	0,89%	1,04%	0,99%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,86%	0,86%	0,85%	0,86%

Rentabilidade desde o IPO



Sensibilidade Carteira vs Cota Mercado

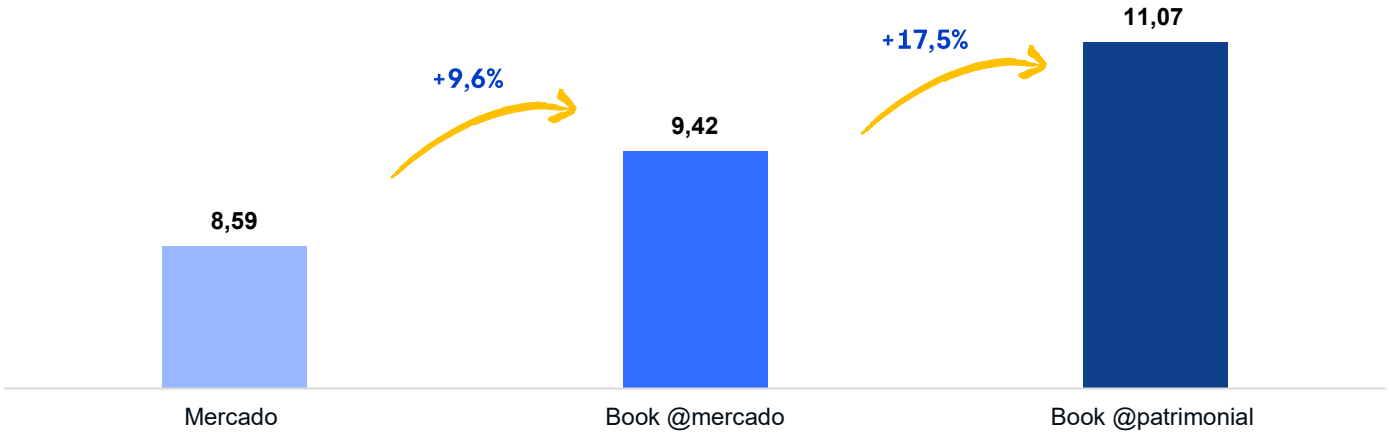
Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTNB (bps)	Yield CDI líq(1). +	Upside to book	Carteira (% PL)					
					CRIs (20%)		FIIs Papel (25%)		FIIs Tijolo (47%)	
					Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Upside da carteira	DY	Upside da carteira	DY
R$ 7,50	16,16%	863 bps	3,49%	36,53%	14,06%	4,23%	67%	19% a.a.	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.

Notas : (1) CDI líquido considera tributação de 15%. (2) Considera para o BTHF a performance combinada da cota patrimonial do fundo, acrescido do resultado distribuído na competência do mês.

