

FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund Multiestratégia

BTME11

Relatório Mensal

Outubro 2025



FII BTG Pactual
Real Estate
Hedge Fund



Objetivo

O BTME11 é um fundo imobiliário multiestratégia que une flexibilidade e diversificação ao investir em diferentes classes de ativos do setor. Com um mandato amplo, pode alocar recursos em CRIs, cotas de FIs, ativos reais, ações do segmento imobiliário e operações de crédito estruturadas. Essa estratégia reduz riscos concentrados, aproveita oportunidades em diferentes ciclos de mercado, gerando valor consistente e destravando capital para os cotistas.

Comentário do Gestor

RELATÓRIO GERENCIAL: Dando continuidade à reformulação iniciada no mês anterior, apresentamos o novo formato do relatório gerencial do BTME11, reforçando nosso compromisso com a transparência e a melhoria contínua da comunicação com os investidores. Sugestões e comentários podem ser enviados ao nosso canal de RI.

MERCADO: Setembro trouxe leve aceleração da inflação, com IPCA de 0,48% e acumulado de 5,2% em 12 meses. A Selic foi mantida em 15,00%, em meio às incertezas fiscais e eleitorais. O IFIX avançou 3,2%, com destaque positivo para os fundos de tijolo (+4,5%), enquanto os fundos de papel tiveram desempenho mais estável (+2,0%).

RESULTADO: No BTME11, começamos o segundo semestre mantendo a consistência da geração de resultados. Em agosto, a distribuição foi de R\$ 0,103 por cota, o que equivale a um dividend yield anualizado de 12,12% considerando a cota patrimonial no fechamento do mês, em R\$ 10,19. O resultado ficou acima da distribuição, em R\$ 0,112. O retorno total acumulado em 12 m é de 11,3%, frente aos 8,6% do IFIX.

MOVIMENTAÇÃO: O destaque do mês foi o aumento marginal de exposição em IRDM11, fundo que passa por um movimento de consolidação com IRIM11, além do incremento da posição de TEND3 e um trade tático em RBRL11.

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

CARTEIRA: O Fundo encerrou o mês com 37% alocado em FIs, sendo 11% em FIs de tijolo, 34% em CRIs, 13% em Ativos Reais, 1% em ações e 15% de caixa.

Principais Indicadores

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 123,802 milhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 10,19 por cota

DIVIDEND YIELD
12,12%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,103 por cota

COTISTAS
3.419

RETORNO 12 m - BTME vs IFIX
11,27% vs 8,57%

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
CETIP

No Brasil, o mês foi marcado por alívio nos preços e sinais adicionais de desaceleração da atividade econômica. O mercado de trabalho segue robusto, embora com alguma perda de fôlego na margem. O IPCA-15 de outubro apontou desaceleração tanto nos núcleos de bens industriais quanto de serviços, reforçando a tendência de moderação inflacionária observada desde agosto e consolidando a melhora gradual nas expectativas de inflação.

A taxa de desemprego medida pela PNAD Contínua ficou em 5,6% no trimestre encerrado em agosto, permanecendo em patamar historicamente baixo. Apesar disso, o ritmo de criação líquida de vagas mostra sinais de arrefecimento, indicando que o auge do ciclo de emprego pode ter ficado para trás.

Em setembro, o Copom manteve a taxa Selic em 15,00% ao ano e reforçou o compromisso de estabilidade por um período prolongado, preservando a projeção de inflação no horizonte relevante (1T27) em 3,4%. A decisão foi interpretada como mais conservadora (“hawkish”), uma vez que o mercado esperava alguma redução na projeção após as leituras mais benignas de inflação e câmbio. O Banco Central reiterou que o hiato do produto ainda se encontra relativamente fechado e que as expectativas de inflação seguem acima da meta, justificando uma postura de maior cautela.

Na próxima reunião do Copom, em 5 de novembro, a expectativa é de manutenção da Selic em 15,00% ao ano. O foco do mercado estará voltado à nova projeção de inflação: uma redução para perto de 3,2% indicaria maior confiança na convergência inflacionária, enquanto a manutenção em 3,4% reforçaria a mensagem de paciência e prudência monetária.

Nos Estados Unidos, o mês foi dominado pela incerteza em torno da possibilidade de um shutdown federal e pelo consequente apagão estatístico, que reduziu a visibilidade sobre os principais indicadores de atividade, emprego e inflação. Esse cenário elevou a incerteza de curto prazo e reforçou o papel da avaliação de riscos nas decisões de política monetária.

