



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

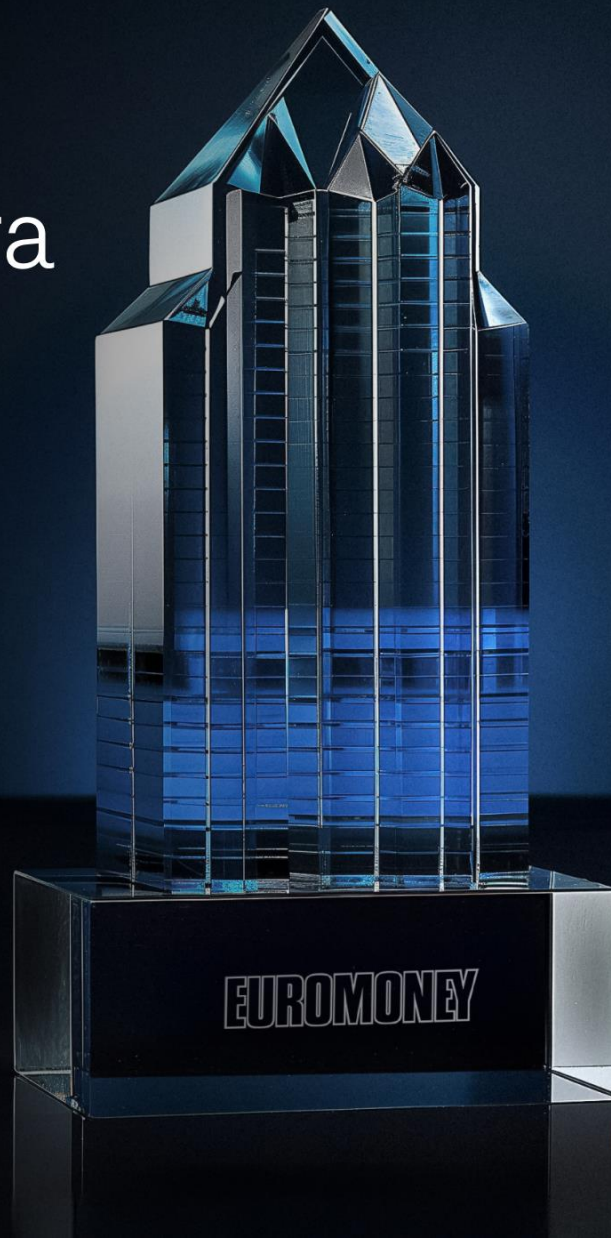
Relatório Mensal Julho/2025



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: 15/07/2025
- Data de pagamento: 25/07/2025
- 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
43.249.151



Valor de
Mercado⁽¹⁾
4.322
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
99,94
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
104,21
(R\$ /cota)

Retorno de
18,60%
Em 24 meses

Rendimento
0,78
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
393.465

Dividend
yield
9,4%

Volume
mensal
ADTV 7,1
143,5
(R\$ milhões)

Imóveis⁽⁴⁾
34

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾
1,9%

ABL Total⁽³⁾
1.300m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/06/2025; (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 34 imóveis (3 destes em processo de venda), totalizando 1,3 milhões de m², dos quais 90% estão localizados em São Paulo. A vacância financeira do portfólio é de 1,9%.

Resultado

Em Julho de 2025, o BTLG distribuiu R\$ 0,78 por cota aos seus investidores. Com base na cota de fechamento de junho, a distribuição representa um dividend yield de 9,4% a.a.

No mês, não houve variações relevantes nas linhas de receitas e despesas, que se mantiveram em linha com o mês anterior.

Comercial

No âmbito comercial, o Fundo concluiu mais uma revisão contratual no ativo BTLG Jundiaí, correspondente a aproximadamente 10% da ABL do imóvel. A renegociação resultou em um aumento de 31% no valor do aluguel, evidenciando a estratégia da gestão de capturar o potencial de valorização do portfólio e manter os contratos ajustados às condições de mercado.

Com esta nova revisional, cerca de 80% da ABL do ativo já foi renegociada, com um ganho médio de 20%. Esse movimento tem contribuído diretamente para a valorização patrimonial do ativo, como refletido nos resultados da reavaliação deste mês.

Reavaliação Patrimonial

O portfólio do Fundo foi submetido à reavaliação patrimonial neste mês, em processo conduzido pela Cushman & Wakefield. A valorização média dos ativos foi de 3,32%, com destaque para os imóveis que vêm passando por processos revisionais, como Embu, com 11,5%, e Jundiaí, com 7,9%. Esses resultados refletem a efetividade da estratégia da gestão em reposicionar os aluguéis aos patamares de mercado, conforme já mencionado. Mais informações sobre a reavaliação estão detalhadas nas próximas páginas deste relatório.