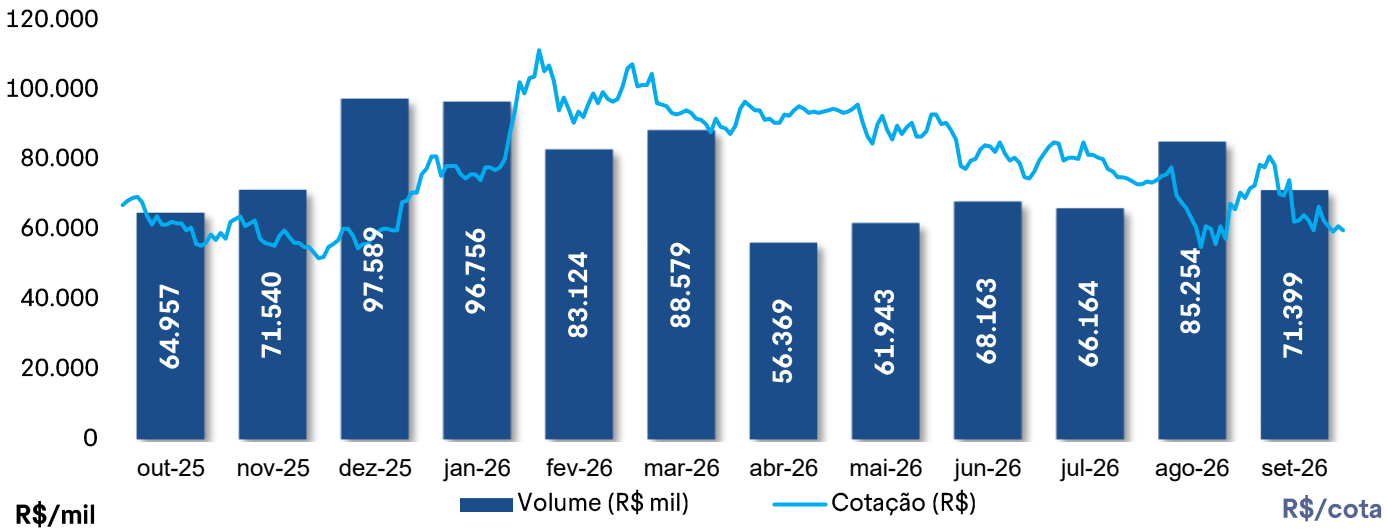
Mercado

Duplo Desconto

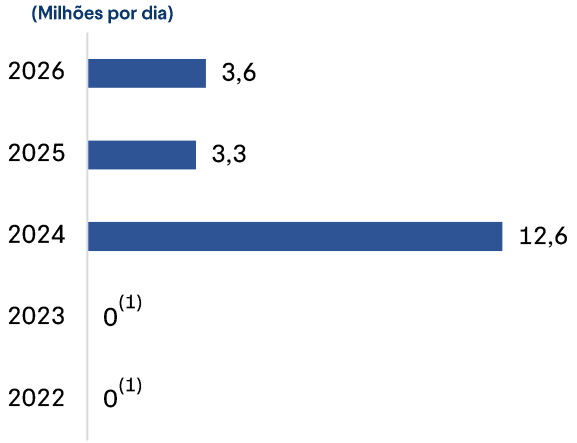
O BTHF negocia com 9,0% de desconto patrimonial. Se considerarmos o "duplo desconto", ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse upside chega a **28,8%.**



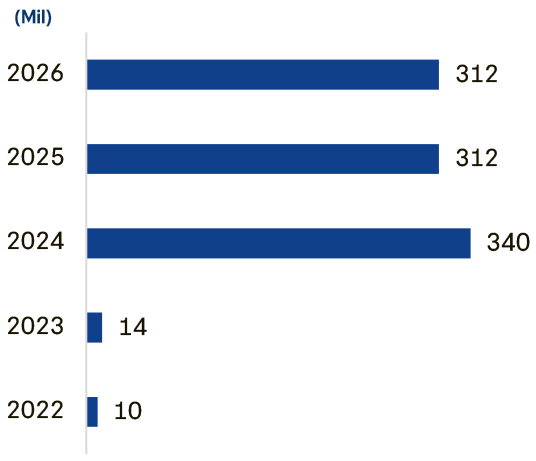
Cotação Histórica e Volume Mensal



Evolução ADTV



Evolução Cotistas

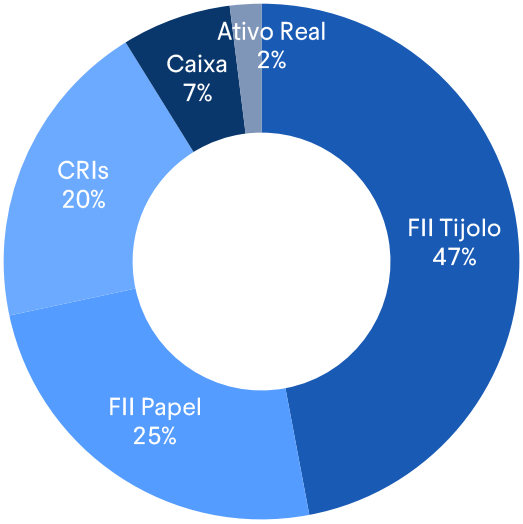


Notas: (1) O Fundo em 2022 e 2023 era negociado na CETIP

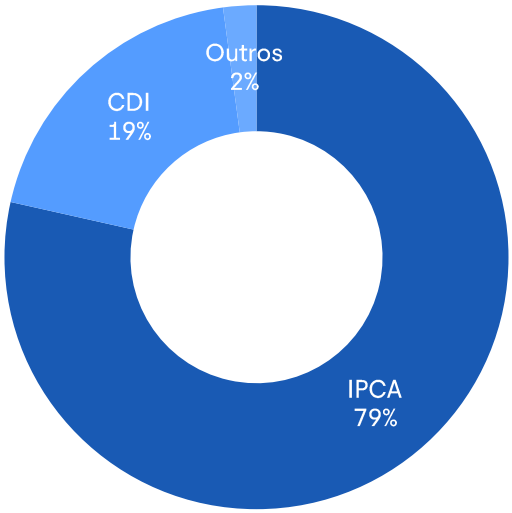
Portfólio

CRIs	FIIs & Ações	Ativo Real
34 #Ativos	47 #Ativos	2 #Imóveis
R$ 378 milhões	R$ 1,39 bilhões	R$ 38 milhões
CDI + 2,2% **IPCA + 9,9%** Taxa Média (MTM)(1)	12,86% Dividend Yield	22.870 m² ABL