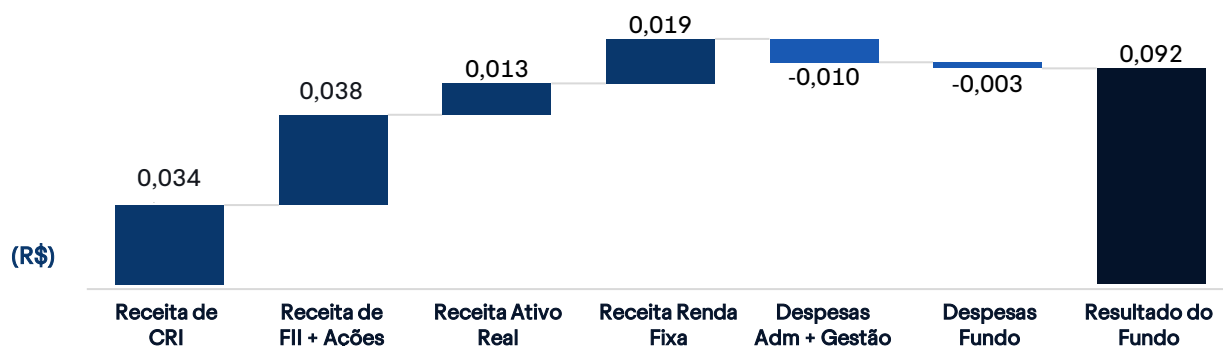
Entre os dados disponíveis, o CPI de setembro trouxe algum alívio, com leituras mais fracas que o esperado, especialmente em habitação e carros usados, embora o núcleo de serviços excluindo moradia tenha permanecido resiliente. O quadro segue compatível com um processo de desinflação gradual, ainda acima da meta, mas sem sinais de reaceleração ampla.

A surpresa do mês veio do tom mais duro adotado pelo Federal Reserve na reunião de 29 de outubro. Apesar de ter promovido um novo corte de 25 pontos-base, o Comitê sinalizou que uma nova redução em dezembro não está garantida. A falta de dados oficiais durante o shutdown foi citada como motivo adicional de prudência, dada a limitação para avaliar com precisão a evolução recente da inflação e do mercado de trabalho.

