

FII BTG Pactual Logística

BTLG11

Relatório Mensal

Abril 2026

BTGLOG
LOG

btg pactual
asset
management

Objetivo

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital por meio da exploração de empreendimentos imobiliários focados em operações no segmento de logística.

Comentário do Gestor

BTLG: O BTLG conta com 34 imóveis, totalizando 1,4 mm de m² de ABL. Aproximadamente 92% dos ativos estão localizados no estado de São Paulo, principal mercado logístico do país. O portfólio mantém vacância financeira de 2,6%, reforçando a resiliência e a atratividade dos ativos.

RESULTADO: Em abril de 2026, o Fundo distribuiu R\$ 0,81 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 9,4% com base no preço de fechamento de março.

COMERCIAL: No mês, o Fundo concluiu renegociações relevantes que reforçam a previsibilidade de receitas, a qualidade do fluxo de caixa e a captura de valor nos contratos de locação do portfólio.

No ativo BTLG Navegantes, foi realizada a revisão contratual, resultando em aumento no valor do aluguel. Esta é a segunda revisão contratual realizada nos últimos três anos, refletindo a busca pela aderência ao valor justo de locação e reforçando a relevância da localização e o posicionamento estratégico do ativo para o inquilino.

No ativo BTLG Cajamar I, empreendimento monousuário que representa aproximadamente 4% da receita do Fundo e cujo contrato original possuía vencimento em 2026, foram iniciadas ainda em 2025 as tratativas para extensão de prazo e revisão dos valores de locação, com o objetivo de antecipar eventuais movimentos no ativo. Neste mês, foi concluída a renovação contratual por mais 10 anos, contemplando reajuste de aproximadamente 20% no valor de locação, além da definição de multa contratual acima da média de mercado.

No ativo BTG Log Cabreúva, foi celebrada nova locação de 4.603 m², com preço alinhado à média de mercado e prazo de 60 meses, ampliando a exposição do portfólio ao segmento de comércio eletrônico no estado de São Paulo. Com a locação a vacância do ativo sai de 36% para 24%.

Os contratos com vencimento em 2026 continuam em negociação, com expectativa de ganhos reais de locação nas renovações contratuais.

A vacância consolidada do portfólio teve redução de 2,9% para 2,6% permanecendo em um patamar estruturalmente saudável.

EMISSÃO: O Fundo anunciou o início de sua 16ª emissão de cotas, com captação inicial de R\$ 1,6 bilhão. O objetivo desta nova emissão é capturar oportunidades únicas de investimento em momentos de escassez de recursos do mercado, o que possibilita aquisições com rentabilidade acima da média de mercado. O [anúncio de início](#) foi divulgado no dia 23/04, com abertura do período de subscrição e exercício do direito de preferência em 30/04. O direito de preferência se encerra em 13/05, seguido pelo período de subscrição até 26/05 e liquidação prevista para 29/05.

QUITAÇÃO DO PORTFÓLIO PRIME: Conforme [Fato Relevante](#) do dia 16/04 o Fundo realizou, neste mês, a quitação da parcela final vinculada à aquisição de um portfólio composto por 13 ativos, majoritariamente concentrados no estado de São Paulo, totalizando aproximadamente R\$ 661,1 milhões. Com a liquidação da operação, permanece em aberto apenas uma parcela residual de R\$ 50 milhões relacionada a aquisições dos ativos BTLG Osasco e Mauá II, com vencimento no final de 2026.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 5,5 bilhões

COTA DE MERCADO
R\$ 103,35 por cota

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 5,5 bilhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 102,51 por cota

DIVIDEND YIELD
9,4%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,81 por cota