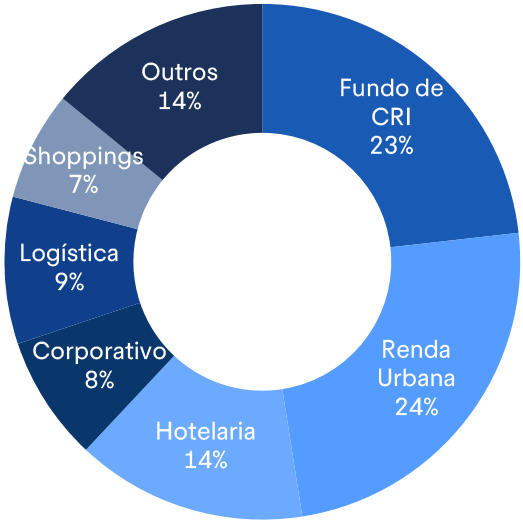
Classe de Ativo
(% do PL)



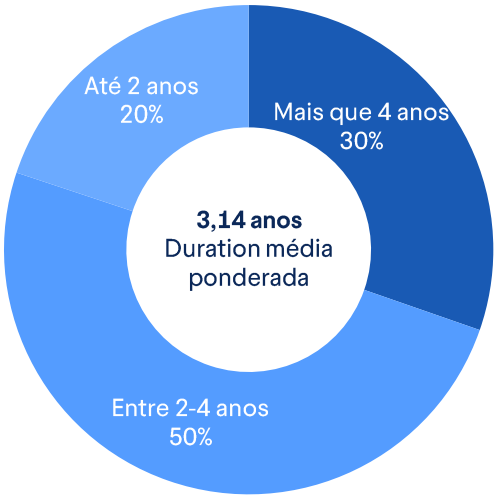
Indexador
(CRIs em % do PL)



Setor
(FIIs em % da carteira)



Duration
(CRIs em % do PL)



Notas: (1) Taxa à mercado.

Portfólio

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	Portfólio Imob. Div.	25H5079794	IPCA	11.85%	10.86%	2.10	SP	108.49	5.08%
2	Visc	22K1362572	IPCA	7.65%	6.69%	5.70	SP	35.60	1.83%
3	GGR	25D3788063	CDI	100.00%	100.00%	2.22	SC	31.42	1.62%
4	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9.36%	8.76%	4.96	PR - SC - RS	29.30	1.51%
5	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8.20%	12.37%	3.31	SP	18.58	0.96%
6	JHSF II	26H5308599	IPCA	9.09%	8.68%	5.00	SP	15.22	0.78%
7	Balassiano	25K3416964	CDI	4.50%	4.00%	2.60	RJ	14.70	0.75%
8	Higienópolis - Série II	21L0329279	CDI	4.25%	3.50%	1.04	SP	14.03	0.72%
9	JHSF VI	26F4335958	IPCA	9.73%	8.97%	4.80	SP	13.13	0.67%
10	BTLC	26E4435499	CDI	1.10%	1.00%	0.90	SP	10.94	0.56%
11	Latam	19L0909256	IPCA	12.80%	8.34%	3.04	SP	10.82	0.55%
12	RZK Solar SII	21F0186815	IPCA	9.00%	18.40%	6.60	SC	7.69	0.39%
13	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11.48%	8.08%	2.78	SP	7.66	0.39%
14	RZK Solar SIII	21F0137485	IPCA	9.00%	18.33%	6.85	SC	7.32	0.37%
15	Brazilian Jr. I	10D0018564	IPCA	12.00%	16.00%	0.48	SP	7.27	0.37%
16	RZK Solar SII	21F0097802	IPCA	8.50%	18.13%	6.68	SC	7.25	0.37%
17	Gtis	21J0043571	CDI	100.00%	9.14%	3.10	SP	6.55	0.33%
18	Soberano Sta. Paula - SIII	24D3055855	IPCA	10.16%	9.25%	2.80	SP	4.33	0.22%
19	RZK Solar SIV	21F0186712	IPCA	9.00%	18.11%	6.85	SC	4.24	0.21%
20	Passione – SII	24D3055858	IPCA	11.48%	9.15%	2.78	SP	4.23	0.21%
21	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9.73%	5.00%	0.80	RS	3.72	0.19%
22	Souza Cruz - S1	17I0142307	IPCA	9.73%	4.99%	0.80	RS	3.72	0.19%
23	Platina Norte Sul – SII	24D3055859	IPCA	11.48%	9.15%	2.78	SP	3.32	0.17%
24	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11.48%	8.08%	2.78	SP	2.36	0.12%
25	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10.16%	9.16%	2.81	SP	1.70	0.08%
26	Reserva Prado - SIII	24D3055854	IPCA	10.16%	9.25%	2.80	SP	1.03	0.05%
27	Soberano Sta. Paula – SI	24D3055829	IPCA	10.16%	9.16%	2.81	SP	0.98	0.05%
28	Platina Norte Sul – SI	24D3055772	IPCA	10.16%	8.09%	2.81	SP	0.66	0.03%
29	Residencial BS II	11F0031919	TR	8.00%	3.07%	6.25	SP	0.64	0.03%
30	Passione - SIII	24D3055831	IPCA	10.16%	9.25%	2.80	SP	0.55	0.02%
31	Platina Norte Sul - SIII	24D3055834	IPCA	10.16%	9.25%	2.80	SP	0.43	0.02%
32	Passione – SI	24D3055754	IPCA	10.16%	8.09%	2.81	SP	0.22	0.01%
33	Residencial BS	11H0022430	PRE	12.50%	59.88%	1.74	SP	0.07	0.00%
34	Helbor 2	22H1104501	CDI	2.30%	2.71%	1.10	SP	0.03	0.00%
	Total					**3.25**		**378.21**	**18.9%**

