

FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund

BTHF11

Relatório Mensal

Novembro 2025



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: Outubro trouxe leve aceleração da inflação, com IPCA de 0,09% e acumulado de 4,68% em 12 meses. A Selic foi mantida em 15,00%, em meio às incertezas fiscais e eleitorais. O IFIX avançou 0,12%, renovando sua máxima histórica, com destaque positivo para os fundos de tijolo (+0,18%), enquanto os fundos de papel tiveram desempenho mais estável (+0,06%).

RESULTADO: No BTHF11, tivemos uma parcela do resultado da transação de EZTB refletido na DRE, na linha de Receita Ativo Real, juntamente com a distribuição do Shopping Pátio Maceió. Tendo isso em vista, o resultado no mês foi de R\$ 0,111 por cota, e por ora, mantivemos a distribuição de R\$0,092, seguimos conservadores com a distribuição, aguardando uma melhor definição do cenário do próximo ano para uma possível revisão do guidance de distribuição. O retorno total acumulado no ano (YTD) é de 22,6%, frente aos 15,2% do IFIX.

MOVIMENTAÇÃO: O destaque do mês foi a compra do CRI LATAM-GRU, operação que teve como destino a construção do centro de manutenção da Latam em Guarulhos e conta com fiança bancária do Bradesco. Adquirimos 10,3 MM deste CRI numa taxa de IPCA + 12,81% a.a. Além disso, aumentamos marginalmente a posição em TEND3.

ESTRATÉGIA: A transação reflete nosso foco em movimentos estruturados para aumentar o FFO e a liquidez da carteira. Aumentamos a taxa média da carteira e conseguimos alocar numa exposição a IPCA+ com uma taxa muito atrativa e duration prolongado (3,1).

CARTEIRA: O Fundo encerrou o mês com 31,6% em FII's tijolo, 26,5% em FII's de papel, 17,7% em CRIs, 14,1% em Ativos Reais, 9,5% em Caixa e 0,7% em Ações.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 1,762 bilhões

COTA MERCADO
R\$ 8,46 por cota

VALOR PATRIMONIAL¹
R\$ 2,095 bilhões

COTA PATRIMONIAL¹
R\$ 9,86 por cota

DIVIDEND YIELD¹
13,05%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,092 por cota

COTISTAS
R\$ 314.177

ADTV¹
R\$ 2,82 milhões

RETORNO 2025- BTHF vs IFIX
22,22% vs 15,32%

PREÇO/VALOR PATRIMONIAL
0,86x

No Brasil, o IPCA voltou a surpreender para baixo. Os destaques foram a queda nos preços de alimentos e de bens industrializados, beneficiados pela forte valorização do real ao longo do ano. A inflação de serviços também segue em desaceleração, ainda que de forma mais gradual, reflexo de um mercado de trabalho que permanece aquecido.

O Banco Central realizou um ajuste sutil, porém importante, em sua comunicação. O texto passou a dizer que “avalia”, e não mais “avaliando”, que manter a taxa de juros no nível atual por um período prolongado é suficiente para garantir a convergência da inflação para a meta. Essa mudança indica preparação para o início de um ciclo de redução dos juros. O mercado está dividido entre cortes a partir de janeiro ou apenas em março. A principal dúvida agora está no ritmo das reduções, já que a escolha entre cortes de 0,25 ou 0,50 ponto percentual dependerá dos dados de atividade econômica, inflação e, principalmente, da trajetória das expectativas, que vêm melhorando.

Nos Estados Unidos, o período foi novamente marcado pela falta de dados oficiais devido ao bloqueio temporário do governo. Com as divulgações dos principais órgãos estatísticos suspensas ou atrasadas, o mercado voltou sua atenção para as falas dos dirigentes do Federal Reserve. Isso ganhou ainda mais relevância porque, desde a reunião de outubro, já havia sinais de divisão interna sobre a necessidade de um novo corte de juros na reunião de dezembro.

