FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund Multiestratégia

BTME11

Relatório Mensal

Outubro 2026



FII BTG Pactual Real Estate Hedge Fund

btg pactual asset management

Informações Gerais

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 FIIs, 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

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 BTME11 apresentou resultado de R$ 0,07 por cota. Mantivemos a distribuição em R$ 0,10 por cota, suportada pelo resultado de R$ 0,18 por cota gerado no mês anterior. Seguimos, assim, com mais de um mês de distribuição em resultado acumulado a distribuir, o que nos permite manter a distribuição estável mesmo diante da oscilação mensal do resultado.

MOVIMENTAÇÃO: No mês, alocamos em um CRI de logística a IPCA + 9,3% ao ano, representando 3% do patrimônio líquido do fundo, dando continuidade à estratégia de diversificação da carteira de crédito com ativos de boa qualidade e indexação ao IPCA.

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 PATRIMONIAL
R$ 118,3 milhões

COTA PATRIMONIAL
R$ 9,79 por cota

DIVIDEND YIELD
12,26%

RENDIMENTO MENSAL
R$ 0,100 por cota

COTISTAS
3.463

RETORNO 12 m - BTME vs IFIX
12,5% vs 4,6%

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
CETIP

Nota: 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.

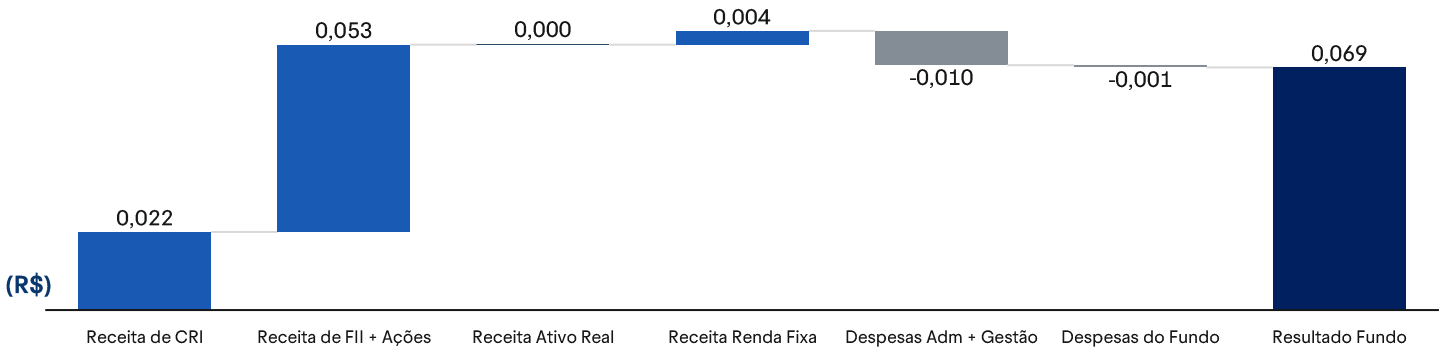
No campo fiscal, as medidas do período eleitoral aumentaram a rigidez do orçamento e reduziram a margem para absorver novos choques. O cumprimento das regras fiscais em 2027 ainda é esperado, apoiado pela realocação de despesas e pelas receitas da reforma tributária, mas depende da arrecadação e é vulnerável 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

