FII BTG Pactual Prime Log (Cota Sênior)

BTLP11

Relatório Mensal

Março 2026



btg pactual asset management

Informações Gerais

Objetivo

Fundo de Logística estruturado com subclasses sêniores e subordinadas, com prazo determinado de 5 anos(1), composto por um portfólio alvo de ativos AAA, sendo 4 localizados em São Paulo e 1 no Rio de Janeiro.

Cota Sênior: Rentabilidade alvo IPCA + 8,70% a.a. Pagamento mensal de 8,70% 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 Março de 2026, o BTLP distribuiu R$ 0,07099059 por cota ao seus investidores referente a competência de fevereiro, equivalente a um dividend yield anualizado de 8,7% sobre a cota atualizada de R$ 10,18. Somando os rendimentos distribuídos mais variação da cota patrimonial, o investidor obteve um retorno total desde seu IPO (jun-25) de 8,37% ou 11,31% a.a.

ASSEMBLEIA & AQUISIÇÃO: Foi aprovada, em assembleia, conforme termo de apuração de 17/03/2026, dentre as principais pautas, a atualização da remuneração-alvo da cota sênior para IPCA + 8,7% a.a., mudança que já se refletiu na distribuição do mês. Também foi aprovada a redução da taxa global (administração + gestão) de 1,30% a.a. para 0,70% a.a.

Além disso, conforme fato relevante divulgado em 23/03/2026, foi concluída a aquisição da fração ideal remanescente dos ativos BTLP Cajamar e BTLP Duque de Caxias, fazendo com que o Fundo passe a deter 100% de ambos os empreendimentos. O valor total da aquisição foi de R$ 1,1 bilhão, sendo R$ 793 milhões, equivalentes a 74% do montante, pagos à vista, enquanto o saldo remanescente será quitado em 24 meses, corrigido pelo IPCA.

Dessa forma, o presente relatório já incorpora os impactos da transação e reflete a atualização de todas as principais métricas do portfólio após a conclusão da aquisição.

ATUALIZAÇÃO COMERCIAL: Referente às notícias divulgadas no último mês sobre a recuperação extrajudicial da inquilina Grupo Pão de Açúcar, informamos que a locação do ativo não sofreu qualquer impacto. Inclusive, houve manifestação da locatária reforçando o curso normal da operação e a adimplência dos aluguéis.

Além disso, o contrato firmado com a locatária é da modalidade atípica, com vencimento em 2035. Dessa forma, em caso de eventual solicitação de rescisão antecipada, haveria a obrigação de pagamento dos aluguéis vincendos até o término do contrato, o que torna a possibilidade de rescisão ou inadimplemento mais remota quando comparada a contratos de modalidade típica.

Adicionalmente, o BTLP conta com uma estrutura de cotas sênior e subordinada, na qual a cota subordinada atua como um colchão de segurança de aproximadamente 28%. Assim, em um eventual impacto na receita, a absorção inicial ocorreria na cota subordinada, preservando a remuneração prioritária da cota sênior.

Ressaltamos ainda que seguimos monitorando de perto a situação e mantendo proximidade com todos os locatários da carteira, buscando nos antecipar a eventuais movimentos que possam impactar a receita de locação do portfólio.

Principais Indicadores

VALOR PATRIMONIAL(2)
R$ 1,0 bilhão

COTA PATRIMONIAL(2)
R$ 10,29 por cota

DIVIDEND YIELD
8,7% a.a.

RENDIMENTO MENSAL
0,071 por cota

COTISTAS
13.072

IMÓVEIS | ABL
5 | 326.558 m²

VACÂNCIA FINANCEIRA
0%

RETORNO BTLP (IPO JUN-25)
11,31% a.a.

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
CETIP

Notas: (1) Possibilidade de prorrogação por mais 2 anos. (2) Base 03/2026.