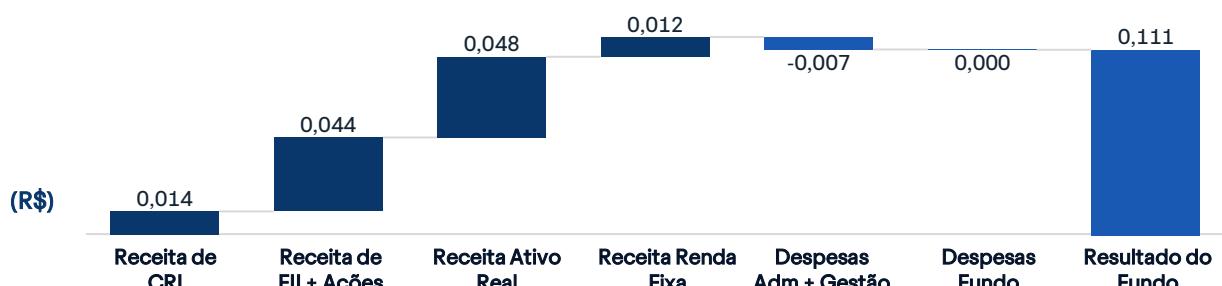
Entre os poucos indicadores publicados após o fim do bloqueio, o relatório de emprego de setembro trouxe sinais mistos. A criação de vagas ficou acima do esperado, com 119 mil novos postos frente à projeção de 50 mil. Por outro lado, a taxa de desemprego subiu de 4,32% para 4,44%, aproximando-se da previsão do próprio Fed para o fim do ano. A leitura desse dado é mais difícil por sua defasagem, e pesquisas privadas sobre o mercado de trabalho vêm indicando uma piora nos meses seguintes. No conjunto, esses fatores levaram a comunicação do Fed para um tom um pouco mais favorável à redução de juros. Alguns dirigentes próximos ao presidente Jerome Powell passaram a indicar preferência por um novo corte na reunião do próximo mês.

Resultado

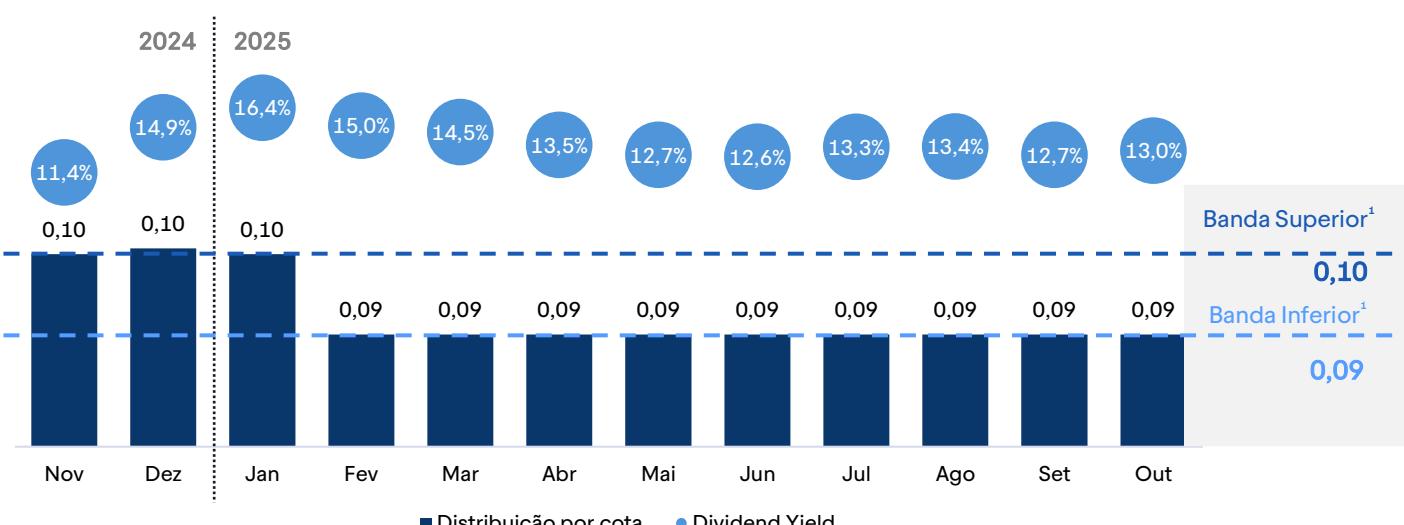
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Agosto		Setembro		Outubro		2025	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	22.646.173	0,110	18.265.930	0,089	24.428.567	0,119	214.451.553	1,042
Receita de CRI	4.065.639	0,020	3.838.860	0,019	2.996.975	0,015	39.964.284	0,194
Receita de FII	11.484.051	0,056	9.881.951	0,048	9.735.416	0,047	117.404.472	0,570
Receita Ativo Real	2.848.487	0,014	2.848.487	0,014	9.938.748	0,048	28.338.729	0,138
Receita com Renda Fixa	2.679.719	0,013	2.725.089	0,013	2.431.098	0,012	20.306.076	0,099
Total Receitas Recorrentes	21.077.895	0,102	19.239.000	0,093	25.102.238	0,122	206.013.561	1,001
Resultado operações CRIs	1.564.265	0,008	53.333	0,000	-45.082	0,000	10.739.673	0,052
Resultado Operações FIIs + Ações	4.013	0,000	-1.026.404	-0,005	-628.589	-0,003	-2.301.680	-0,011
Total Receitas Não Recorrentes	1.568.278	0,008	-973.071	-0,005	-673.671	-0,003	8.437.992	0,041
Taxa de ADM + Gestão	-1.477.981	-0,007	-1.555.302	-0,005	-1.539.914	-0,007	-16.502.460	-0,080
Despesas do Fundo	-74.974	0,000	-53.627	0,000	-39.863	0,000	-436.360	-0,002
Despensas Financeiras	0	0,000	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Total de Despesas	-1.552.955	-0,008	-1.608.930	-0,008	-1.579.777	-0,008	-16.938.821	-0,082
Resultado Fundo	21.093.218	0,102	16.657.000	0,081	22.848.789	0,111	197.512.732	0,960
Distribuição de Dividendos	18.937.918	0,092	18.937.918	0,092	18.937.918	0,092	190.408.420	0,925