COTISTAS
469.777

ADTV MENSAL
R\$ 11,8 milhões

VOLUME MENSAL
R\$ 258,8 milhões

IMÓVEIS | ABL¹
34 | 1.435.343 m²

LTV¹
3,2%

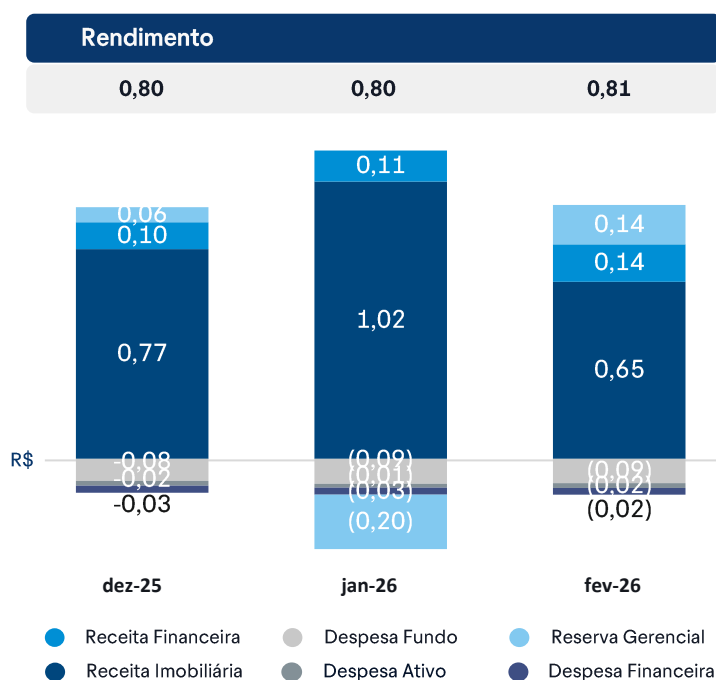
VACÂNCIA FINANCEIRA
2,6%

RETORNO BTLG VS IFIX (2026)
2,0% VS 2,5%

Demonstração do Resultado

	Janeiro		Fevereiro		Março		2026	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Receita	34.287.266	0,64	34.032.322	0,64	35.002.066	0,66	103.321.653	1,94
Locações	35.776.868	0,67	35.450.678	0,66	35.974.733	0,67	107.202.278	2,01
Descontos	-1.489.602	-0,03	-1.418.356	-0,03	-972.667	-0,02	-3.880.625	-0,07
Despesa	-678.802	-0,01	-890.504	-0,02	-1.045.560	-0,02	-2.614.866	-0,05
Operacional	-280.390	-0,01	-611.483	-0,01	-676.961	-0,01	-1.568.834	-0,03
Comissões	-398.412	-0,01	-279.021	-0,01	-368.599	-0,01	-1.046.032	-0,02
NOI (Net Operating Income)	33.608.463	0,63	33.141.818	0,62	33.956.506	0,64	100.706.788	1,89
Receita Eventual	5.078.429	0,10	9.583.785	0,18	0	0,00	14.662.213	0,28
Lucro Vendas	5.078.429	0,10	9.583.785	0,18	0	0,00	14.662.213	0,28
Ajustes	-5.238.800	-0,10	5.167.869	0,10	-3.192.406	-0,06	-3.263.338	-0,06
Caixa / Competência	-5.238.800	-0,10	5.167.869	0,10	-3.192.406	-0,06	-3.263.338	-0,06
Fluxo Financeiro	10.822.716	0,20	9.967.536	0,19	8.809.901	0,17	29.600.152	0,56
Rendimento Caixa	5.314.856	0,10	6.032.755	0,11	7.302.634	0,14	18.650.245	0,35
FII / CRI	6.879.337	0,13	5.305.895	0,10	2.834.613	0,05	15.019.845	0,28
Despesa Financeira	-1.371.477	-0,03	-1.371.115	-0,03	-1.327.346	-0,02	-4.069.938	-0,08
Resultado Imobiliário	44.270.808	0,83	57.861.007	1,09	39.574.000	0,74	141.705.815	2,66
Despesa FII	-4.555.384	-0,09	-4.573.424	-0,09	-4.636.899	-0,09	-13.765.707	-0,26
Taxa Adm.	-3.920.710	-0,07	-4.302.326	-0,08	-4.141.360	-0,08	-12.364.396	-0,23
Outras despesas	-634.674	-0,01	-271.097	-0,01	-495.539,30	-0,01	-1.401.311	-0,03
Resultado Fundo	39.715.424	0,74	53.287.583	1,00	34.937.101	0,66	127.940.108	2,40
Distribuição de dividendos BTLG11	42.648.282	0,80	42.648.282	0,80	43.181.385	0,81	128.477.948	2,41
Resultado acumulado⁽¹⁾	286.022	0,01	10.925.323	0,20	2.681.039	0,05		
Lucro projetado com vendas em curso ²	77.018.222	1,44	67.434.438	1,26	67.434.438	1,26		

Composição do Resultado por Cota



Balanço Patrimonial

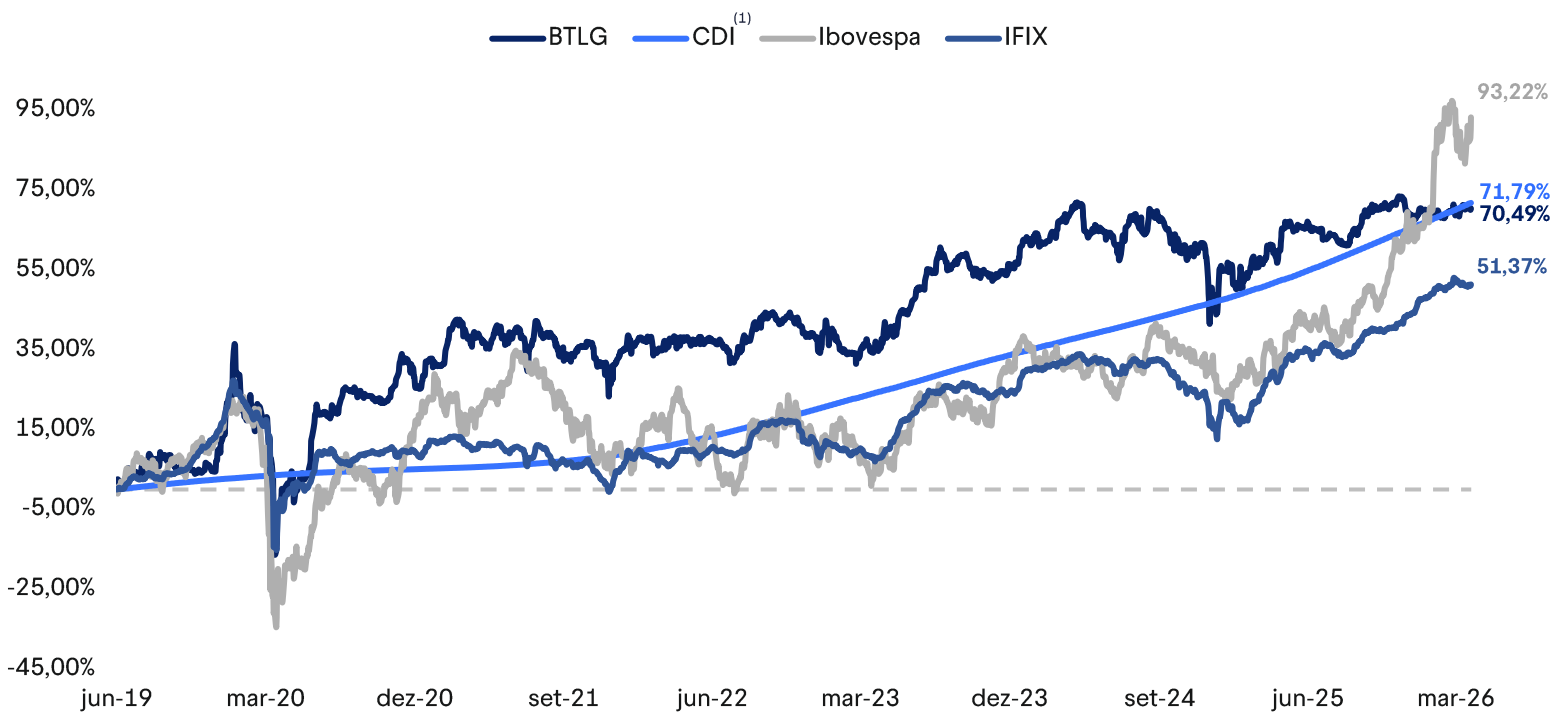
Março.2026	(R\$ '000)
Patrimônio Líquido	5.464.842
Imóveis ⁽³⁾	5.207.528
Caixa	709.762
FIIs	363.150
Outros ⁽⁴⁾	(32.536)
A receber	43.937
Obrigações por aquisição de ativos	(673.334)
Alavancagem (CRIs)	(153.666)
Quantidade de cotas	53.310
Cota Patrimonial	102,51

Notas: (1) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (2) O lucro apresentado considera resultados acumulados em SPEs e operações de venda em andamento, podendo sofrer variações em função da efetivação das transações, dos prazos de conclusão e do recebimento das respectivas parcelas, bem como de eventuais ajustes operacionais e financeiros. (3) Considera imóveis via SPEs. (4) Considera em outros; taxa de administração; outros valores a pagar e CRI.