DRE e Histórico de dividendos

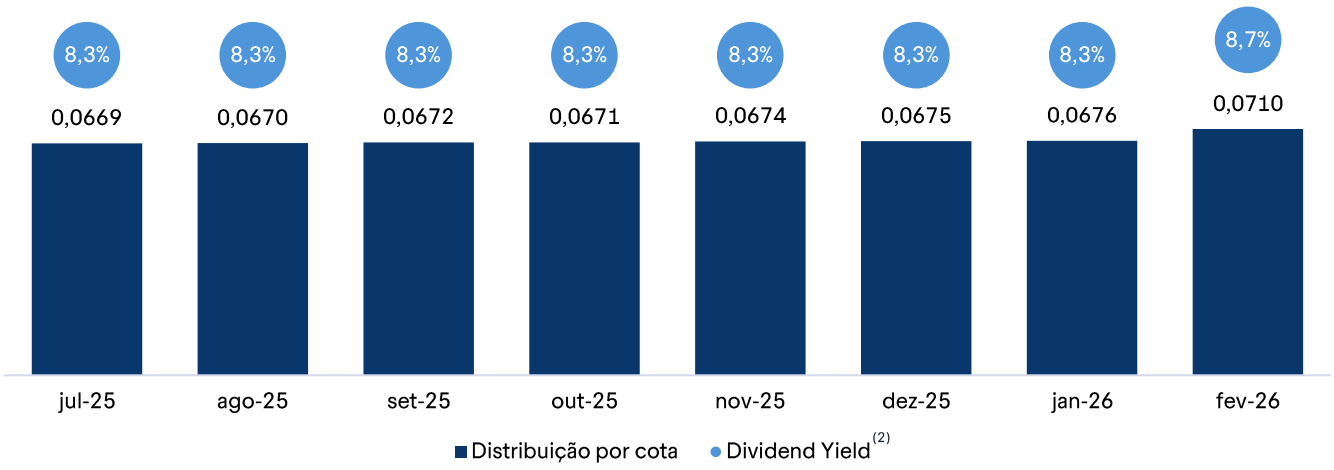
Demonstração do Resultado

	Dezembro		Janeiro		Fevereiro		2026	
		R$/cota		R$/cota		R$/cota		R$/cota
Receita	**1.237.290**	**0,05**	**2.210.701**	**0,02**	**2.179.339**	**0,02**	**4.390.040**	**0,04**
Locações	1.237.290	0,05	2.251.425	0,02	2.197.149	0,02	4.448.574	0,04
Descontos	0	0,00	-40.724	0,00	-17.810	0,00	-58.534	0,00
Despesa	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**
Operacional	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comissões	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
NOI (Net Operating Income)	**1.237.290**	**0,05**	**2.210.701**	**0,02**	**2.179.339**	**0,02**	**4.390.040**	**0,04**
Receita Eventual	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**	**0**	**0,00**
Lucro Vendas	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Ajustes	**0**	**0,00**	**868.253**	**0,01**	**16.949**	**0,00**	**885.202**	**0,01**
Caixa / Competência	0	0,00	868.253	0,01	16.949	0,00	885.202	0,01
Fluxo Financeiro	**352.851**	**0,01**	**212.254**	**0,00**	**6.719.377**	**0,07**	**6.931.631**	**0,07**
Rendimento Caixa	352.851	0,01	212.254	0,00	6.719.377	0,07	6.931.631	0,07
FII / CRI	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Despesa Financeira	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Resultado Imobiliário	**1.590.142**	**0,06**	**3.291.207**	**0,03**	**8.915.665**	**0,09**	**12.206.873**	**0,12**
Despesa FII	**-275.537**	**-0,01**	**-273.369**	**0,00**	**-422.452**	**0,00**	**-695.821**	**-0,01**
Taxa Adm.	-265.000	-0,01	-265.000	0,00	-265.000	0,00	-530.000	-0,01
Outras despesas	-10.537	0,00	-8.369	0,00	-157.452	0,00	-165.821	0,00
Resultado Fundo	**1.314.605**	**0,0531**	**3.017.838**	**0,0301**	**8.493.214**	**0,0846**	**11.511.052**	**0,1146**