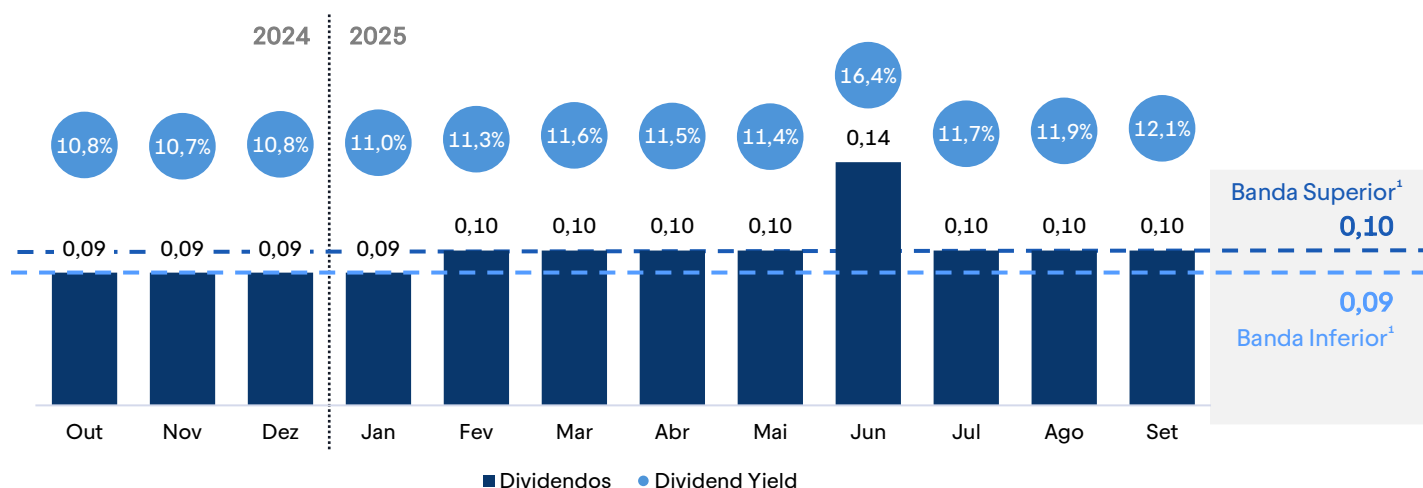
Demonstração de Resultado

(R\$ Mil)	Julho		Agosto		Setembro		2025	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Total Receitas	1.474.846	0,122	1.372.853	0,114	1.262.931	0,104	12.801.401	1,059
Receita de CRI	471.572	0,039	467.896	0,039	408.372	0,034	4.842.595	0,401
Receita de FII	474.608	0,039	494.871	0,041	465.076	0,038	4.151.979	0,344
Receita Ativo Real	161.614	0,013	151.513	0,013	161.614	0,013	1.808.399	0,150
Receita com Renda Fixa	350.628	0,029	258.572	0,021	227.868	0,019	1.767.075	0,146
Total Receitas Recorrentes	1.458.422	0,121	1.372.853	0,114	1.262.931	0,104	12.570.047	1,040
Resultado operações CRIs	0	0,000	0	0,000	0	0,000	383.229	0,032
Resultado Operações FIIs + Ações	16.423	0,001	0	0,000	0	0,000	-151.875	-0,013
Total Receitas Não Recorrentes	16.423	0,001	0	0,000	0	0,000	231.354	0,019
Taxa de ADM + Gestão	-120.091	-0,010	-120.091	-0,010	-118.957	-0,010	-1.066.417	-0,088
Despesas do Fundo	-6.360	-0,001	-18.291	-0,002	-32.660	-0,003	-123.689	-0,010
Despesas Financeiras	0	0,000	0	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Total de Despesas	-126.451	-0,010	-138.382	-0,011	-151.617	-0,013	-1.190.107	-0,098
Resultado Fundo	1.348.395	0,112	1.234.471	0,102	1.111.315	0,092	11.611.294	0,961
Distribuição de Dividendos	1.208.560	0,100	1.208.560	0,100	1.244.817	0,103	11.179.184	0,925

Composição do Resultado por Cota



Histórico de Dividendos

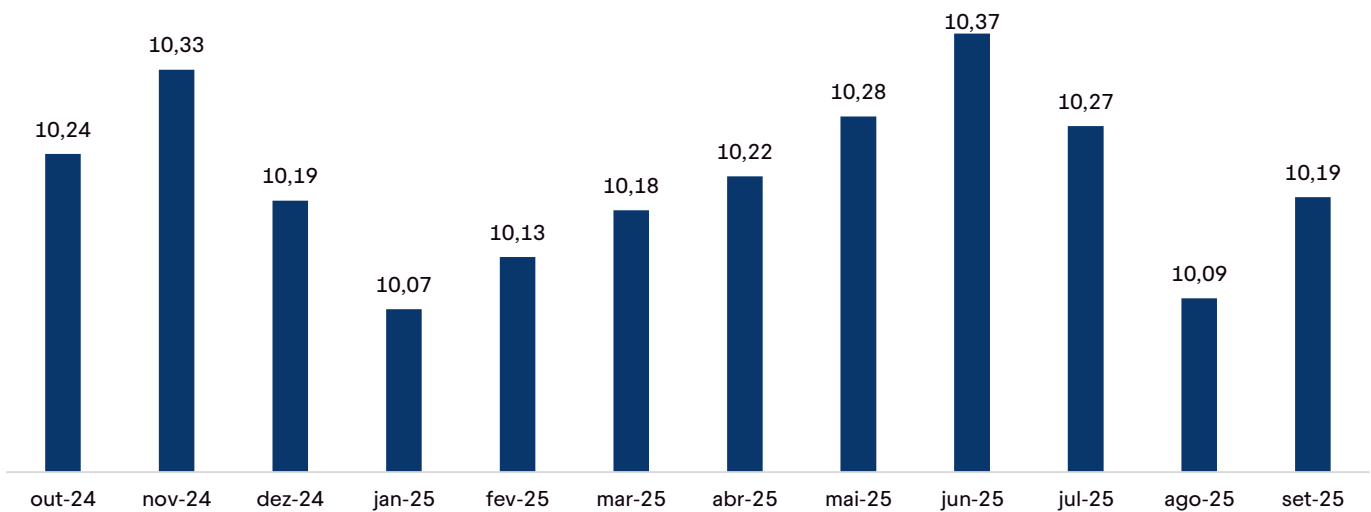


Notas: (1) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.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