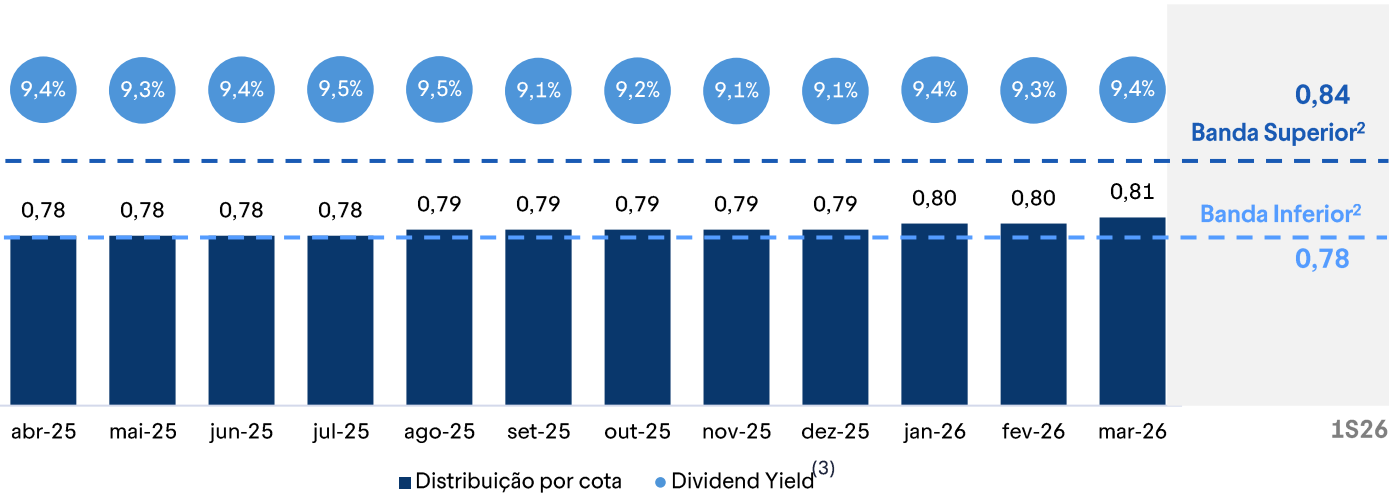
Rentabilidade Mercado Secundário

	Março	2026	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos
BTLG11	(0,6%)	2,0%	19,3%	20,3%	48,7%	46,5%
IFIX	(1,1%)	2,5%	24,2%	15,7%	37,8%	41,2%
CDI Líquido ¹	1,0%	2,9%	13,6%	24,6%	38,5%	54,5%
IBOV	(0,7%)	16,3%	50,2%	42,4%	77,3%	65,7%

Rentabilidade Desde a Gestão BTG

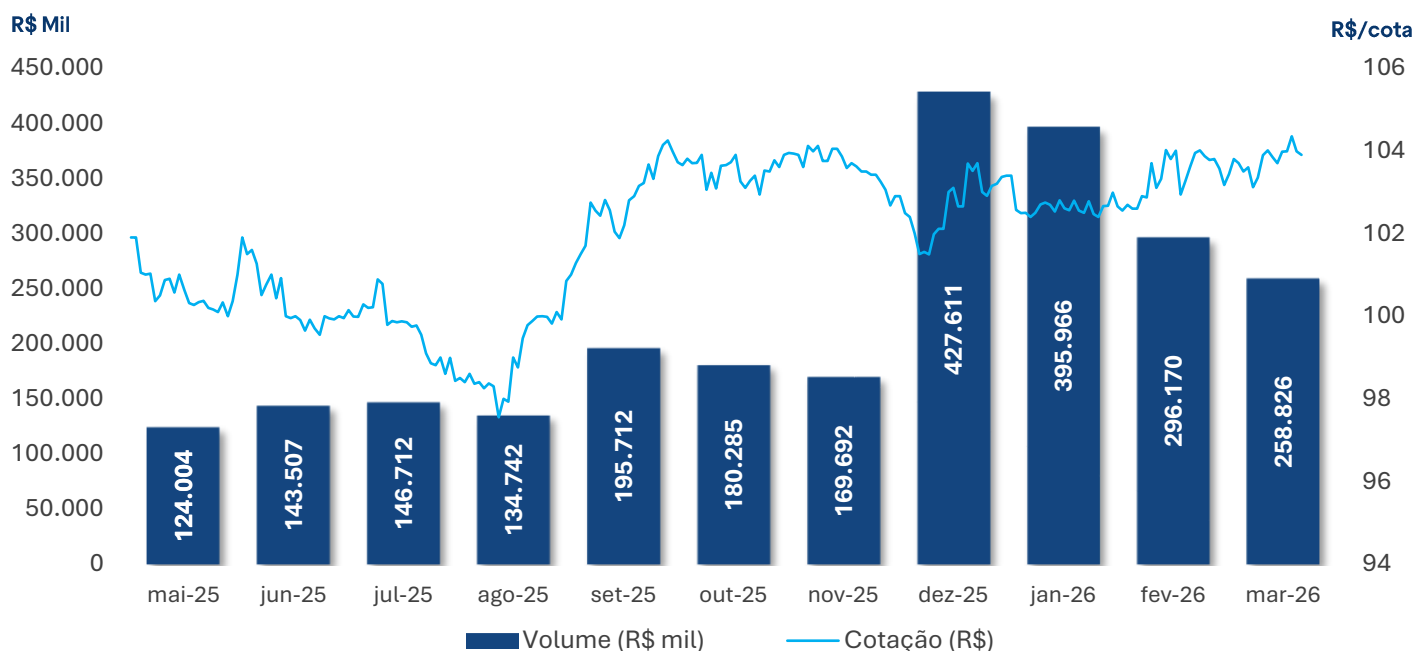


Histórico de Dividendos



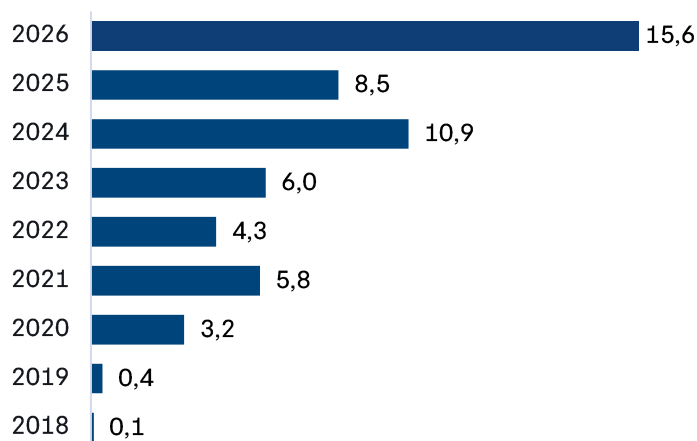
Notas: (1) Considera tributação de 15%. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. (3) Cálculo considera cota de fechamento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

