FII BTG LOG AAA CAJAMAR (Cota Sênior)

BTLA11

Relatório Mensal

Outubro 2026



FII BTG LOG AAA CAJAMAR

btg pactual asset management

Informações Gerais

Objetivo

Fundo de Logística estruturado com subclasses sêniores e subordinadas, com prazo determinado de 4 anos[1],e tem como objetivo o desenvolvimento de um galpão logístico AAA localizado em Cajamar, tendo como principal locatário o Mercado Livre.

Cota Sênior: Rentabilidade alvo IPCA + 9,00% a.a. Pagamento mensal de 9,00% a.a. e atualização do IPCA incorporada à cota patrimonial.

Cota Subordinada: Focada em ganho de capital na venda do ativo.

Comentário do Gestor

RESULTADO: Em Outubro de 2026, o BTLA distribuiu R$ 0,0776492 por cota ao seus investidores referente a competência de setembro, equivalente a um dividend yield anualizado de 9% sobre a cota atualizada de R$ 10,77. Somando os rendimentos distribuídos mais variação da cota patrimonial, o investidor obteve um retorno total desde seu IPO (mar-25) de 22,21%, correspondente a 115,25% do CDI Líquido[3].

Em novembro, o Fundo realizou uma nova liquidação do CRI BTLA no montante de R$ 40,0 milhões, com remuneração de IPCA + 8,7% a.a. e vencimento em janeiro de 2036. Esse montante se soma aos R$ 150,0 milhões emitidos na primeira liquidação, realizada em julho, dividida em duas séries de R$ 75,0 milhões cada, ambas remuneradas a IPCA + 8,8% a.a., com vencimentos em outubro de 2032 e dezembro de 2034. Adicionalmente, está prevista uma possível terceira liquidação de até R$ 80,0 milhões, que, caso realizada integralmente, poderá elevar a exposição máxima via CRI para R$ 270,0 milhões.

OBRAS: As obras seguem evoluindo de forma positiva, com o G100 – Fase II concluído e o G200 mantendo desempenho acima do cronograma contratual.

No G200, as obras atingiram 62,6% de avanço físico, frente aos 59,3% previstos, mantendo uma antecipação de 3,3 pontos percentuais em relação ao cronograma. As principais frentes executivas seguem avançando em bom ritmo, com a cobertura metálica alcançando aproximadamente 97% de execução e o piso interno cerca de 73%, além da evolução das instalações de combate a incêndio e do início da instalação de portas e niveladoras de docas. Os prédios anexos e as áreas externas também apresentam avanços relevantes.

Os próximos passos incluem a conclusão da cobertura metálica e do piso interno, previstas para novembro, além da continuidade das instalações e acabamentos do galpão e dos prédios anexos. Os principais marcos futuros permanecem na obtenção do AVCB e do Habite-se, previstos para o primeiro trimestre de 2027.

Principais Indicadores

VALOR PATRIMONIAL[2]
R$ 817 milhões

COTA PATRIMONIAL[2]
R$ 10,87 por cota

DIVIDEND YIELD
9,0% a.a.

RENDIMENTO MENSAL
0,078 por cota

COTISTAS
10.185

IMÓVEIS | ABL
1 | 227.625 m²

VACÂNCIA FINANCEIRA
0%

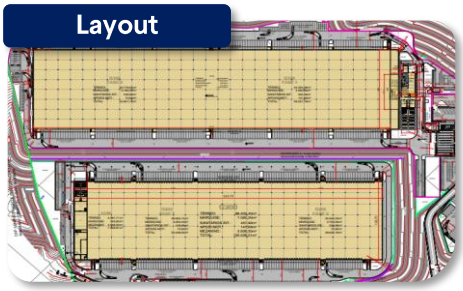
RETORNO BTLA VS CDI[3] (IPO MAR-25)
22,21% VS 19,27%

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
CETIP

Vídeo Obras

Clique aqui e assista a evolução da obra no mês de Outubro/2026

Layout



Status atual



Projeção



Notas: (1) Possibilidade de prorrogação por mais 2 anos. (2) Base 09/2026. (3) Considera tributação de 15% de IR para o CDI.

