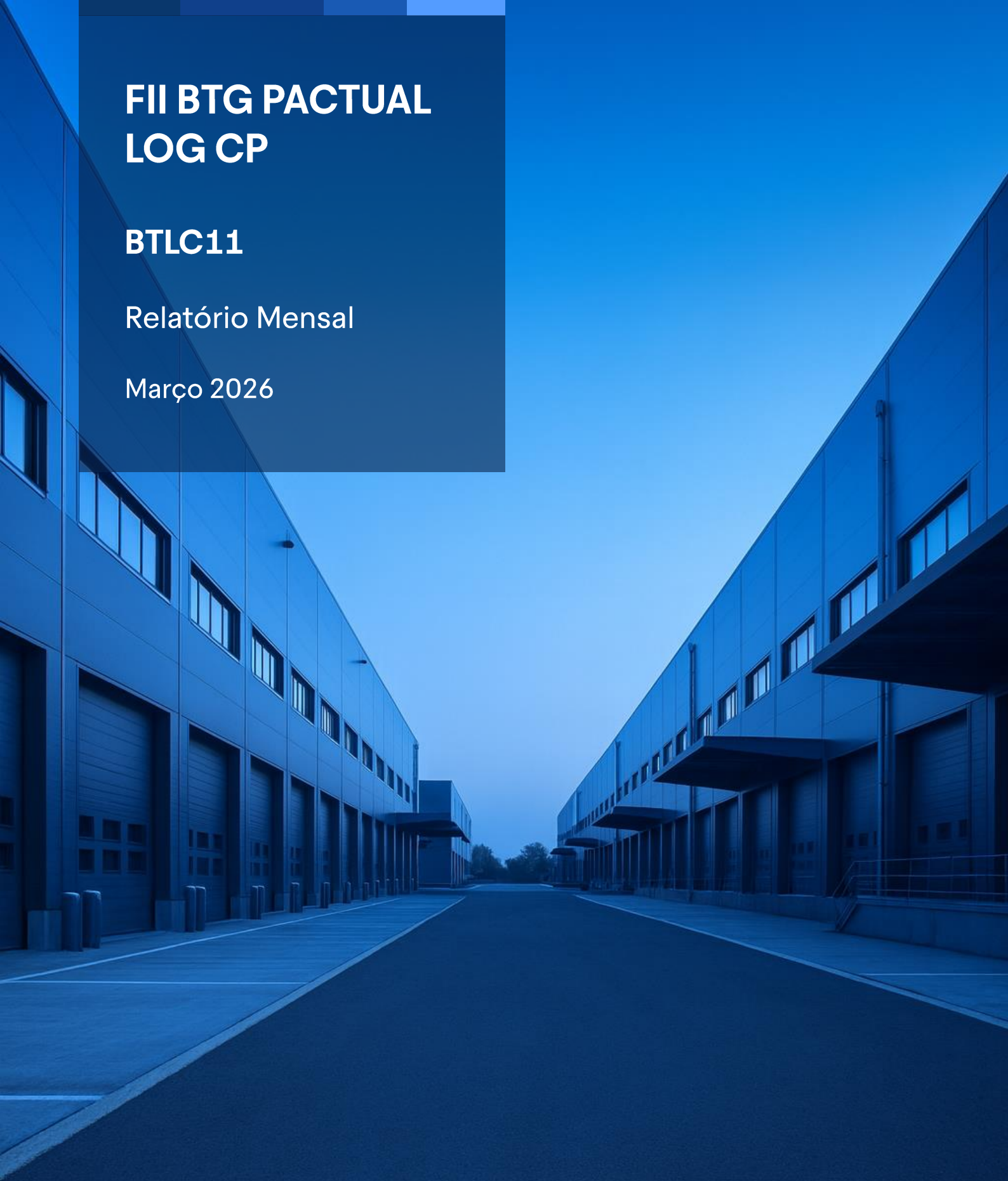
FII BTG PACTUAL LOG CP

BTLC11

Relatório Mensal

Março 2026



BTG Pactual LOGCP BTLC11

btg pactual asset management

Informações Gerais

Objetivo

O BTG Pactual LOG CP (BTLC11) é um fundo imobiliário focado em ativos logísticos, fruto da parceria entre o BTG Pactual e a LOG CP, uma das maiores desenvolvedoras do setor no Brasil. Criado em junho de 2023, tem como objetivo gerar receita com a locação de empreendimentos e ganho de capital na negociação de ativos, buscando rentabilidade e valorização das cotas

Comentário do Gestor

PORTFÓLIO: O portfólio é composto por 7 imóveis, totalizando ~399 mil m² de ABL, diversificados entre as regiões Nordeste e Sudeste. O portfólio mantém vacância financeira de 0,8%, reforçando a resiliência e a atratividade dos ativos.

RENTABILIDADE: Somando os rendimentos distribuídos mais a variação da cota patrimonial, o investidor obteve um retorno total desde seu IPO (mai-23) de 48,21%, correspondente a 149,35% do CDI Líquido(1) ou CDI(1) + 12,04% no mesmo intervalo de tempo.

RESULTADO: Em Março de 2026, o BTLC11 distribuiu R$ 0,0917 por cota aos seus investidores. Com base na cota da 1ª emissão (R$ 10,00), o rendimento equivale a um dividend yield de 11,0% a.a. Considerando a cota da 2ª e 3ª emissões (R$ 10,70), o dividend yield equivale a 10,3% a.a.

Na DRE da competência de fevereiro, as principais variações ocorreram na linha de ajuste caixa/competência, decorrentes do descasamento das receitas em função das aquisições e desinvestimentos realizados recentemente. O impacto é pontual e deve ser normalizado no próximo mês.

Já a linha de rendimento de caixa apresentou resultado inferior ao mês anterior, em função da redução do caixa disponível após a quitação antecipada da última parcela referente à aquisição dos ativos BTLC Betim e BTLC Salvador, conforme mencionado no relatório do mês passado.

PORTFÓLIO: Na frente comercial, não houve novas movimentações no mês. O portfólio permanece resiliente, com sua previsibilidade de renda e vacância estrutural saudável de 0,8%. Em relação às revisionais, iniciamos negociações preliminares que devem evoluir nos próximos meses, e seguimos otimistas quanto à possibilidade de capturar novas revisões favoráveis.

Principais Indicadores

VALOR PATRIMONIAL
R$ 1,4 bilhões

COTA PATRIMONIAL
R$ 10,42 por cota

DIVIDEND YIELD
11,0% (1° emissão R$ 10,00)
10,3% (2° emissão R$ 10,70)

RENDIMENTO MENSAL
0,0917 por cota

COTISTAS
20.003

IMÓVEIS | ABL
7 | 398.463 m²

VACÂNCIA FINANCEIRA
1%

RETORNO BTLC VS IFIX (24 MESES)
24,1% VS 16,9%

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
CETIP

Nota: Base 02/2026. (1) Considera tributação de 15%

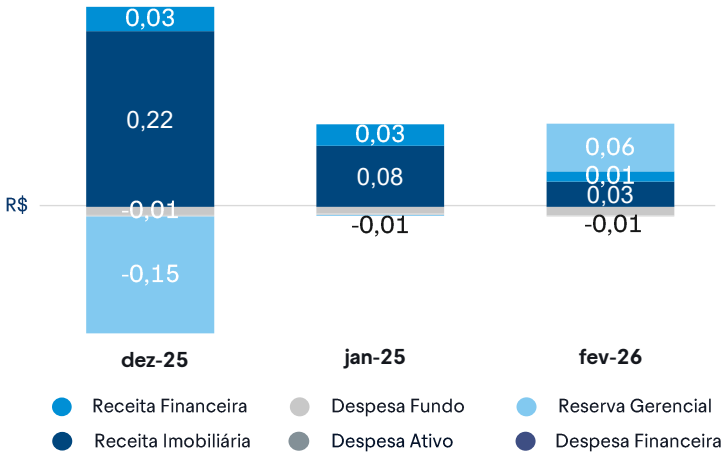
Resultado

Demonstração do Resultado

	Dezembro		Janeiro		Fevereiro		2026	
		R$/cota		R$/cota		R$/cota		R$/cota
Receita	**6.979.155**	**0,051**	**8.103.307**	**0,060**	**8.623.438**	**0,064**	**16.726.745**	**0,123**
Locações	7.800.797	0,058	8.322.371	0,061	8.829.247	0,065	17.151.618	0,127
Descontos	-821.642	-0,006	-219.064	-0,002	-205.809	-0,002	-424.873	-0,003
Despesa	**-354.974**	**-0,003**	**-220.458**	**-0,002**	**-530.740**	**-0,004**	**-751.198**	**-0,006**
Operacional	-195.150	-0,001	-13.639	0,000	-403.939	-0,003	-417.578	-0,003
Comissões	-159.824	-0,001	-206.819	-0,002	-126.801	-0,001	-333.619	-0,002
NOI (Net Operating Income)	**6.624.181**	**0,049**	**7.882.849**	**0,058**	**8.092.698**	**0,060**	**15.975.547**	**0,118**
Receita Eventual	**21.892.878**	**0,162**	**0**	**0,000**	**0**	**0,000**	**0**	**0,000**
Lucro Vendas	21.892.878	0,162	0	0,000	0	0,000	0	0,000
Ajustes	**788.318**	**0,006**	**2.221.659**	**0,016**	**-4.340.633**	**-0,032**	**-2.118.974**	**-0,016**
Caixa / Competência	788.318	0,006	2.221.659	0,016	-4.340.633	-0,032	-2.118.974	-0,016
Fluxo Financeiro	**4.133.731**	**0,030**	**3.658.363**	**0,027**	**1.737.599**	**0,013**	**5.395.961**	**0,040**
Rendimento Caixa	4.133.731	0,030	3.658.363	0,027	1.737.599	0,013	5.395.961	0,040
FII / CRI	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0,000
Despesa Financeira	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0	0,000
Resultado Imobiliário	**33.439.108**	**0,247**	**13.762.871**	**0,102**	**5.489.664**	**0,040**	**19.252.535**	**0,142**
Despesa FII	**-1.255.692**	**-0,009**	**-1.174.620**	**-0,009**	**-1.093.269**	**-0,008**	**-2.267.889**	**-0,017**
Taxa Adm.	-1.043.830	-0,008	-1.047.894	-0,008	-995.796	-0,007	-2.043.690	-0,015
Outras despesas	-211.862[1]	-0,002	-126.726	-0,001	-97.473	-0,001	-224.199	-0,002
Resultado Fundo	**32.183.415**	**0,237**	**12.588.251**	**0,093**	**4.396.395**	**0,032**	**16.984.646**	**0,125**
Distribuição de dividendos	**12.430.117**	**0,092**	**12.430.117**	**0,092**	**12.430.117**	**0,092**	**24.860.234**	**0,183**
Resultado acumulado[2]	**24.402.644**	**0,180**	**31.198.066**	**0,230**	**23.164.344**	**0,171**		
Lucro projetado com vendas em curso[3]	**17.907.122**	**0,132**	**17.907.122**	**0,132**	**17.907.122**	**0,132**		

Composição do Resultado por Cota

Rendimento		
0,092	0,092	0,092



Balanço Patrimonial

Fevereiro.26	(R$´000)
Patrimônio Líquido	**1.412**
Imóveis	1.462
Caixa	53
FIIs	0
Outros[4]	-7
A receber	288
Obrigações por aquisição de ativos	-384
Alavancagem (CRIs)	0
Quantidade de cotas	136
Cota Patrimonial	**10,42**

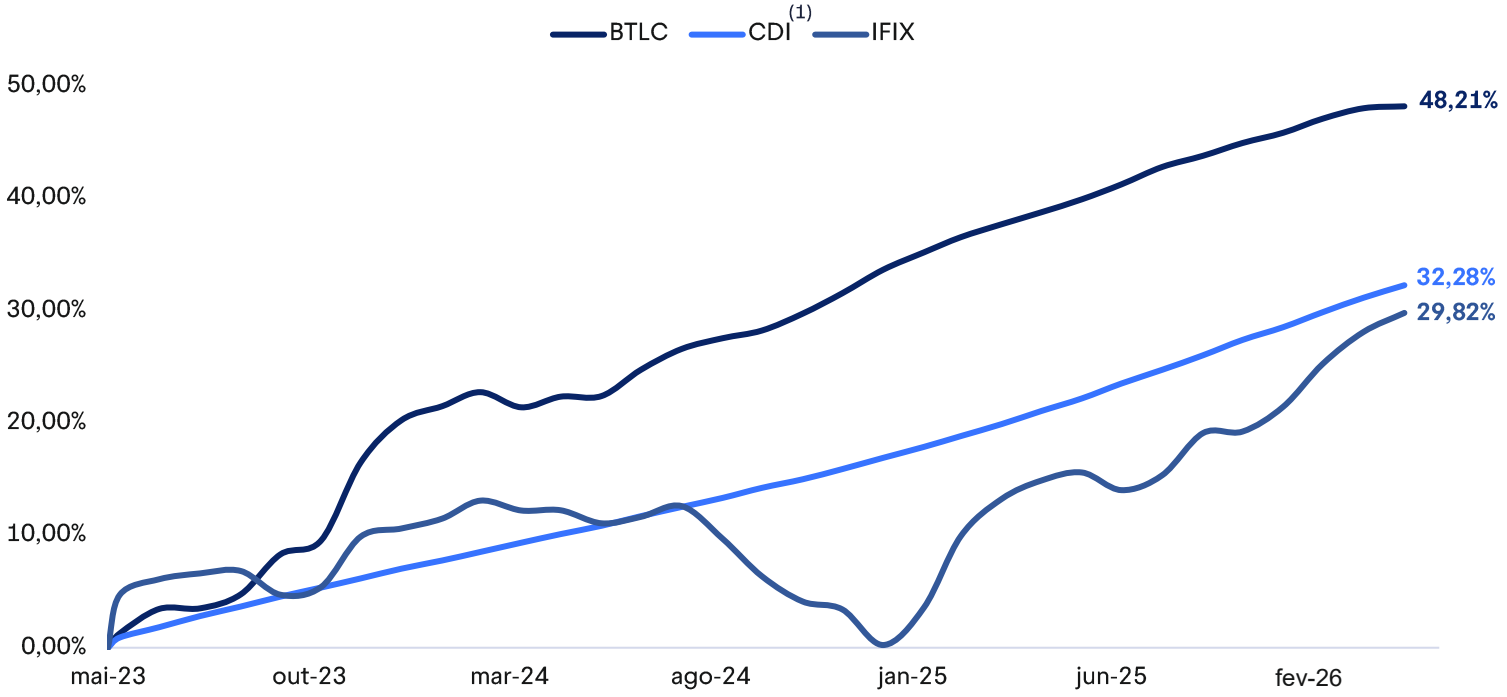
Notas: (1) O aumento da linha 'Outras Despesas' é decorrente de honorários advocatícios relacionados aos processos de impugnação de ITBI. (2) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (3) O lucro considera a correção da parcela a prazo com inflação projetada de 4,5% ao ano, podendo variar conforme a inflação efetiva. (4) Considera em outros; taxa de administração; outros valores a pagar.

Rentabilidade

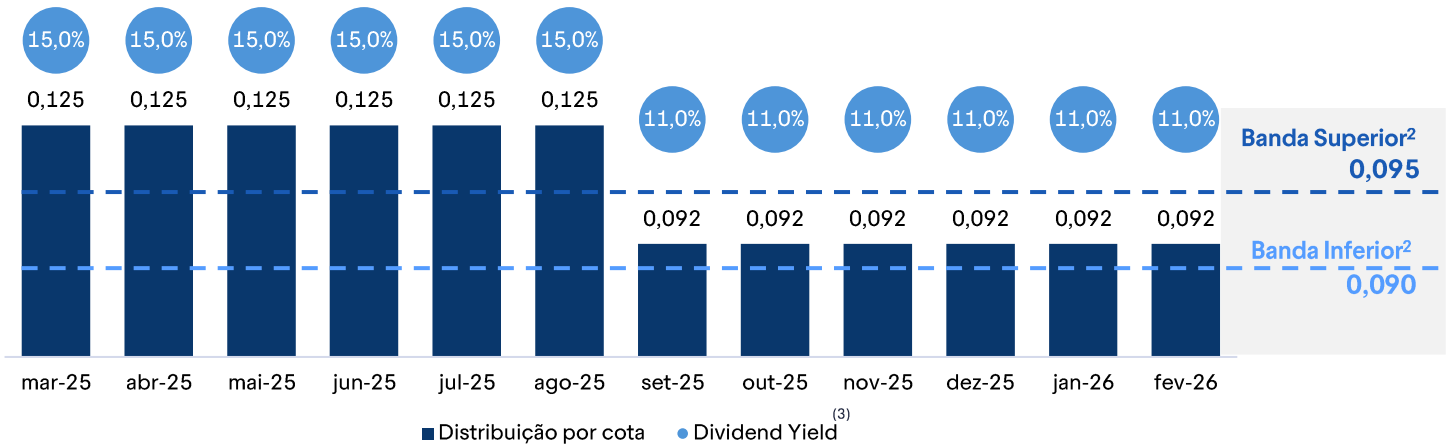
Rentabilidade Mercado

	Fevereiro	2026	1 ano	2 anos
BTLC11	0,2%	1,0%	11,8%	24,1%
IFIX	1,3%	3,6%	25,6%	16,9%
CDI Líquido[1]	0,8%	1,8%	12,4%	23,2%

Rentabilidade Desde o IPO



Histórico de Dividendos



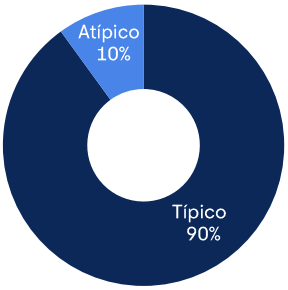
Notas: (1) Considera tributação de 15%. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. (3) Com base na cota de IPO R$ 10,00. 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

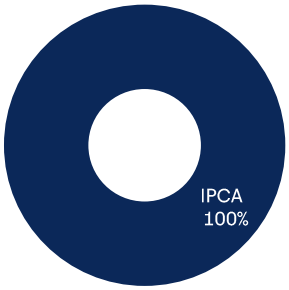
Perfil dos Ativos
(% ABL)



Tipo de Contrato
(% receita)



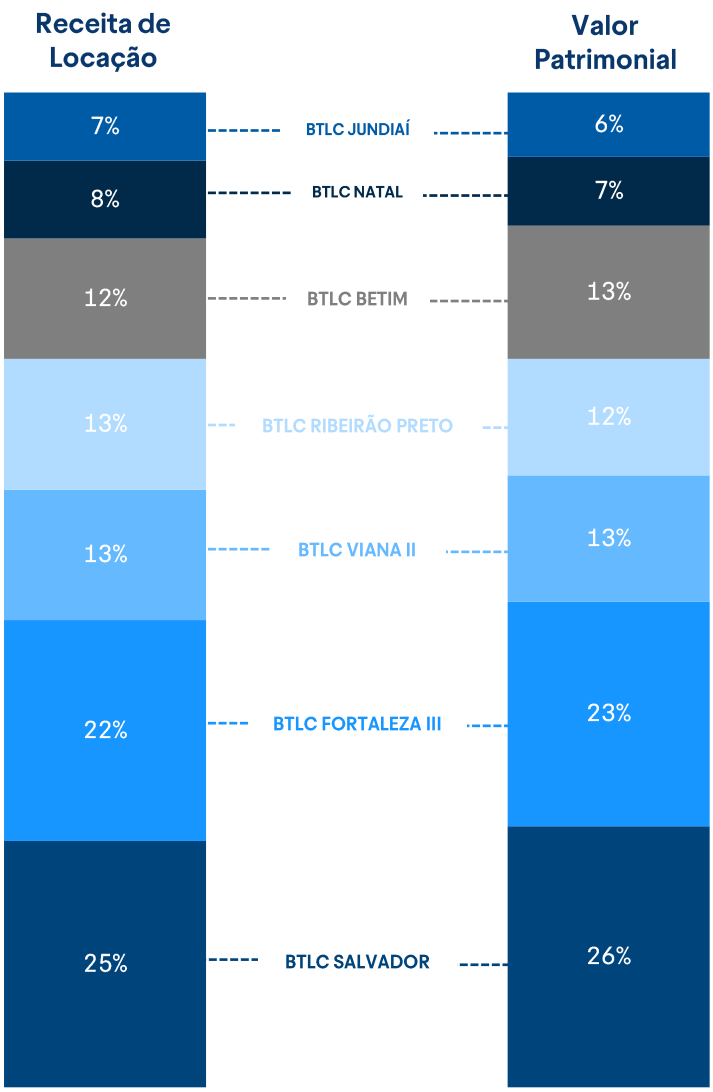
Indexador
(% receita)



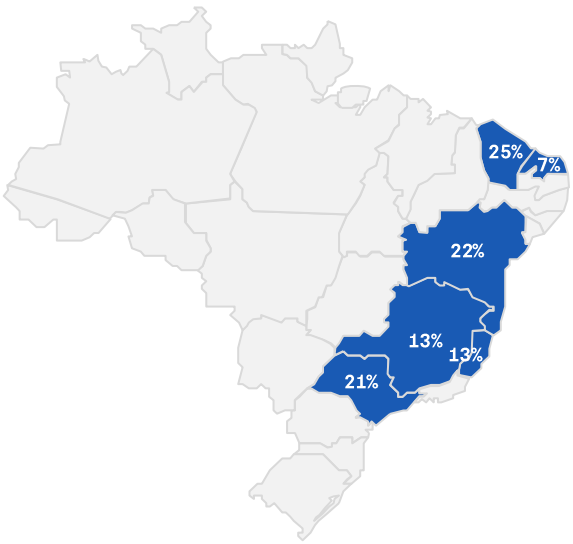
Tipo de Multa (% receita)



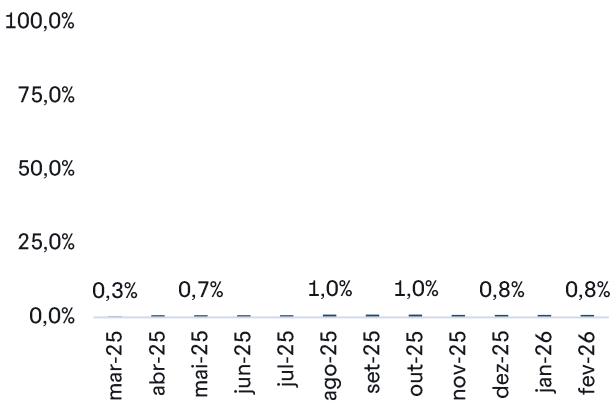
Carteira



Geografia (% ABL)

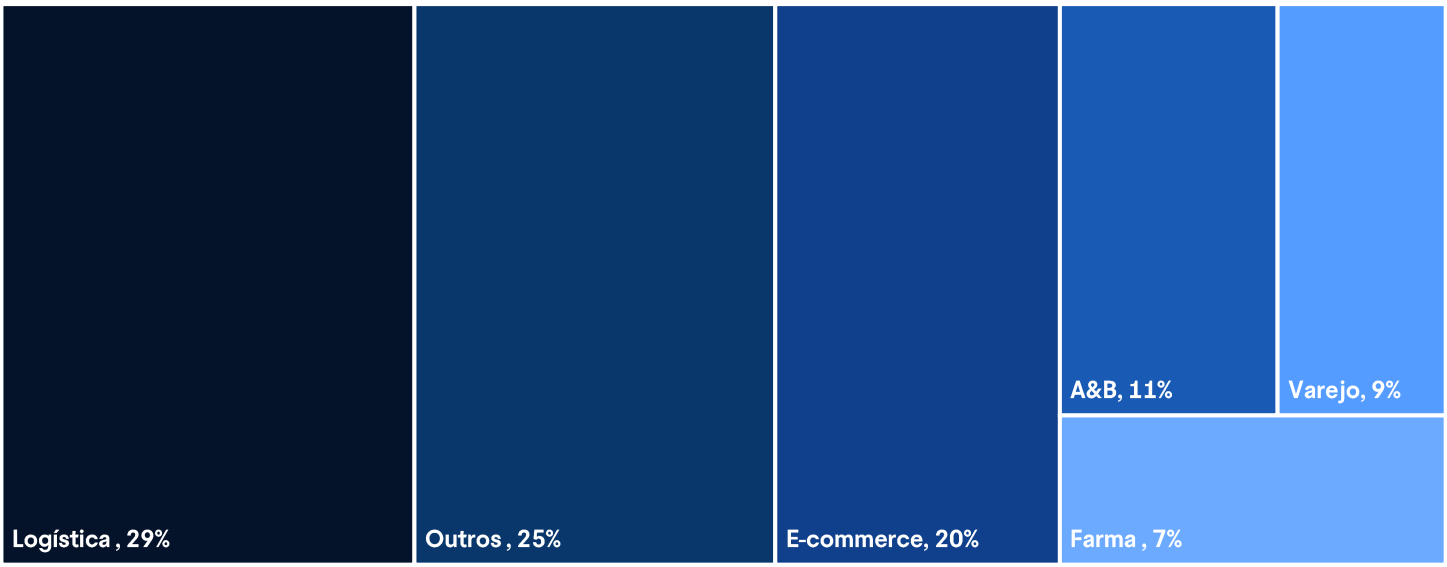


Vacância
(% ABL)



Portfólio

Locatários por Segmento

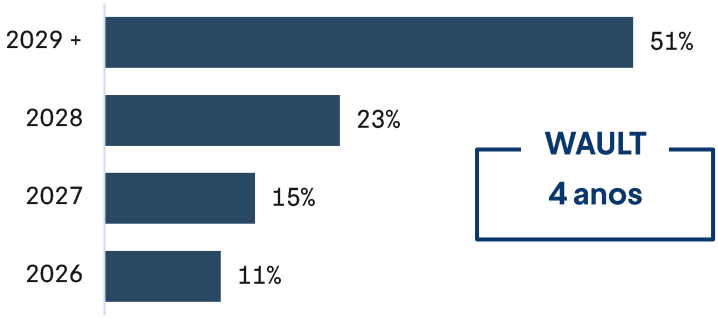


Top 20 Locatários (% receita)

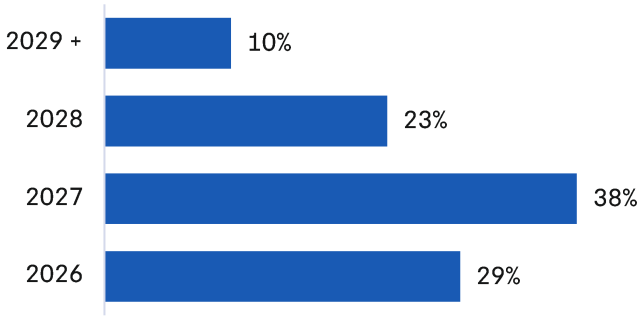
Shopee 12%	Mercado Livre 7%	M. Dias Branco 6%	Caçola 5%
Ambev 5%	Netafim 4%	Atacadão 4%	Reckitt 4%
Panpharma 3%	Logic 2%	Hypera 2%	TecPet 1%
Mary Kay 2%	Iron Mountain 2%	Ativa Log. 2%	GFL Log. 1%
TrendBrasil 1%	Frigelar 1%	Amazon 1%	Modular 1%

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

Vencimento (% receita)



Revisional (% receita)



Mês de Reajuste (% receita)

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
6%	3%	15%	1%	10%	11%
Jul	**Ago**	**Set**	**Out**	**Nov**	**Dez**
11%	15%	10%	6%	6%	5%

Portfólio

Resumo dos Ativos

Ativo	UF	Cidade	Participação	Vacância	Locatários[1]	ABL(m²)	% Receita
BTLC Salvador	BA	Salvador	80%	0%	14	87.625	25%
BTLC Fortaleza III	CE	Fortaleza	80%	0%	15	98.630	22%
BTLC Viana II	ES	Viana	75%	0%	12	50.973	13%
BTLC Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	100%	0%	5	48.085	13%
BTLC Betim	MG	Betim	100%	6%	15	50.545	12%
BTLC Natal	RN	Natal	100%	0%	4	28.862	8%
BTLC Jundiaí	SP	Jundiaí	100%	0%	8	33.743	7%

Histórico de Vendas

Em 2025, o BTLC11 desinvestiu aproximadamente 55% do seu patrimônio, destravando valor por meio da reciclagem do portfólio e capturando lucro para os cotistas.

Na sequência, a gestão realizou a amortização de cerca de 5% do patrimônio, movimento pioneiro entre os FIIs cetipados, evidenciando a qualidade do portfólio e a capacidade de execução da gestão mesmo em um cenário macroeconômico adverso.

R$ 834mm
Total de Vendas

R$ 40 mm
Lucro das Vendas(1)

R$ 0,29
Lucro/cota das Vendas(1)

Imóveis vendidos


BTLC Fortaleza II


BTLC Londrina


BTLC Goiânia


BTLC Recife


BTLC Aracaju

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

Eventos

Cronograma | Últimos Eventos

20 de Fev.2026

BTLC Betim e Salvador

O Fundo realizou o pagamento da parcela final referente à aquisição dos ativos BTLC Betim e Salvador. A quitação foi antecipada, em condições vantajosas para o Fundo e seus cotistas. O valor desembolsado totaliza um montante de R$ 233.713.024,66 (duzentos e trinta e três milhões, setecentos e treze mil, vinte e quatro reais e sessenta e seis centavos).

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários por meio do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Fato Relevante

22 de Jan.2026

Consulta Formal

Aprovar a distribuição de rendimentos base caixa inferior aos 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos gerados pela Classe no segundo semestre de 2025, com base em balanço semestral encerrado em 31 de dezembro de 2025, com o intuito de manter os termos aprovados na assembleia de cotistas realizada em setembro de 2025. Dessa forma, os rendimentos serão retidos para manutenção de liquidez e/ou possíveis reinvestimentos em Ativos Alvo, bem como novos investimentos, conforme o caso. O resultado dos rendimentos retidos e o eventual saldo não reinvestido poderão ser posteriormente distribuídos aos Cotistas.

Fato Relevante

15 de Dez.2025

Aquisição de novos ativos AAA

O Fundo celebrou os compromissos de venda e compra de ativos com a LOG CP para aquisição de 3 ativos AAA, que totalizam ~111 mil m² de ABL:

- LOG Jundiaí, localizado na Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto – Jundiaí/SP;

- LOG Ribeirão Preto, localizado na Rod. Anhanguera, Km 313 – Ribeirão Preto/SP, e;

- LOG Natal, localizado na Rod. BR 101, Km 113 – Natal/RN.

O valor total da aquisição é de R$ 366,9 mm, sendo R$ 194,1 mm pagos em 15.Dez.2025 e o saldo remanescente em até 24 meses, corrigidos pelo IPCA. O yield médio nos próximos 24 meses é de ~16,7% a.a.

Fato Relevante

8 de Dez.2025

Amortização de ~5% do patrimônio líquido

O Fundo anunciou o inicio do processo de amortização de ~5% do patrimônio líquido , conforme indicado no cronograma abaixo:

Evento	Início	Final
Divulgação do fato relevante sobre a amortização extraordinária e dos procedimentos para envio do custo médio de aquisição das cotas	08/12/2025	
Trava das negociações do fundo no fechamento	10/12/2025	20/01/2026
Data base de corte para amortização e divulgação do valor a ser amortizado	15/12/2025	
Prazo de envio de custo médio à Administradora	16/12/2025	12/01/2026
Apuração pela Administradora do custo médio[1]	13/01/2026	19/01/2026
Pagamento da amortização extraordinária	20/01/2026	

É necessário que o cotista declare o seu custo médio – Manual de Custo Médio

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: BTLC11

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros

Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos

Quantidade de Emissões: 3

Periodicidade dos Rendimentos: Mensal

Prazo de Duração: Indeterminado

Taxa: 0,84% a.a.

Quantidade cotas: 135.551.986

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.