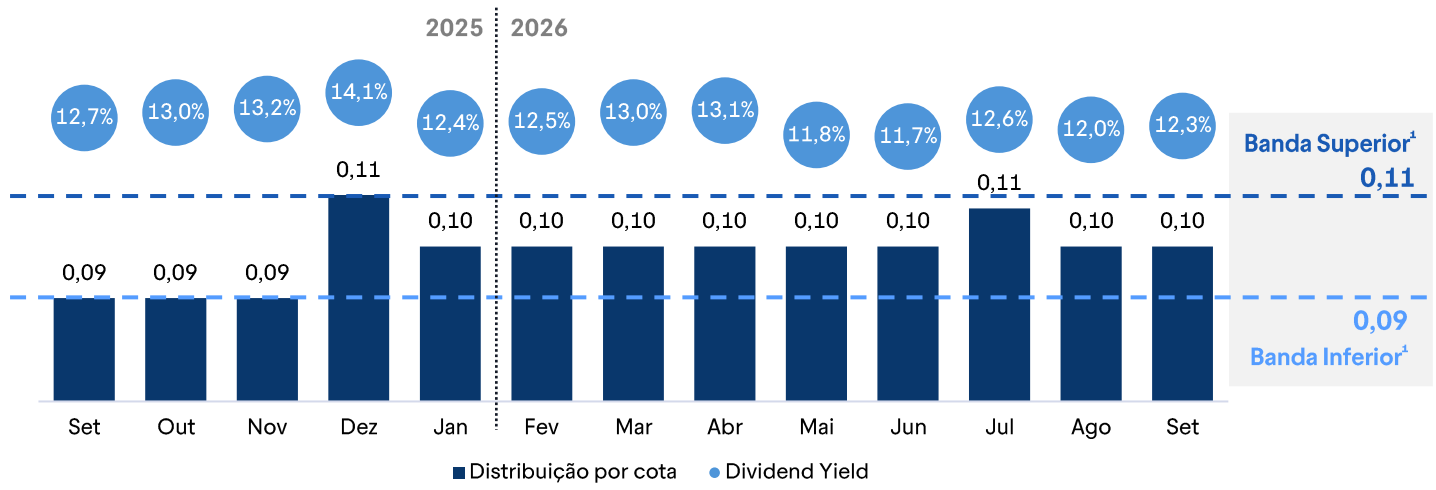
Demonstração de Resultado

(R$ Mil)	Julho		Agosto		Setembro		2026	
		R$/cota		R$/cota		R$/cota		R$/cota
Total Receitas	**1.546.324**	**0,128**	**2.335.735**	**0,193**	**963.590**	**0,080**	**13.326.559**	**1,103**
Receita de CRI	337.344	0,028	70.582	0,006	269.630	0,022	2.276.579	0,188
Receita de FII	920.133	0,076	665.457	0,055	651.083	0,054	6.881.928	0,569
Receita Ativo Real	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0,000
Receita com Renda Fixa	61.871	0,005	196.266	0,016	47.605	0,004	952.882	0,079
Total Receitas Recorrentes	**1.319.348**	**0,109**	**932.305**	**0,077**	**968.318**	**0,080**	**10.111.388**	**0,837**
Resultado operações CRIs	0,000	0,000	1.350.418	0,112	0,000	0,000	1.355.663	0,112
Resultado Operações FIIs + Ações	226.976	0,019	53.012	0,004	-4.728	0,000	1.859.508	0,154
Total Receitas Não Recorrentes	**226.976**	**0,019**	**1.403.431**	**0,116**	**-4.728**	**(0,000)**	**3.215.171**	**0,266**
Taxa de ADM + Gestão	-118.263	(0,010)	-119.210	(0,010)	-118.361	(0,010)	-1.075.189	(0,089)
Despesas do Fundo	-45.546	(0,004)	-6.565	(0,001)	-6.953	(0,001)	-84.950	(0,007)
Despensas Financeiras	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0,000
Total de Despesas	**-163.809**	**(0,014)**	**-125.775**	**(0,010)**	**-125.314**	**(0,010)**	**-1.160.139**	**(0,096)**
Resultado Fundo	1.382.534	0,114	2.209.960	0,183	838.277	0,069	12.166.440	1,007
Distribuição de Dividendos	1.208.560	0,100	1.208.560	0,100	1.208.560	0,100	10.877.044	0,900

Composição do Resultado por Cota



Histórico de Dividendos



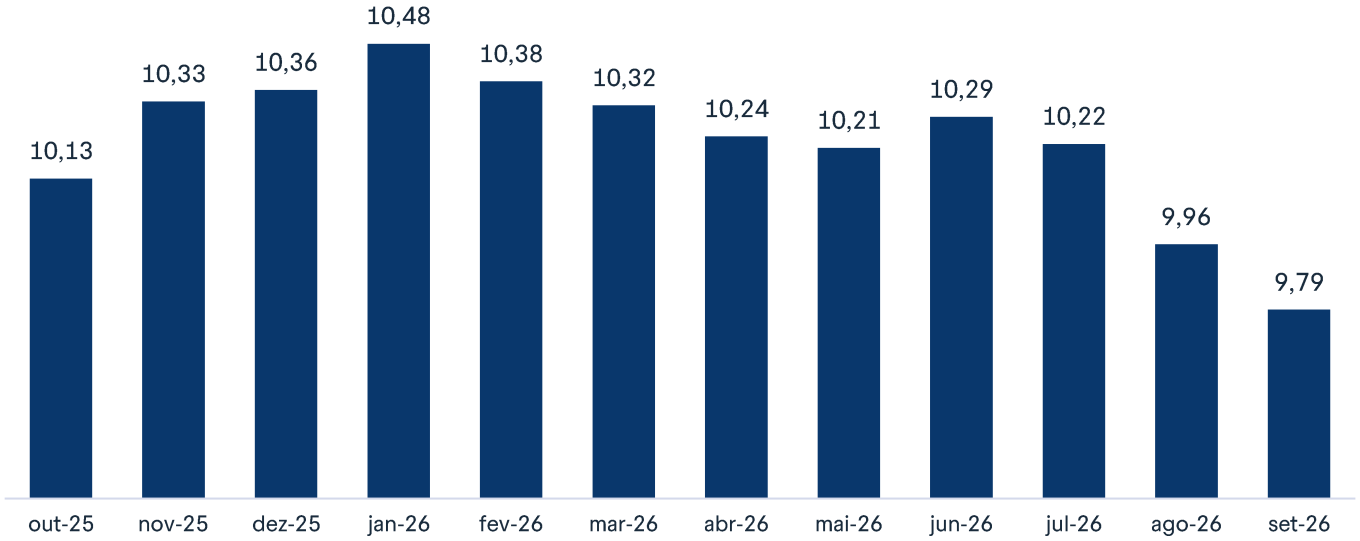
Notas: (1) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.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

