

FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund

BTHF11

Relatório Mensal

Setembro 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

RELATÓRIO GERENCIAL: Prezados cotistas, neste mês apresentamos o novo modelo de relatório mensal, reforçando nosso compromisso com a melhoria contínua da transparência e da comunicação com os investidores. Com essa iniciativa, buscamos tornar ainda mais claro e acessível o acompanhamento e a análise do portfólio.

MERCADO: Agosto trouxe alívio pontual na inflação, com o IPCA registrando -0,11%, após alta em julho. No acumulado de 12 meses, o índice ficou em 5,13%, ainda acima do centro da meta, e em 3,15% no ano. O ambiente fiscal segue como principal foco de incerteza.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX avançou 1,16%, com destaque para os fundos de tijolo (+1,58%), enquanto os fundos de papel tiveram valorização mais moderada (+0,63%).

RESULTADO: No BTHF11, começamos o segundo semestre mantendo a consistência da geração de resultados. Em agosto, a distribuição foi de R\$ 0,092 por cota, o que equivale a um dividend yield anualizado de 13,37% considerando a cota de mercado no fechamento do mês, em R\$ 8,26. O resultado ficou acima da distribuição, em R\$ 0,102, por conta de resultados em operações não-recorrentes com CRIs. O retorno total acumulado no ano (YTD) é de 15,5%, frente aos 11,5% do IFIX.

MOVIMENTAÇÃO: Durante o mês, seguimos com nossa gestão ativa e realizamos cerca de R\$ 12 milhões em vendas de FIIs. Desde a fusão com o BCFF11, já totalizamos R\$ 429 milhões em desinvestimentos.

ESTRATÉGIA: O foco do fundo continua bem definido: seguimos priorizando crédito estruturado via equity ou dívida, gestão ativa da carteira de FIIs listados, realizando vendas e mantendo um nível de caixa mais elevado.

CARTEIRA: O Fundo encerrou o mês com 52% alocado em FIIs, sendo 25% em FIIs de tijolo, 17% em CRIs, 18% em Ativos Reais, 0,2% em ações e 12% de caixa.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,700 bilhões

COTA MERCADO
R\$ 8,26 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,065 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 10,03 por cota

DIVIDEND YIELD¹
13,37%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,092 por cota

COTISTAS
R\$ 318.557

ADTV¹
R\$ 3,18 milhões

RETORNO 2025- BTHF vs IFIX
15,46% vs 11,55%

PREÇO/VALOR PATRIMONIAL
0,82x

No Brasil, o Copom manteve a Selic e reforçou uma postura mais rígida, ainda que com leve ajuste: sinalizou estabilidade por um período prolongado e manteve a projeção de inflação em 3,4% para o horizonte relevante, acima do esperado pelo mercado. A mensagem implícita é de menor probabilidade de início do ciclo de cortes em dezembro.

O IPCA-15 de setembro avançou 0,48%, abaixo da expectativa (0,52%). Nos núcleos, os industriais ficaram em linha com as projeções, enquanto os serviços vieram abaixo do esperado devido a fatores temporários. Excluídos esses efeitos, observa-se aceleração dos serviços subjacentes para 6,4% (de 5,7% em agosto). As expectativas permanecem acima da meta, mas melhoraram levemente com a valorização do real, em sintonia com a postura mais cautelosa do Banco Central.

Nos Estados Unidos, a inflação (PCE) de agosto subiu 0,2% no mês e 2,7% em 12 meses, com núcleo em torno de 2,9%. Bens seguem pressionados por tarifas e custos de importação, enquanto serviços mostram desaceleração gradual, refletindo a perda de força da renda agregada. Esse quadro, de inflação acima da meta mas com sinais de enfraquecimento da atividade, abriu espaço para o primeiro corte de juros do ano.

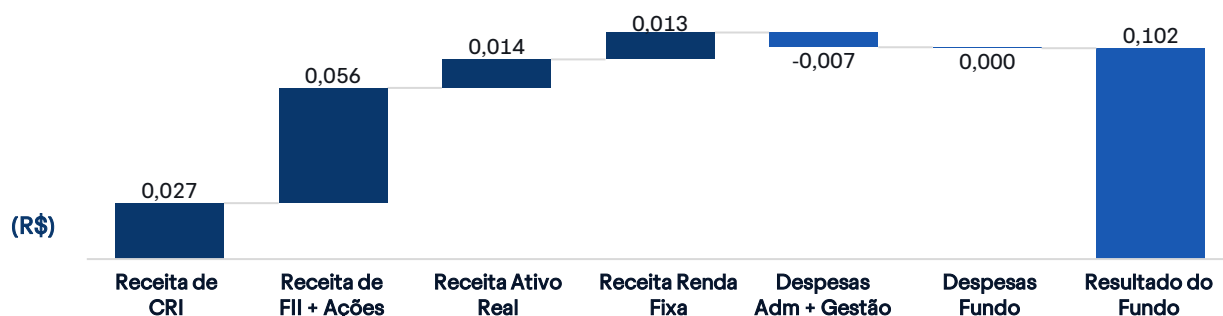
O Banco Central americano reduziu a taxa básica em 25 pontos-base, para 4,00%–4,25%, justificando a medida como gestão de riscos diante da fragilidade no mercado de trabalho. Nas projeções, elevou a expectativa de crescimento do PIB em 2025 de 1,4% para 1,6%, reconhecendo revisões positivas em consumo e atividade, mas manteve inflação acima de 2,5% e desemprego próximo de 4,5%, sinalizando normalização gradual da política monetária.

