FII BTG Pactual Renda Urbana

BTRU11

Relatório Mensal

Outubro 2026



Informações Gerais

Objetivo

O Fundo tem como objetivo a geração de renda e ganho de capital por meio do investimento em imóveis urbanos de uso institucional e comercial.

Comentário do Gestor

BTRU: O BTRU conta com 23 imóveis, totalizando 111,8 mil m² de ABL, distribuídos em 11 estados e com vacância financeira de 0,0%. O portfólio é composto predominantemente por imóveis comerciais locados à C&A, além de ativos ocupados por outros locatários e de um imóvel destinado ao segmento educacional.

RESULTADO: Em outubro de 2026, o Fundo distribuiu R$ 0,85 por cota, o que representa um dividend yield[1] anualizado de 12,1% com base no preço de fechamento de setembro.

PORTFÓLIO: A gestão segue atuando de forma ativa no acompanhamento do portfólio, com foco na identificação de oportunidades de otimização das condições comerciais e de geração de valor para o Fundo. Nesse contexto, permanecem em andamento as tratativas com a C&A para a renovação dos contratos de locação vigentes, buscando condições que contribuam para a preservação da qualidade das receitas e para o desempenho do portfólio no longo prazo.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R$ 791,2 milhões

COTA DE MERCADO
R$ 88,85 por cota

VALOR PATRIMONIAL
R$ 756,5 milhões

COTA PATRIMONIAL
R$ 85,01 por cota

DIVIDEND YIELD[1]
12,1%

RENDIMENTO MENSAL
R$ 0,85 por cota

COTISTAS
808

ADTV MENSAL
R$ 0,2 milhões

VOLUME MENSAL
R$ 5,4 milhões

IMÓVEIS | ABL
23 | 111.811 m²

VACÂNCIA FINANCEIRA
0,0%

Notas: Base 09/2026. (1) Dividend Yield anualizado calculado pela fórmula $(1 + \text{Rendimento Mensal/Cota de Mercado})^{12} - 1$.