Cotação Histórica e Volume Mensal



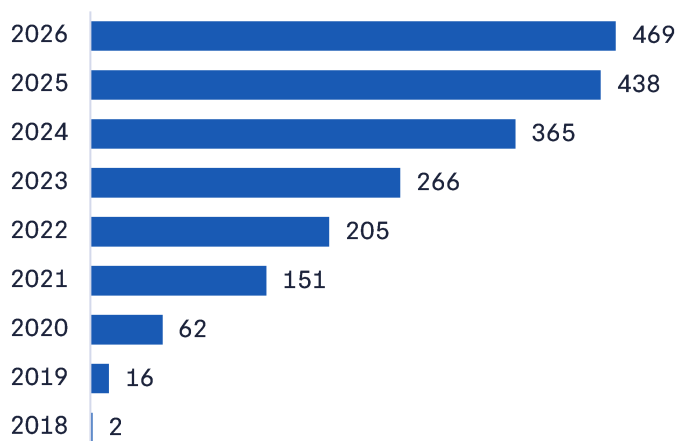
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro Mensal (R\$ MM)	259	951	2.473
Presença no Pregão	100%	100%	100%

Evolução ADTV



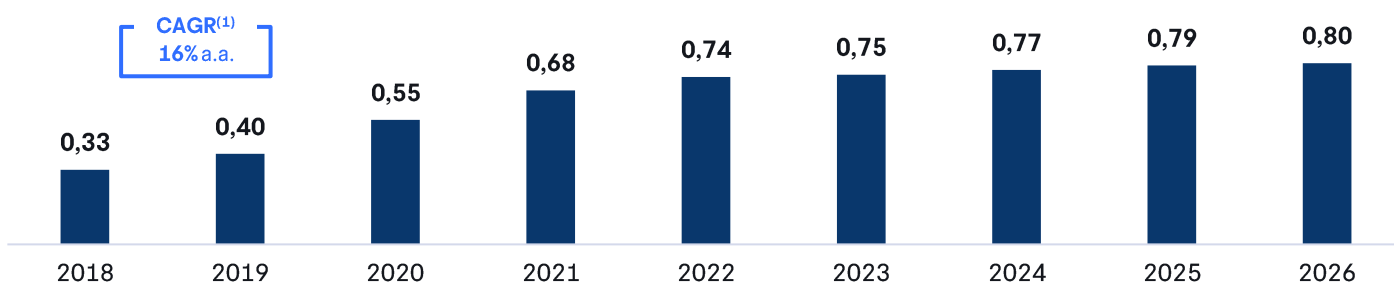
Milhões por dia

Evolução Cotistas



Mil

Evolução Dividendos (distribuição média R\$ por cota)

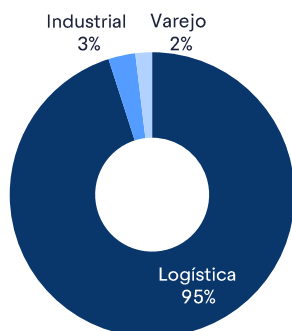


CAGR⁽¹⁾
16% a.a.

Notas: (1) CAGR ou taxa de crescimento anual composta, representa a taxa média de crescimento. Os 16% a.a. considera-se a partir da gestão BTG.

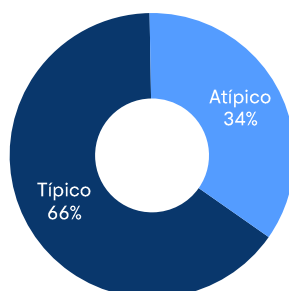
Perfil dos Ativos

(% ABL)



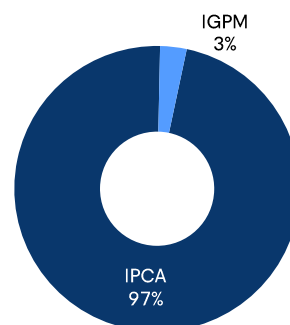
Tipo de Contrato

(% receita)



Indexador

(% receita)



Tipo de Multa

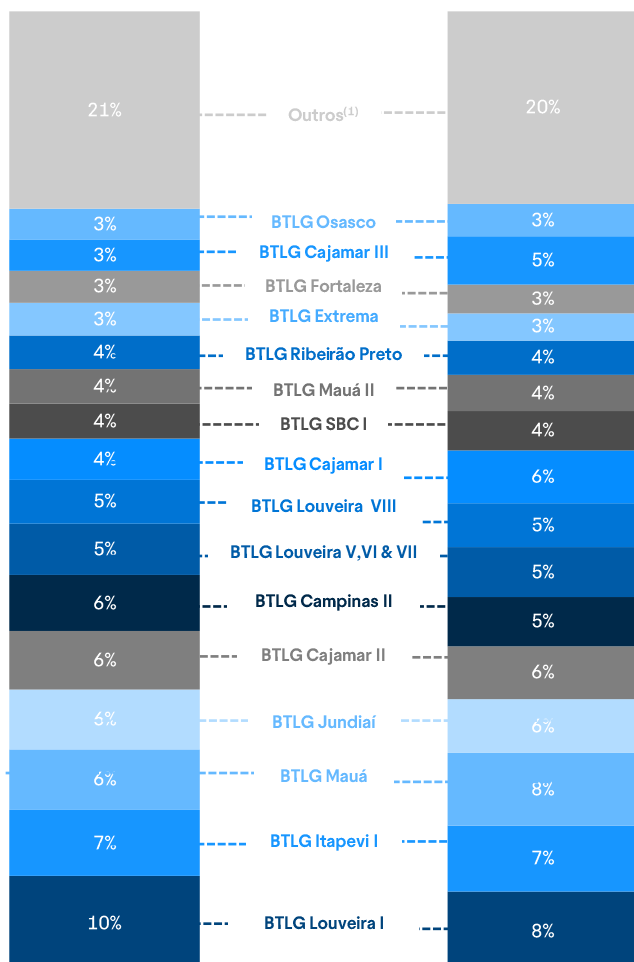
(% receita)