Na coletiva, Jerome Powell adotou tom mais cauteloso, destacando que a política está agora “adequadamente restritiva” e que novos ajustes dependerão da confirmação da tendência de desaceleração, tanto no mercado de trabalho quanto na inflação.

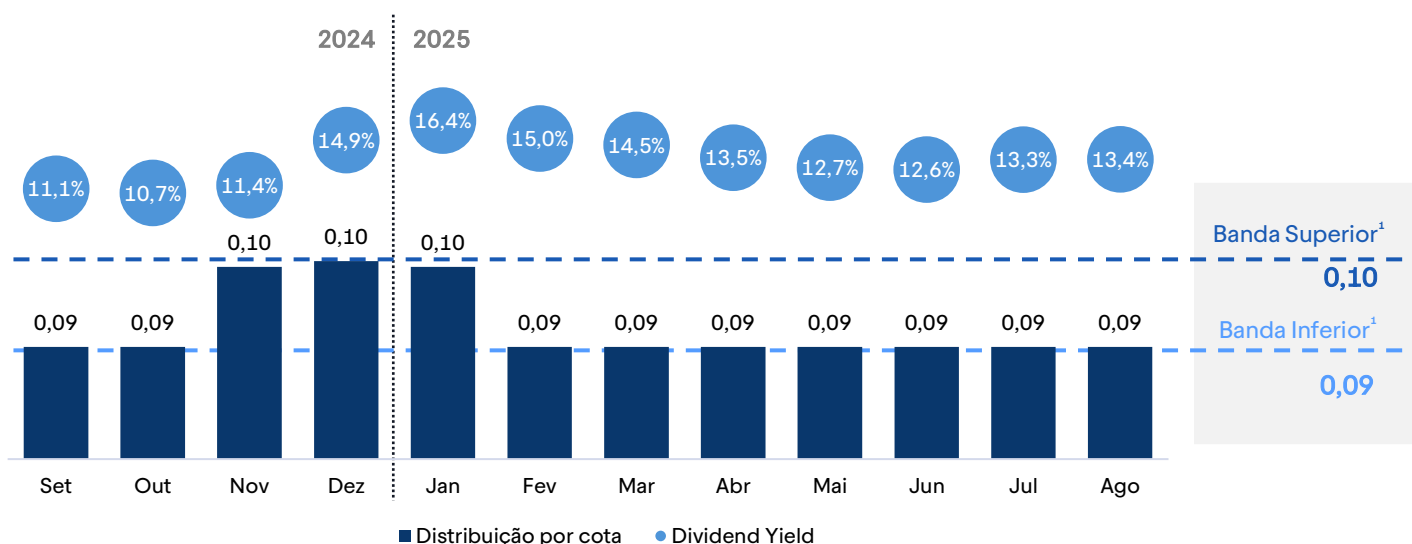
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Junho		Julho		Agosto		2025	
		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota
Total Receitas	23.257.293	0,113	20.909.842	0,102	22.646.173	0,110	171.757.057	0,834
Receita de CRI	3.522.197	0,017	4.165.889	0,020	4.065.639	0,020	33.128.448	0,161
Receita de FII	12.995.534	0,063	12.551.126	0,061	11.484.051	0,056	97.787.105	0,475
Receita Ativo Real	2.858.588	0,014	1.438.386	0,007	2.848.487	0,014	15.606.882	0,076
Receita com Renda Fixa	2.721.622	0,013	3.148.237	0,015	2.679.719	0,013	15.149.889	0,074
Total Receitas Recorrentes	22.097.941	0,107	21.303.638	0,103	21.077.895	0,102	161.672.323	0,785
Resultado operações CRIs	1.147.316	0,006	-1.042	-0,000	1.564.265	0,008	10.731.422	0,052
Resultado Operações FIIs + Ações	12.036	0,000	-392.754	-0,002	4.013	0,000	-646.688	-0,003
Total Receitas Não Recorrentes	1.159.352	0,006	-393.796	-0,002	1.568.278	0,008	10.084.734	0,049
Taxa de ADM + Gestão	-1.546.747	-0,008	-1.535.294	-0,007	-1.477.981	-0,007	-13.407.244	-0,065
Despesas do Fundo	-42.145	-0,000	-41.539	-0,000	-74.974	-0,000	-342.870	-0,002
Despesas Financeiras	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Total de Despesas	-1.588.892	-0,008	-1.576.833	-0,008	-1.552.955	-0,008	-13.750.114	-0,067
Resultado Fundo	21.668.401	0,105	19.333.009	0,094	21.093.218	0,102	158.006.943	0,768
Distribuição de Dividendos	18.937.918	0,092	18.937.918	0,092	18.937.918	0,092	152.532.583	0,741