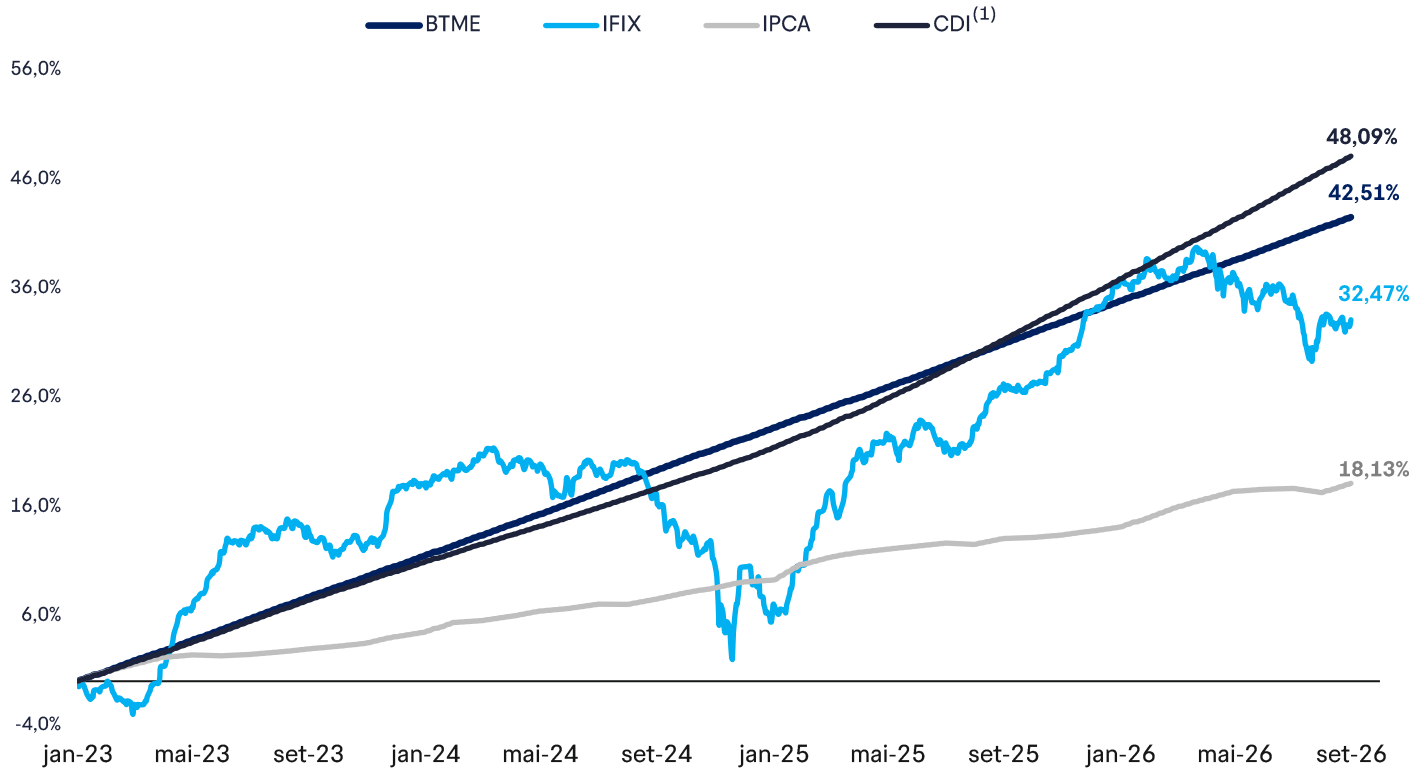
Dividend Yield vs CDI

BTME11	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	1,01%	1,02%	0,97%	0,97%	0,95%	0,96%	0,97%	0,98%	0,97%	0,98%	1,00%	0,74%
CDI[(1)]	1,08%	0,89%	1,04%	0,99%	0,85%	0,85%	0,85%	0,86%	0,90%	0,98%	0,88%	0,87%