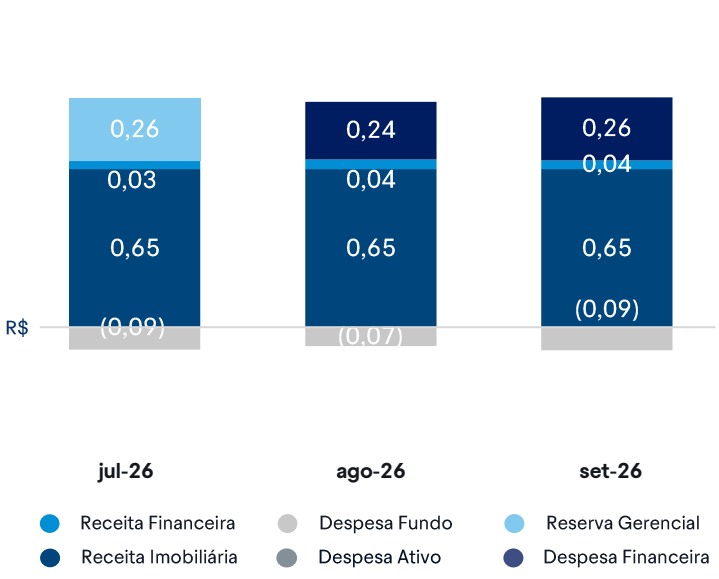
Resultado

Demonstração do Resultado

	Julho		Agosto		Setembro		2026	
		R$/cota		R$/cota		R$/cota		R$/cota
Receita	**5.561.626**	**0,62**	**5.561.626**	**0,62**	**5.561.626**	**0,62**	**49.495.565**	**5,56**
Locações	5.856.182	0,66	5.856.182	0,66	5.856.182	0,66	50.673.789	5,69
Descontos	-294.556	-0,03	-294.556	-0,03	-294.556	-0,03	-1.178.224	-0,13
Despesa	**-53.091**	**-0,01**	**-43.077**	**-0,00**	**-47.667**	**-0,01**	**-179.599**	**-0,02**
Operacional	-53.091	-0,01	-43.077	-0,00	-47.667	-0,01	-179.599	-0,02
Comissões	-	-	-	-	-	-	-	-
NOI (Net Operating Income)	**5.508.534**	**0,62**	**5.518.549**	**0,62**	**5.513.959**	**0,62**	**49.315.966**	**5,54**
Receita Eventual	**242.296**	**0,03**	**242.296**	**0,03**	**242.296**	**0,03**	**19.463.563**	**2,19**
Lucro Vendas	242.296	0,03	242.296	0,03	242.296	0,03	19.463.563	2,19
Ajustes	**-154.880**	**-0,02**	**130.974**	**0,01**	**316.773**	**0,04**	**260.371**	**0,03**
Caixa / Competência	-154.880	-0,02	130.974	0,01	316.773	0,04	260.371	0,03
Fluxo Financeiro	**298.472**	**0,03**	**353.975**	**0,04**	**322.806**	**0,04**	**2.632.976**	**0,30**
Rendimento Caixa	298.472	0,03	259.302	0,03	228.133	0,03	2.443.630	0,27
FII / CRI	-	-	94.673	0,01	94.673	0,01	189.346	0,02
Despesa Financeira	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Imobiliário	**5.894.422**	**0,66**	**6.245.794**	**0,70**	**6.395.834**	**0,72**	**71.672.876**	**8,05**
Despesa FII	**-788.224**	**-0,09**	**-660.481**	**-0,07**	**-822.431**	**-0,09**	**-8.724.297**	**-0,98**
Taxa Adm.	-656.425	-0,07	-631.971	-0,07	-672.221	-0,08	-8.245.045	-0,93
Outras despesas	-131.799	-0,01	-28.510	-0,00	-150.210	-0,02	-479.251	-0,05
Resultado Fundo	**5.106.198**	**0,57**	**5.585.313**	**0,63**	**5.573.403**	**0,63**	**62.948.579**	**7,07**
Distribuição de dividendos	**7.563.915**	**0,85**	**7.563.915**	**0,85**	**7.563.915**	**0,85**	**68.075.239**	**7,65**
Resultado acumulado[1]	**8.790.292**	**0,99**	**6.811.689**	**0,77**	**4.821.177**	**0,54**		
Lucro projetado com vendas realizadas[2]	**21.484.003**	**2,41**	**21.484.003**	**2,41**	**21.484.003**	**2,41**		

Composição do Resultado por Cota

Rendimento		
0,85	0,85	0,85



Balanço Patrimonial

Setembro.2026	(R$´000)
Patrimônio Líquido	**756.483**
Imóveis	687.444
Caixa	23.019
FIIs	12.425
Outros	-1.207
A receber	34.803
Obrigações por aquisição de ativos	0
Alavancagem (CRIs)	0
Quantidade de cotas	8.899
Cota Patrimonial	**85,01**