Informações do Ativo

Especificações

Galpão AAA em desenvolvimento, projetado com os mais altos e atuais padrões de especificação técnica, atendendo a demanda do maior inquilino de e-commerce da América Latina.

Pé Direito	12m
Docas	460
Espaçamento entre pilares	22,5m X 20m
Resistencia do Piso	6 ton/m²
Proteção Contra Incêndio	Sprinklers J4
Tipologia	Crossdocking

Quadro de Áreas

Nave	Fase	Data de Entrega	ABL (m²)
Nave 1 (G100)	Fase I	Concluído	70.111
	Fase II	Concluído	54.876
Nave 2 (G200)	Única Fase	1T2027	102.784

Avanço de Obra

G200 (09/26)

	Previsto	Realizado
Terraplenagem	100,0%	100,0%
Acesso	100,0%	100,0%
Galpão	59,3%	62,6%
TOTAL	**67,7%**	**70,3%**

Consolidado (1) (09/26)

	Previsto	Realizado
Terraplenagem	100,0%	100,0%
Acesso	100,0%	100,0%
Galpão	82,8%	84,2%
TOTAL	**88,5%**	**89,5%**

Notas: (1) Consolidado considera Nave 1 (G100 Fase I e Fase II) e Nave 2 (G200).

Alavancagem

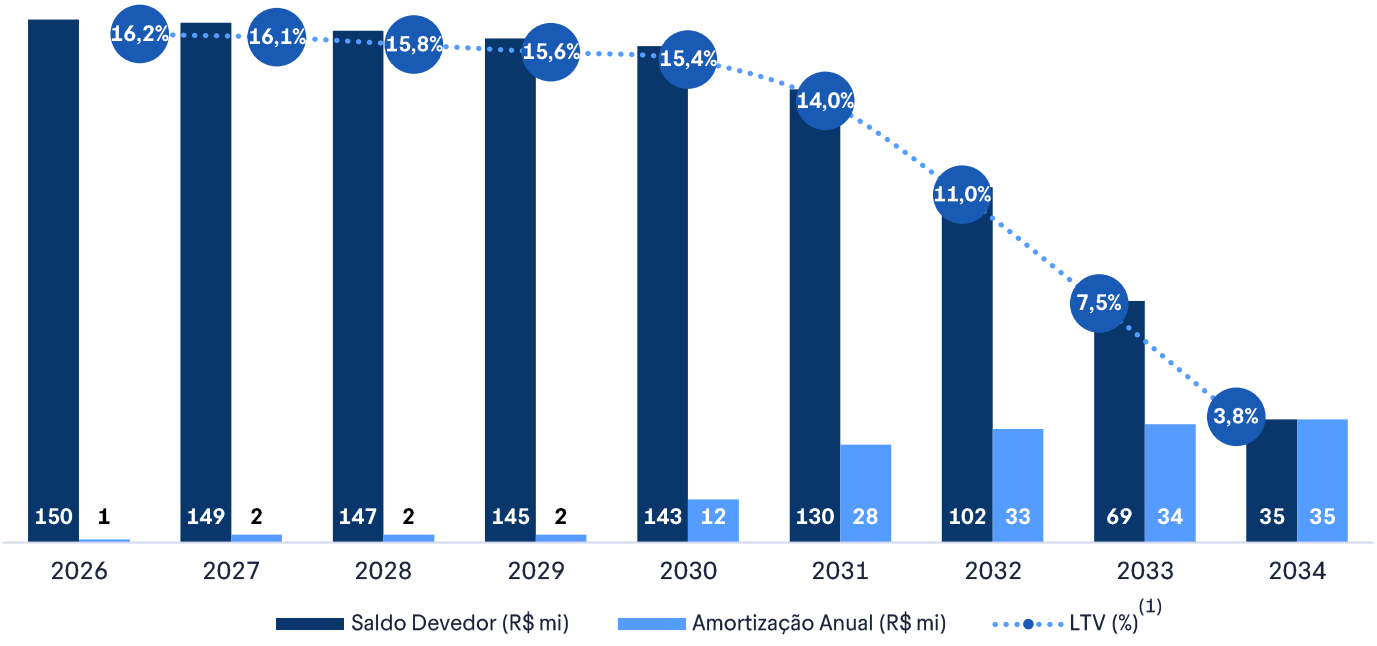
Cronograma | Desembolsos e Recebimentos

A seguir apresentamos: **(i)** o saldo devedor atual e outras características do CRI, e **(ii)** o saldo devedor e amortizações ao final de cada ano, com o LTV[(1)] do fundo.

(i) Alavancagem

CRI	Código IF	Saldo Devedor[(1)] (R$ mm)	Prazo (anos)	Início	Vencimento	Taxa	Periodicidade do pagamento
CRI	26G2474440	75,0	6	jul-26	out-32	IPCA + 8,8% a.a.	Mensal
CRI	26G2474576	75,3	8	jul-26	dez-34	IPCA + 8,8% a.a.	Mensal
Total		**150,3**					

(ii) Fluxo de Amortização



Notas: (1) Representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII, considera-se o ativo atual subtraído das obrigações por aquisições de imóveis.

Eventos

Cronograma | Últimos Eventos

1 de Set.2025

Fundo fecha contrato BTS em desenvolvimento com Mercado Livre

O Fundo celebrou contrato de locação do tipo Built-to-Suit com o Mercado Livre para o módulo restante do parque logístico, a Nave 2 (G200), com Área Bruta Locável de 102.638 m². Com isso, o MELI passa a ocupar integralmente o empreendimento, totalizando 227.625 m², consolidando o maior BTS em desenvolvimento no país. O contrato tem prazo de 12 anos, com cláusulas de multa robustas em caso de rescisão, e início previsto para o primeiro trimestre de 2027.