Composição do Resultado por Cota



Histórico de Dividendos



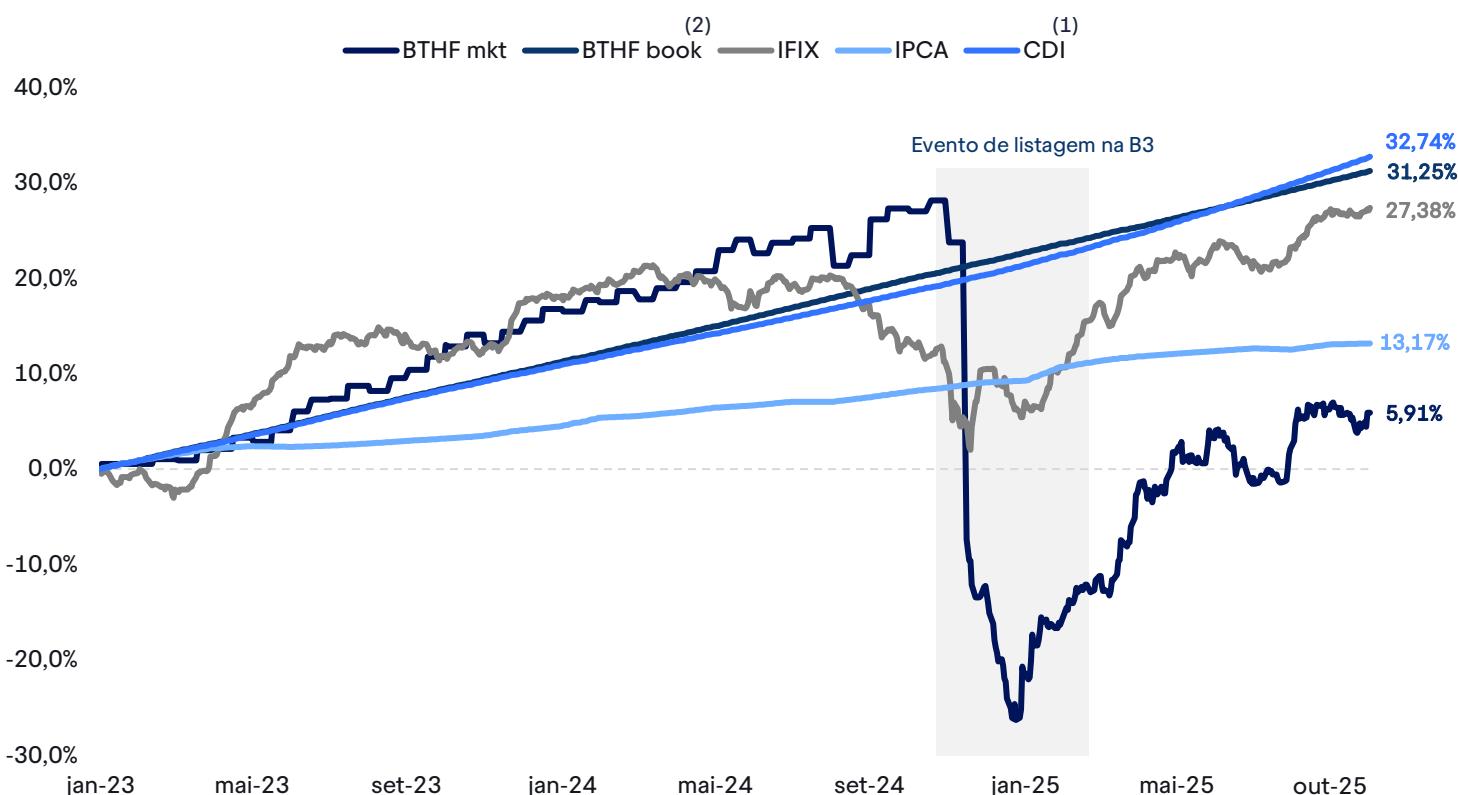
Notas: (1) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. 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	Nov.24	Dez.24	Jan.25	Fev.25	Mar.25	abr-25	mai-25	Jun.25	Jul.25	Ago.25	Set.25	Out.25
DY book	0,95%	0,98%	0,99%	0,93%	0,91%	0,91%	0,91%	0,90%	0,91%	0,92%	0,92%	0,93%
DY mkt	-	1,23%	1,37%	1,25%	1,21%	1,12%	1,06%	1,05%	1,11%	1,11%	1,06%	1,09%
CDI ⁽¹⁾	0,67%	0,79%	0,86%	0,84%	0,82%	0,90%	0,97%	0,93%	1,08%	0,99%	0,99%	1,08%