Desinvestimento

Conforme fato relevante divulgado em [jul/2025](#), o Fundo recebeu R\$ 13,9 milhões referentes à primeira parcela da venda do ativo BTLG Campinas. O lucro gerado com esse recebimento equivale a R\$ 0,1012/cota será contabilizado na competência de julho. Ainda permanece em aberto o valor de R\$ 16,4 milhões, referente à parcela remanescente, com previsão de recebimento até o último trimestre de 2025.

14º Emissão

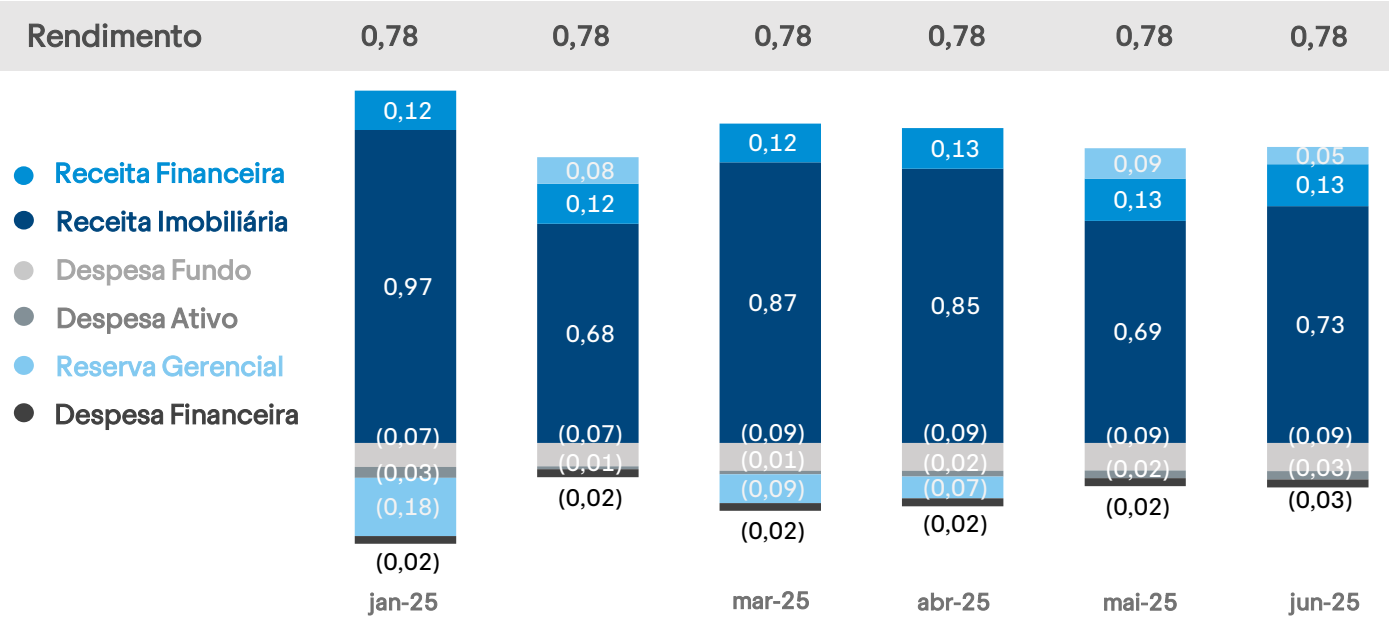
Em julho ocorreu a primeira liquidação da 14º Emissão, totalizando o montante total de R\$ 127,5 milhões. Com isso, o Fundo passa a reforçar sua posição de liquidez em um cenário de escassez de capital no mercado e consolidando seu posicionamento estratégico para capturar oportunidades criadoras de valor. A oferta segue seu cronograma e as demais liquidações devem ocorrer até o final de setembro.

A operação de aquisição do FII SARE11 permanece em fase de diligência. Eventuais atualizações serão comunicadas tempestivamente ao mercado.