Carteira

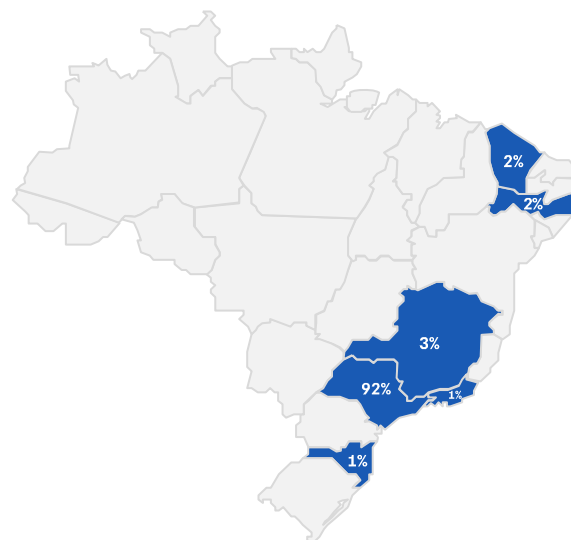
Receita de
Locação

Valor
Patrimonial



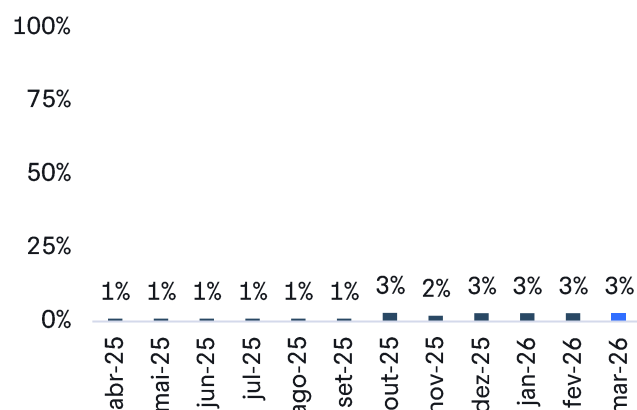
Geografia

(% ABL)



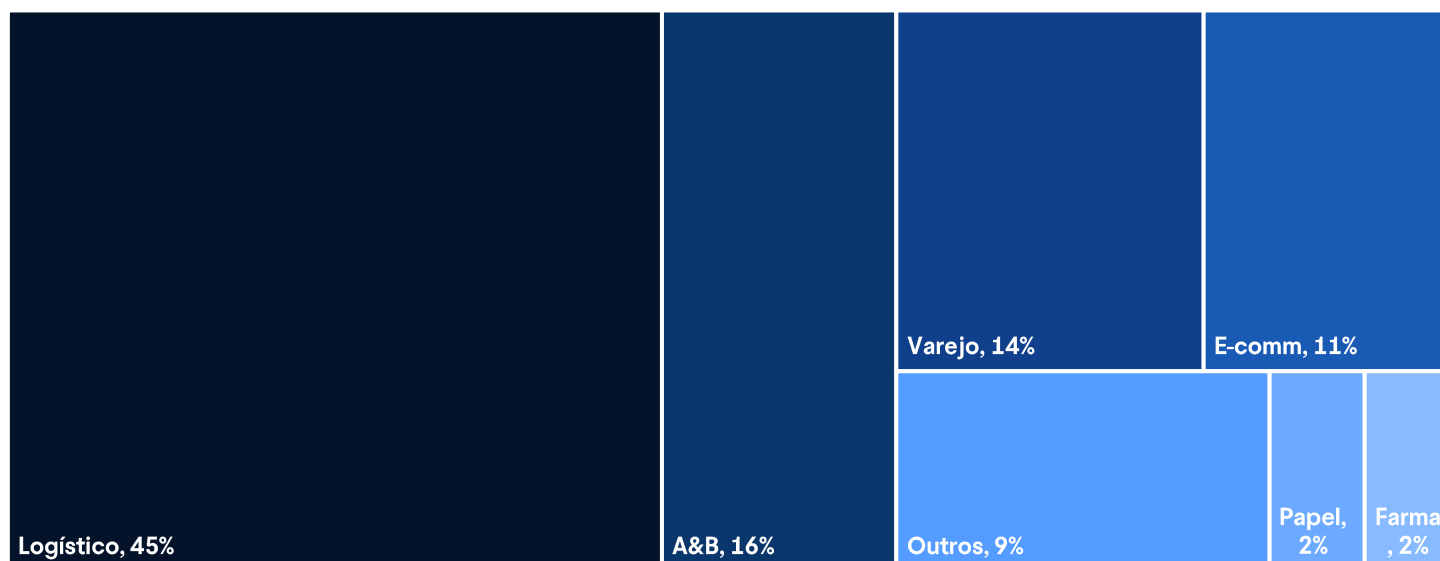
Vacância

(% ABL)

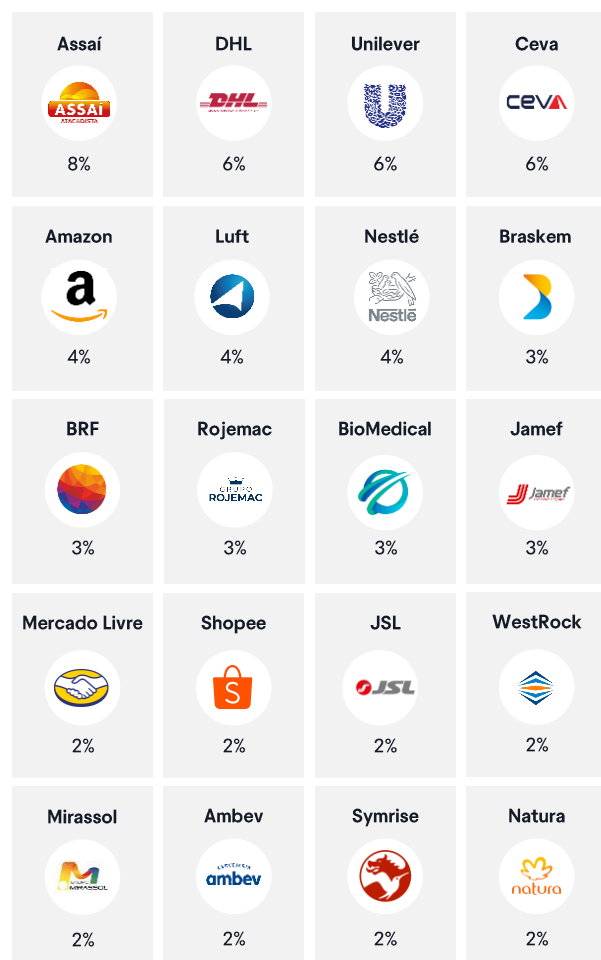


Nota: (1) Considera 17 imóveis, cuja participação individual na receita do Fundo é igual ou inferior a 2%