Rentabilidade desde o IPO



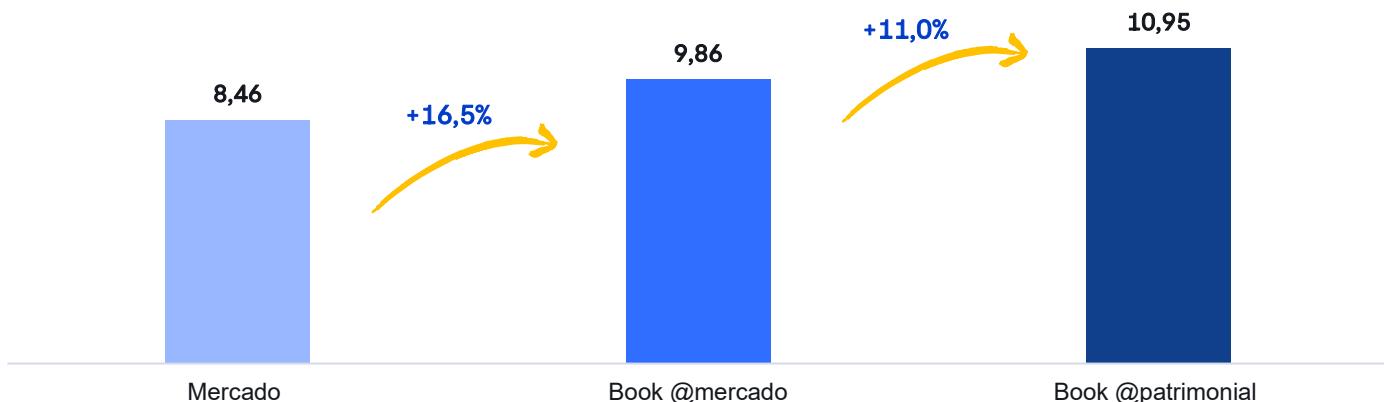
Sensibilidade Carteira vs Cota Mercado

Cota a mercado	Dividend Yield	Spread over NTNB (bps)	Yield CDI líq ⁽¹⁾ +	Upside to book	Carteira (% PL)		
					CRIs (17,7%)		FIIs Papel (26,5%)
					Yield (IPCA+)	Spread (CDI+)	
R\$ 7,50	14,72%	710	1,82%	31,47%	13,54%	4,08%	46% 17% a.a.
R\$ 7,75	14,25%	662	1,40%	27,23%	13,10%	3,94%	41% 16% a.a.
R\$ 8,00	13,80%	618	1,01%	23,25%	12,69%	3,82%	37% 16% a.a.
R\$ 8,25	13,38%	576	0,64%	19,52%	12,31%	3,70%	33% 15% a.a.
R\$ 8,50	12,99%	537	0,29%	16,00%	11,95%	3,60%	29% 15% a.a.
R\$ 8,75	12,62%	500	-0,04%	12,69%	11,61%	3,49%	25% 14% a.a.
R\$ 9,00	12,27%	465	-0,35%	9,56%	11,28%	3,40%	22% 14% a.a.
R\$ 9,25	11,94%	431	-0,65%	6,59%	10,98%	3,30%	18% 14% a.a.
R\$ 9,50	11,62%	400	-0,93%	3,79%	10,69%	3,22%	15% 13% a.a.
R\$ 9,75	11,32%	370	-1,19%	1,13%	10,42%	3,13%	12% 13% a.a.
R\$ 10,00	11,04%	342	-1,44%	-1,40%	10,16%	3,06%	10% 13% a.a.
R\$ 9,86	11,20%	358	-1,30%	0,00%	10,30%	3,10%	11% 13% a.a.
							28% 11% a.a.