Composição do Resultado por cota⁽¹⁾

Valores em R\$

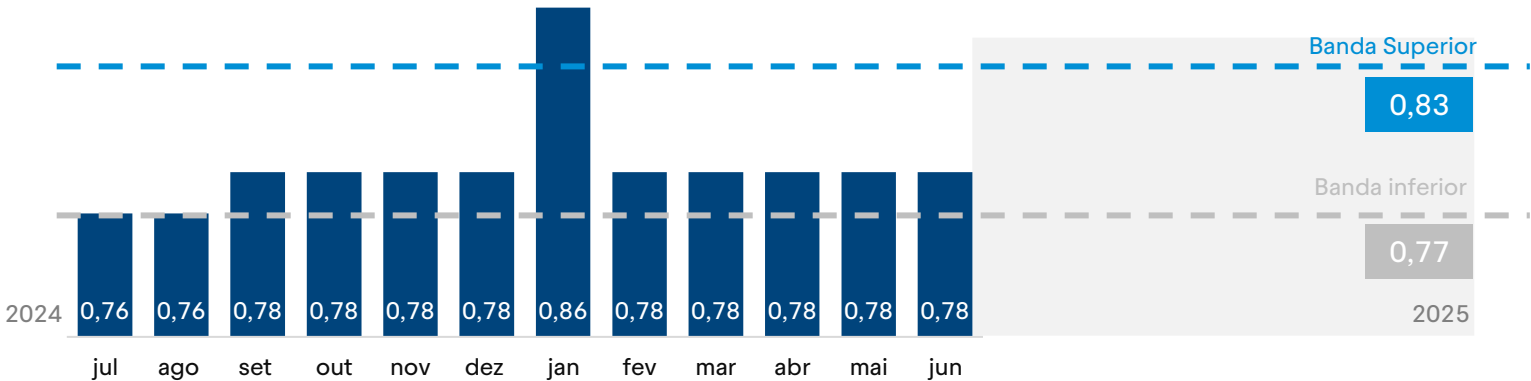


Histórico de Resultados e previsibilidade futura^(1,2)

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

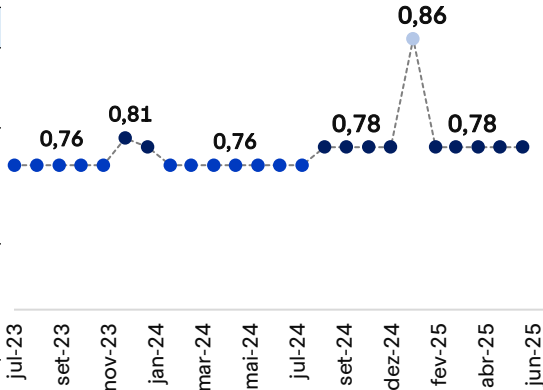
20 maiores locatários são responsáveis por 70% da receita do FII.

Demonstração de Resultados ⁽¹⁾						
Valores R\$		Maio		Junho		2025
			R\$/cota		R\$/cota	
Receita		31.407.845	0,73	31.555.964	0,73	186.532.386
	Locações	32.446.117		32.652.362		192.397.101
	Descontos	-1.038.272		-1.096.398		-5.864.715
Despesa		-509.460	-0,01	-541.030	-0,01	-3.883.619
	Operacional	-422.755		-454.325		-2.138.761
	Comissões	-86.705		-86.705		-1.744.858
NOI		30.898.385	0,71	31.014.934	0,72	182.648.767
Receita Eventual		0,00	0,00	0,00	0,00	15.757.227
	Lucro Vendas	0,00		0,00		15.757.227
Ajustes		-4.487.459	-0,10	-2.444.838	-0,06	-8.425.992
	Caixa / Competência	-4.487.459		-2.444.838		-8.425.992
Fluxo Financeiro		6.862.682	0,16	6.584.821	0,15	37.721.573
	Rendimento caixa	5.668.340		5.632.879		32.569.220
	FII / CRI	2.270.271		2.037.708		11.506.590
	Despesa Financeira	-1.075.929		-1.085.767		-6.354.237
Resultado Imobiliário		33.273.607	0,77	35.154.917	0,81	227.701.575
Despesa FII		-3.622.450	-0,08	-3.736.494	-0,09	-20.627.012
	Taxa Adm.	-3.262.608		-3.259.078		-18.943.577
	Outras despesas	-359.842		-477.416		-1.683.434
Resultado Fundo		29.651.157	0,69	31.418.423	0,73	207.074.653
Distribuição de dividendos		33.734.338	0,78	33.738.663	0,78	202.410.352
Resultado acumulado ⁽²⁾		24.824.794	0,57	22.504.554	0,52	
Lucro projetado com vendas em curso ⁽³⁾		14.353.134	0,33	14.353.134	0,33	