Distribuição de dividendos cota sênior	**1.619.957**	**0,0675**	**1.622.874**	**0,0676**	**6.869.513**	**0,0710**	**8.492.386**	**0,0878**
Distribuição de dividendos cota sênior 2° Emissão pro rata	**0**	**0**	**233.960**	**0,0032**	**0**	**0,0000**	**233.960**	**0,0032**
Distribuição de dividendos cota sub.	**1.085.633**	**1,4596**	**1.161.004**	**0,3186**	**0**	**0,0000**	**1.161.004**	**0,3186**

Resultado acumulado[1]	**1.803.621**	**0,0729**	**1.807.389**	**0,0180**	**3.431.090**	**0,0342**		
Lucro projetado com vendas em curso	**0**	**0,0000**	**0**	**0,0000**	**0**	**0,0000**		

Histórico de Dividendos



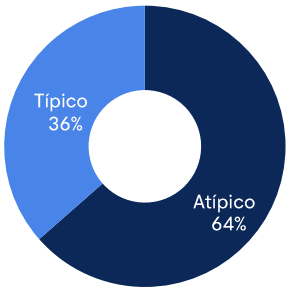
Notas: (1)) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (2) Com base na Cota IPCA do respectivo mês de competência. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. LEIA O PROSPECTO E O 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

Perfil dos Ativos
(% ABL)



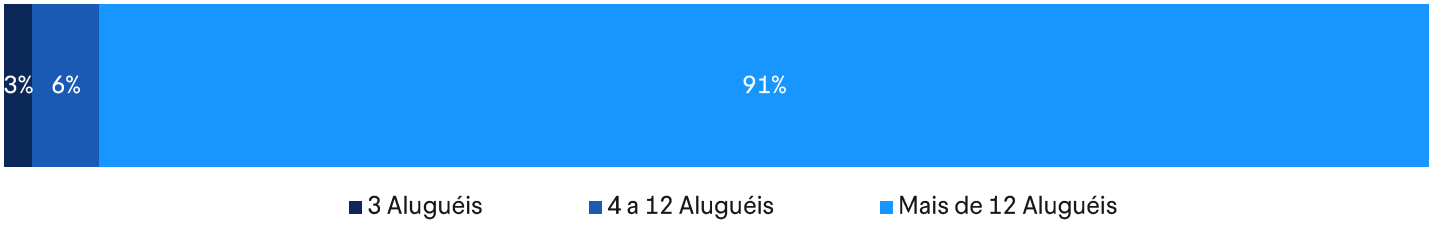
Tipo de Contrato
(% receita)