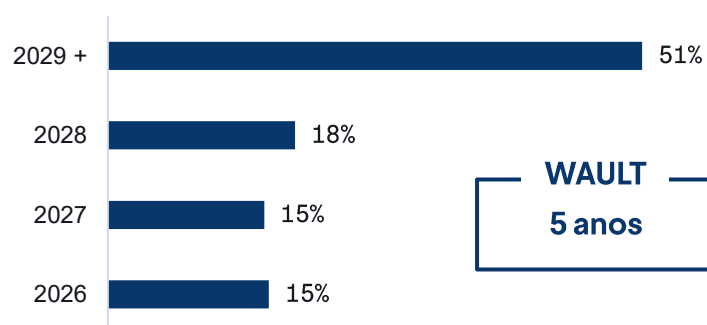
Locatários por Segmento



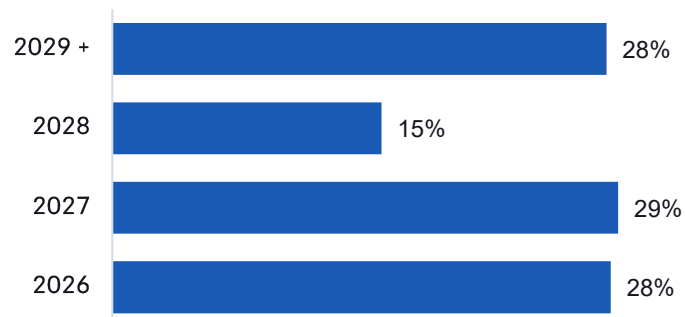
Top 20 Locatários (% receita)



Vencimento (% receita)



Revisional (% receita)

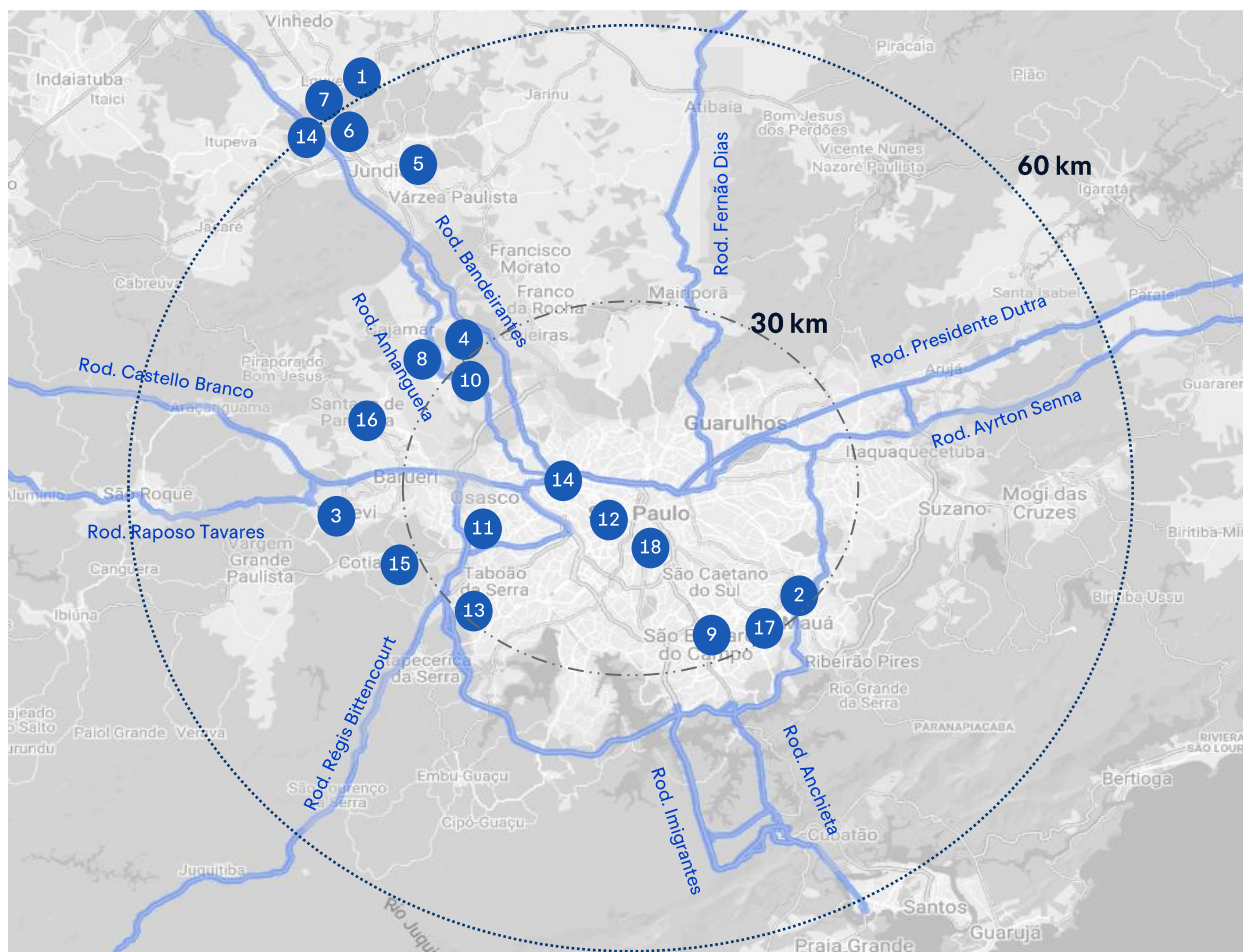


Mês de Reajuste (% receita)

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
15%	7%	10%	10%	18%	11%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
1%	9%	1%	11%	2%	4%

20 maiores locatários são responsáveis por 67% da receita do FIL.

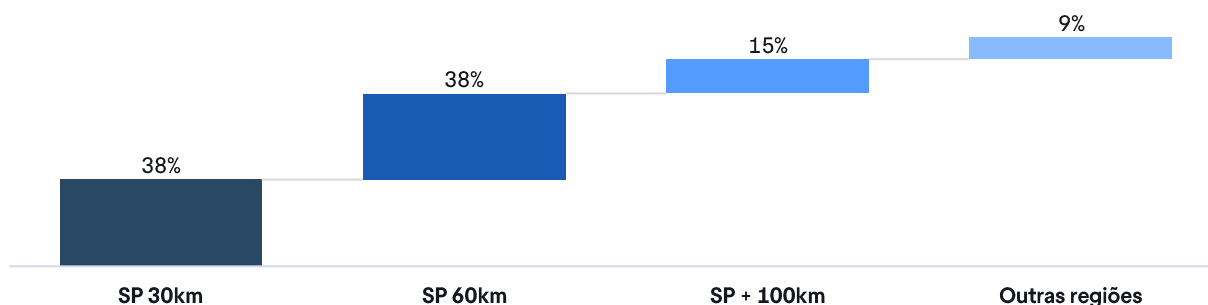
Localização dos Imóveis



Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

1 BTLG Louveira I (10%)	7 BTLG Louveira VIII (5%)	13 BTLG Embu (2%)
2 BTLG Mauá I e II (10%)	8 BTLG Cajamar I (4%)	14 BTLG Louveira III (2%)
3 BTLG Itapevi I (7%)	9 BTLG SBC I (4%)	15 BTLG Cotia (2%)
4 BTLG Cajamar II (6%)	10 BTLG Cajamar III (3%)	16 BTLG St. Parnaíba (1%)
5 BTLG Jundiaí (6%)	11 BTLG Osasco (3%)	17 BTLG St. André (1%)
6 BTLG Louveira IV, V, VI & VII (6%)	12 Natura (2%)	18 BTLG Dengo (1%)