Evolução dos rendimentos

Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota

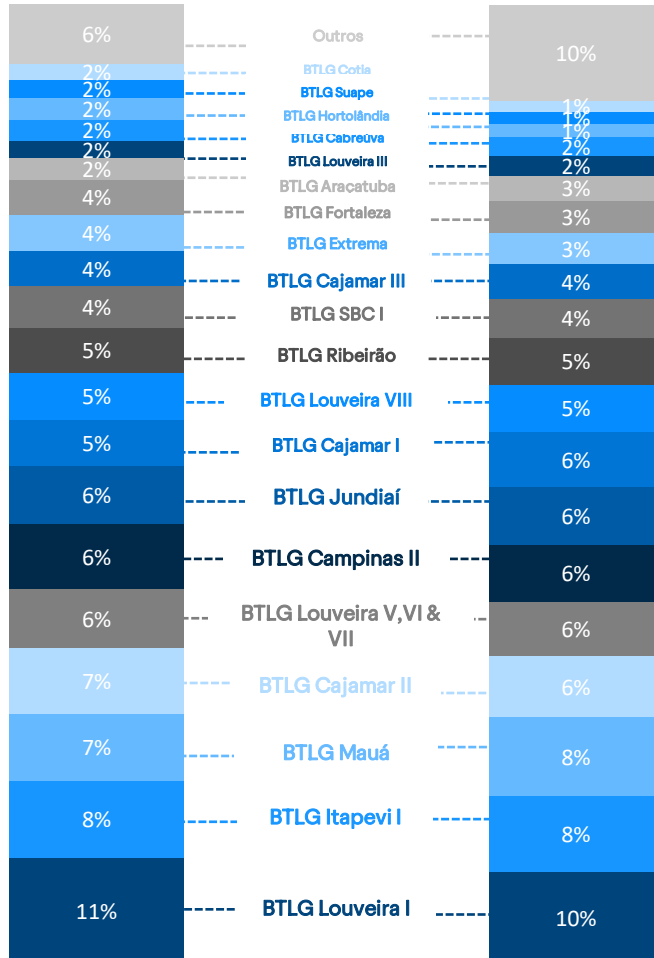


Notas: (1) Regime de competência (2) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (3) Lucro atualizado com base nas vendas em andamento e poderá sofrer variações conforme a efetivação de cada transação e o recebimento das respectivas parcelas. Vendas ainda sujeitas à conclusão dos negócios e a superação de determinadas condições precedentes.

Carteira

Receita de Locação

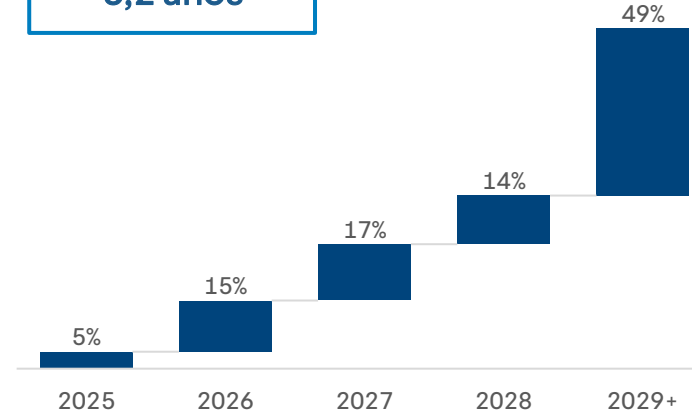
Valor Patrimonial



Vencimento

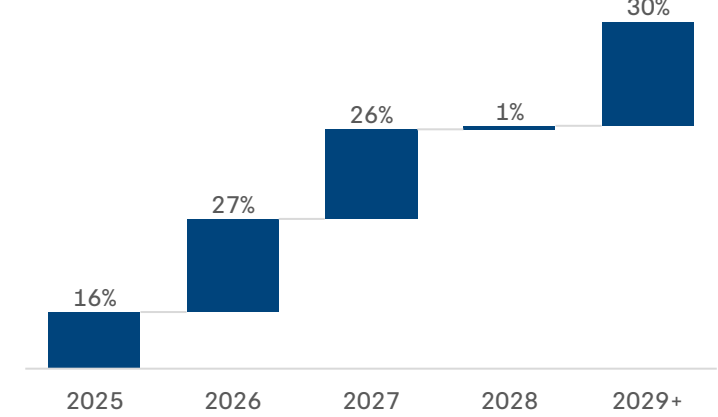
(% da receita contratada)

