



# BTG LOG

## BTG Pactual Logística FII

### BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

## Relatório Mensal Agosto/2025



### 27º PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO



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



# BTG Pactual Logística FII

## Pagamento de Proventos

- Data base: 15/08/2025
- Data de pagamento: 25/08/2025
- Rendimento: R\$ 0,78

O fundo deverá distribuir aos seus cotistas no mínimo 95% do resultado auferido, apurado segundo regime de caixa.

## Objetivo do Fundo

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.

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

**Código de negociação**  
BTLG11

**Administrador**  
BTG Pactual Serviços  
Financeiros

**Gestor**  
BTG Pactual Gestora  
de Recursos

**Quantidade de Emissões**  
13

**Periodicidade dos  
Rendimentos**  
Mensal

**Prazo de Duração**  
Indeterminado

**Taxa:**  
0,90% a.a. sobre o  
valor de Mercado do  
Fundo

**Quantidade cotas**  
44.473.975



Valor de Mercado<sup>(1)</sup>  
**4.402**  
(R\$ bilhões)

Valor de Mercado  
**99,00**  
(R\$ /cota)

Valor Patrimonial  
**103,71**  
(R\$ /cota)

Retorno de  
**13,50%**  
Em 24 meses

Rendimento  
**0,78**  
(R\$ /cota)  
no mês

Investidores<sup>(1)</sup>  
**396.300**

Dividend  
yield  
**9,5%**

Volume  
mensal  
ADTV 6,3  
**146,7**  
(R\$ milhões)

# Imóveis<sup>(4)</sup>  
**33**

WAULT<sup>(2)</sup>  
**5**  
anos

Vacância  
financeira<sup>(3)</sup>  
**1,9%**

ABL Total<sup>(3)</sup>  
**1.300m<sup>2</sup>**  
(Em '000)

Nota: (1) base 31/07/2025; (2) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contrato de locação vigentes do fundo. (3) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FIIs. (4) Considera os ativos em processo de venda.

# Mensagem aos Investidores

## Introdução

O BTLG atualmente conta com 33 imóveis (2 destes em processo de venda), totalizando 1,3 milhões de m<sup>2</sup>, dos quais 90% estão localizados em São Paulo. A vacância financeira do portfólio é de 1,9%.

## Resultado

Em Agosto de 2025, o BTLG distribuiu R\$ 0,78 por cota aos seus investidores. Com base na cota de fechamento de julho, a distribuição representa um dividend yield de 9,5% a.a.

No resultado deste mês, a linha de rendimento caixa sofreu uma redução em função do pagamento da parcela de R\$ 366 milhões referente aos ativos Cajamar I, Cajamar II e Campinas II, realizado em [27/06/2025](#), impactando assim o rendimento de renda fixa em julho.

No fechamento do mês, foi reconhecido o lucro de R\$ 4,2 milhões, equivalente a R\$ 0,09 por cota, decorrente da parcela recebida em julho relativa à venda do imóvel BTLG Campinas, conforme fato relevante divulgado em [02/07/2025](#). Com esse reconhecimento, a reserva gerencial do Fundo atingiu o patamar de R\$ 0,86 por cota.

## Comercial

No âmbito comercial, o Fundo continua a conduzir as negociações de revisão contratual com seus locatários. Atualmente, as negociações mais avançadas encontram-se no ativo BTLG Mauá, que está em fase de assinatura com dois inquilinos. Os investidores serão mantidos informados à medida que houverem avanços concretos nesse processo.

Além disso, foi renovado o contrato de locação dos ativos BTLG Louveira V, VI e VII com um inquilino relevante da carteira ~6% da receita do Fundo por mais 3 anos. Essa negociação reforça o posicionamento estratégico dos imóveis junto ao locatário, ao mesmo tempo em que consolida a parceria existente através de penalidades mais fortes em caso de rescisão antecipada.

Em relação às demais áreas vagas, seguimos com uma agenda ativa de prospecção de novos inquilinos.

## Aquisição FII SARE

A operação encontra-se em fase de due diligence no contexto da 14ª emissão de cotas do BTLG. Quaisquer atualizações relevantes serão divulgadas oportunamente ao mercado.

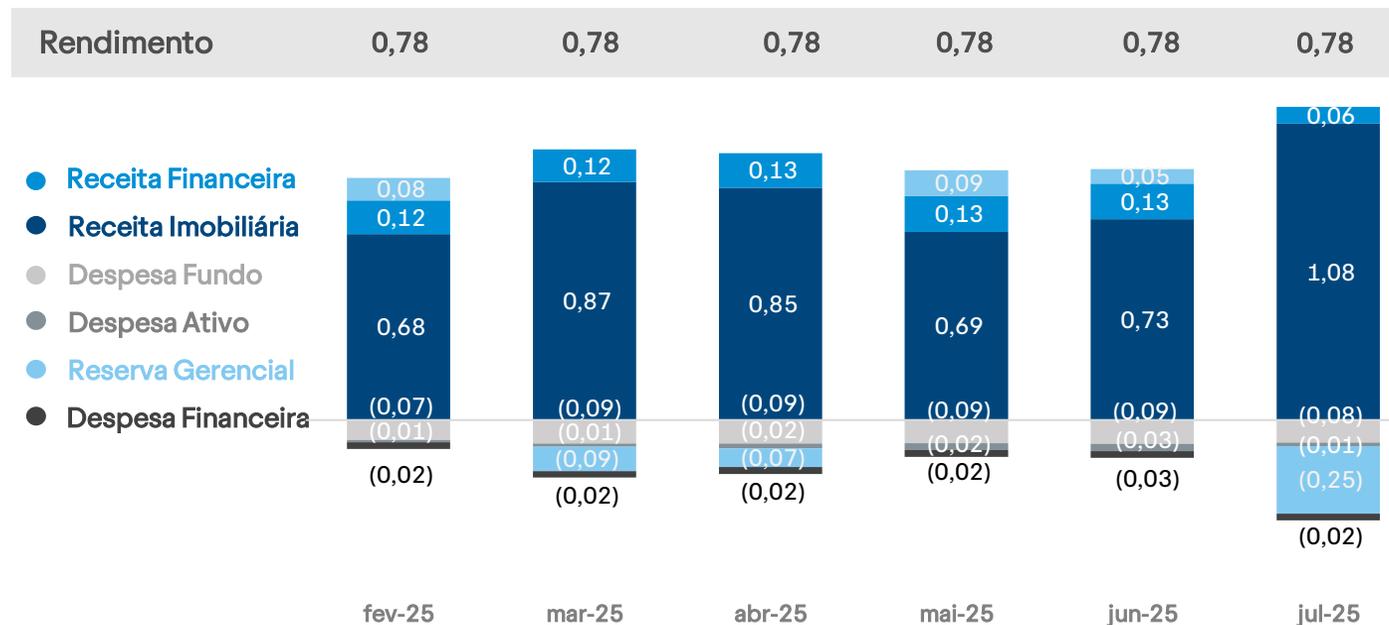
## Seção Especial

Neste mês, apresentamos em anexo os destaques do mercado logístico de São Paulo referentes ao segundo trimestre de 2025