Localização dos Imóveis



Resumo dos Ativos

Ativo	UF	Cidade	Participação	Vacância	Locatários ¹	ABL(m ²)	% Receita
BTLG Louveira I	SP	Louveira	100%	0%	5	137.255	10%
BTLG Itapevi I	SP	Itapevi	100%	0%	2	73.242	7%
BTLG Mauá I	SP	Mauá	100%	0%	5	88.774	6%
BTLG Jundiaí	SP	Jundiaí	100%	0%	6	100.028	6%
BTLG Cajamar II	SP	Cajamar	100%	0%	1	78.639	6%
BTLG Campinas II	SP	Campinas	100%	0%	12	99.592	6%
BTLG Louveira V, VI & VII	SP	Louveira	100%	0%	1	87.003	5%
BTLG Louveira VIII	SP	Louveira	100%	0%	2	73.020	5%
BTLG Cajamar I	SP	Cajamar	100%	0%	1	57.153	4%
BTLG SBC I	SP	São Bernardo do Campo	100%	0%	1	47.752	4%
BTLG Mauá II	SP	Mauá	100%	0%	6	48.417	4%
BTLG Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	100%	0%	12	57.210	4%
BTLG Extrema	MG	Extrema	100%	0%	4	38.000	3%
BRF Fortaleza	CE	Fortaleza	100%	0%	1	23.274	3%
BTLG Cajamar III	SP	Cajamar	100%	0%	1	51.109	3%
BTLG Louveira II, III, IV e IX	SP	Louveira	100%	0%	4	64.644	3%
BTLG Osasco	SP	Osasco	100%	0%	2	35.011	3%
BTLG Araçatuba	SP	Araçatuba	100%	0%	1	26.783	2%
BTLG Hortolândia	SP	Hortolândia	100%	0%	5	36.024	2%
Natura São Paulo	SP	São Paulo	8,22%	0%	1	7.338	2%
BTLG Embu	SP	Embu	100%	32%	3	30.592	2%
BTLG Cotia	SP	Cotia	100%	0%	1	7.538	2%
BTLG Santana de Parnaíba	SP	São Paulo	100%	0%	1	18.940	1%
BTLG Queimados	RJ	Queimados	100%	0%	1	22.783	1%
BTLG Santo André	SP	Santo André	100%	44%	1	40.474	1%
BTLG Cabreúva	SP	Cabreúva	100%	24%	3	38.214	1%
BTLG Suape	PE	Suape	100%	0%	1	35.962	1%
Dengo FL	SP	São Paulo	100%	0%	1	1.499	1%
BTLG Navegantes	SC	Navegantes	100%	0%	1	9.794	0%

Nota: (1) O mesmo locatário pode estar em mais de um ativo.

Histórico de Vendas

O BTLG11 costuma desinvestir por ano de 12% a 15% do seu patrimônio, destravando lucro e criando valor via reciclagem de portfólio para o cotista



R\$ 1.328mm

Total de
Vendas em 4 anos



R\$ 4,68

Lucro/cota das
Vendas



27%

Maior que valor
de laudo⁽¹⁾

Linha do Tempo - Desinvestimentos BTLG

1S 2022
R\$169mm

1S 2023
R\$ 117mm

2S 2023
R\$82mm

1S 2024
R\$346mm

2S 2024
R\$57mm

2S 2025
R\$557mm

MAGNA | CERATTI | ITAMBÉ BTLG DUTRA RJ | AMBEV ST. LUZIA

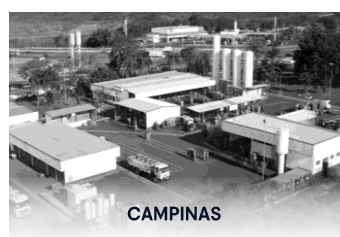
BTLG DUTRA SP

Ambev Feira S. | BTLG GRU | BTLG SBC

BTLG Camaçari | Campinas

WT Morumbi | WBC

Imóveis vendidos



Cronograma | Desembolsos e Recebimentos

A tabela abaixo demonstra os valores aproximados das obrigações por compra de ativos e recebimentos das vendas para os próximos trimestres, os números apresentados não consideram reajustes aplicáveis nas parcelas pendentes.

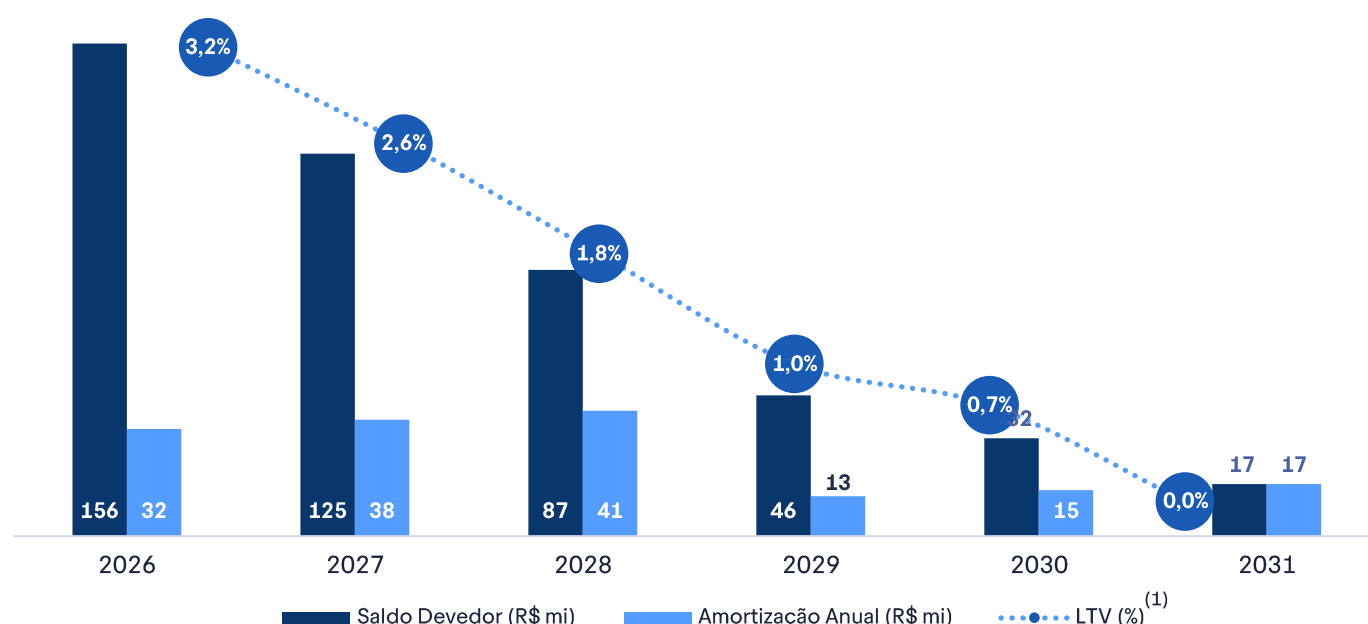
Período	Classificação	Ativo	Valor (R\$ mm)	Comunicado
4T26	Aquisições	BTLG Osasco e Mauá II	-50,0	Link