Composição do Resultado por Cota



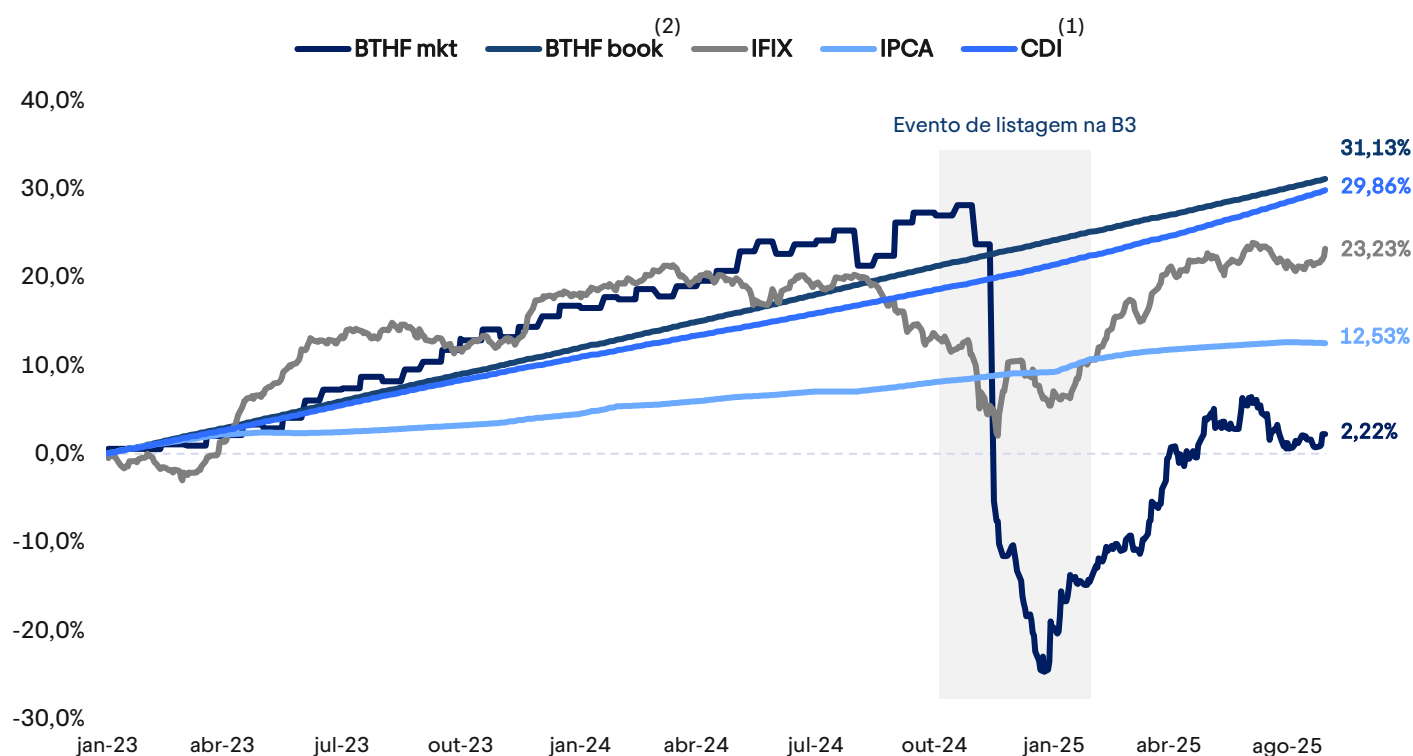
Histórico de Dividendos



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.24	Set.24	Out.24	Nov.24	Dez.24	Jan.25	Fev.25	Mar.25	abr.25	mai.25	Jun.25	Jul.25	Ago.25
DY book	0,89%	0,92%	0,90%	0,95%	0,98%	0,99%	0,93%	0,91%	0,91%	0,91%	0,90%	0,91%	0,92%
DY mkt	-	-	-	-	1,23%	1,37%	1,25%	1,21%	1,12%	1,06%	1,05%	1,11%	1,11%
CDI ⁽¹⁾	0,74%	0,71%	0,79%	0,67%	0,79%	0,86%	0,84%	0,82%	0,90%	0,97%	0,93%	1,08%	0,99%