## Composição do Resultado por cota<sup>(1)</sup>

Valores em R\$

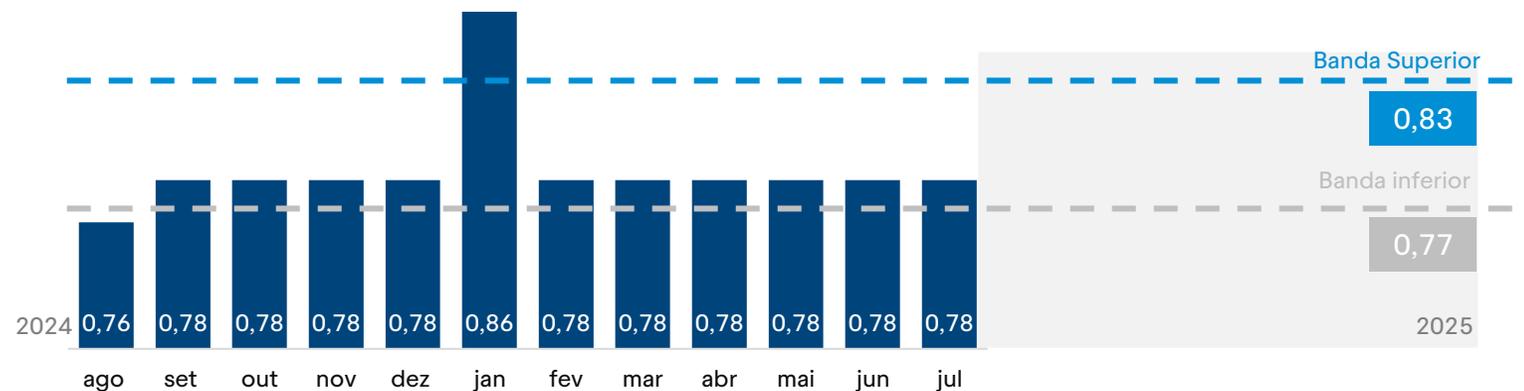


## Histórico de Resultados e previsibilidade futura<sup>(1,2)</sup>

Valores em R\$/cota

Segue abaixo uma estimativa de banda de distribuição para os próximos meses do 2º semestre de 2025.

### Histórico de Distribuição e projeção 2S2025



Notas: (1) Regime de competência. (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. 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.

## Top 20 Locatários

% Receita

2%	Natura
2%	Symrise
2%	Ambev
2%	Mirassol Log
2%	WestRock
2%	JSL
2%	Shopee
2%	Mercado Livre
2%	Kuehne Nagel
3%	Biomedical
4%	Rojemac
4%	BRF
4%	Braskem
4%	Nestlé
4%	Luft
5%	Amazon
5%	Ceva
6%	Unilever
6%	DHL
7%	Assaí

Total de locatários: 72

20 maiores locatários são responsáveis por 70% da receita do FII.

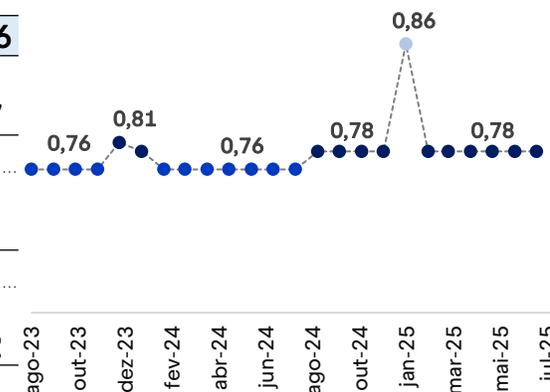
## Demonstração de Resultados<sup>(1)</sup>

Valores R\$

	Junho	Julho	2025	
	R\$/cota	R\$/cota		
<b>a</b>	<b>Receita</b>	<b>31.555.964</b> 0,73	<b>30.693.323</b> 0,69	<b>217.225.710</b>
	Locações	32.652.362	31.850.532 <sup>(2)</sup>	224.247.633
	Descontos	-1.096.398	-1.157.209	-7.021.923
<b>b</b>	<b>Despesa</b>	<b>-541.030</b> -0,01	<b>-653.265</b> -0,01	<b>-4.536.884</b>
	Operacional	-454.325	-545.976	-2.684.738
	Comissões	-86.705	-107.288	-1.852.146
<b>c = a + b</b>	<b>NOI</b>	<b>31.014.934</b> 0,72	<b>30.040.059</b> 0,68	<b>212.688.826</b>
<b>d</b>	<b>Receita Eventual</b>	<b>0,00</b> 0,00	<b>4.203.920</b> 0,09	<b>19.961.147</b>
	Lucro Vendas	0,00	4.203.920	19.961.147
<b>e</b>	<b>Ajustes</b>	<b>-2.444.838</b> -0,06	<b>11.254.265</b> 0,25	<b>2.828.273</b>
	Caixa / Competência	-2.444.838	11.254.265	2.828.273
<b>f</b>	<b>Fluxo Financeiro</b>	<b>6.584.821</b> 0,15	<b>3.767.059</b> 0,08	<b>41.488.632</b>
	Rendimento caixa	5.632.879	2.755.391	35.324.611
	FII / CRI	2.037.708	2.088.599	13.595.189
	Despesa Financeira	-1.085.767	-1.076.931	-7.431.168
<b>g = c + d + e + f</b>	<b>Resultado Imobiliário</b>	<b>35.154.917</b> 0,81	<b>49.265.302</b> 1,11	<b>276.966.877</b>
<b>h</b>	<b>Despesa FII</b>	<b>-3.736.494</b> -0,09	<b>-3.565.737</b> -0,08	<b>-24.192.749</b>
	Taxa Adm.	-3.259.078	-3.306.949	-22.250.526
	Outras despesas	-477.416	-258.789	-1.942.223
<b>i = g + h</b>	<b>Resultado Fundo</b>	<b>31.418.423</b> 0,73	<b>45.699.565</b> 1,03	<b>252.774.128</b>
	<b>Distribuição de dividendos</b>	<b>33.738.663</b> 0,78	<b>34.530.635</b> 0,78	<b>236.940.987</b>
	<b>Resultado acumulado<sup>(3)</sup></b>	<b>22.504.554</b> 0,52	<b>38.363.047</b> 0,86	
	Lucro projetado com vendas em curso <sup>(4)</sup>	14.353.134 0,33	10.149.214 0,23	



**Evolução dos rendimentos**  
Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota

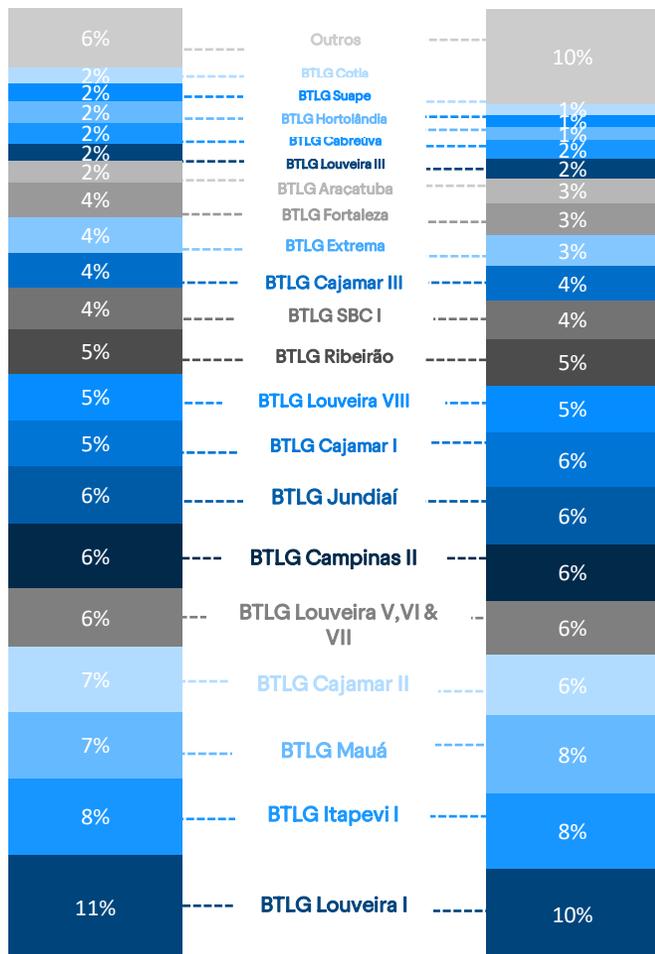


Notas: (1) Regime de competência (2) A receita de locação deste mês apresentou leve redução em relação ao período anterior em razão de um lançamento contábil equivocado, que já foi devidamente ajustado. (3) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (4) Lucro atualizado com base nas vendas em andamento e poderá sofrer variações conforme a efetivação de cada transação e o recebimento das respectivas parcelas.