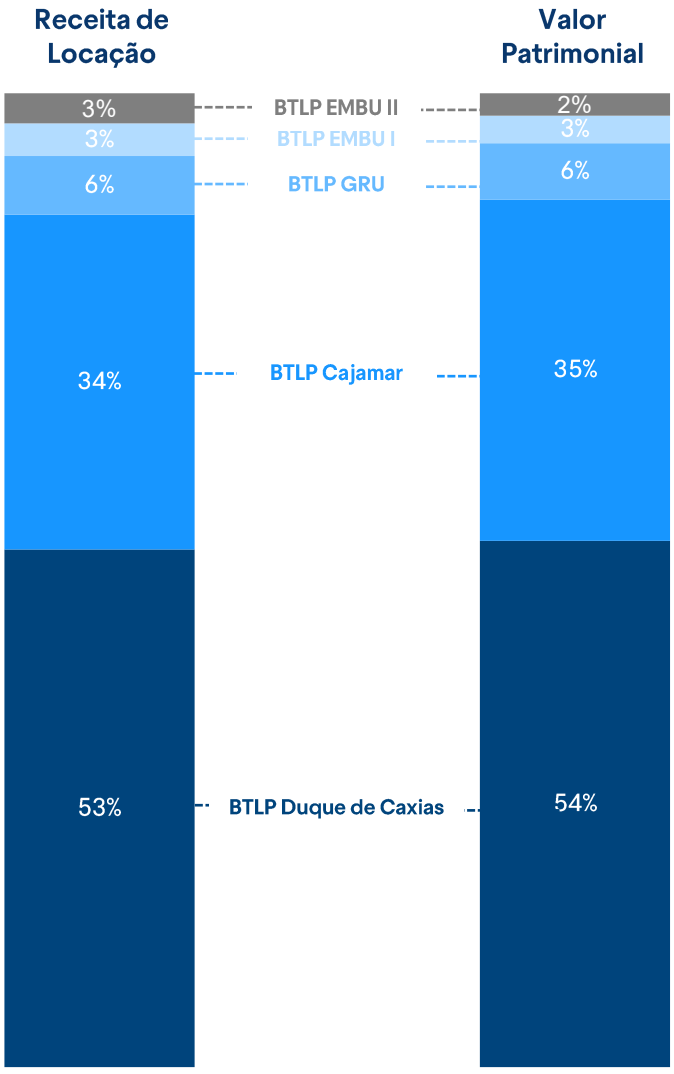
Indexador
(% receita)



Tipo de Multa (% receita)



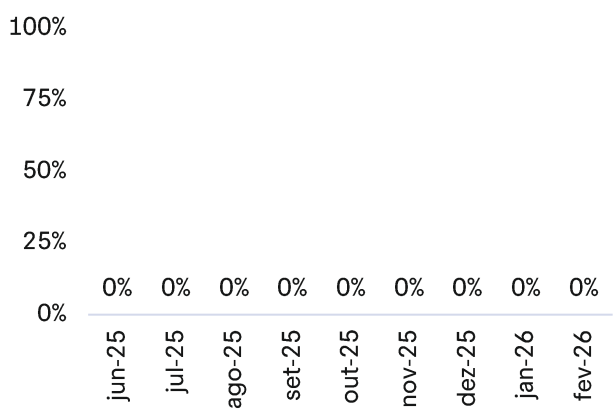
Carteira



Geografia (% receita)