A operação reforça a relevância do ativo no cenário logístico nacional, ampliando sua liquidez e potencial de geração de valor de longo prazo para os cotistas. O contrato está alinhado às premissas comerciais divulgadas no IPO do Fundo, e as obras seguem em ritmo acelerado conforme o cronograma estabelecido.

Fato Relevante

30 de Mai.2025

Aquisição de terreno estratégico em Cajamar/SP por R$ 332,5 MM para desenvolvimento de complexo logístico com contrato BTS firmado com Mercado Livre

O Fundo celebrou compromisso de compra e venda de um terreno de 741.696,16 m² localizado na Rodovia dos Bandeirantes, km 38, em Cajamar/SP, com valor total de R$ 332,5 milhões, incluindo serviços de terraplanagem. O projeto prevê a construção de dois galpões logísticos com ABL estimada em 227.771 m², sendo que uma das naves já possui contrato de locação na modalidade built-to-suit com o Mercado Livre, com vigência de 12 anos.

O pagamento será feito em três parcelas, com correção pelo IPCA, e a entrega do projeto ocorrerá em fases entre o 1º trimestre de 2026 e o 1º trimestre de 2027. Além do compromisso de compra, foram firmados instrumentos acessórios para gestão das obras e cessão do contrato de locação. A escritura está prevista para junho de 2025.

Fato Relevante

Fotos da Obra

















Fotos do Projeto

















Notas: Imagens meramente ilustrativa, feitas com base no atual projeto do imóvel podendo sofrer variações.

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: BTLA11

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: 1,30% a.a.

Quantidade total de cotas: 79.185.608

Quantidade total de cotas sênior: 75.185.608

BTG Pactual
Asset Management:
eleita a melhor gestora
de Real Estate da
América Latina.



Best Real Estate Investment Manager - América Latina

Best Real Estate Investment Manager - Brasil

EUROMONEY REAL ESTATE AWARDS 2024
BRAZIL'S BEST REAL ESTATE INVESTMENT MANAGER

EUROMONEY REAL ESTATE AWARDS 2024
LATIN AMERICA'S BEST REAL ESTATE INVESTMENT MANAGER

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.