## Carteira

### Receita de Locação

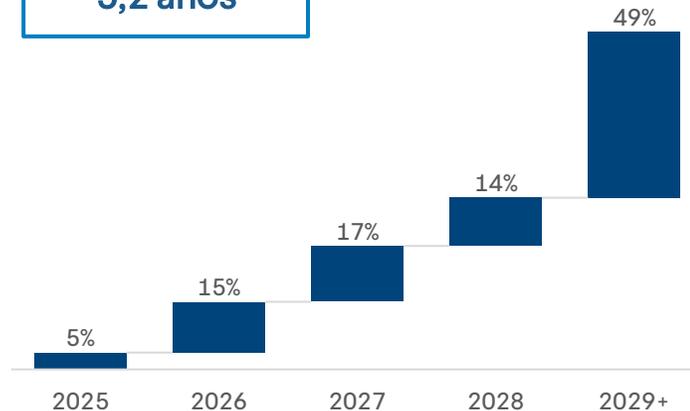
### Valor Patrimonial



### Vencimento

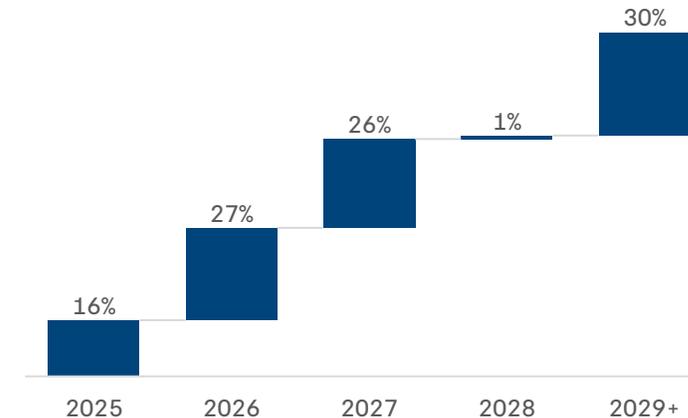
(% da receita contratada)

**WAULT**  
5,2 anos



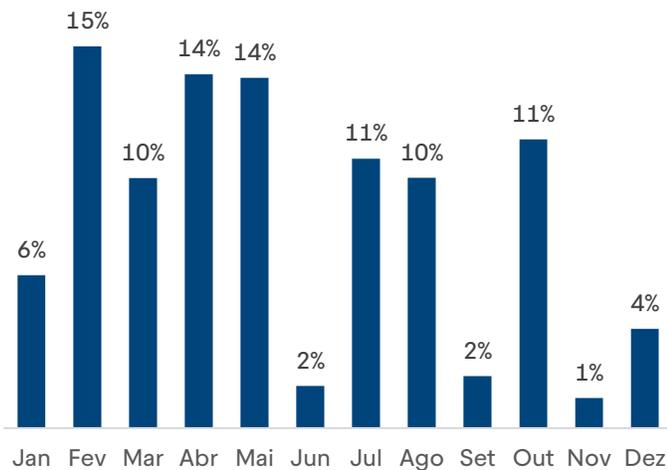
### Revisional

(% da receita contratada)



### Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

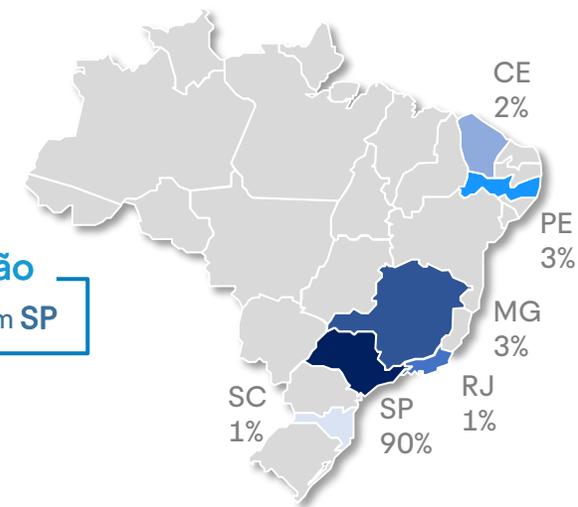


### Geografia

(% da ABL)

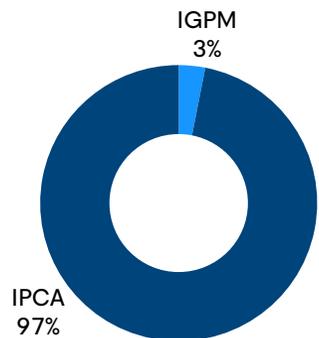
#### Localização

90% da ABL em SP



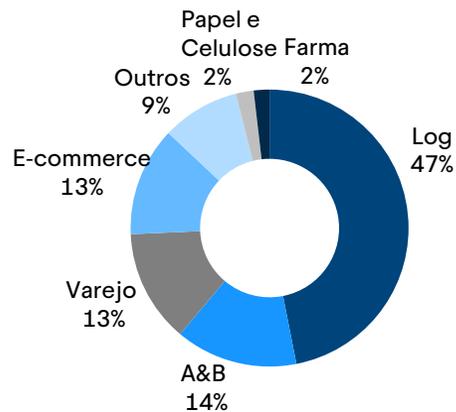
### Indexador

(% da receita contratada)



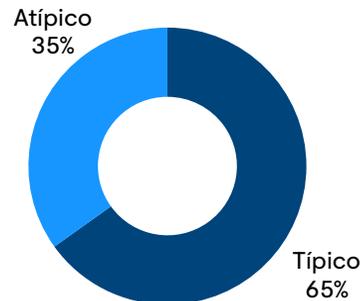
### Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



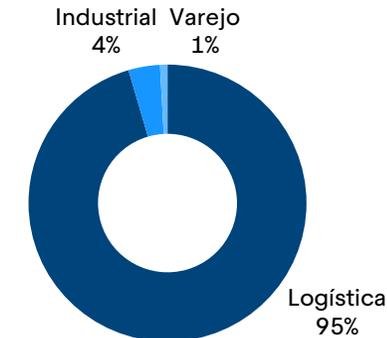
### Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



### Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



### Tipo de Multa

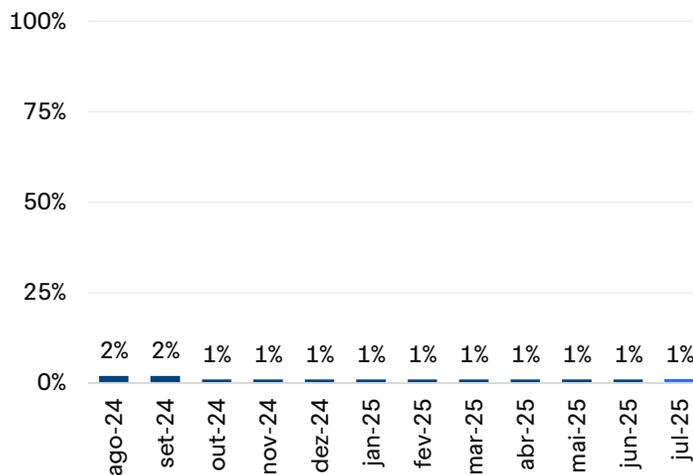
(% da receita contratada)



■ Saldo remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 4 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