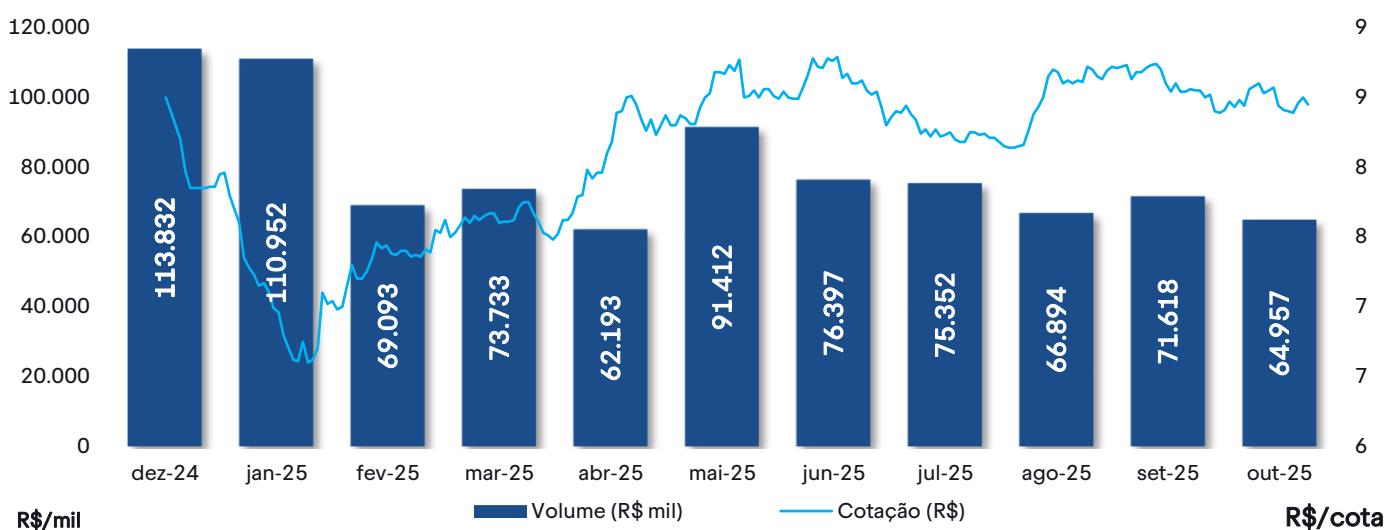
Notas: (1) CDI líquido considera tributação de 15%. (2) Considera para o BTHF a performance combinada da cota patrimonial do fundo, acrescido do resultado distribuído na competência do mês.

Duplo Desconto

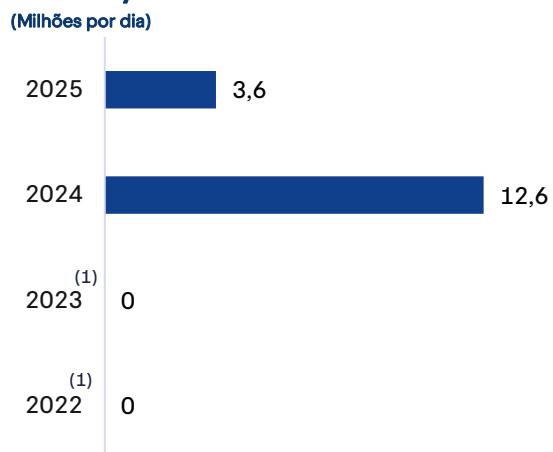
O BTHF negocia com 14,2% de desconto patrimonial. Se considerarmos o “duplo desconto”, ou seja, o valor patrimonial dos FIIs investidos pelo fundo, esse desconto chega a **22,7%**.