WAULT
5,2 anos



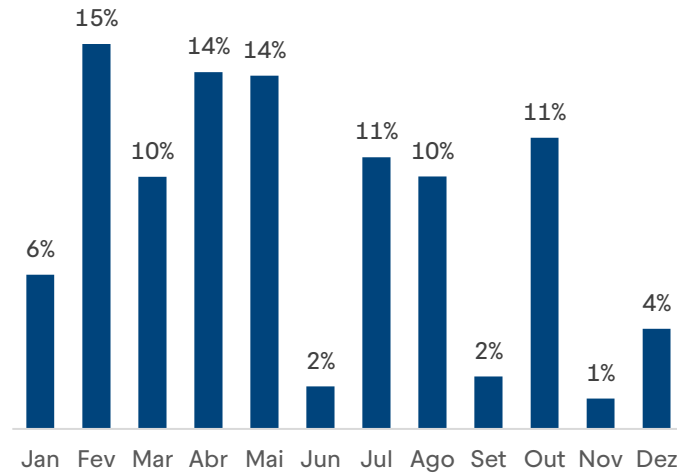
Revisional

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

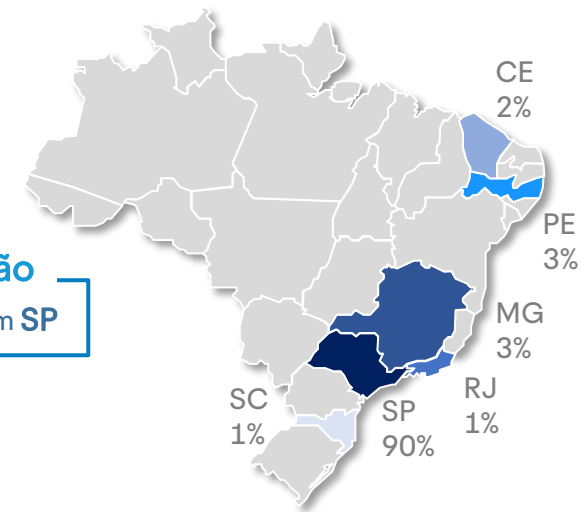


Geografia

(% da ABL)

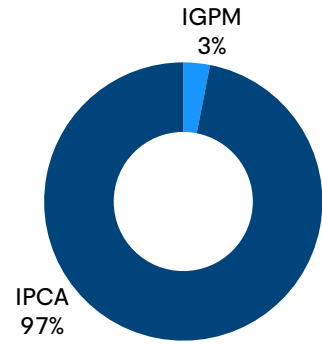
Localização

90% da ABL em SP



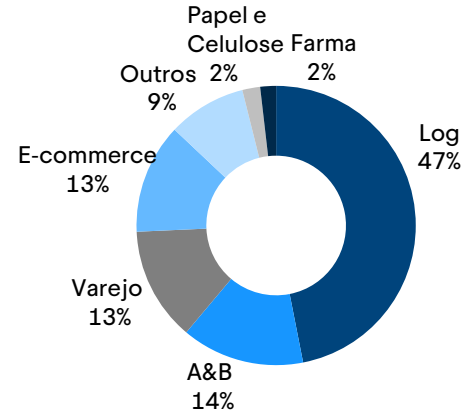
Indexador

(% da receita contratada)



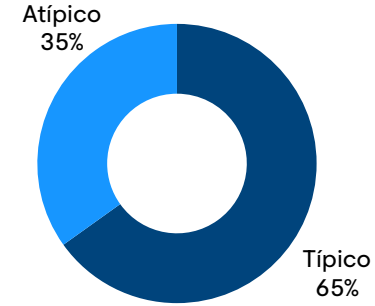
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



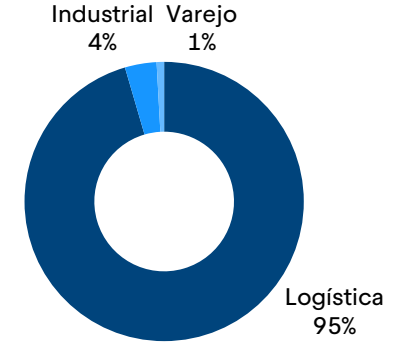
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



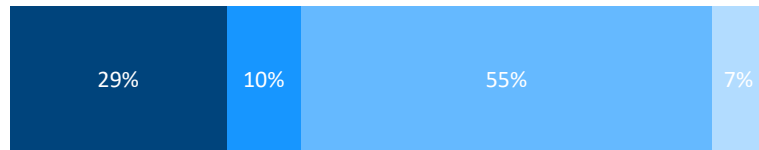
Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

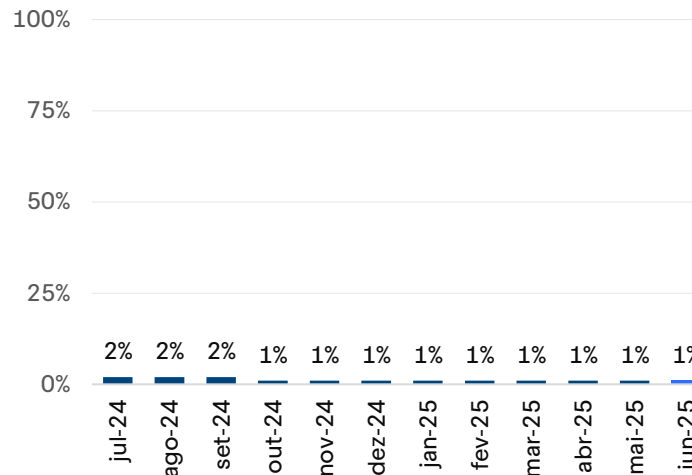
(% da receita contratada)



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

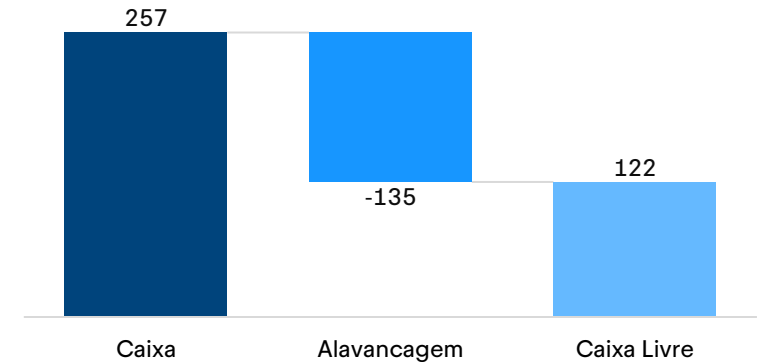
Vacância

(% ABL)