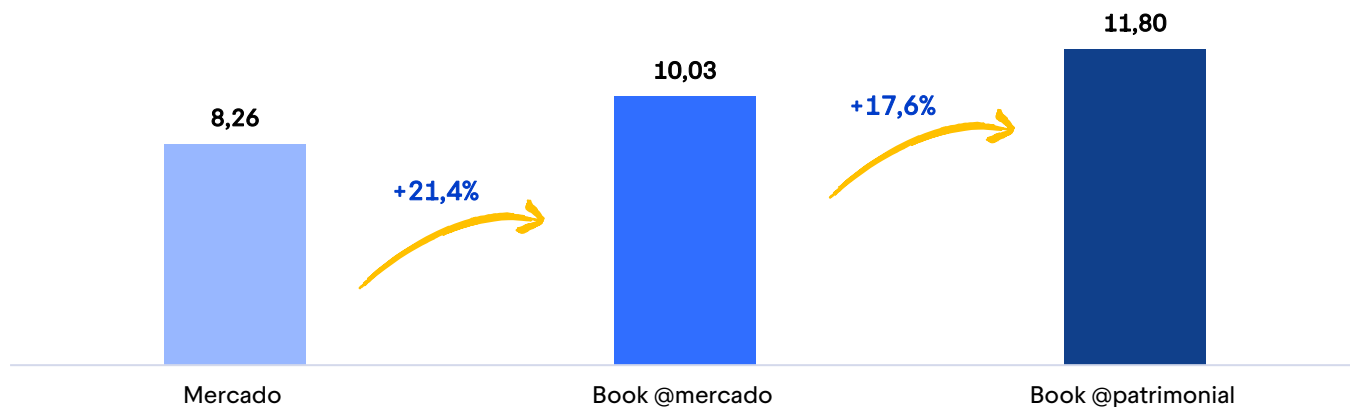


Sensibilidade Carteira vs Cota Mercado

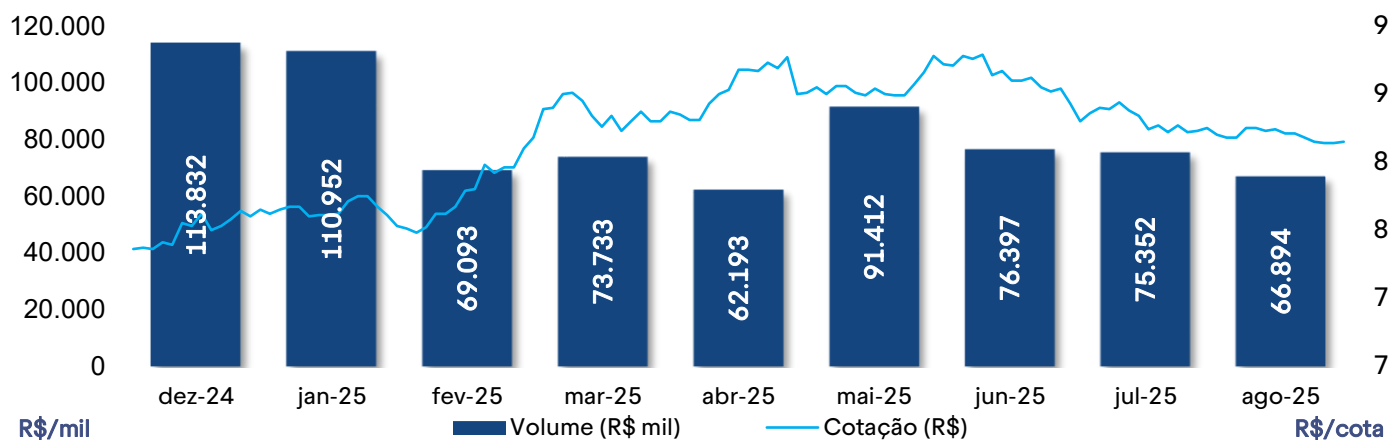
Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTNB	Yield CDI lÍq ⁽²⁾ +	Upside to book	Carteira (% PL)			
					CRIs (17,4%)		Fils Papel (24,7%)	
					Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	Upside da carteira DY	
R\$ 7,50	14,72%	719 bps	1,82%	33,73%	13,8%	4,1%	45% 17% a.a.	88% 15% a.a.
R\$ 7,75	14,25%	672 bps	1,40%	29,42%	13,3%	4,0%	41% 16% a.a.	82% 15% a.a.
R\$ 8,00	13,80%	627 bps	1,01%	25,38%	12,9%	3,9%	36% 16% a.a.	77% 14% a.a.
R\$ 8,25	13,38%	585 bps	0,64%	21,58%	12,5%	3,8%	32% 15% a.a.	71% 14% a.a.
R\$ 8,50	12,99%	546 bps	0,29%	18,00%	12,2%	3,7%	28% 15% a.a.	66% 13% a.a.
R\$ 8,75	12,62%	509 bps	-0,04%	14,63%	11,8%	3,6%	25% 14% a.a.	61% 13% a.a.
R\$ 9,00	12,27%	474 bps	-0,35%	11,44%	11,5%	3,5%	21% 14% a.a.	57% 13% a.a.
R\$ 9,25	11,94%	441 bps	-0,65%	8,43%	11,2%	3,4%	18% 14% a.a.	53% 12% a.a.
R\$ 9,50	11,62%	409 bps	-0,93%	5,58%	10,9%	3,3%	15% 13% a.a.	49% 12% a.a.
R\$ 9,75	11,32%	379 bps	-1,19%	2,87%	10,6%	3,2%	12% 13% a.a.	45% 12% a.a.
R\$ 10,00	11,04%	351 bps	-1,44%	0,30%	10,3%	3,1%	9% 13% a.a.	41% 11% a.a.
R\$ 10,03	11,01%	348 bps	-1,47%	0,00%	10,3%	3,1%	9% 13% a.a.	41% 11% a.a.