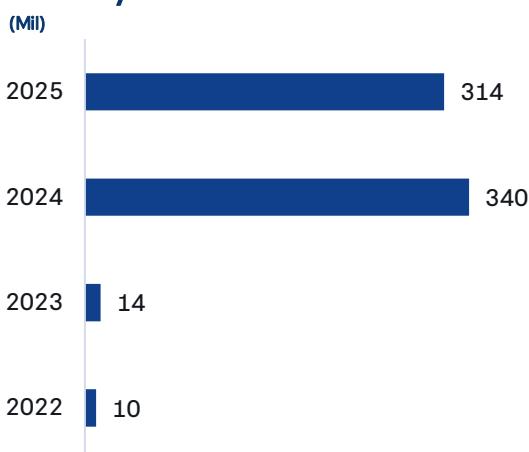
Cotação Histórica e Volume Mensal



Evolução ADTV



Evolução Cotistas



Portfólio

CRIs

36
#Ativos

R\$ 371
milhões

CDI + 3,1%
IPCA + 10,8%
Taxa Média (MTM)⁽¹⁾

FIIIs & Ações

49
#Ativos

R\$ 1,23
bilhões

11,86%
Dividend Yield

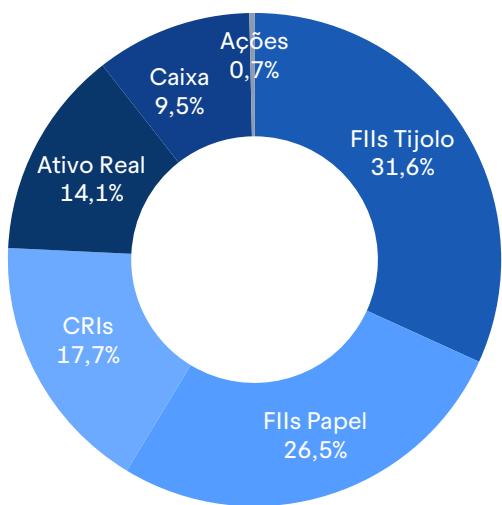
Ativo Real

2
#Imóveis

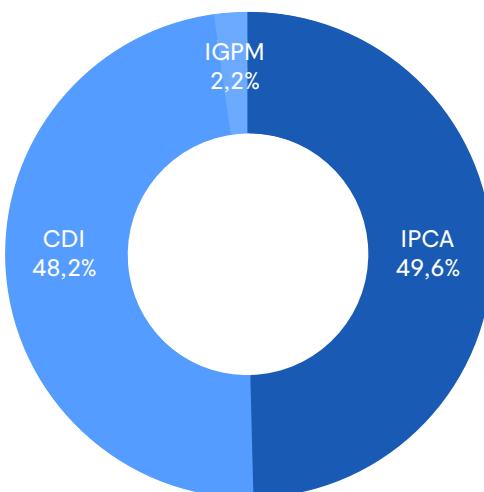
R\$ 294
milhões

30.585 m²
ABL

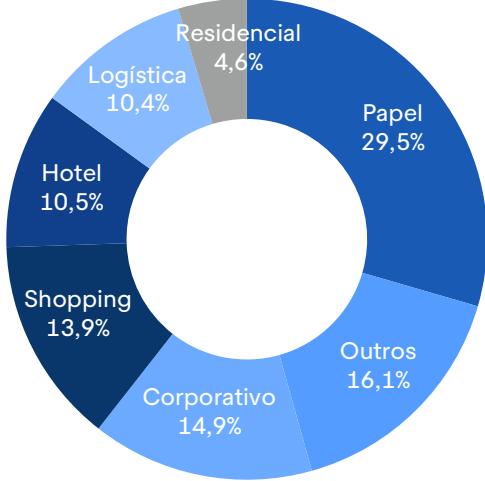
Classe de Ativo (% do PL)



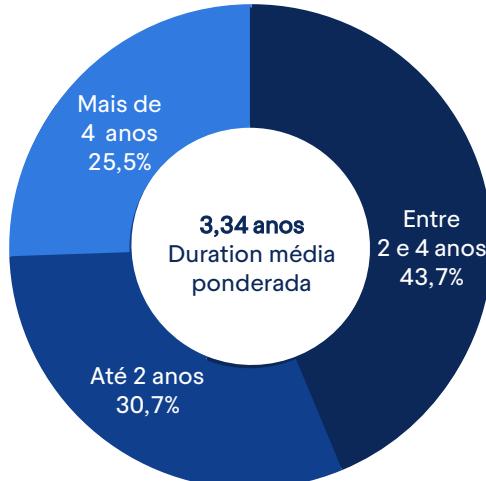
Indexador (CRIs em % do PL)



Setor (CRIs e FIIIs em % do PL)



Duration (CRIs em % do PL)



Listade Ativos - CRIs

Nº	CRIs Estruturais	Código B3	Índice	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$ mm)	% PL
1	CRI Logístico	25D3788063	CDI	100,00%	100,00%	2,4	SC	40,7	1,9%
2	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,36%	11,09%	5,2	PR - SC - RS	28,0	1,3%
3	Rede Duque - S1	21I0855537	IPCA	8,20%	12,78%	3,4	SP	23,0	1,1%
4	You Corporativo - SII	22D0847835	CDI	4,50%	4,50%	2,0	SP	22,6	1,1%
5	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	12,83%	3,4	SP	19,0	0,9%
6	Patriani II	23D1695281	CDI	5,00%	3,75%	1,9	SP	18,8	0,9%
7	Patriani IV	23D1695285	CDI	5,00%	2,60%	1,9	SP	18,3	0,9%
8	Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	3,25%	2,5	PE	17,4	0,8%
9	Higienópolis - SI	21L0329279	CDI	4,25%	3,50%	1,3	SP	15,1	0,7%
10	You Corporativo - SI	22D0847833	CDI	4,00%	4,00%	1,4	SP	12,6	0,6%
11	CRI Latam	19L0909256	IPCA	12,80%	8,86%	3,1	SP	11,5	0,5%
12	CRI RZK Solar SI	21F0186815	IPCA	9,00%	12,63%	6,7	SC	9,2	0,4%
13	CRI RZK Solar SII	21F0137485	IPCA	9,00%	12,60%	6,9	SC	8,9	0,4%
14	CRI RZK Solar SIII	21F0097802	IPCA	8,50%	12,24%	6,8	SC	8,8	0,4%
15	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9,73%	9,54%	0,9	RS	6,5	0,3%
16	Souza Cruz - S2	17I0142635	IPCA	9,73%	9,52%	0,9	RS	6,5	0,3%
17	CRI RZK Solar SIV	21F0186712	IPCA	9,00%	12,60%	6,9	SC	5,1	0,2%
18	Patriani I S3	23D1695269	CDI	3,50%	2,60%	1,9	SP	2,9	0,1%
19	Patriani I S1	23D1695011	CDI	3,50%	2,40%	1,9	SP	2,8	0,1%
20	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11,48%	9,42%	3,0	SP	2,0	0,1%
21	Passione - SII	24D3055858	IPCA	11,48%	10,50%	3,0	SP	1,1	0,1%
22	Platina Norte Sul - SII	24D3055859	IPCA	11,48%	10,50%	3,0	SP	0,9	0,0%
23	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11,48%	9,42%	3,0	SP	0,6	0,0%
24	Marajoara	21K0908334	CDI	5,00%	3,57%	0,1	SP	0,5	0,0%
25	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10,16%	10,49%	3,1	SP	0,4	0,0%
26	Soberano Sta. Paula - SI	24D3055829	IPCA	10,16%	10,49%	3,1	SP	0,3	0,0%
27	Platina Norte Sul - SI	24D3055772	IPCA	10,16%	9,41%	3,1	SP	0,2	0,0%
28	Passione - SI	24D3055754	IPCA	10,16%	9,41%	3,1	SP	0,1	0,0%
Total						3,1		283,8	13,5%