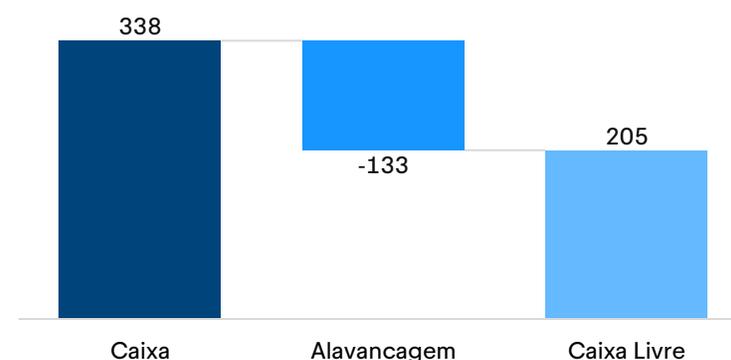
### Vacância

(% ABL)



### Liquidez<sup>(1)</sup>

(R\$ mm)



# Histórico de vendas

Ativismo da gestão

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\$771mm**

Total de Vendas em 3 anos



**R\$187mm**

Vendas em andamento<sup>(1)</sup>



**R\$4,48**

Lucro/cota das Vendas



**27%**

Maior que valor de laudo

## Linha do Tempo - Desinvestimentos BTLG

2019  
BTG LOG

1S 2022  
R\$169mm

1S 2023  
R\$ 117mm

2S 2023  
R\$82mm

1S 2024  
R\$346mm

2S 2024  
R\$57mm

MAGNA | CERATTI | ITAMBÉ

BTLG DUTRA RJ | AMBEV ST. LUZIA

BTLG DUTRA SP

Ambev Feira S. | BTLG GRU | BTLG SBC | BTLG Camaçari | BTLG Campinas



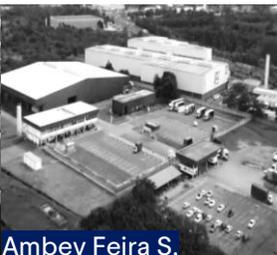
Itambé



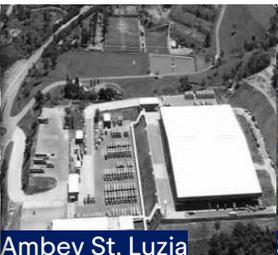
Dutra SP



Dutra RJ



Ambev Feira S.