Portfólio

Lista de Ativos - FIIs

Ticker B3	DY	P/VP	R$(`000)	Setor	% PL
BTRU11	11.6%	1.04	218,468.23	Renda Urbana	11.29%
BTHI11	12.5%	0.67	117,918.04	Hotelaria	6.09%
HTMX11	10.6%	0.93	82,915.62	Hotelaria	4.28%
TRXF11	15.7%	0.73	73,391.42	Renda Urbana	3.79%
BPML11	12.5%	0.74	53,853.54	Shoppings	2.78%
GARE11	12.0%	0.93	36,671.11	Renda Urbana	1.89%
BTLG11	9.9%	0.92	35,605.64	Logística	1.84%
INLG11	11.7%	0.58	34,970.38	Logística	1.81%
ITAU LOG CP FII MZA	15.3%	1.00	30,677.65	Logística	1.59%
BRCR11	11.9%	0.50	27,891.38	Corporativo	1.44%
Outros	10.0%	0.63	198,817.18	Outros	10.16%
Total	**11,8%**	**0,80**	**911.180**		**47,1%**

Ticker B3	DY	P/VP	R$(`000)	Setor	% PL
IRIM11	14.9%	0.73	195,424.32	Fundo de CRI	10.10%
URPR11	18.5%	0.22	122,991.41	Fundo de CRI HY	6.35%
BTCI11	14.2%	0.84	29,624.63	Fundo de CRI	1.53%
BTYU11	0.0%	0.00	29,109.64	Fundo de CRI	1.50%
RBHG11	16.1%	0.66	27,645.79	Fundo de CRI	1.43%
CPTS11	14.5%	0.89	16,678.09	Fundo de CRI	0.86%
PSEC11	14.2%	0.72	8,461.54	Hedge Fund	0.44%
VGHF11	14.4%	0.61	7,546.93	Hedge Fund	0.39%
Outros	15.4%	0.76	39,335.04	Outros	2.03%
	15,0%	**0,80**	**476.817**		**24,6%**

Total FIIs (Tijolo + Papel)	**12,86%**	**0,80**	**1.387.998**		**71,7%**

Portfólio

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.	26.868	Laje	1,4%
Total				**38.253**		**2,0%**