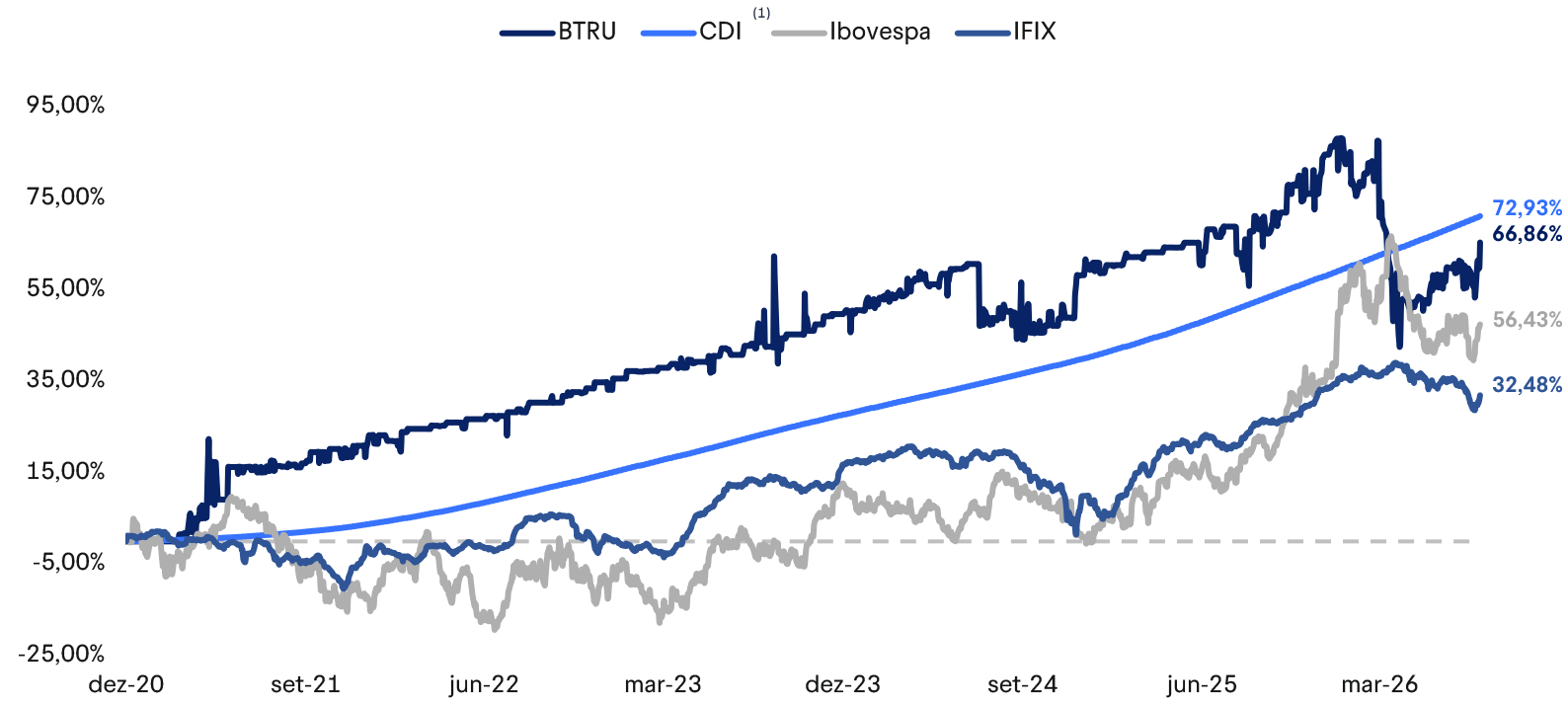
Notas: (1) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre (2) Considera em outros; taxa de administração e outros valores a pagar.

Rentabilidade

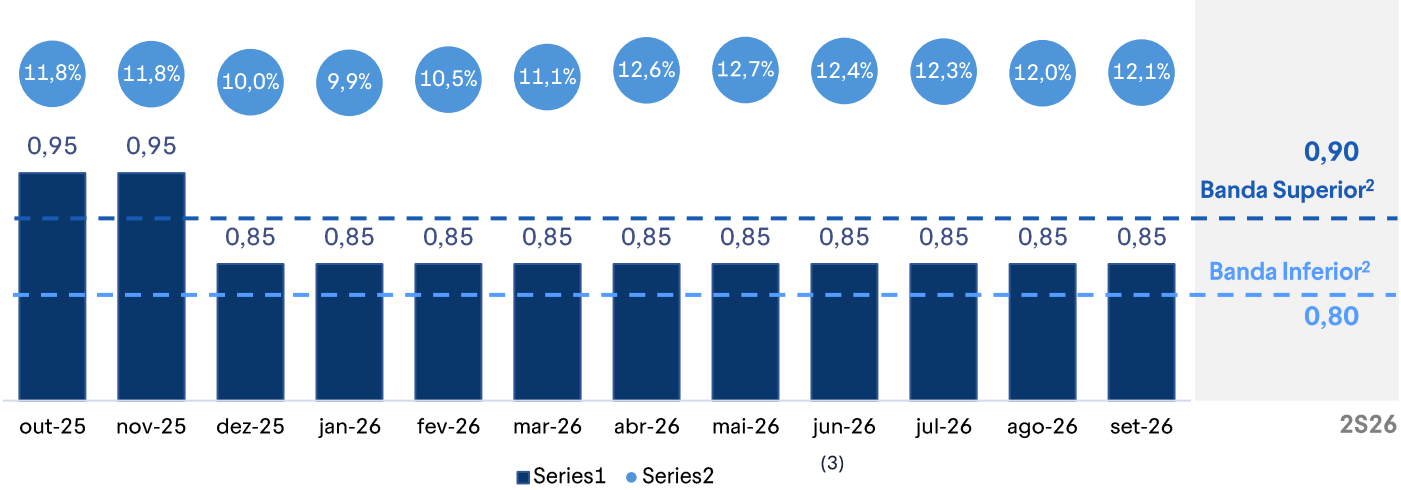
Rentabilidade Mercado Secundário

	Setembro	2026	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos
BTRU11	-0,1%	-9,2%	1,5%	15,7%	15,5%	28,0%
IFIX	-0,2%	-0,5%	4,6%	13,6%	16,6%	25,6%
CDI Líquido[1]	0,9%	8,9%	12,3%	25,2%	37,4%	53,9%
IBOV	5,0%	15,6%	27,4%	41,4%	59,9%	69,3%