Ambev St. Luzia



SBC



BTLG GRU



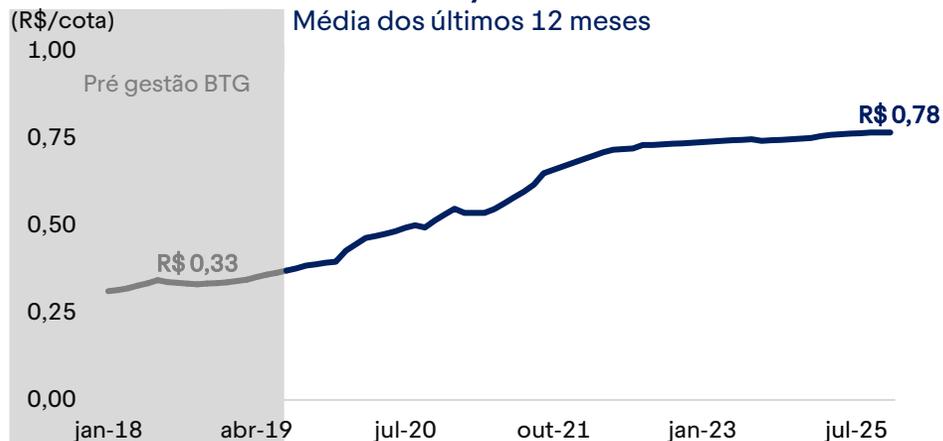
BTLG Camaçari



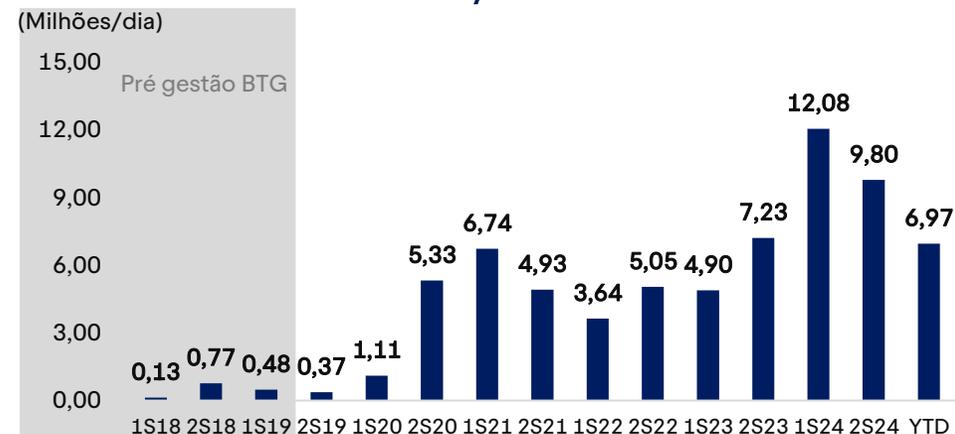
BTLG Campinas

# Evolução de Indicadores

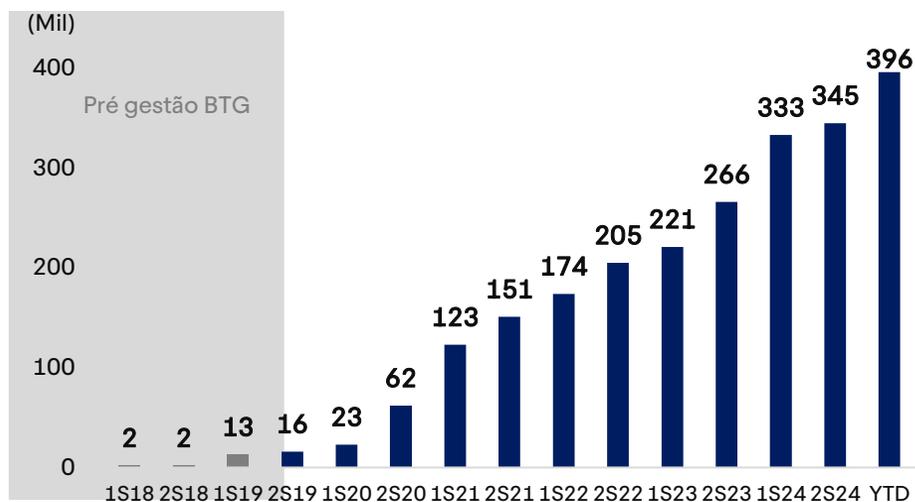
## Distribuição Média



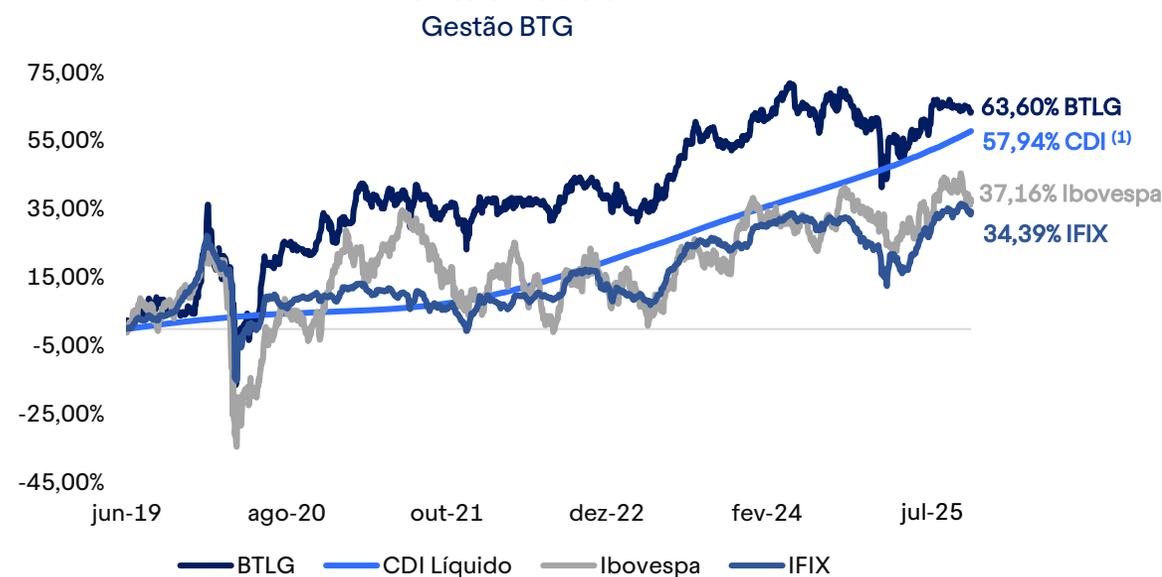
## Evolução ADTV



## Número de Cotistas



## Rentabilidade



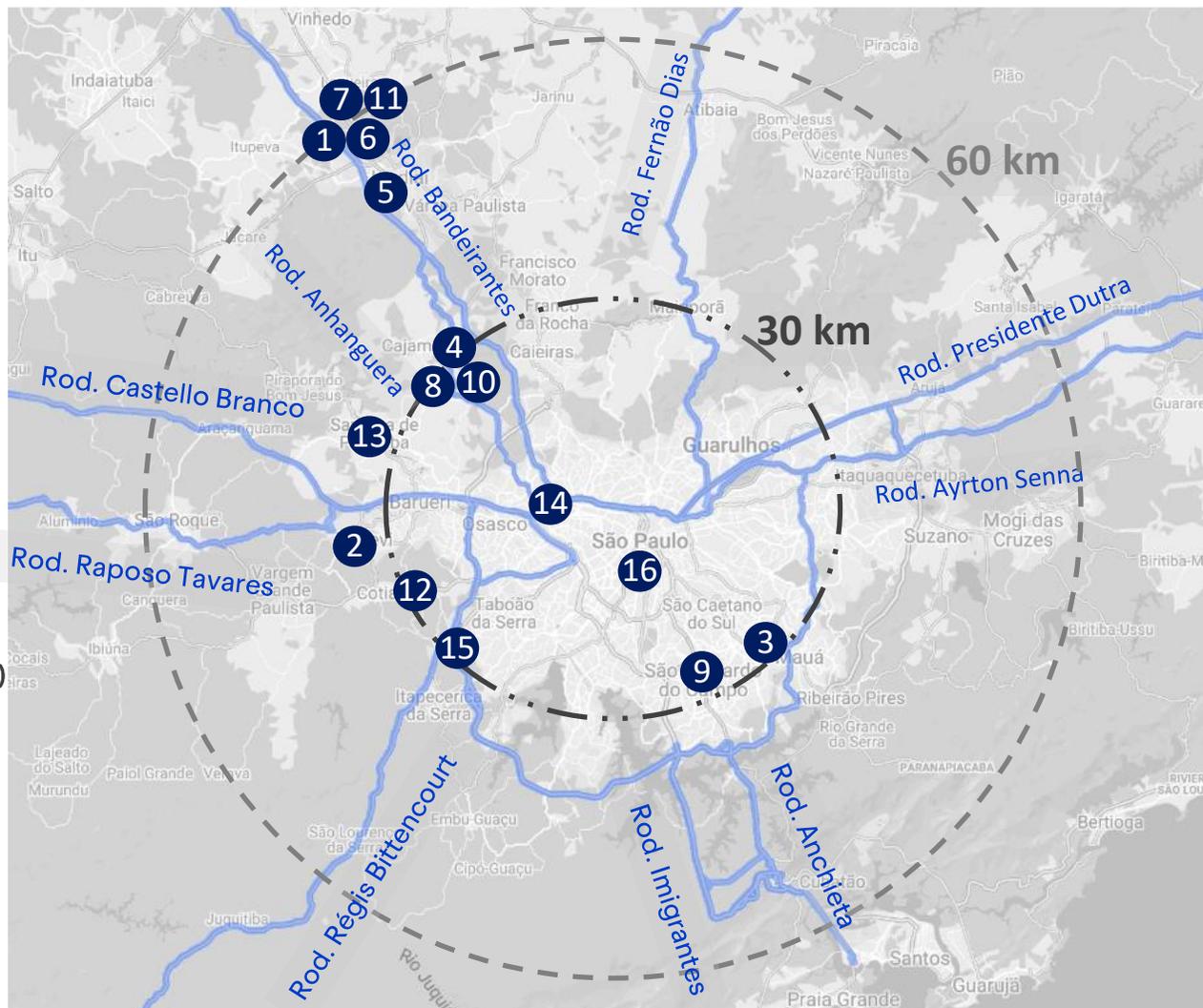
Notas: (1) Considera tributação de 15%.

# Ativos

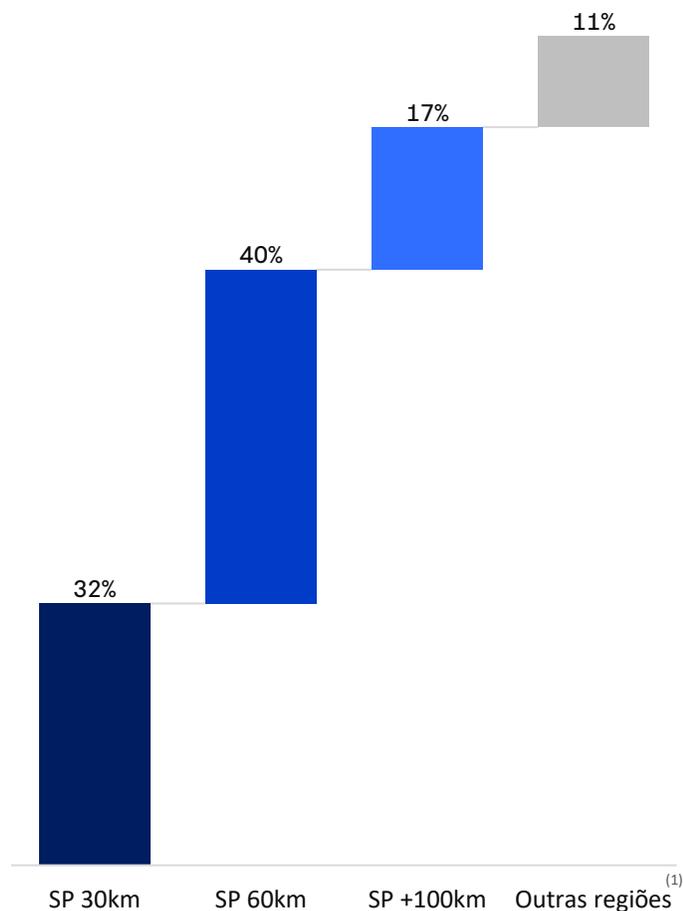
## Localização

### Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

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



### % da receita por localização



# Portfólio Atual

## Localização

- BTLG Cajamar II | SP
- ABL: 57.153 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Cajamar II | SP
- ABL: 78.639 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Cajamar III | SP
- ABL: 51.109 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Mauá | SP
- ABL potencial: 88.774 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Ribeirão Preto | SP
- ABL: 57.210 m<sup>2</sup>
- Vacância: 17%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Jundiaí | SP
- ABL potencial: 100.028 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Embu | SP
- ABL: 30.592 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Hortolândia | SP
- ABL: 36.024 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