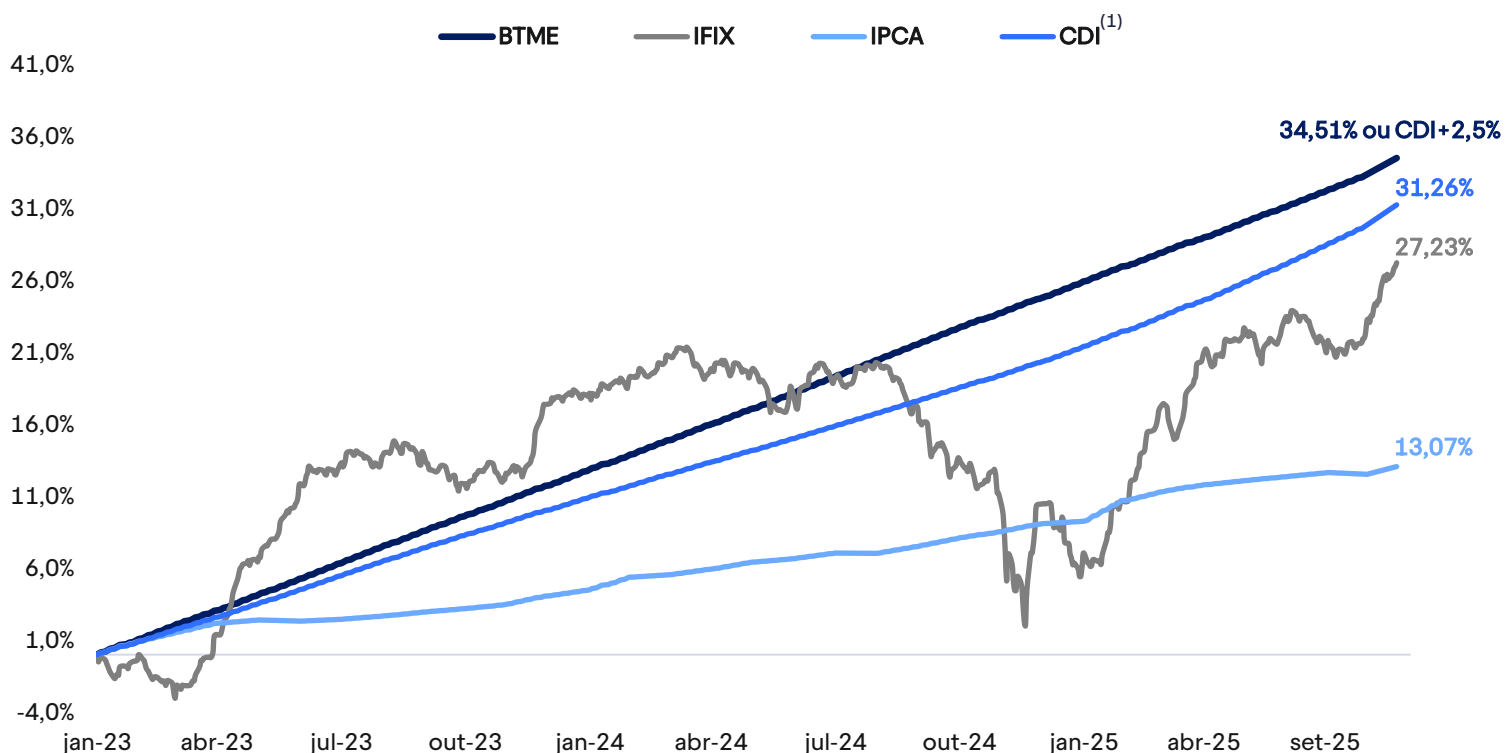
Dividend Yield vs CDI

BTME11	Out.24	Nov.24	Dez.24	Jan.25	Fev.25	Mar.25	abr-25	mai-25	Jun.25	Jul.25	Ago.25	Set.25
DY book	0,90%	0,89%	0,90%	0,91%	0,94%	0,96%	0,96%	0,95%	1,27%	0,97%	0,99%	1,01%
CDI ⁽¹⁾	0,79%	0,67%	0,79%	0,86%	0,84%	0,82%	0,90%	0,97%	0,93%	1,08%	0,99%	0,99%