Evolução cota patrimonial



Rentabilidade desde o IPO

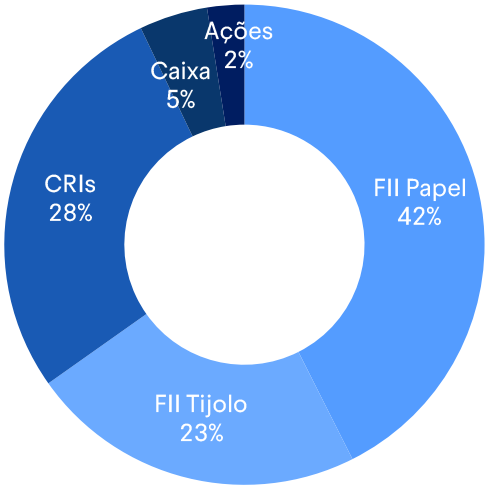


Notas: (1) CDI líquido considera tributação de 15%.

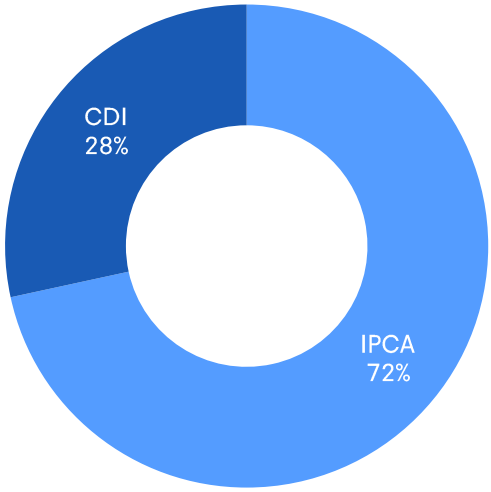
Portfólio

CRIs	FIIs & Ações	Ativo Real
18 #Ativos	16 #Ativos	0 #Imóveis
R$ 24 milhões	R$ 86 milhões	-
CDI + 3,3% **IPCA + 9,2%** Taxa Média (MTM)	13,6% Dividend Yield	-

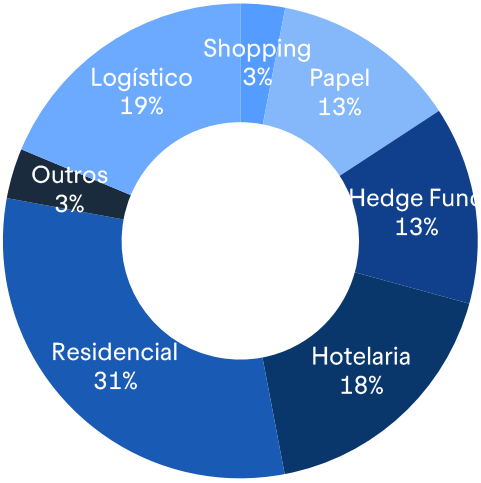
Classe de Ativo
(% do PL)



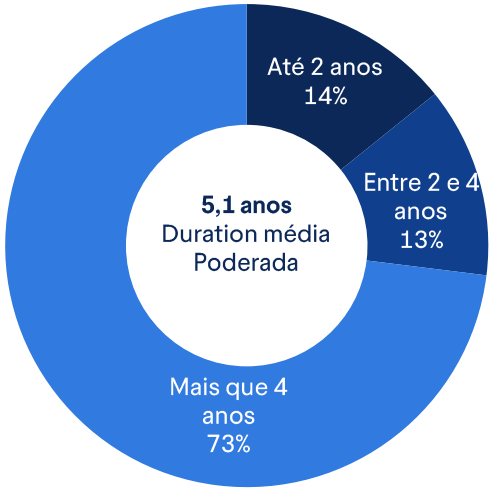
Indexador
(CRIs em % do PL)



Setor
(CRIs e FIIs em % do PL)



Duration
(CRIs em % do PL)