Rentabilidade Desde o IPO



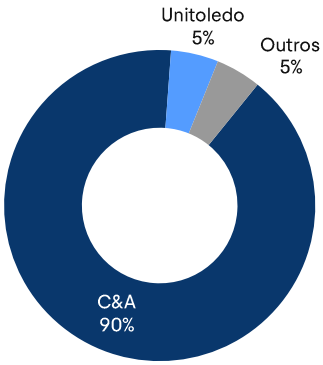
Histórico de Dividendos



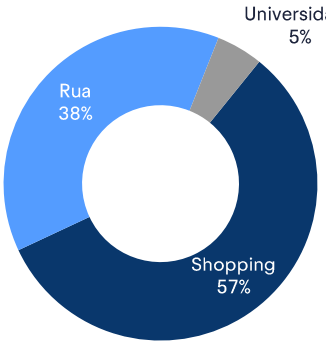
Notas: (1) Considera tributação de 15%. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. (3) Cálculo considera cota de fechamento à mercado dos respectivos meses. 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.

Portfólio

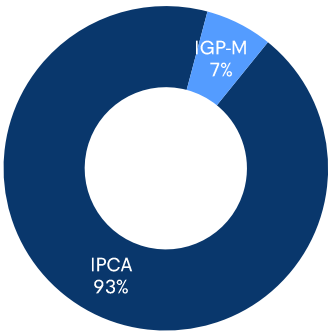
Locatário
(% receita)



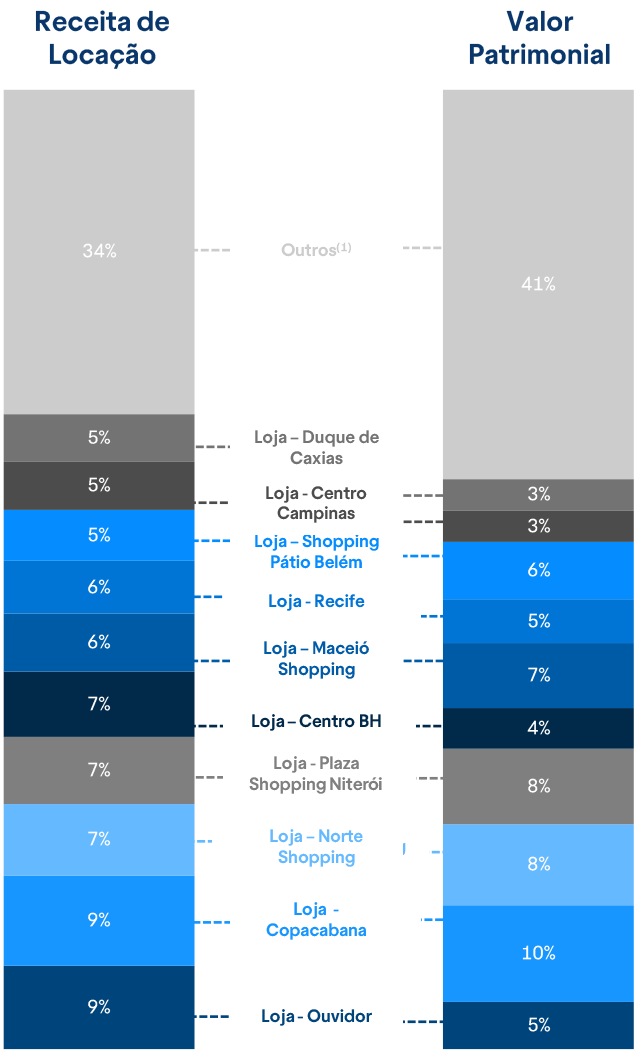
Tipologia
(% receita)