Duplo Desconto

O BTHF negocia com 21,4% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a **39,1%**.

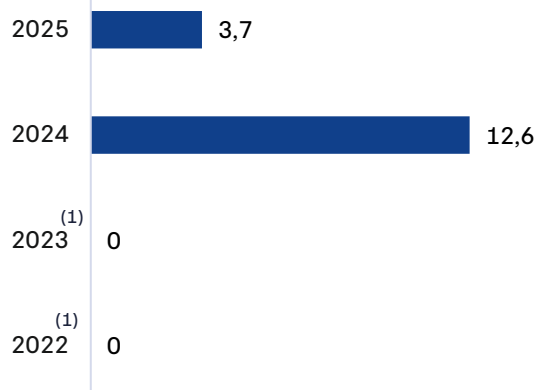


Cotação Histórica e Volume Mensal



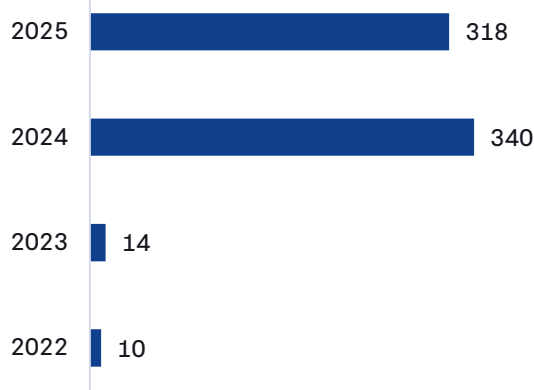
Evolução ADTV

(Milhões por dia)



Evolução Cotistas

(Mil)