Liquidez⁽¹⁾

(R\$ mm)



LTV⁽²⁾
2,9%

Reavaliação dos Ativos

Em junho, os imóveis do portfólio BTLG foram reavaliados a valor justo, apresentando uma valorização de 3,32% em relação a junho de 2024. As avaliações são conduzidas de forma independente pela Cushman & Wakefield, empresa de referência global em serviços imobiliários.

Vale mencionar que a cota patrimonial do Fundo não reflete exclusivamente o valor dos ativos imobiliários, mas sim o resultado consolidado da composição do patrimônio líquido. Esse valor considera, além da avaliação dos imóveis, a contabilização de passivos, obrigações contratuais, rendimentos a distribuir e demais movimentações do período, como investimentos realizados nos ativos. Com isso, a cota patrimonial apurada é de R\$ 104,20

A tabela ao lado apresenta a variação de valor por ativo do portfólio. As principais valorizações estão concentradas nos imóveis que passaram por revisões contratuais ao longo dos últimos 12 meses, demonstrando a efetividade dessa estratégia. Em contrapartida, os impactos negativos se concentram no BTLG Cotia, em razão da proximidade do vencimento contratual, atualmente em fase de negociação de renovação, e no BTLG Cabreúva devido à vacância cuja recomposição é tratada como prioridade pela gestão.

Destaca-se ainda a valorização de 4,36% sobre o custo de aquisição das aquisições realizadas em 2024 (Portfólio de 13 ativos + BTLG Cajamar III), reforçando a tese de aquisição.

É importante destacar que as reavaliações ocorrem em um contexto macroeconômico desafiador, marcado por juros elevados, tensões geopolíticas e guerras tarifárias. Ainda assim, graças à sólida performance operacional dos ativos, à baixa vacância e à execução eficaz das revisionais de aluguel, o Fundo tem registrado valorizações patrimoniais consistentes ano após ano, evidenciando a resiliência e qualidade do portfólio.

Imóvel	Valor 2024 (R\$)	Valor 2025 (R\$)	R\$/m² - 2025	▲ 2025 vs 2024
BTLG Embu				11,47%
BTLG Jundiaí				7,88%
BTLG Hortolândia				6,90%
BTLG Mauá				5,97%
Aquisições 2024 ⁽¹⁾				4,36%
BTLG Dengo				4,21%
BTLG Fortaleza				2,80%
BTLG Navegantes				0,73%
BTLG Cajamar I				0,56%
BTLG Campinas Dom Pedro				0,54%
BTLG Extrema				0,49%
BTLG Araçatuba				0,25%
BTLG Castelo Branco				0,17%
BTLG Ribeirão Preto				0,17%
BTLG Cajamar III				0,07%
BTLG Cotia				-4,33%
BTLG Cabreúva				-6,32%
Total	4.500.396.881	4.649.877.000	3.429	3,32%

Por uma questão estratégica, a gestão entende que a abertura por ativos pode implicar em uma complexidade potencial na venda futura e na maximização do lucro para os nossos cotistas.

Nota: (1) Fato relevante aquisição portfólio 13 ativos em 10/2024. Fato relevante aquisição BTLG Cajamar III em 10/2024. 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.

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⁽¹⁾



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



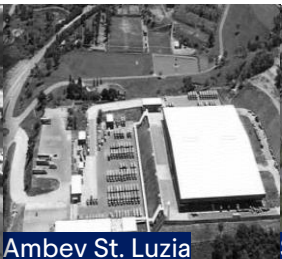
Itambé



Dutra SP



Dutra RJ



Ambev Feira S.