# Portfólio Atual

## Localização

- BTLG SBC II | SP
- ABL: 47.752 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Araçatuba | SP
- ABL: 26.783 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- Natura São Paulo | SP
- ABL<sup>(1)</sup>: 63.606 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG St. de Parnaíba | SP
- ABL: 18.940 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- Dengo FL | SP
- ABL: 1.499 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Campinas II | SP
- ABL: 99.592 m<sup>2</sup> + (74.257 expansão<sup>(2)</sup>)
- Vacância: 2%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Cabreúva | SP
- ABL: 38.214 m<sup>2</sup>
- Vacância: 33%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Itapevi I | SP
- ABL: 73.242 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



# Portfólio Atual

## Localização

- BTLG Louveira II | SP
- ABL: 137.255 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira II | SP
- ABL: 6.503 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira III | SP
- ABL: 31.632 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira IV | SP
- ABL: 18.702 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira V & VI | SP
- ABL: 56.622 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira VII | SP
- ABL: 30.381 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira VIII | SP
- ABL: 73.020 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira IX | SP
- ABL: 7.807 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



# Portfólio Atual

## Localização

- BTLG Cotia | SP
- ABL: 7.538 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Navegantes | SC
- ABL: 9.794 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BRF Fortaleza | CE
- ABL: 23.274 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Extrema | MG
- ABL: 38.000 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Suape | PE
- ABL: 35.962 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Queimados | RJ
- ABL: 22.783 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



# Portfólio Atual

Localização – Imóveis em processo de venda<sup>(1)</sup>

- BTLG Campinas | SP
- ABL: 1.999 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Guarulhos | SP
- ABL: 20.247 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Mutiusuário



# Resumo dos Ativos

Ativo	UF	Cidade	ABL(m <sup>2</sup> )	Participação	Vacância	Locatários <sup>(3)</sup>	% Receita
BTLG Louveira I	SP	Louveira	137.255	100%	0%	5	11%
BTLG Itapevi I	SP	Itapevi	73.242	100%	0%	2	8%
BTLG Mauá	SP	Mauá	88.774	100%	0%	5	7%
BTLG Cajamar II	SP	Cajamar	78.639	100%	0%	1	7%
BTLG Campinas II	SP	Campinas	99.592	100%	2%	12	6%
BTLG Jundiaí	SP	Jundiaí	100.028	100%	0%	6	6%
BTLG Louveira V, VI & VII	SP	Louveira	87.003	100%	0%	1	6%
BTLG Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	57.210	100%	17%	10	5%
BTLG Cajamar I	SP	Cajamar	57.153	100%	0%	1	5%
BTLG Louveira VIII	SP	Louveira	73.020	100%	0%	2	5%
BTLG Extrema	MG	Extrema	38.000	100%	0%	4	4%
BRF Fortaleza	CE	Fortaleza	23.274	100%	0%	1	4%
BTLG Cajamar III	SP	Cajamar	51.109	100%	0%	1	4%
BTLG SBC I	SP	São Bernardo do Campo	47.752	100%	0%	1	4%
BTLG Louveira II, III, IV e IX	SP	Louveira	64.644	100%	0%	4	3%
BTLG Hortolândia	SP	Hortolândia	36.024	100%	0%	5	2%
BTLG Araçatuba	SP	Araçatuba	26.783	100%	0%	1	2%
BTLG Cabreúva	SP	Cabreúva	38.214	100%	33%	3	2%
BTLG Cotia	SP	Cotia	7.538	100%	0%	1	2%
BTLG Embu	SP	Embu	30.592	100%	0%	4	1%
BTLG Santana de Parnaíba	SP	São Paulo	18.940	100%	0%	1	1%
Natura São Paulo	SP	São Paulo	63.606	8,22%	0%	1	1%
BTLG Navegantes	SC	Navegantes	9.794	100%	0%	1	1%
Dengo FL	SP	São Paulo	1.499	100%	0%	1	1%
BTLG Suape	PE	Suape	35.962	100%	0%	1	1%
BTLG Queimados	RJ	Queimados	22.783	100%	0%	1	1%
BTLG Campinas <sup>(1)</sup>	SP	Campinas	1.999	100%	0%	1	0%
BTLG Guarulhos <sup>(1)</sup>	SP	Guarulhos	20.247 <sup>(2)</sup>	100%	0%	0	0%

Top Locatários



# Cronograma

## Últimos eventos:

### 13 de janeiro

O Fundo recebeu a última parcela referente à venda do ativo BTLG SBC, no valor de R\$ 62,5 mm.

Lucro: R\$ 36,1 mm | R\$ 0,84/cota

Ganho de capital: 20,5%

Fato relevante

### 16 de abril

O Fundo recebeu o montante de R\$ 22,2 milhões referente a terceira parcelas da venda dos ativos localizados na Bahia e em São Paulo

Ainda resta o recebimento de uma parcela de igual valor, corrigida por IPCA + 2,00% a.a.

Fato relevante

### 19 de maio

O BTLG apresentou uma carta proposta para aquisição dos ativos que compõem a carteira do FII SARE11, gerido pelo Santander.

A efetivação da transação ainda está condicionada à aprovação dos cotistas do SARE11, em assembleia prevista para ocorrer em junho

Fato relevante

### 12 de junho

14ª Emissão de Cotas

Volume: R\$ 600 mm

Preço de sub: R\$ 104,10/cota

Fator do DP: 0,133395219

Oferta para aquisição de portfólio estratégico, visando aumentar a exposição do fundo no raio15km SP e reforçar o caixa.

Fato relevante

### 27 de junho

O fundo realizou o pagamento da última parcela dos ativos Cajamar I, Cajamar II e Campinas II no valor de ~R\$ 337 mm.

O valor total da transação é de ~R\$ 785mm e considerando as receitas atuais dos imóveis em relação ao valor total investido, representa um cap rate de 9,5%,

Fato relevante

### 02 de julho

O Fundo recebeu o montante de R\$ 13,9 milhões referente a primeira parcela da venda do ativo BTLG Campinas

Ainda resta o pagamento de R\$ 16,4 milhões, corrigido pelo IPCA, que deverá ser recebido até o último trimestre de 2025

Fato relevante

### 04 de agosto

O Fundo recebeu o montante de R\$ 1,5 milhões referente a última parcela da venda do ativo BTLG Camaçari

Com o recebimento da última parcela, o Fundo celebrou a escritura de transferência do BTLG Camaçari, o Lucro gerado pela venda foi de R\$ 0,1947/cota e uma TIR de 24,60%.