CRIs

36
#Ativos

R\$ 365
milhões

CDI + 3,2%
IPCA + 11,1%
Taxa Média (MTM)⁽¹⁾

FIs & Ações

50
#Ativos

R\$ 1,10
bilhões

11,82%
Dividend Yield

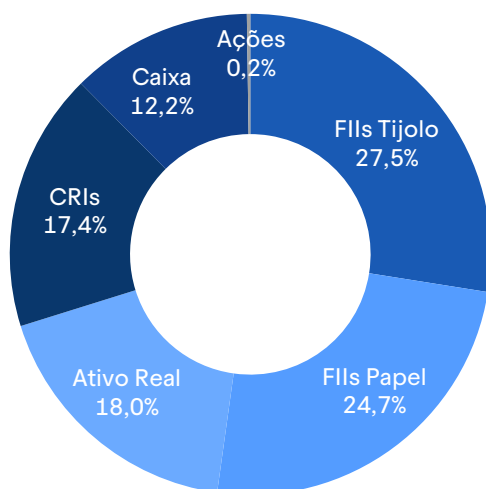
Ativo Real

2
#Imóveis

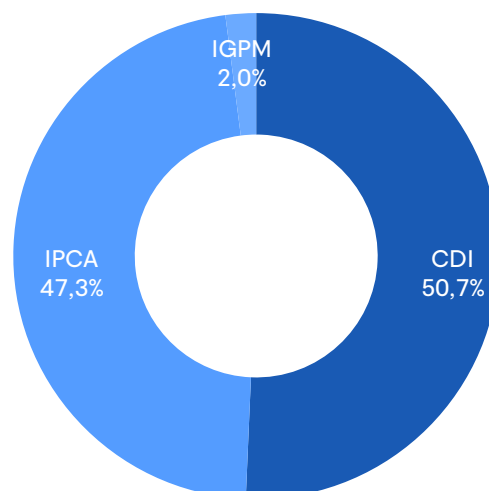
R\$ 378
milhões

41.395 m²
ABL

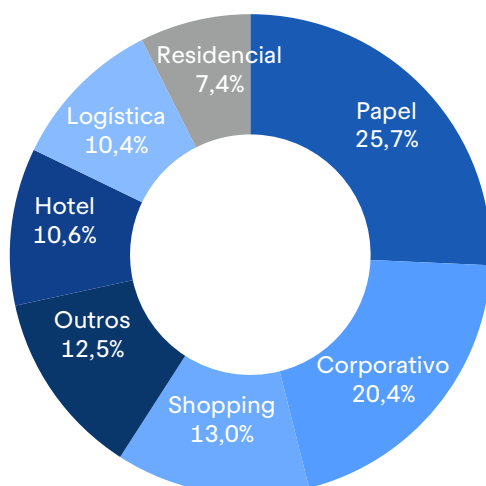
Classe de Ativo (% do PL)



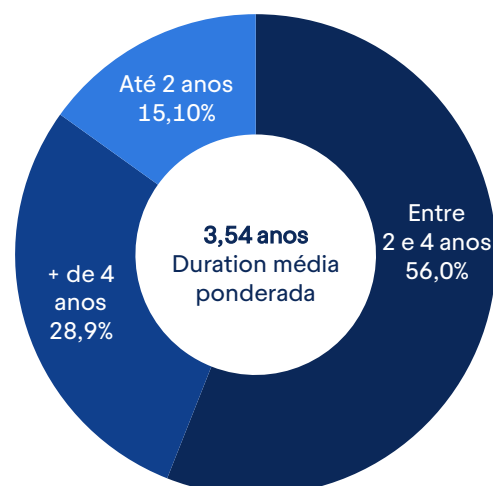
Indexador (CRIs em % do PL)



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%	2,6	SC	40,5	1,9%
2	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,36%	10,99%	5,3	PR - SC - RS	28,0	1,3%
3	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	12,69%	3,5	SP	23,2	1,1%
4	You Corporativo - SII	22D0847835	CDI	4,50%	4,50%	2,2	SP	21,9	1,0%
5	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	12,73%	3,5	SP	19,2	0,9%
6	Patriani II	23D1695281	CDI	5,00%	3,75%	2,1	SP	18,8	0,9%
7	Patriani IV	23D1695285	CDI	5,00%	2,60%	2,1	SP	18,3	0,9%
8	Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	3,25%	2,5	PE	18,1	0,9%
9	Higienópolis - SI	21L0329279	CDI	4,25%	3,50%	1,6	SP	15,0	0,7%
10	You Corporativo - SI	22D0847833	CDI	4,00%	4,00%	1,6	SP	12,2	0,6%
11	CRI RZK Solar SI	21F0186815	IPCA	9,00%	12,54%	6,8	SC	9,2	0,4%
12	CRI RZK Solar SII	21F0137485	IPCA	9,00%	12,51%	7,1	SC	8,9	0,4%
13	CRI RZK Solar SIII	21F0097802	IPCA	8,50%	12,53%	6,8	SC	8,6	0,4%
14	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9,73%	9,50%	1,0	RS	7,0	0,3%
15	Souza Cruz - S1	17I0142307	IPCA	9,73%	9,51%	1,0	RS	7,0	0,3%
16	Chandon	24E3191695	CDI	4,75%	4,75%	2,3	SP	6,4	0,3%
17	CRI RZK Solar SIV	21F0186712	IPCA	9,00%	12,51%	7,1	SC	5,1	0,2%
18	Patriani I S3	23D1695269	CDI	3,50%	2,60%	2,1	SP	2,9	0,1%
19	Patriani I S1	23D1695011	CDI	3,50%	2,40%	2,1	SP	2,8	0,1%
20	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11,48%	9,29%	3,2	SP	2,0	0,1%
21	Passione - SII	24D3055858	IPCA	11,48%	10,37%	3,2	SP	1,1	0,1%
22	Platina Norte Sul - SII	24D3055859	IPCA	11,48%	10,37%	3,2	SP	0,9	0,0%
23	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11,48%	9,29%	3,2	SP	0,6	0,0%
24	Marajoara	21K0908334	CDI	5,00%	3,57%	0,4	SP	0,5	0,0%
25	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10,16%	10,36%	3,2	SP	0,4	0,0%
26	Soberano Sta. Paula - SI	24D3055829	IPCA	10,16%	10,36%	3,2	SP	0,3	0,0%
27	Platina Norte Sul - SI	24D3055772	IPCA	10,16%	9,28%	3,3	SP	0,2	0,0%
28	Passione - SI	24D3055754	IPCA	10,16%	9,28%	3,3	SP	0,1	0,0%
Total						3,2		279,3	13,3%