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	Emergent Cold	22F0930128	IPCA	9,32%	8,76%	7,5	SP	6,34	5,35%
2	Rede Duque - S2	21I0855623	IPCA	8,60%	12,37%	6,9	SP	3,8	3,20%
3	Higienópolis - Série II	21L0329279	CDI	3,50%	3,50%	0,1	SP	3,45	2,91%
4	Emergent Cold	22L1357824	CDI	3,25%	3,25%	3,2	SP	3,34	2,81%
5	CRI BTLA	26G2474576	IPCA	8,90%	8,53%	8,2	SP	2,54	2,14%
6	Atlas	26F3802891	IPCA	9,30%	8,77%	5,5	SP	2,07	1,74%
7	CRI MRV II	22E1095384	IPCA	6,48%	12,64%	3,9	SP	1,01	0,85%
8	Reserva Prado - SII	24D3055861	IPCA	8,61%	8,08%	1,6	SP	0,5	0,42%
9	Passione – SII	24D3055858	IPCA	9,69%	9,15%	1,6	SP	0,28	0,23%
10	Platina Norte Sul – SII	24D3055859	IPCA	9,69%	9,15%	1,6	SP	0,22	0,18%
11	Soberano Sta. Paula - SII	24D3055862	IPCA	8,61%	8,08%	1,6	SP	0,15	0,12%
12	Reserva Prado - SI	24D3055807	IPCA	9,70%	9,16%	1,6	SP	0,11	0,09%
13	Soberano Sta. Paula - SI	24D3055829	IPCA	9,70%	9,16%	1,6	SP	0,06	0,05%
14	Platina Norte Sul – SI	24D3055772	IPCA	8,63%	8,09%	1,6	SP	0,04	0,03%
15	Passione – SI	24D3055754	IPCA	8,63%	8,09%	1,6	SP	0,01	0,01%
16	Helbor 2	22H1104501	CDI	2,71%	2,71%	0,9	SP	0,01	0,00%
	Total					5,2			20,13%

Lista de Ativos - FIIs

	FIIs Tijolo	Ticker B3	Setor	DY	P/VP	R$(`000)
1	Urca Prime Renda FII	URPR11	Residencial	18,50%	0,22	22.584
2	BTG Pactual Hedge Fund	BTHF11	Hedge Fund	14,10%	0,91	12.693
3	Iridium FII	IRIM11	Papel	14,90%	0,73	9.085
4	BTG Hotéis	BTHI11	Hotelaria	12,50%	0,67	7.259
5	BTG You FII	BTYU11	Residencial	0,00%	0	7.111
6	BTG Hotel Maxinvest	HTMX11	Hotelaria	10,60%	0,93	5.434
7	Capitânia Securities II FII	CPTS11	Papel	14,50%	0,89	3.264
8	Rio Bravo Renda Logistica	TRBL11	Logístico	10,50%	0,66	2.812
9	Maua Capital Real Estate	MCRE11	Hedge Fund	15,90%	0,76	2.716
10	Hospital Nossa S. de Lourdes	NSLU11	Papel	11,90%	0,72	1.759
11	Pátria Crédito Imob.	PCIP11	Outros	13,20%	0,77	1.579
12	HSI Malls	HSML11	Shopping	10,90%	0,84	1.086
13	INTER OPP FII SR	-	-	-	-	1.046
14	Gazit Malls	GZIT11	Shopping	12,10%	0,41	971
15	BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Shopping	11,90%	0,5	919
16	Capitânia Shoppings FII	CPSH11	Shopping	13,60%	0,85	490
17	BTG Pactual Cédito Imobiliário	BTCI11	Papel	14,20%	0,84	452
	Total			13,58%	0,56	81.270

Portfólio

Lista de Ativos - Ações

Empresa	Ticker B3	Estratégia	R$(`000)	Setor	% PL
Allos AS	ALOS3	Tático	3.072	Shopping Center	2,6%
			3.072		**2,6%**

Lista de Ativos - Caixa

Caixa	Estrátegia	Índice	R$ (`000)	Rentabilidade (% CDI)	% PL
BTG Tesouro Selic	Liquidez	CDI	5.665	100,0%	4,8%
Total			**5.665**	**100,0%**	**4,8%**

PL R$	**R$ 118.336.185,65**

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	-

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%

Publicações

Setembro de 2026:

14/09/2026 – Rendimentos e Amortizações	Acesse
14/09/2026 – Informe Mensal Estruturado	Acesse
21/09/2026 – Demonstrações Financeiras	Acesse
28/09/2026 – Informe Anual Estruturado	Acesse

Contato:

Mais informações sobre o fundo, incluindo documentos e comunicados oficiais, estão disponíveis no site oficial: BTME11.

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: 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



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.