A seguir apresentamos: (i) o saldo devedor atual e outras características de cada CRI, e (ii) o saldo devedor e amortizações ao final de cada ano, com o LTV⁽¹⁾ do fundo. As obrigações do BTLG possuem perfil de longo prazo e que são pouco representativos frente ao patrimônio do Fundo (3,2%).

(i) Alavancagem

CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽¹⁾ (R\$ mm)	Prazo (anos)	Início	Vencimento	Taxa	Periodicidade do pagamento
CRI I	21G0479767	36,8	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	21L0640489	53,2	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	23E1152492	25,1	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI IV	22E1150634	38,5	10	mai-22	jul-32	IPCA + 8,00% a.a.	Mensal
Total		153,7					

(ii) Fluxo de Amortização



Cronograma | Últimos Eventos

23 de Abr.2026

16ª Emissão

O Fundo anunciou o início de sua 16ª emissão de cotas, com captação inicial de R\$ 1,6 bilhão. O anúncio de início foi divulgado no dia 23/04, com abertura do período de subscrição e exercício do direito de preferência em 30/04. O direito de preferência se encerra em 13/05, seguido pelo período de subscrição até 26/05 e liquidação prevista para 29/05.

[Fato Relevante](#)

16 de Abr. 2026

Quitação do Portfólio Prime

Em complemento ao Fato Relevante divulgado em outubro de 2024, o Fundo concluiu, neste mês, o pagamento da última parcela referente à aquisição de portfólio composto por 13 ativos, majoritariamente localizados no estado de São Paulo, no montante total de R\$ 661,1 milhões.

Com a liquidação integral da operação, a aquisição encontra-se plenamente quitada, nos termos previamente divulgados, reforçando a consolidação do portfólio e a execução da estratégia de alocação do Fundo.

[Fato Relevante](#)

18 de Dez.2025

Venda de ativos corporativos com lucro de ~R\$ 27 milhões

O fundo recebeu R\$ 560.491.997,51 (quinhentos e sessenta milhões, quatrocentos e noventa e um mil, novecentos e noventa e sete reais e cinquenta e um centavos) referente à alienação dos dois imóveis corporativos adquiridos na operação de compra do SARE11 - Santander Renda de Aluguéis FII, concluída conforme fato relevante de 16 de outubro de 2025. Os ativos são o WT Morumbi e o Edifício Work Bela Cintra, ambos localizados na cidade de São Paulo.

O lucro da operação é de ~ R\$ 27 milhões, correspondente a R\$ 0,49 por cota.

Com isso, o Fundo conclui uma etapa relevante da transação com o SARE11, com o desinvestimento integral das posições em ativos corporativos, reforçando o caixa do BTLG11 para o exercício de 2026.

[Fato Relevante](#)

17 de Dez.2025

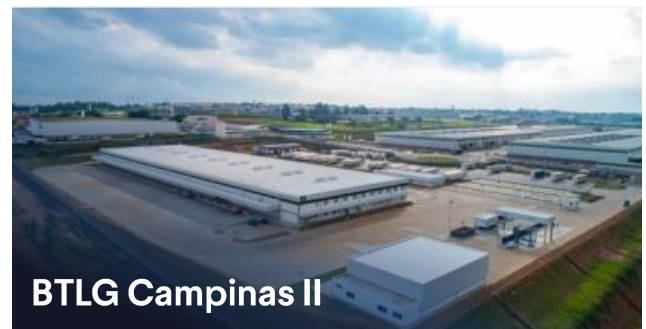
Recebimento da última parcela referente à venda do ativo BTLG Campinas

Em complemento aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 13 de novembro de 2024, 02 de julho de 2025 e 04 de agosto de 2025, a Classe recebeu o montante de R\$ 15.691.053,37 (quinze milhões, seiscentos e noventa e um mil, cinquenta e três reais e trinta e sete centavos) referente à última parcela da alienação da totalidade da participação detida no ativo BTLG Campinas, locado para Air Liquide e localizado na cidade de Campinas - SP, com área total de 1.999 m².

Com o recebimento desta última parcela, o Fundo celebrou a escritura de transferência do BTLG Campinas para a compradora. O lucro gerado pela parcela recebida foi de R\$ 4.375.508,47 (quatro milhões, trezentos e setenta e cinco mil, quinhentos e oito reais e quarenta e sete centavos), correspondente a R\$ 0,0869 por cota e uma taxa interna de retorno de 22,66% a.a..

[Fato Relevante](#)







BTLG Louveira V & VI



BTLG Louveira VII



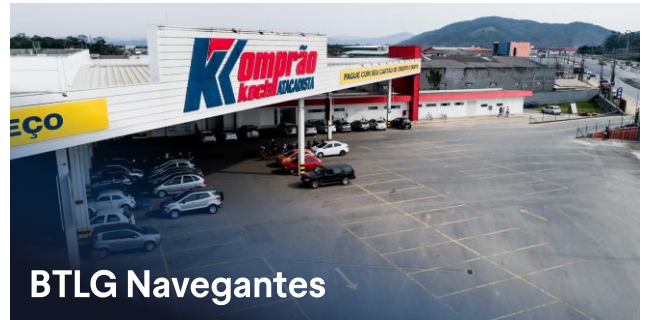
BTLG Louveira VIII



BTLG Louveira IX



BTLG Cotia



BTLG Navegantes



BRF Fortaleza



BTLG Extrema



BTLG Suape



BTLG Queimados



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 m² dentre a área bruta locável total do Fundo.

Principais Características

Código de negociação: BTLG11

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros

Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos

Quantidade de Emissões: 15

Periodicidade dos Rendimentos: Mensal

Prazo de Duração: Indeterminado

Taxa: 0,90% a.a.

Quantidade cotas: 53.310.352

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.