Fato relevante

## LTV<sup>(3)</sup>: 2,8% | Alavancagem

### Balanço BTLG (R\$):



#### CRI I

Volume de emissão: R\$ 40mm  
 Vencimento: jul/31  
 Amortização: Mensal (ago/23)  
 Taxa: IPCA + 5,92%  
 IF: 21G0479767  
 S/ multa<sup>(1)</sup>

#### CRI II

Volume de emissão: R\$ 72mm  
 Vencimento: dez/28  
 Amortização: Mensal (jan/24)  
 Taxa: IPCA + 5,90%  
 IF: 21L0640489  
 Multa<sup>(1)</sup>: 0,35% do saldo x duration<sup>(2)</sup> remanescente

#### CRI III

Volume de emissão: R\$ 40mm  
 Vencimento: dez/28  
 Amortização: Mensal (jan/24)  
 Taxa: IPCA + 5,90%  
 IF: 23E1152492  
 Multa<sup>(1)</sup>: 0,35% do saldo x duration<sup>(2)</sup> remanescente



BTLG Hortolândia

# 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.

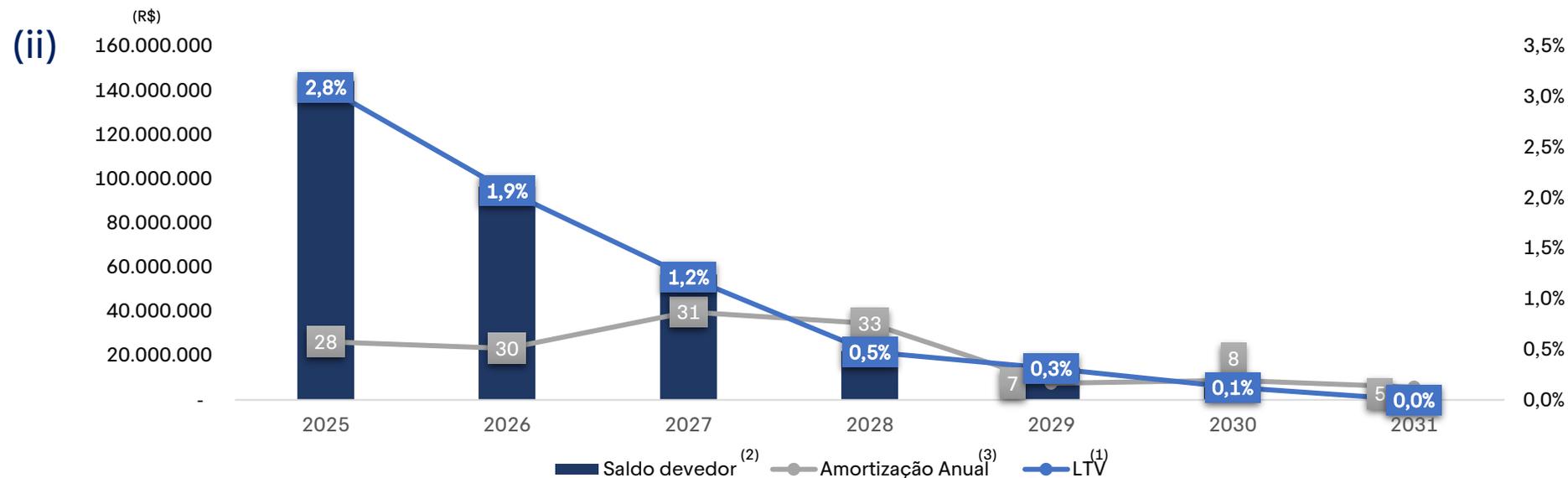
Período	Classificação	Ativo	Valor <sup>(1)</sup> (R\$ mm)	Comunicado
4T25	Parcela a receber	BTLG Camaçari e Campinas	15,00	<a href="#">Link</a>
	Parcela a receber	BTLG GRU	21,72	<a href="#">Link</a>
	Aquisições	BTLG Cajamar III	(24,50)	<a href="#">Link</a>
2T26	Aquisições	Portfólio 13 ativos	(614,20)	<a href="#">Link</a>
4T26	Aquisições	BTLG Cajamar III	(26,50)	<a href="#">Link</a>

# Alavancagem

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<sup>(1)</sup> do fundo. As obrigações do BTLG possuem perfil de longo prazo, com vencimentos superiores a quatro anos e que são pouco representativos frente ao patrimônio do Fundo (2,8%). Além disso, o seu custo médio representa IPCA + 5,91%, com deságio em relação as NTNBs de prazo equivalente.

(i)

CRI	Saldo Devedor (R\$ mm)	Prazo (anos)	Início	Vencimento	Taxa	Periodicidade do pagamento
CRI I	40,1	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	63,1	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	30,3	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
<b>Total</b>	<b>133,5</b>					



# Contatos

Site:

<https://btlg.btgpactual.com/>

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

Novo e-mail de contato: [sh-ri-btlg@btgpactual.com](mailto:sh-ri-btlg@btgpactual.com)

Ouvidoria: 0800 722 00 48 / + 55 (11) 3383 2000

Fundos de investimento 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, conseqüentemente, 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.

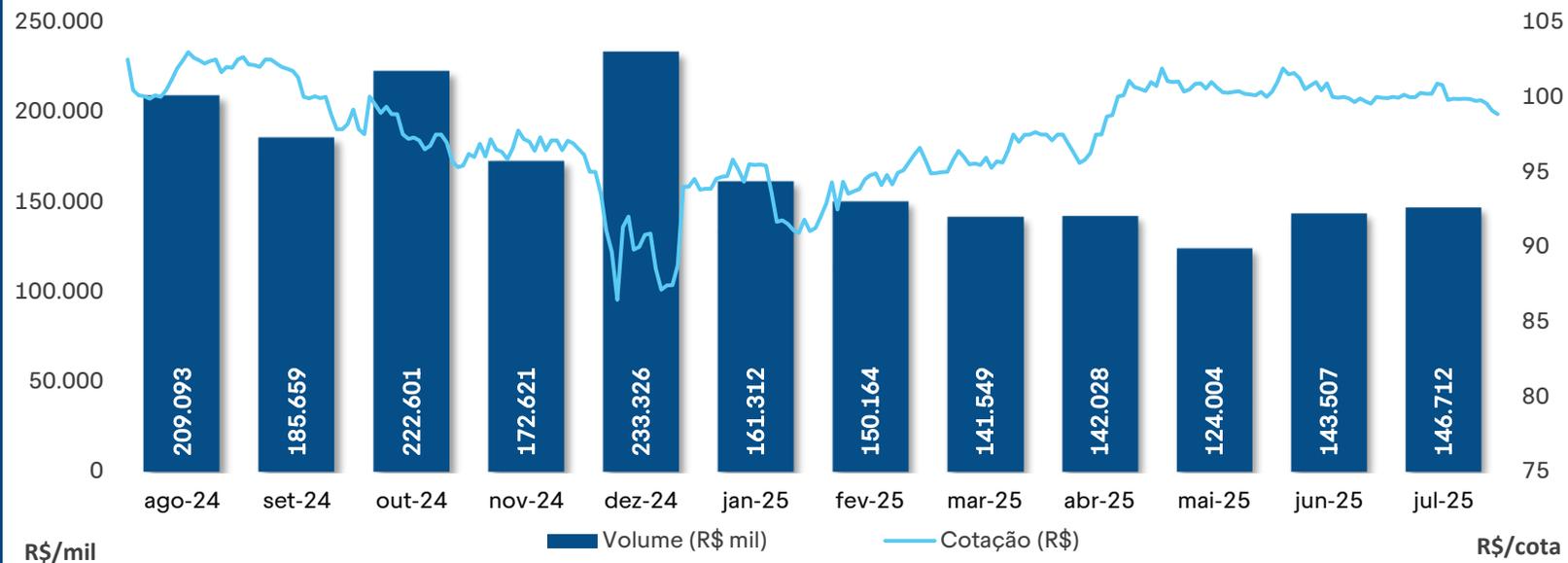


Gestão de Recursos



Administração Fiduciária

## Cotação Histórica e Volume Mensal



## Rentabilidade

	Julho -25	YTD	12M	24M	36M
<b>BTLG11</b>	<b>-0,2%</b>	<b>11,6%</b>	<b>8,4%</b>	<b>13,5%</b>	<b>31,8%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-1,4%</b>	<b>10,3%</b>	<b>2,1%</b>	<b>7,5%</b>	<b>22,1%</b>
<b>CDI Líquido<sup>1</sup></b>	<b>1,1%</b>	<b>6,6%</b>	<b>10,7%</b>	<b>21,7%</b>	<b>36,2%</b>
<b>IBOV</b>	<b>-4,2%</b>	<b>10,6%</b>	<b>4,2%</b>	<b>9,1%</b>	<b>29,0%</b>