Evolução cota patrimonial



Rentabilidade desde o IPO



CRIs

22
#Ativos

R\$ 42
milhões

CDI + 3,6
IPCA + 11,2%
Taxa Média (MTM)⁽¹⁾

FIs & Ações

10
#Ativos

R\$ 47
milhões

12,5%
Dividend Yield

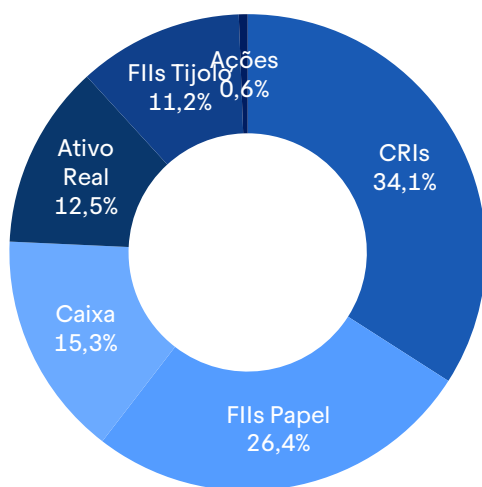
Ativo Real

1
#Imóveis

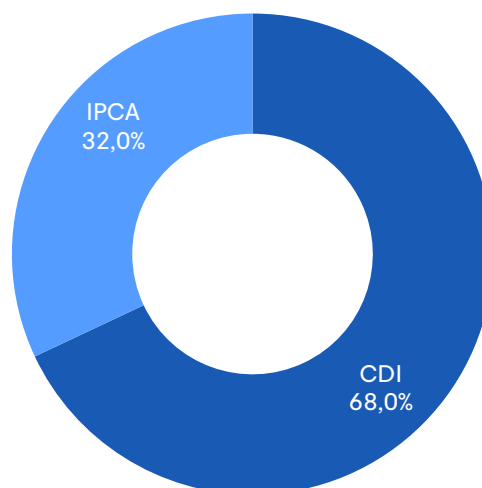
R\$ 15
milhões

1.320 m²
ABL

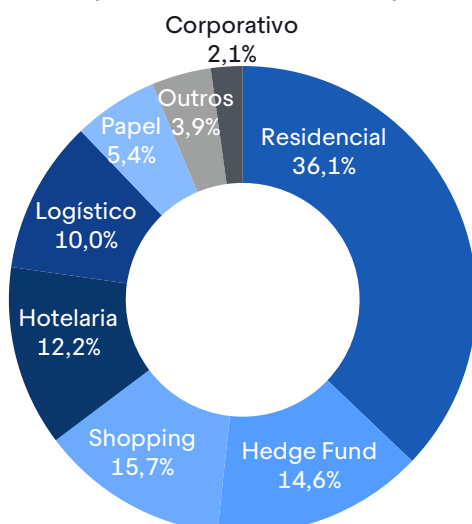
Classe de Ativo (% do PL)



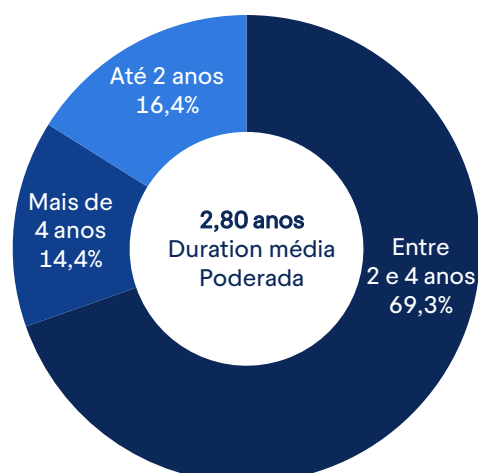
Indexador (CRIs em % do PL)



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	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,36%	11,09%	5,3	PR - SC - RS	6,1	4,9%
2	You Corporativo – SII	22D0847835	CDI	4,50%	4,50%	2,1	SP	5,5	4,4%
3	Patriani II	23D1695281	CDI	5,00%	3,75%	2,0	SP	4,6	3,7%
4	Patriani IV	23D1695285	CDI	5,00%	2,60%	2,0	SP	4,5	3,6%
5	Emergent Cold II	22L1357824	CDI	3,25%	3,25%	2,5	PE	4,4	3,5%
6	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,20%	12,83%	3,4	SP	3,9	3,2%
7	Higienópolis – SI	21L0329279	CDI	4,25%	3,50%	1,5	SP	3,7	3,0%
8	You Corporativo - SI	22D0847833	CDI	4,00%	4,00%	1,5	SP	3,0	2,5%
9	Chandon	24E3191695	CDI	4,75%	4,75%	2,2	SP	1,4	1,1%
10	Patriani I S3	23D1695269	CDI	3,50%	2,60%	2,0	SP	0,7	0,6%
11	Patriani I S1	23D1695011	CDI	3,50%	2,40%	2,0	SP	0,7	0,6%
12	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	11,48%	9,48%	3,1	SP	0,5	0,4%
13	Passione – SII	24D3055858	IPCA	11,48%	10,56%	3,1	SP	0,3	0,2%
14	Platina Norte Sul – SII	24D3055859	IPCA	11,48%	10,56%	3,1	SP	0,2	0,2%
15	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	11,48%	9,48%	3,1	SP	0,2	0,1%
16	Marajoara	21K0908334	CDI	5,00%	3,57%	0,3	SP	0,1	0,1%
17	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	10,16%	10,55%	3,2	SP	0,1	0,1%
18	Soberano Sta. Paula – SI	24D3055829	IPCA	10,16%	10,55%	3,2	SP	0,1	0,1%
19	Platina Norte Sul – SI	24D3055772	IPCA	10,16%	9,47%	3,2	SP	0,0	0,0%
20	Passione – SI	24D3055754	IPCA	10,16%	9,47%	3,2	SP	0,0	0,0%
Total						2,6		40,0	32,3%