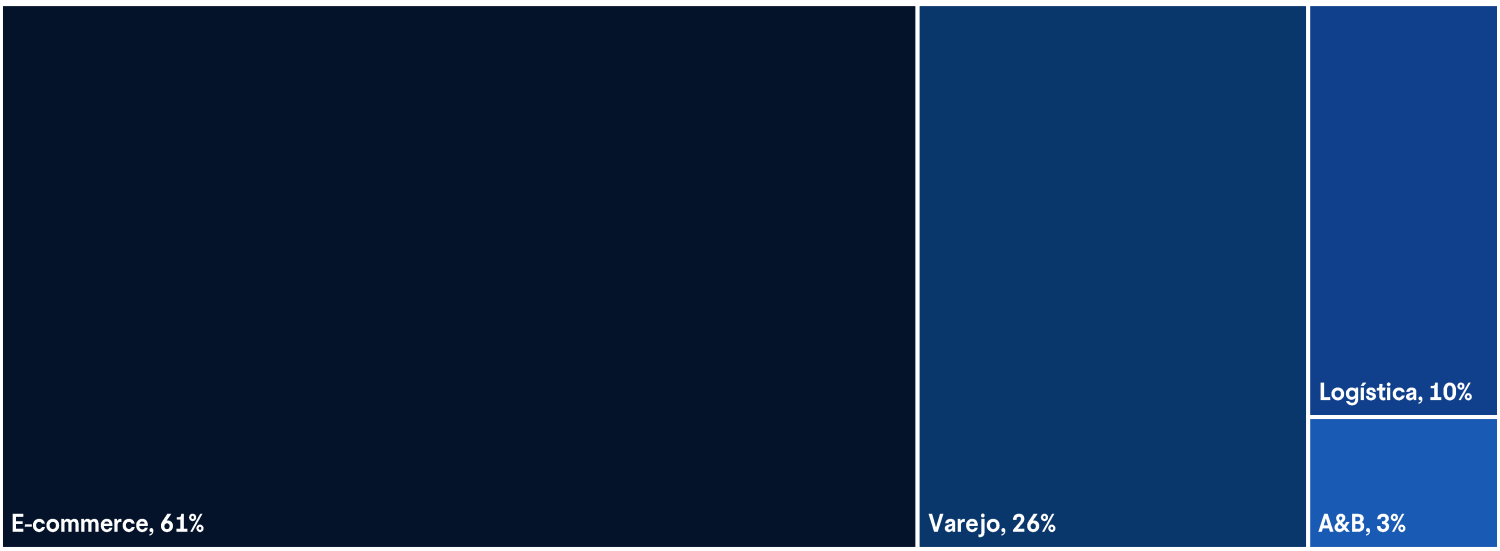


Vacância
(% ABL)