Nota: (1) Considera tributação de 15%



# BTG LOG

## BTG Pactual Logística FII BTLG11

Atualização 2T25

Mercado logístico São Paulo



# Mercado Logístico São Paulo



## O mercado de galpões de alto padrão em SP segue resiliente no 2T25:

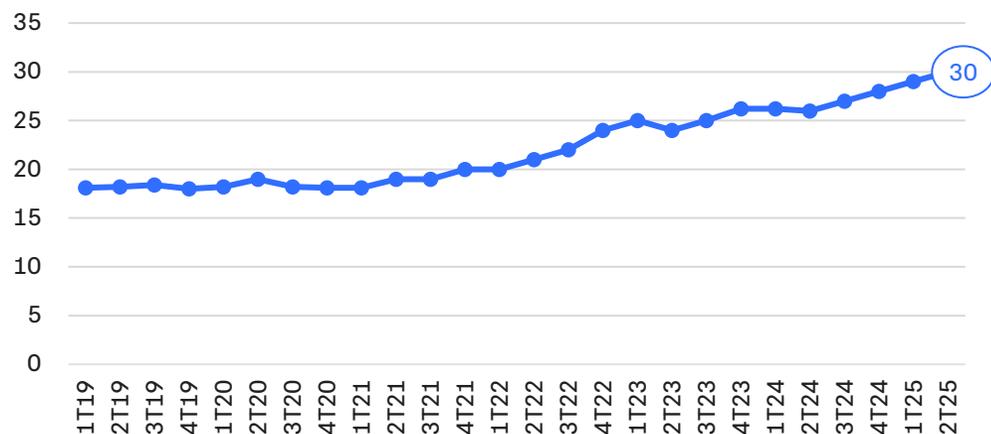
No segundo trimestre de 2025, os galpões logísticos de alto padrão em São Paulo registraram o melhor desempenho desde 2014, com absorção líquida de 663 mil m<sup>2</sup>, revertendo o saldo negativo do trimestre anterior. Apesar de 713 mil m<sup>2</sup> terem sido entregues no período, a vacância caiu ligeiramente para 9,2% (ante 9,3% no 1T25), apoiada por pré-locações e pela forte demanda do setor varejista. Paralelamente, os preços pedidos continuaram em crescimento, avançando 2,5% em relação ao trimestre anterior e ultrapassando R\$ 30/m<sup>2</sup>.

A absorção líquida do trimestre concentrou-se principalmente no raio 30 km da capital, que respondeu por 62% do total, impulsionada por ocupações de empresas como Mercado Livre, Shopee e Amazon. No mesmo período, os preços pedidos avançaram 2,3% no raio de 30 km e 8,7% no raio de 60 km, demonstrando a capacidade dessas regiões de reajustarem seus valores. Esse cenário reforça a relevância do portfólio do BTLG, que possui 72% de sua receita exposta a ativos localizados até 60 km de São Paulo.

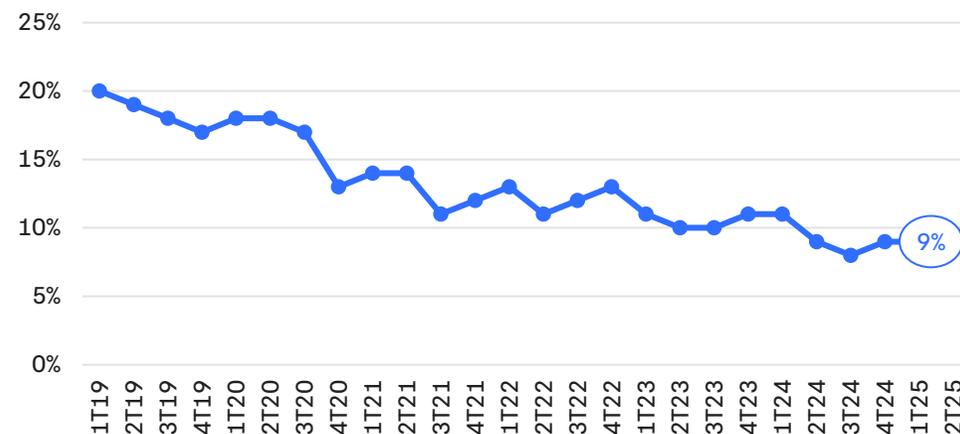
As perspectivas para o segundo semestre de 2025 permanecem positivas, sustentadas pela sólida demanda e pelo elevado nível de ocupação no estado. O mercado logístico paulista segue como o mais líquido e valorizado do país, apoiado na concentração de grandes operadores, na proximidade com os principais centros de consumo e na escassez de galpões premium. Essa combinação de fatores favorece a rápida absorção de novos empreendimentos, permite reajustes contínuos nos preços de locação e reforça a tendência de valorização. O BTLG, com cerca de 90% de suas receitas vinculadas a ativos no estado, está estrategicamente posicionado para capturar os benefícios desse cenário.

# Mercado Logístico São Paulo

Média de Preço Pedido (R\$/m<sup>2</sup>)



Taxa de Vacância



Região	Área Locável (milhares de m <sup>2</sup> )			Vacância (%)			Preços Pedidos (R\$/m <sup>2</sup> )			Absorção Líquida (milhares)	
	1T25	2T25	▲ t/t	1T25	2T25	▲ t/t	1T25	2T25	▲ t/t	1T25	2T25
SP-15	789 m <sup>2</sup>	789 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	17,6%	13,5%	-4,1%	36,8	36,4	-1,1%	-65,9 m <sup>2</sup>	32,2 m <sup>2</sup>
SP-30	6.321 m <sup>2</sup>	6.688 m <sup>2</sup>	367 m <sup>2</sup>	10,5%	9,3%	-1,2%	32,2	32,9	2,3%	-50,4 m <sup>2</sup>	409,1 m <sup>2</sup>
SP-60	6.634 m <sup>2</sup>	6.816 m <sup>2</sup>	182 m <sup>2</sup>	7,0%	7,9%	0,9%	26,9	29,2	8,7%	61,1 m <sup>2</sup>	108,6 m <sup>2</sup>
SP-90	3.031 m <sup>2</sup>	3.031 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6,7%	4,6%	-2,1%	25,4	24,1	-5,1%	24,9 m <sup>2</sup>	65,1 m <sup>2</sup>
<b>São Paulo (A+)</b>	<b>18.111 m<sup>2</sup></b>	<b>18.824 m<sup>2</sup></b>	<b>713 m<sup>2</sup></b>	<b>9,3%</b>	<b>9,2%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>29,5</b>	<b>30,2</b>	<b>2,5%</b>	<b>-86,7 m<sup>2</sup></b>	<b>662,7 m<sup>2</sup></b>

# Mercado de FIIs Logístico

## FII com maior exposição em São Paulo:

O BTLG é o fundo imobiliário com maior exposição ao mercado logístico de São Paulo, sendo também um dos FIIs mais recomendados e líquidos do setor. Sua presença na principal região logística do país proporciona maior capacidade de absorção do imóveis, estabilidade de receita e potencial de valorização.

	Localização (% Receita)	BTLG	FII 1	FII 2	FII 3	FII 4	FII 5	FII 6	FII 7	FII 8
Sudeste	SP	90%	52%	69%	41%	44%	35%	46%	19%	48%
	RJ	1%	4%	4%					9%	13%
	MG	3%	13%	14%	22%	35%	65%	47%	34%	10%
	ES								19%	
Sul	SC	1%		4%						6%
	PR		7%		24%	9%				
	RS		2%						8%	14%
Centro - Oeste	GO			5%						
Nordeste	BA		15%			12%		7%		
	CE	2%								
	PE	3%		5%					3%	10%
	AL		7%							
Norte	PA									
	AM				13%				8%	



BTG**LOG**  


 **btg** pactual