Ambev St. Luzia



SBC



BTLG GRU



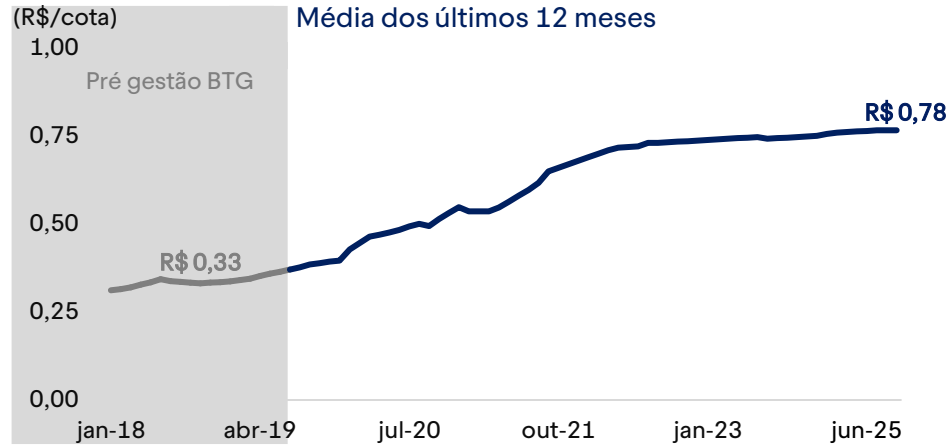
BTLG Camaçari



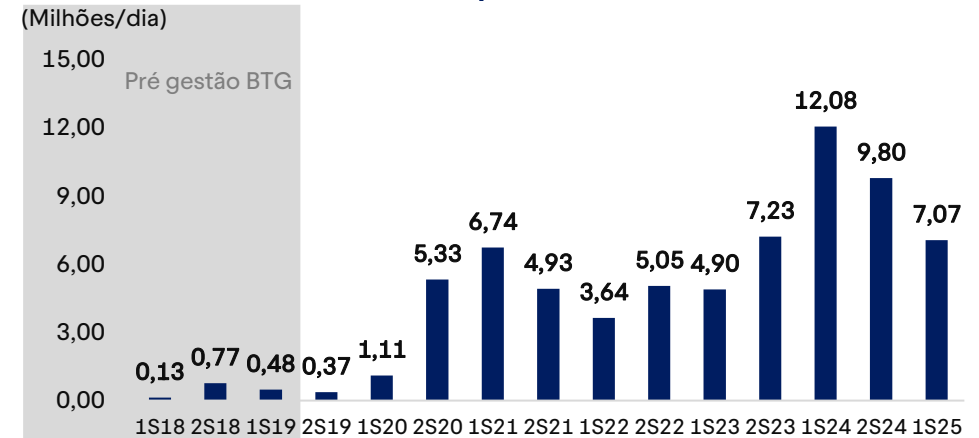
BTLG Campinas

Evolução de Indicadores