Nº	CRIs Táticos	Código B3	Índice	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$ mm)	% PL
1	CRI Campinas Shopping	22K1362572	IPCA	7,65%	8,38%	5,8	SP	34,7	1,7%
2	Assaí Barzel	22E1284935	CDI	1,25%	1,25%	3,8	SP	27,0	1,3%
3	Brookfield JK	22L1086426	IPCA	6,50%	9,44%	2,9	SP	17,4	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%	6,3	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%
8	Estoque Helbor	22H1104501	CDI	2,30%	2,71%	1,2	SP	0,0	0,0%
Total						4,2		87,3	4,2%

Total CRIs (Estruturais + Táticos)	3,3	371,1	17,7%
---	------------	--------------	--------------

Portfólio



Listade Ativos - FIIs

FII Tijolo	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
BTG Hotéis	BTHI11	12,29%	0,61	112.731	Hotelaria	5,4%
Hotel Maxinvest	HTMX11	13,32%	0,98	85.461	Hotelaria	4,1%
Guardian Real Estate	GARE11	10,96%	0,96	62.651	Renda Urbana	3,0%
BTG Pactual Shoppings	BPML11	13,82%	0,65	54.591	Shopping	2,6%
Votorantim Logística	VTLT11	14,05%	0,95	42.900	Logística	2,0%
Inter Logística	INLG11	11,97%	0,74	41.756	Logística	2,0%
Santander Renda	SARE11	0,00%	0,95	39.713	Outros	1,9%
BTG Pactual Corporate	BRCR11	12,07%	0,48	35.751	Laje	1,7%
Rio Bravo Renda Varejo	RBVA11	11,15%	0,92	21.164	Renda Urbana	1,0%
Projeto Água Branca	FPAB11	7,04%	0,64	20.826	Laje	1,0%
Outros	n.a.	9,48%	0,77	123.483	Diversos	5,9%
Total		11,07%	0,78	661.145		37,4%

FII Papel	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
BTG Pactual Crédito Imobiliário	BTCI11	12,79%	0,94	146.933	Papel	7,0%
Iridium Resp. Limitada	IRIM11	11,51%	1,00	124.530	Papel	5,9%
Iridium Recebíveis	IRDM11	15,59%	0,74	92.631	Papel	4,4%
BTG Pactual You Inc.	BTYU11	12,63%	0,96	46.509	Papel	2,2%
Kinea Índices de Preços	KNIP11	8,45%	0,96	40.773	Papel	1,9%
Rio Bravo Crédito	RBHG11	14,88%	0,75	30.300	Papel	1,4%
Valora Hegde Fund	VGHF11	11,05%	0,89	11.335	Hedge Fund	0,5%
Valora CRI	VGIP11	11,73%	0,85	8.501	Papel	0,4%
Galapagos Recebíveis	GCRI11	15,15%	0,74	6.969	Papel	0,3%
Patria Crédito Imobiliário	PCIP11	12,51%	0,88	6.428	Papel	0,3%
Outros	n.a.	13,75%	0,79	40.145	Diversos	1,9%
Total		12,80%	0,90	555.055		26,5%
Total FIIs (Tijolo + Papel)		11,86%	0,83	1.216.199		58,0%

Listade Ativos - Ações

Empresa	Ticker B3	Estratégia	R\$('000)	Setor	% PL
Construtora Tenda	TEND3	Tático	14.181	Construção	0,7%
			14.181		0,7%