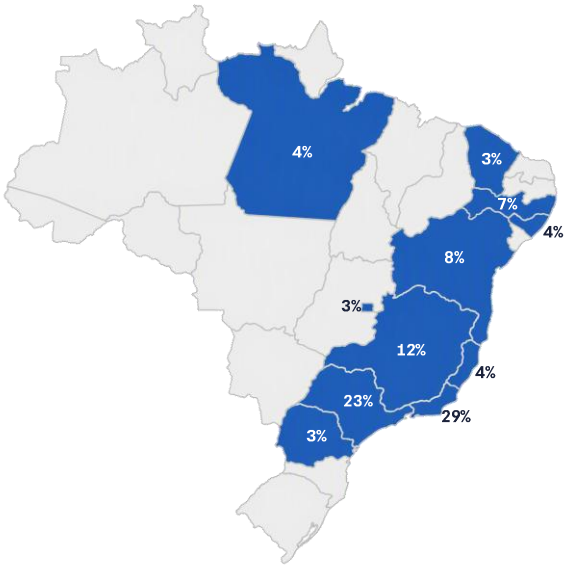
Indexador
(% receita)



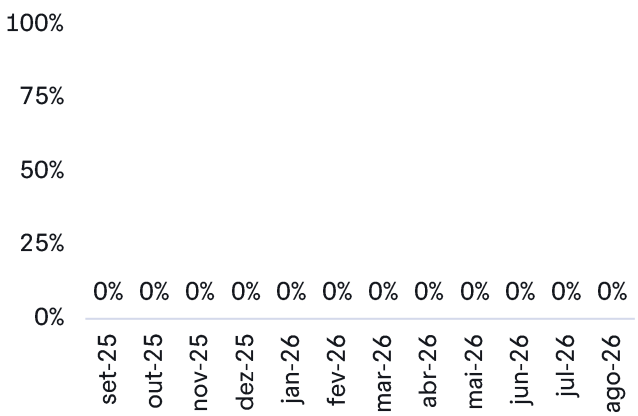
Carteira



Geografia (% ABL)



Vacância
(% ABL)



Nota: (1) Considera 13 imóveis, cuja participação individual na receita do Fundo é igual ou inferior a 5%

Portfólio

Resumo dos Ativos

Locatário	UF	Cidade	Locatário	Participação	Vacância	Tipo	ABL(m^2)	% Receita
Loja - Ouvidor	RJ	Rio de Janeiro	C&A	100%	0%	Shopping	6.103	8,70%
Loja - Copacabana	RJ	Rio de Janeiro	C&A	100%	0%	Rua	5.518	7,63%
Loja - Norte Shopping	RJ	Rio de Janeiro	C&A	100%	0%	Rua	4.079	7,46%
Loja - Plaza Shopping Niterói	RJ	Niterói	C&A	100%	0%	Shopping	8.004	7,00%
Loja - Centro BH	MG	Belo Horizonte	C&A	100%	0%	Rua	6.359	6,83%
Loja - Maceió Shopping	AL	Maceió	C&A	100%	0%	Shopping	3.916	6,02%
Loja - Recife	PE	Recife	C&A	100%	0%	Rua	8.317	5,52%
Loja - Shopping Pátio Belém	PA	Belém	C&A	100%	0%	Shopping	4.663	5,29%
Loja - Centro Campinas	SP	Campinas	C&A	100%	0%	Rua	4.422	5,01%
Loja - Duque de Caxias	RJ	Duque de Caxias	C&A	100%	0%	Rua	4.636	4,98%
Unitoledo	SP	Araçatuba	Unitoledo	100%	0%	Universidade	18.353	4,81%
Loja - Shopping Iguatemi Bosque	CE	Fortaleza	C&A	100%	0%	Shopping	3.724	4,08%
Loja - Shopping Piedade	BA	Salvador	C&A	100%	0%	Shopping	6.912	3,73%
Loja - Minas Shopping	MG	Belo Horizonte	C&A	100%	0%	Shopping	4.081	3,54%
Loja - Pátio Brasil Shopping	DF	Brasília	C&A	100%	0%	Shopping	2.960	3,50%
Loja – Shopping Del Rey	MG	Belo Horizonte	C&A	100%	0%	Shopping	3.460	3,20%
Loja - Shopping Barra	BA	Salvador	C&A	100%	0%	Shopping	2.244	2,86%
Loja - Shopping Curitiba	PR	Curitiba	C&A	100%	0%	Shopping	3.236	2,65%
Loja - Vitória	ES	Vitória	Governo do ES	100%	0%	Rua	4.187	2,58%
Loja - Shopping ABC	SP	Santo André	C&A	100%	0%	Shopping	2.667	2,13%
Loja - Copacabana	RJ	Rio de Janeiro	SmartFit	100%	0%	Rua	1.600	1,75%
Loja - Shopping Boulevard	RJ	Rio de Janeiro	Riachuelo	100%	0%	Shopping	2.300	0,58%
Loja - Maceió Shopping	AL	Maceió	ORO Laser	100%	0%	Shopping	70	0,14%