Nº	CRIs Táticos	Código B3	Índice	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$ mm)	% PL
1	CRI Campinas Shopping	22K1362572	IPCA	7,65%	9,65%	5,8	SP	33,3	1,6%
2	Assaí Barzel	22E1284935	CDI	1,25%	1,25%	3,8	SP	26,7	1,3%
3	Brookfield JK	22L1086426	IPCA	6,50%	9,27%	3,1	SP	17,3	0,8%
4	CRI Brazilian Jr. I	10D0018564	IGPM	12,00%	12,00%	0,5	SP	7,3	0,3%
5	CRI Brazilian Jr. II	11F0031919	TR	8,00%	8,00%	6,4	SP	0,7	0,0%
6	CRI Brazilian Sr. I	11K0018241	IGPM	8,00%	6,88%	4,9	SP	0,1	0,0%
7	CRI Brazilian Sr. II	11H0022430	PRE	12,50%	12,50%	1,8	SP	0,1	0,0%
Total						4,2		85,6	4,1%

Total CRIs (Estruturais + Táticos)						3,5		364,9	17,4%
---------------------------------------	--	--	--	--	--	-----	--	-------	-------

Lista de Ativos - FIs

FIs Tijolo	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
BTG Hotéis	BTHI11	12,00%	0,60	109.815	Hotelaria	5,23%
Hotel Maxinvest	HTMX11	9,01%	0,96	85.071	Hotelaria	4,05%
BTG Pactual Shoppings	BPML11	16,25%	0,63	53.484	Shopping	2,55%
Votorantim Logística	VTLT11	14,45%	0,82	41.711	Logística	1,99%
Inter Logística	INLG11	12,49%	0,73	41.075	Logística	1,96%
Santander Renda	SARE11	0,00%	0,62	40.048	Outros	1,91%
BTG Pactual Corporate	BRCR11	11,91%	0,48	36.225	Laje	1,73%
Anhanguera Educacional	FAED11	13,79%	0,65	19.455	Outros	0,93%
Rio Bravo Renda Varejo	RBVA11	12,43%	0,82	18.980	Outros	0,90%
XP Malls	XPML11	10,83%	0,90	17.890	Shopping	0,85%
Outros	n.a.	11,36%	0,68	113.416	Diversos	5,40%
Total		11,24%	0,71	577.171		27,51%

FIs Papel	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
BTG PACTUAL CRÉDITO IMOB.	BTCI11	13,03%	0,92	157.554	Papel	7,51%
IRIDIUM RESP LIMITADA	IRIM11	11,33%	1,00	128.255	Papel	6,11%
BTG PACTUAL YOU INC.	BTYU11	13,57%	0,92	44.776	Papel	2,13%
KINEA ÍNDICES DE PREÇOS	KNIP11	9,61%	0,95	40.491	Papel	1,93%
RIO BRAVO CRÉDITO	RBHG11	14,46%	0,76	36.148	Papel	1,72%
IRIDIUM RECEBÍVEIS	IRDM11	15,05%	0,78	24.197	Papel	1,15%
VALORA HEDGE FUND	VGHF11	14,03%	0,90	14.448	Hedge Fund	0,69%
Daycoval Multiestrategia	DAYM11	0,00%	1,00	11.183	Hedge Fund	0,53%
VALORA CRI	VGIP11	11,34%	0,90	9.030	Papel	0,43%
GALAPAGOS RECEBÍVEIS	GCRI11	16,20%	0,70	6.927	Papel	0,33%
Outros	n.a.	14,40%	0,86	45.268	Diversos	2,16%
Total		12,46%	0,92	518.276		24,70%

Total FIs (Tijolo + Papel)		11,82%	0,81	1.095.447		52,20%
---------------------------------------	--	---------------	-------------	------------------	--	---------------

Lista de Ativos - Ações

Empresa	Ticker B3	Estratégia	R\$('000)	Setor	% PL
Construtora Tenda	TEND3	Tático	4.790	Construção	0,23%
			4.790		0,23%

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.	270.988	Laje	12,91%
Pátio Maceió	n.a.	n.a.	n.a.	106.251	Shopping	5,06%
Total				377.239		17,98%

Ez Tower Torre B



Pátio Maceió



Ez Tower Torre B: Investido via FII monoativo, controlado pelo BTHF11, detém 60% da EZ Tower Torre B. Atualmente, o edifício está 77% 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 fortemente em seu potencial de valorização. Nosso otimismo se baseia na crescente movimentação de empresas para a região.