Nº	CRIs Táticos	Código B3	Índice	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Duration	UF	Saldo MTM (R\$ mm)	% PL
1	Brookfield JK	22L1086426	IPCA	6,50%	9,50%	3,01	SP	2,2	1,7%
2	Helbor	22H1104501	CDI	2,30%	2,71%	1,35	SP	0,0	0,0%
Total						3,0		2,2	1,7%

Total CRIs (Estruturais + Táticos) **2,7** **42,2** **34,1%**

Lista de Ativos - FIIs

FIIs Tijolo	Ticker B3	DY	P/VP	R\$(\'000)	Setor	% PL
BTG Pactual Hedge Fund	BTHF11	12,72%	0,87	14.417	Hedge Fund	11,6%
BTG You FII	BTYU11	11,59%	0,99	11.806	Residencial	9,5%
BTG Hotéis	BTHI11	10,32%	0,63	7.151	Hotelaria	5,8%
BTG Hotel Maxinvest	HTMX11	13,39%	0,97	5.567	Hotelaria	4,5%
Iridium Recebíveis	IRDM11	14,00%	0,76	3.814	Papel	3,1%
VBI CRI	PCIP11	15,03%	0,90	1.812	Papel	1,5%
Gazit Malls	GZIT11	21,46%	0,48	962	Shopping	0,8%
JS Ativos Financeiros	JSAF11	13,40%	0,85	793	Hedge Fund	0,6%
Rio Bravo Renda Varejo	RBVA11	11,65%	0,88	175	Varejo	0,1%
Total		12,53%	0,86	46.498		37,6%

Lista de Ativos - Ações

Empresa	Ticker B3	Estratégia	R\$('000)	Setor	% PL
Construtora Tenda	TEND3	Tático	732	Construção	0,6%
			732		0,6%

Lista de Ativos – Ativo Real

Ativo Real	Ticker B3	DY	P/VP	R\$('000)	Setor	% PL
Pátio Maceió	n.a.	n.a.	n.a.	15.427	Shopping	12,5%
Total				15.427		12,5%

Pátio Maceió



Pátio Maceió: Investido via FII “RE Structured”, controlado pelo BTHF11, é responsável pela posição de 30% no Shopping Pátio Maceió, destes, 3% são detidos pelo BTME, que foi adquirido por meio de uma operação estruturada. Compramos o imóvel de forma parcelada, mas já auferindo a totalidade da receita, aumentando a rentabilidade do investimento no tempo e ainda, o 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.

Lista de Ativos - Caixa

Caixa	Estratégia	Índice	R\$ ('000)	Rentabilidade (% CDI)	% PL
Compromissada	Liquidez	CDI	15.000	116,0%	12,1%
BTG Tesouro Selic	Liquidez	CDI	3.978	100,0%	3,2%
Total			18.978	112.6%	15,3%
PL R\$ ('000)			R\$ 123.802.533,97		

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	-

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%

Outubro de 2025:

15/10/2025 – Informe Mensal Estruturado

[Acesse](#)

13/10/2025 – Rendimentos e Amortizações

[Acesse](#)

Contato:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: [BTME11](#).

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: BTME11

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros

Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos

Quantidade de Emissões: 1

Periodicidade dos Rendimentos: Mensal

Prazo de Duração: Indeterminado

Taxa Global: 1,15% a.a.

Quantidade cotas: 12.085.604

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.