Desinvestimentos

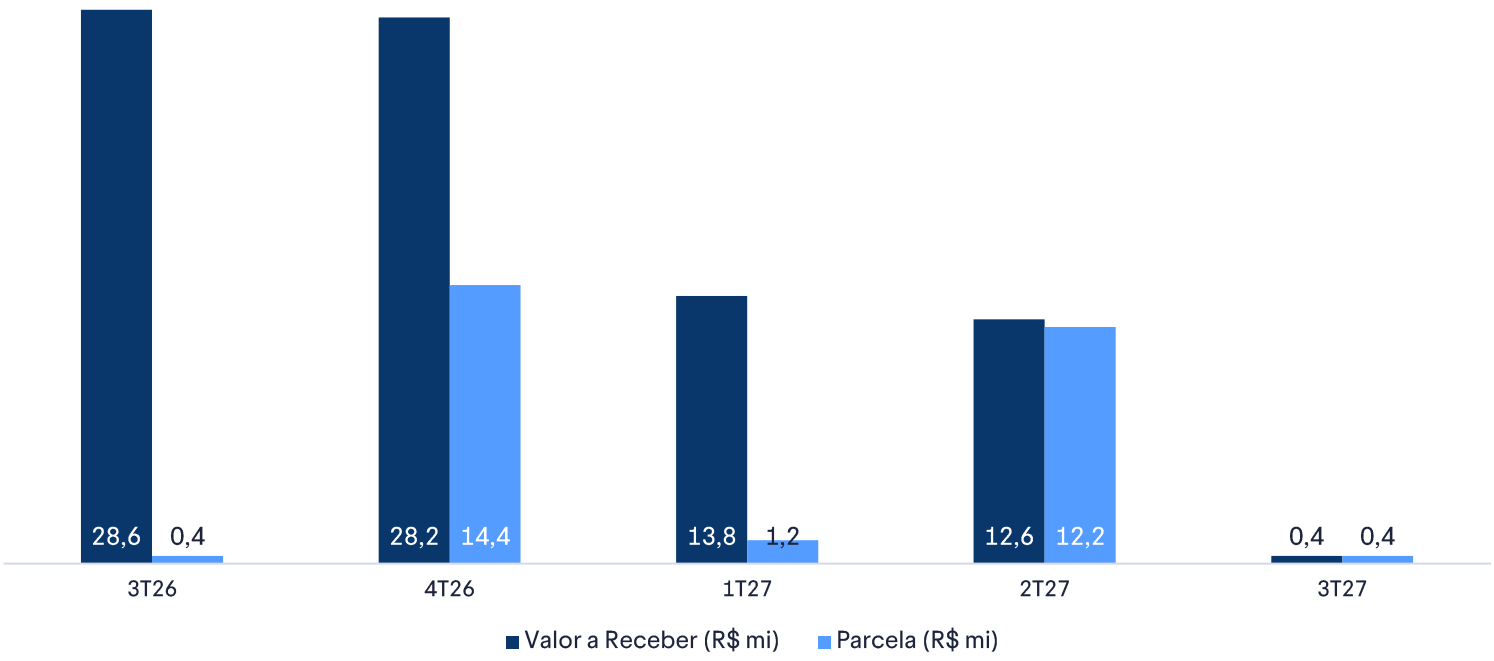
Cronograma | Recebimentos

A tabela abaixo apresenta o cronograma estimado de recebimento referente às vendas dos ativos Centro-SP, Tijuca e São Luís.

Período	Ativo	Valor da Venda (R$ mm)	Valor a Receber (R$ mm)	Comunicado
4T24	Centro - SP	10,0	2,2	Link
2T25	Tijuca	55,0	22,0	Link
3T25	São Luiz	12,0	4,4	Link

A seguir apresentamos o cronograma consolidado dos recebimentos decorrentes das vendas de ativos realizadas pelo Fundo. Os recebimentos possuem perfil de curto e médio prazo e representam uma importante fonte de geração de caixa para o Fundo.