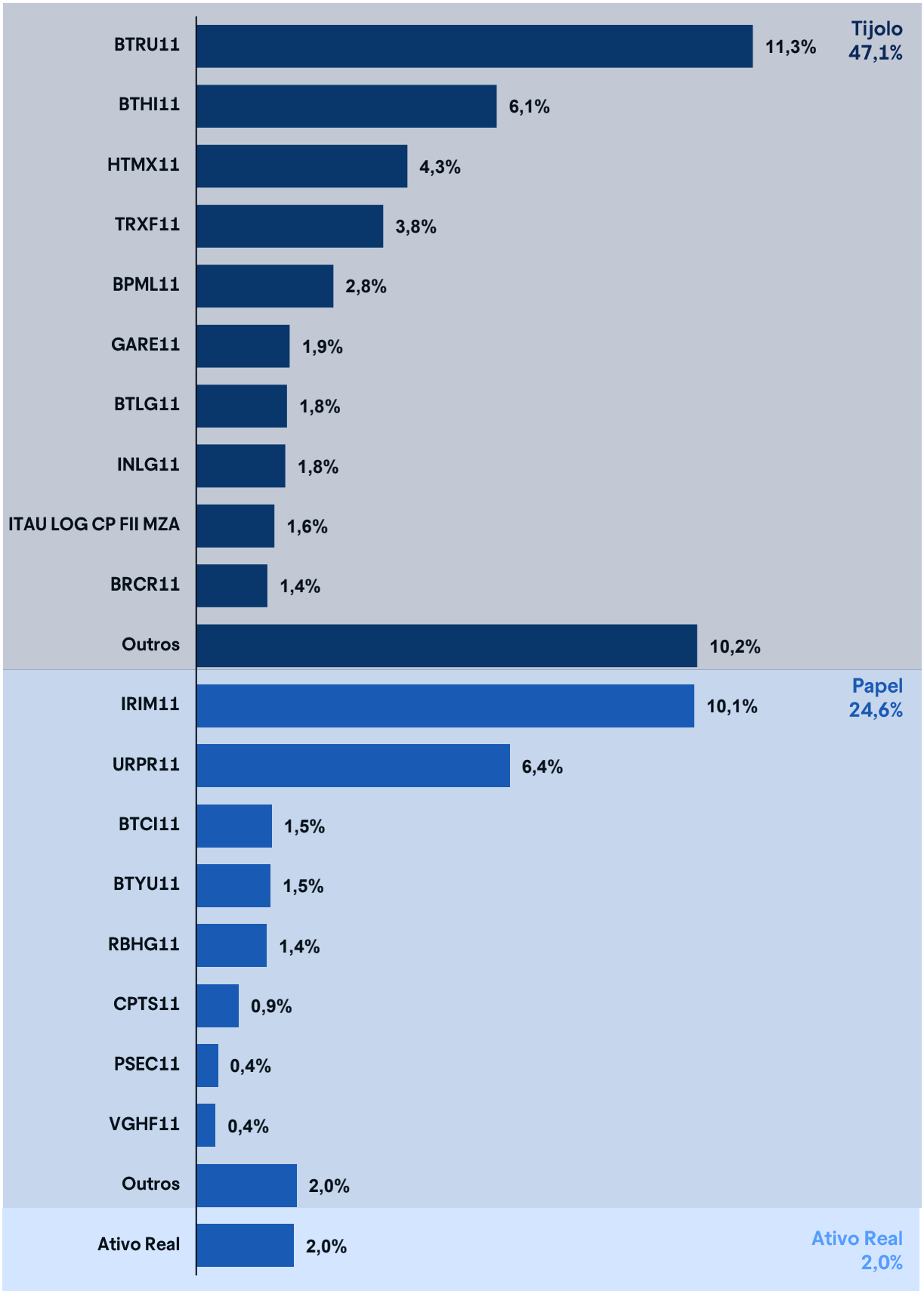
Shopping Patio Cianê: transação estruturada para aquisição de participação de 76% no Shopping Pátio Cianê, localizado no centro de Sorocaba/SP, uma das maiores cidades do interior paulista, com 723 mil habitantes, para mais detalhes, consultar o Relatório gerencial de Agosto/2026.

Ez Tower Torre B: Investido via FII monoativo, controlado pelo BTHF11, detém 6% da EZ Tower Torre B. Atualmente, o edifício está 91% ocupado.

Caixa	Estrátegia	Índice	R$ (`000)	Rentabilidade (% CDI)	% PL
Tesouro Selic	Liquidez	CDI	102.922	100,00%	5,6%
Compromissada	Liquidez	CDI	29.994	116,00%	1,3%
Total			**132.916**	**105,72%**	**6,9%**
PL R$ (`000)				**R$ 1.935.382.440,89**	

Portfólio

Lista de Ativos – FIIs (% do PL)



Portfólio

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%

Portfólio

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	-

Portfólio

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%

Publicações

Outubro de 2026:

14/10/2026 – Informe Mensal Estruturado	Acesse
08/10/2026 – Assembleia Geral Ordinária	Acesse
07/10/2026 – Rendimentos e Amortizações	Acesse

Contato:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: BTHF11.

Glossário

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↓alue): 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



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, consequentemente, 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.