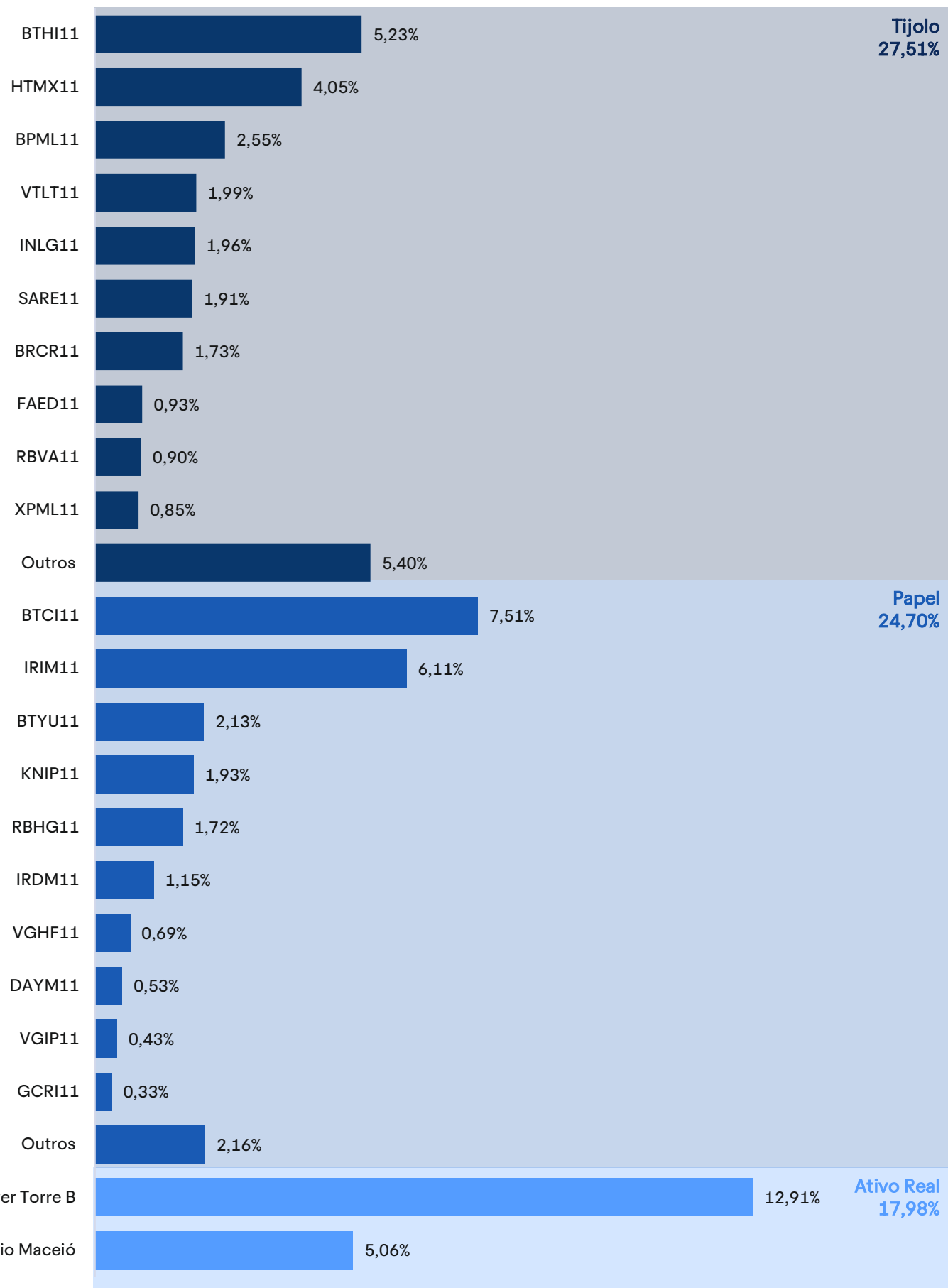
Pátio Maceió: Investido via FII “RE Structured”, também controlado pelo BTHF11, é responsável pela posição de 27% no Shopping Pátio Maceió, que foi adquirido por meio de uma operação estruturada. Em suma, compramos o imóvel de forma parcelada, no qual a vendedor tem um opção de recompra do imóvel num 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	190.027	116,0%	9,06%
BTG Tesouro Selic	Liquidez	CDI	65.972	100,0%	3,14%
Total			256.000	112,0%	12,20%

PL R\$ ('000)

R\$ 2.098.386.055,26

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 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 2025:

05/09/2025 – Rendimentos e Amortizações

Acesse

15/09/2025 – Informe Mensal Estruturado

Acesse

26/09/2025 – Demonstrações Financeiras

Acesse

29/09/2025 – 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.