Fluxo de Recebíveis



Imóveis vendidos


Centro - SP


Tijuca


São Luiz

Eventos

Cronograma | Últimos Eventos

20 de Jul.2026

Alteração de Ticker para BTRU11

A administradora solicitou à B3 a alteração do código de negociação do fundo de HSRE11 para BTRU11. As cotas passaram a ser negociadas sob o novo ticker a partir de 27 de julho de 2026, refletindo o processo de integração à plataforma BTG Pactual.

Fato Relevante

02 de Jul. 2025

Venda de Ativo em São Luís/MA

O fundo concluiu a venda de imóvel localizado em São Luís/MA por R$ 12 milhões. O ativo encontrava-se vago e a operação deverá gerar ganho de capital estimado em R$ 6,9 milhões, equivalente a R$ 0,78 por cota, além de zerar a vacância do portfólio.

Fato Relevante

10 de Jun.2025

Venda do Ativo Tijuca/RJ

O fundo firmou compromisso para venda do imóvel localizado na Rua Conde de Bonfim, na Tijuca/RJ, por R$ 55 milhões. A transação representa cap rate de 9,7% e lucro estimado de R$ 43,0 milhões, equivalente a R$ 4,83 por cota.

Fato Relevante

27 de Nov.2024

Venda do Ativo Centro de São Paulo

O fundo concluiu a alienação do imóvel localizado na Avenida São João e Rua 24 de Maio, na cidade de São Paulo, por R$ 10 milhões. O ativo encontrava-se vago e a operação deverá gerar lucro estimado de R$ 2,3 milhões, equivalente a R$ 0,26 por cota.

Fato Relevante

29 de Jul.2024

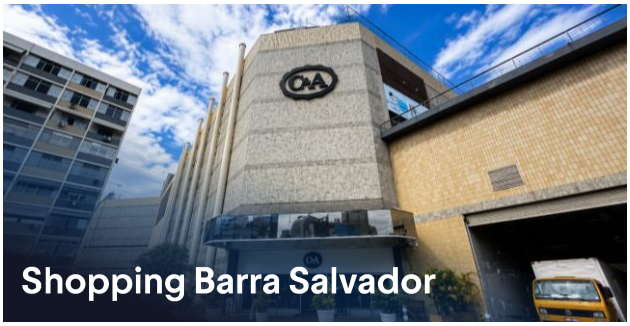
Venda do Ativo Goiânia Shopping

O fundo concluiu a venda da loja localizada no Goiânia Shopping por R$ 19,2 milhões, correspondente a um cap rate de 8,55%. A operação gera lucro estimado de R$ 1,83 por cota, considerando os custos da transação e a atualização monetária da parcela futura.

Fato Relevante

Portfólio Galeria





















Portfólio Galeria



Shopping Curitiba



Duque de Caxias



Niterói Plaza Shopping



Norte Shopping



Ouvidor



Copacabana – C&A



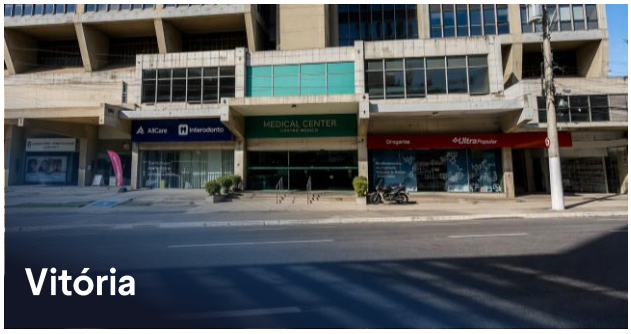
Campinas



Shopping ABC



Shopping Pátio Maceió – Oro Lazer



Vitória

Portfólio Galeria



Shopping Boulevard



Copacabana - SmartFit


Unitoledo

Glossário

ABL: Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação

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.

Cap Rate: Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.

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.

Despesas Imobiliárias: Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.

Despesas Operacionais: Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como: taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.

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.

Liquidez: Capacidade de converter um ativo (como cotas de FIIs) em dinheiro.

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.

Receita de Locação: Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos. multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.

Vacância financeira: Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.

Vacância física: Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m^2 dentre a área bruta locável total do Fundo.

Principais Características

Código de negociação: BTRU11

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros

Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos

Periodicidade dos Rendimentos: Mensal

Prazo de Duração: Indeterminado

Taxa: 1,00% a.a.

Quantidade cotas: 8.898.724

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.