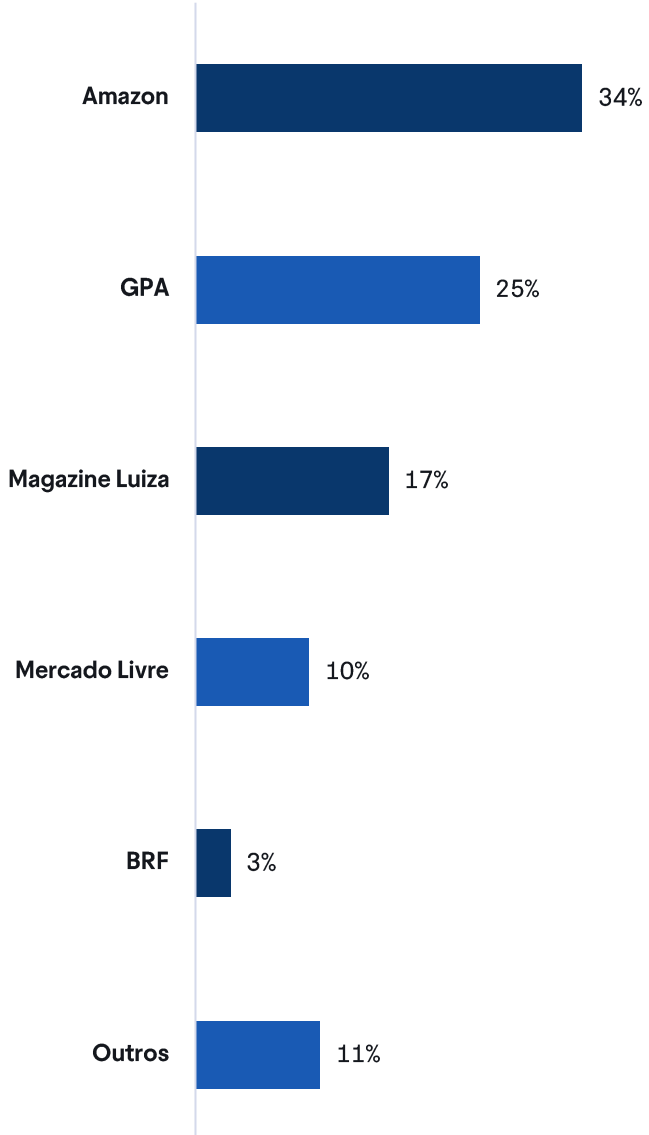


Portfólio

Locatários por Segmento



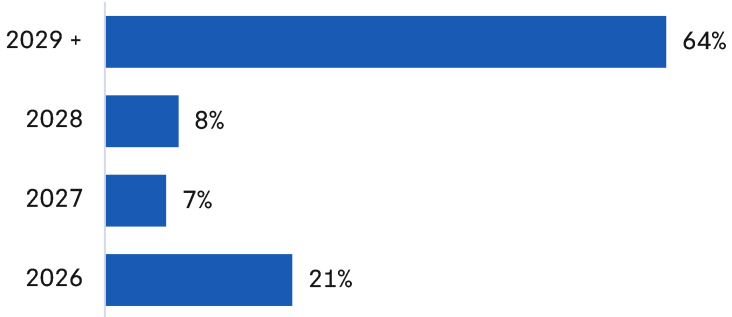
Locatários (% receita)



Vencimento (% receita)



Revisional (% receita)



Mês de Reajuste (% receita)

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
3%	0%	6%	0%	34%	35%
Jul	**Ago**	**Set**	**Out**	**Nov**	**Dez**
0%	0%	17%	1%	0%	3%

Portfólio

Resumo dos Ativos

Ativo	UF	Cidade	Participação	Vacância	Locatários[1]	ABL(m^2)[(2)]	% Receita
BTLP Duque de Caxias	RJ	Duque de Caxias	100,00%	0%	6	223.136	53%
BTLP Cajamar	SP	Cajamar	100,00%	0%	1	75.355	34%
BTLP Guarulhos	SP	Guarulhos	13,65%	0%	1	15.288	6%
BTLP Embu I	SP	Embu	13,65%	0%	1	8.218	3%
BTLP Embu II	SP	Embu	13,65%	0%	1	4.561	3%

Nota: (1) O mesmo locatário pode estar em mais de um ativo. (2) Participação de 13,65% nos ativos.

Eventos

Cronograma | Últimos Eventos

19 de Dez.2025

2ª Emissão

O Fundo anunciou o início de sua 2ª Emissão, no montante inicial de R$ 821,6 mm, com o objetivo de elevar sua participação para 100% em dois ativos logísticos AAA: BTLP Cajamar e BTLP Duque de Caxias.

Para maiores informações , consulte o prospecto no link abaixo:

Prospecto

16 de Dez.2025

BTLP conclui aquisição do portfólio alvo

O Fundo informa que concluiu a aquisição de 5 Ativos logísticos AAA, totalizando aproximadamente 69 mil m² de área bruta locável, considerando a proporcionalidade da participação do Fundo de 13,65%.

O valor total da aquisição dos Imóveis é de R$ 274,3 mm e será desembolsado pelo Fundo da seguinte forma:

(i) R$ 185,3 mm à vista

(ii) R$ 89,0 mm a serem pagos em até 24 meses corrigidos pelo IPCA

Com o pagamento da 1° Parcela, o Fundo foi imitido na posse de 13,65dos Imóveis, passando a receber a totalidade das receitas de locação de acordo com sua participação.

Fato Relevante

4 de Set.2025

Fundo anuncia aquisição de portfólio logístico AAA de R$ 274 milhões

O BTG Pactual Prime Logística FII (BTLP11) celebrou contrato para aquisição de cinco ativos logísticos AAA, com área bruta locável proporcional de 69 mil m², sendo 76% localizados no raio de 30 km de São Paulo.

A operação, no valor total de R$ 274,3 milhões, será paga em duas parcelas: 67,55% no fechamento e 32,45% em até 24 meses, corrigida pelo IPCA. A estimativa de retorno é de 15% a.a. até o pagamento final. O fechamento depende de aprovação do CADE e outras condições precedentes

Fato Relevante

Portfólio Galeria











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: BTLP11

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros

Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos

Quantidade de Emissões: 2

Periodicidade dos Rendimentos: Mensal

Prazo de Duração: Determinado

Taxa Global: 1,30% a.a.

Quantidade total de cotas: 100.410.297

Quantidade total de cotas sênior: 96.766.523

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.

Autorregulação ANBIMA
Administração Fiduciária

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos