FII BTG Pactual Prime Log (Cota Sênior)

BTLP11

Relatório Mensal

Setembro 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 Setembro de 2026, o BTLP distribuiu R$ 0,07337899 por cota ao seus investidores referente a competência de agosto, equivalente a um dividend yield anualizado de 8,7% sobre a cota atualizada de R$ 10,52. Somando os rendimentos distribuídos mais variação da cota patrimonial, o investidor obteve um retorno total desde seu IPO (jun-25) de 17,14%.

PORTFÓLIO: Durante o mês, o portfólio manteve seu elevado nível de ocupação, encerrando o período com vacância financeira de 0%. A ocupação integral dos ativos contribui para a manutenção da estabilidade das receitas e da previsibilidade dos fluxos do Fundo.

Paralelamente, a gestão segue acompanhando de forma próxima os contratos vigentes, buscando oportunidades de otimização das condições comerciais e de captura de potenciais incrementos de aluguel. Avanços relevantes nessas negociações serão divulgados ao mercado conforme aplicável.

Principais Indicadores

VALOR PATRIMONIAL(2)
R$ 1,0 bilhão

COTA PATRIMONIAL(2)
R$ 10,73 por cota

DIVIDEND YIELD
8,7% a.a.

RENDIMENTO MENSAL
0,073 por cota

COTISTAS
13.248

IMÓVEIS | ABL
5 | 326.558 m²

VACÂNCIA FINANCEIRA
0%

RETORNO BTLP (IPO JUN-25)
17,14%

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO
CETIP

LTV3
8,0%

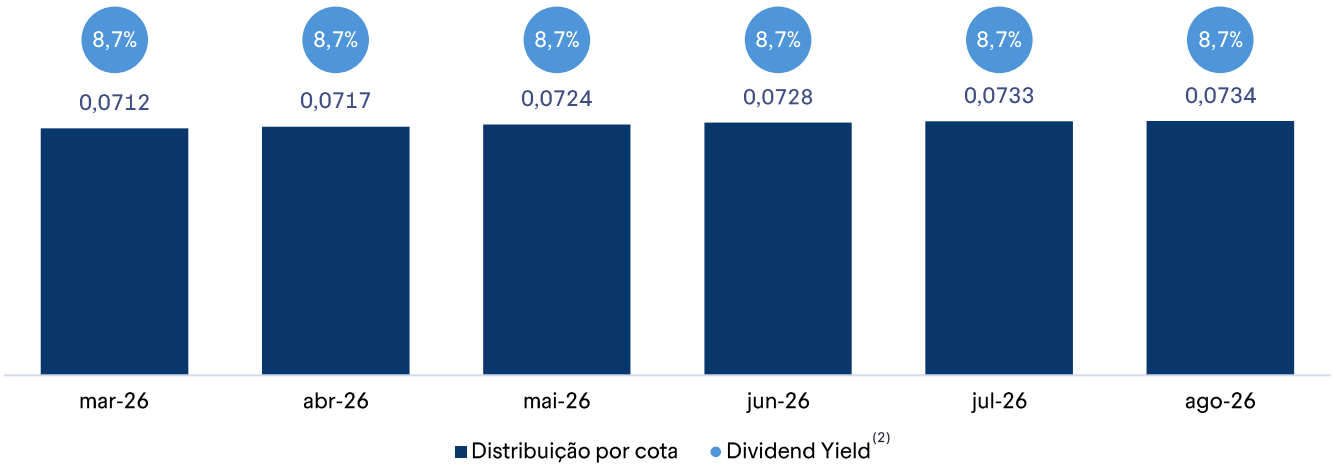
Notas: (1) Possibilidade de prorrogação por mais 2 anos. (2) Base 08/2026. (3) Representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII, considera-se o ativo atual subtraído das obrigações por aquisições de imóveis.

DRE e Histórico de dividendos

Demonstração do Resultado

	Junho		Julho		Agosto		2026	
		R$/cota		R$/cota		R$/cota		R$/cota
Receita	**9.449.310**	**0,09**	**9.499.066**	**0,09**	**9.499.066**	**0,09**	**53.492.711**	**0,53**
Locações	9.456.312	0,09	9.506.068	0,09	9.506.068	0,09	53.652.117	0,53
Descontos	-7.002	0,00	-7.002	0,00	-7.002	0,00	-159.406	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)	**9.449.310**	**0,09**	**9.499.066**	**0,09**	**9.499.066**	**0,09**	**53.492.711**	**0,53**
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	**-1.588.866**	**-0,02**	**-176.110**	**0,00**	**-923.963**	**-0,01**	**-1.688.183**	**-0,02**
Caixa / Competência	-1.588.866	-0,02	-176.110	0,00	-923.963	-0,01	-1.688.183	-0,02
Fluxo Financeiro	**202.662**	**0,00**	**159.248**	**0,00**	**47.282**	**0,00**	**13.853.518**	**0,14**
Rendimento Caixa	601.064	0,01	674.986	0,01	538.800	0,01	15.259.176	0,15
FII / CRI	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Despesa Financeira	-398.402	0,00	-515.738	-0,01	-491.518	0,00	-1.405.658	-0,01
Resultado Imobiliário	**8.063.106**	**0,08**	**9.482.204**	**0,09**	**8.622.385**	**0,09**	**65.658.045**	**0,65**
Despesa FII	**-720.786**	**-0,01**	**-854.820**	**-0,01**	**-793.837**	**-0,01**	**-5.388.883**	**-0,05**
Taxa Adm.	-635.181	-0,01	-694.382	-0,01	-664.830	-0,01	-4.489.681	-0,04
Outras despesas	-85.605	0,00	-160.438	0,00	-129.007	0,00	-899.202	-0,01
Resultado Fundo	**7.342.320**	**0,0731**	**8.627.384**	**0,0859**	**7.828.548**	**0,0780**	**60.269.162**	**0,6002**
Distribuição de dividendos cota sênior	**7.048.411**	**0,0728**	**7.089.287**	**0,0733**	**7.100.630**	**0,0734**	**50.798.773**	**0,5250**
Distribuição de dividendos cota sub.	**5.800.000**	**1,5918**	**1.500.000**	**0,4117**	**1.500.000**	**0,4117**	**9.961.004**	**2,7337**
Resultado acumulado[1]	**7.556.849**	**0,0753**	**2.050.758**	**0,0204**	**1.316.773**	**0,0131**		
Lucro projetado com vendas em curso	**0**	**0,0000**	**0**	**0,0000**	**0,00**	**0,0000**		

Histórico de Dividendos



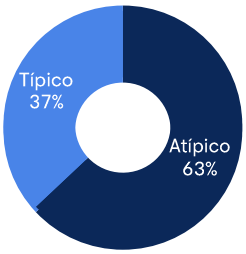
Notas: (1)) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (2) Com base na Cota IPCA do respectivo mês de competência. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. LEIA O PROSPECTO E O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

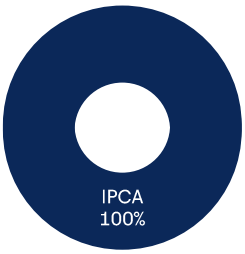
Perfil dos Ativos
(% ABL)



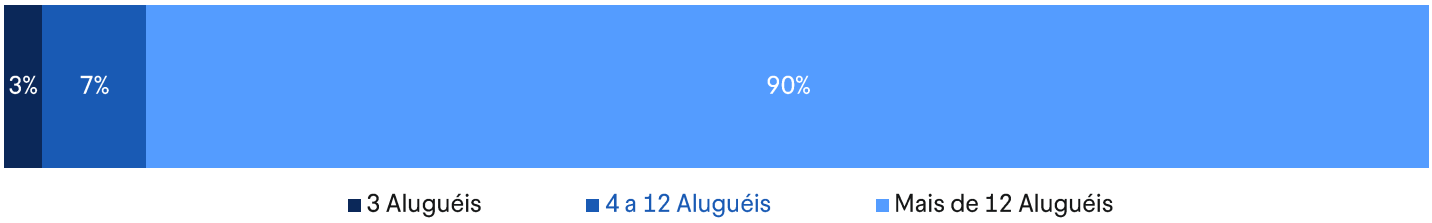
Tipo de Contrato
(% receita)



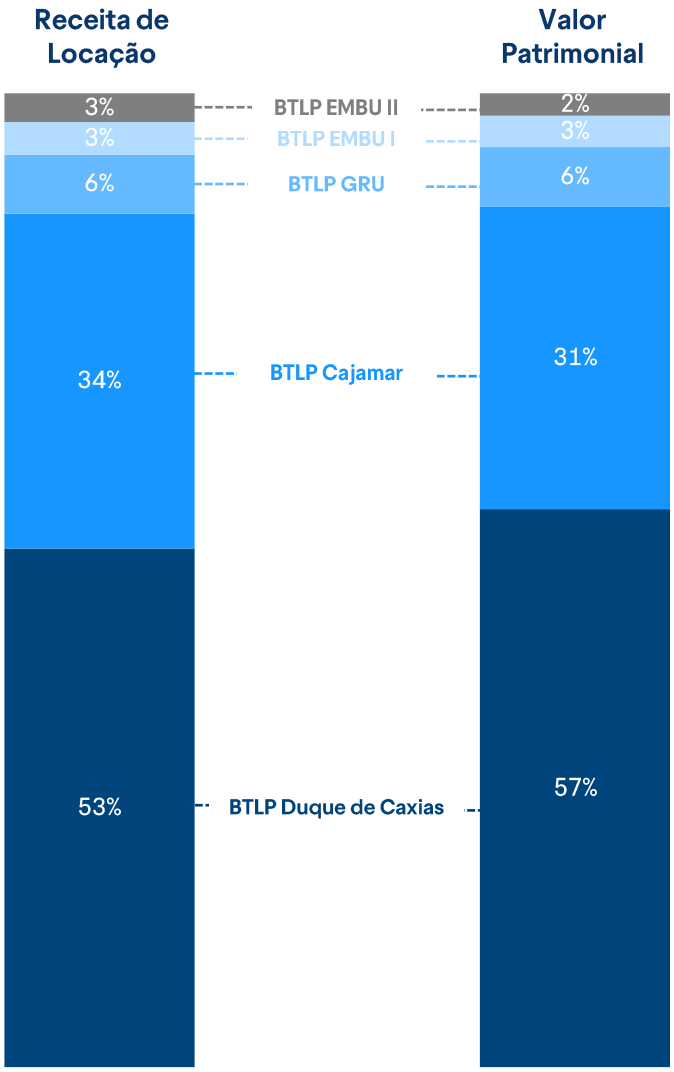
Indexador
(% receita)



Tipo de Multa (% receita)



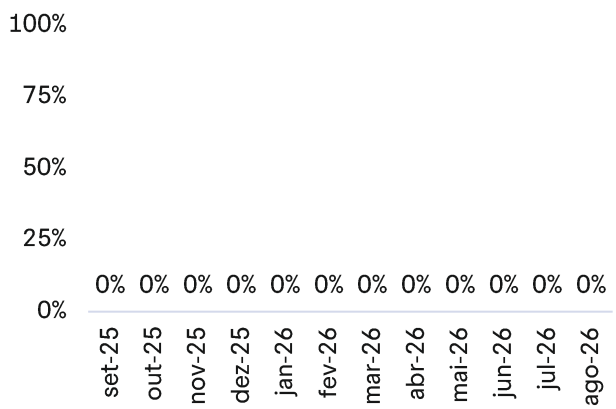
Carteira



Geografia (% receita)

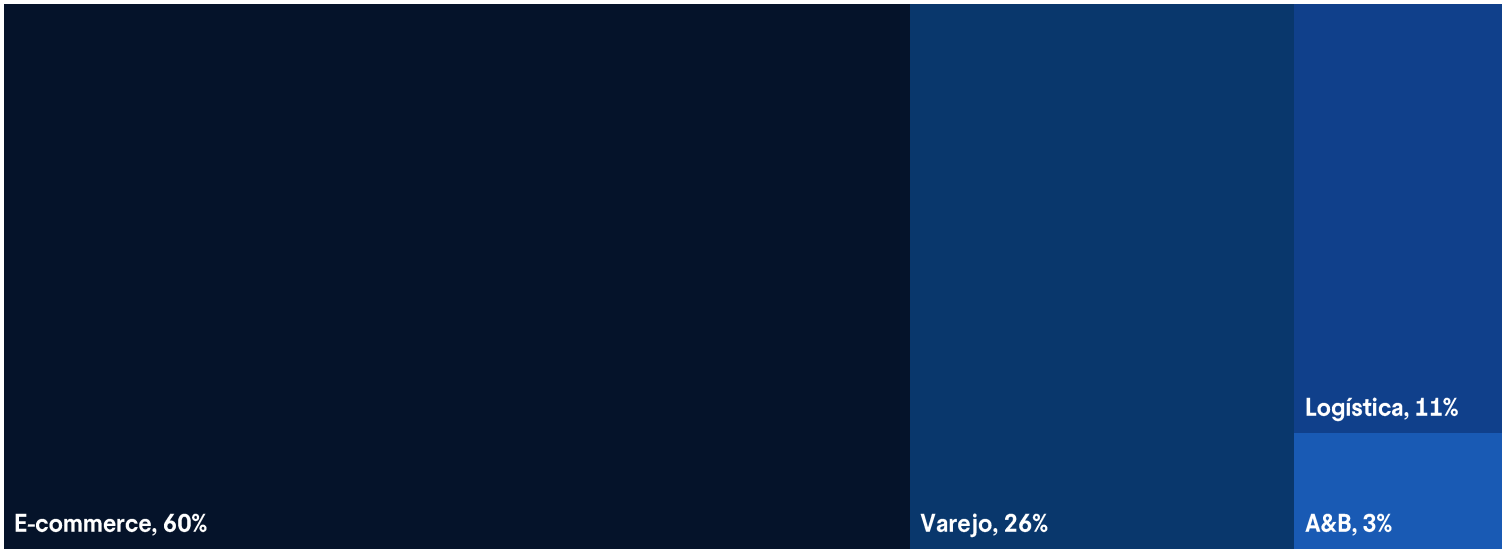


Vacância
(% ABL)

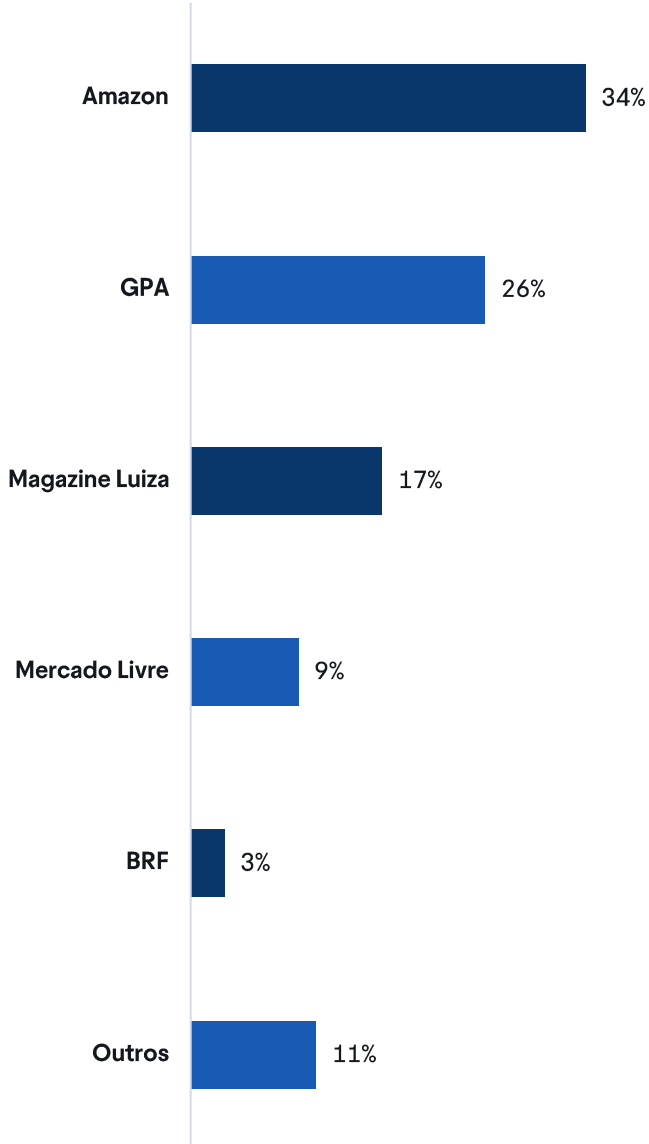


Portfólio

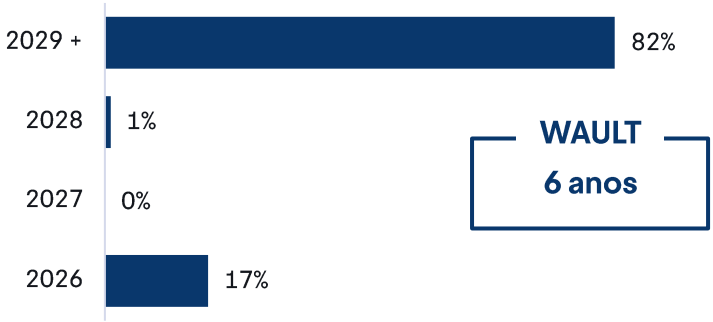
Locatários por Segmento



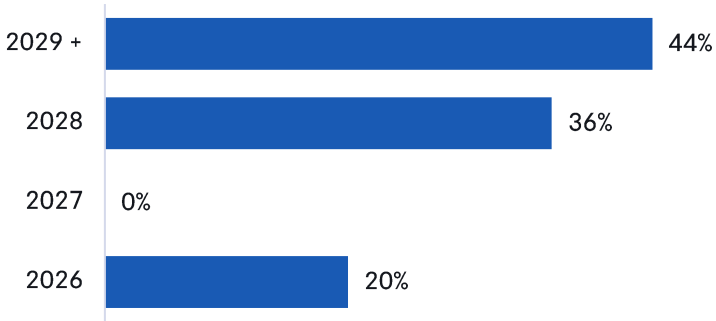
Locatários (% receita)



Vencimento (% receita)



Revisional (% receita)



Mês de Reajuste (% receita)

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
19%	0%	7%	0%	34%	35%
Jul	**Ago**	**Set**	**Out**	**Nov**	**Dez**
0%	0%	0%	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%	7	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.

Alavancagem

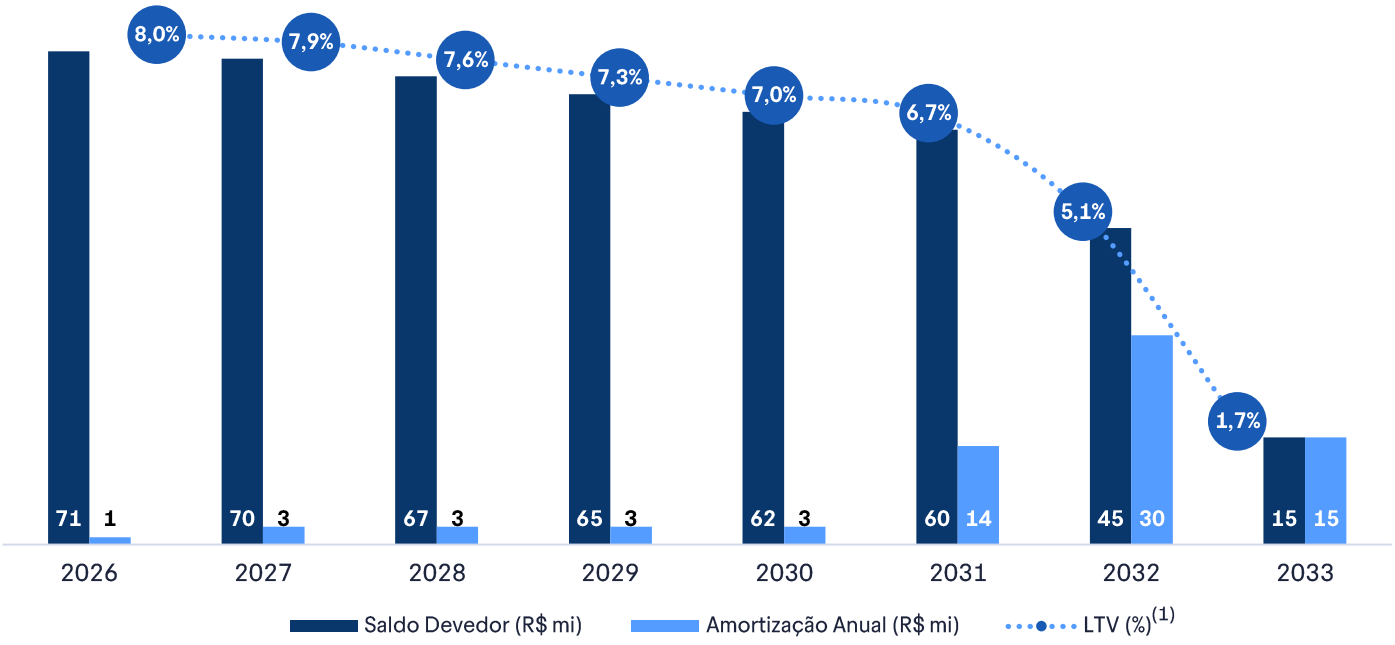
Cronograma | Desembolsos e Recebimentos

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	21G0479767	70,9	7	mai-26	Mai-33	IPCA + 8,7% a.a.	Mensal
Total		**70,9**					

(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

23 de Mar.2026

BTLP conclui aquisição da fração ideal remanescente do portfólio alvo

O Fundo informa que concluiu a aquisição da fração ideal remanescente de 2 galpões logísticos AAA, passando a deter 100% dos ativos BTLP Cajamar (SP) e BTLP Duque de Caxias (RJ).

O valor total da aquisição é de R$ 1.078,6 mm e será desembolsado pelo Fundo da seguinte forma:

(i) R$ 793,3 mm quitados à vista

(ii) R$ 285,3 mm a serem pagos em até 24 meses corrigidos pelo IPCA

Com o pagamento da 1ª Parcela, o Fundo foi imitido na posse dos Imóveis, passando a receber a totalidade das receitas de locação..

Fato Relevante

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 13,65% dos 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



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