Listade Ativos – Ativo Real

Ativo Real	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
Ez Tower Torre B	n.a.	n.a.	n.a.	172.096	Laje	8,2%
Pátio Maceió	n.a.	n.a.	n.a.	122.472	Shopping	5,8%
Total				294.569		14,1%

Ez Tower Torre B



Pátio Maceió



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

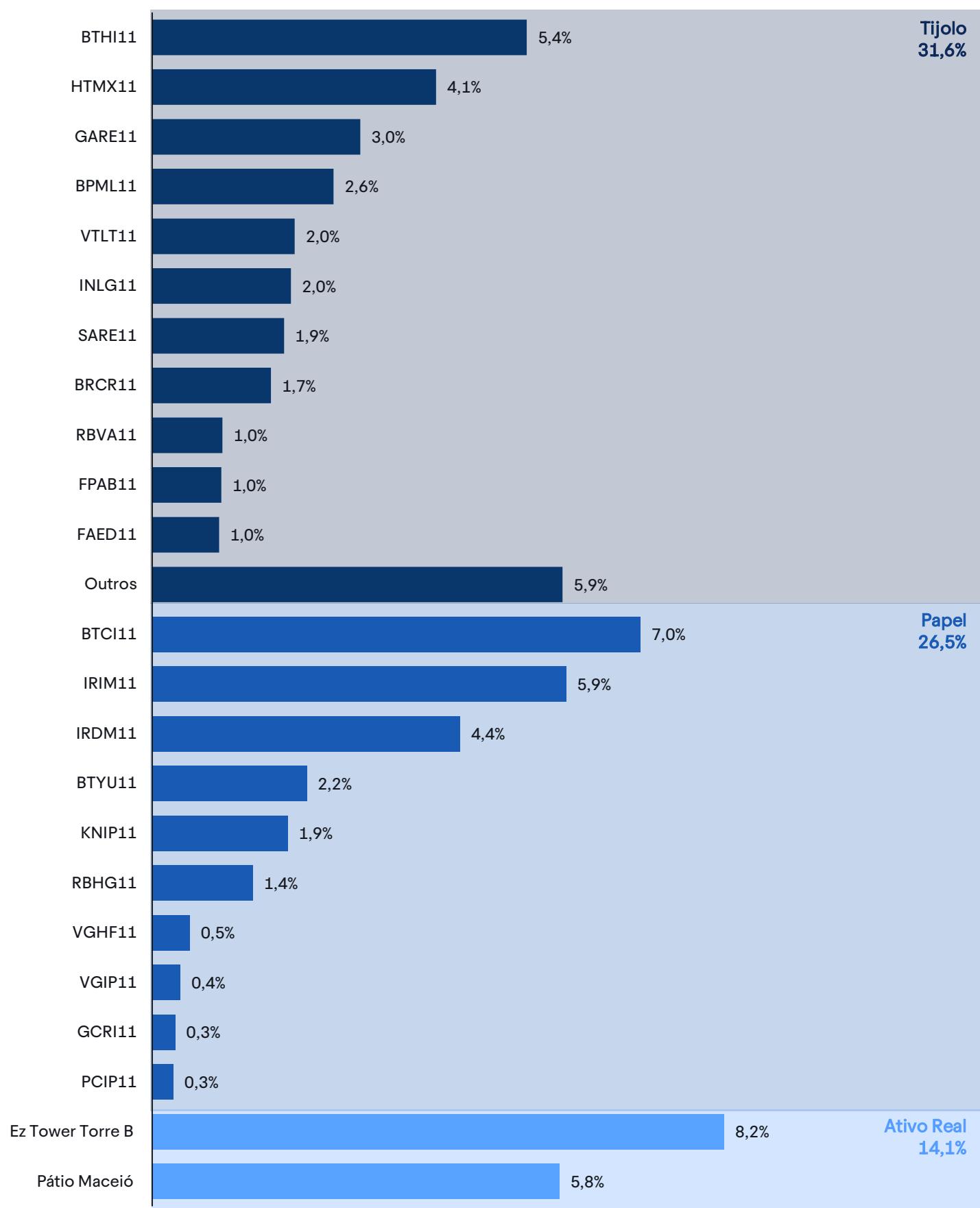
Vemos este ativo como um caso de ganho de capital de longo prazo: embora, no momento, seus rendimentos não sejam tão atrativos quanto outras oportunidades no mercado, acreditamos fortemente em seu potencial de valorização. Nossa otimismo se baseia na crescente movimentação de empresas para a região.

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 vendedora tem uma 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
Tesouro Selic	Liquidez	CDI	102.332	100,00%	4,9%
Compromissada	Liquidez	CDI	97.101	116,00%	4,6%
Total			199.434	108,21%	9,5%
PL R\$ ('000)			R\$ 2.095.418.727,01		

Portfólio

Lista de Ativos – FII's (% 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%
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%

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 2025:

07/11/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

17/11/2025 – Informe Mensal Estruturado

[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-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, 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.