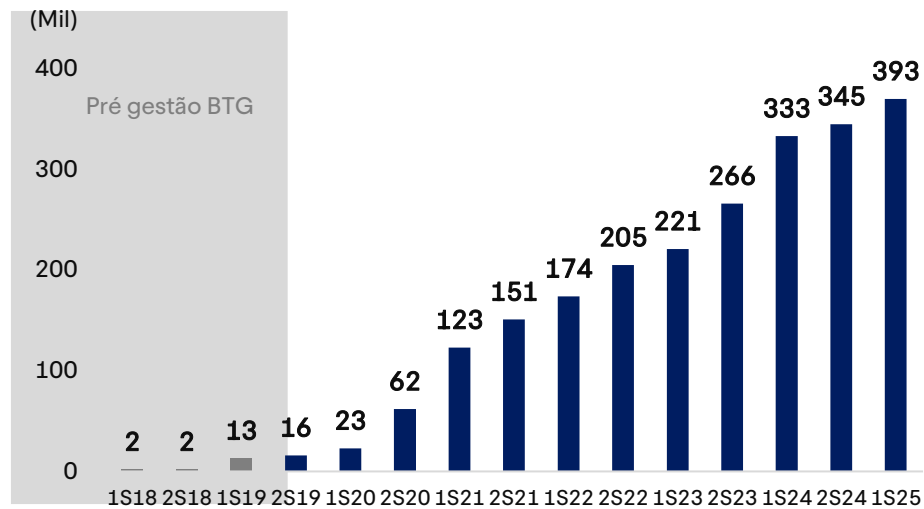
Distribuição Média



Evolução ADTV

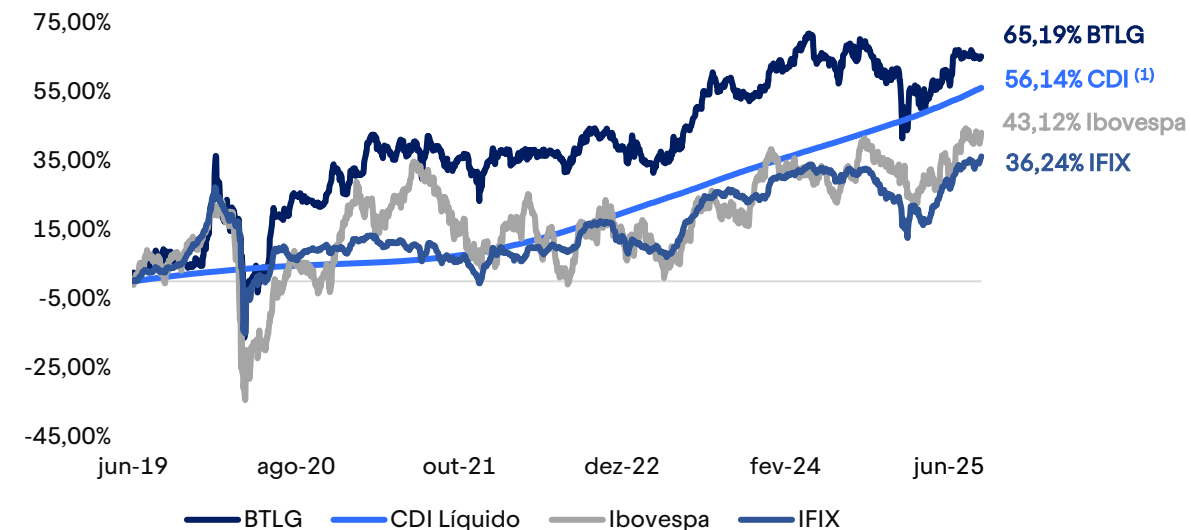


Número de Cotistas



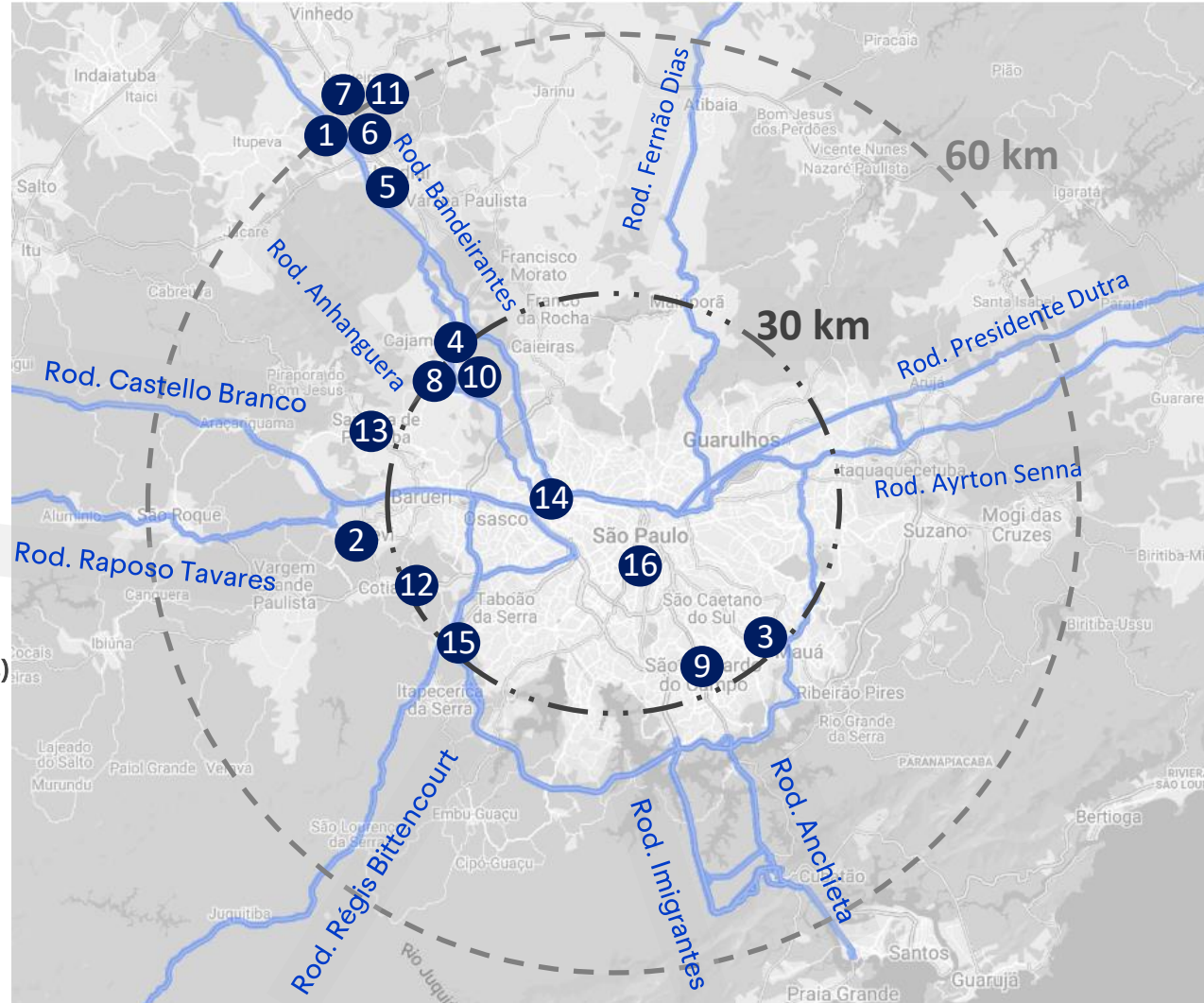
Rentabilidade

Gestão BTG

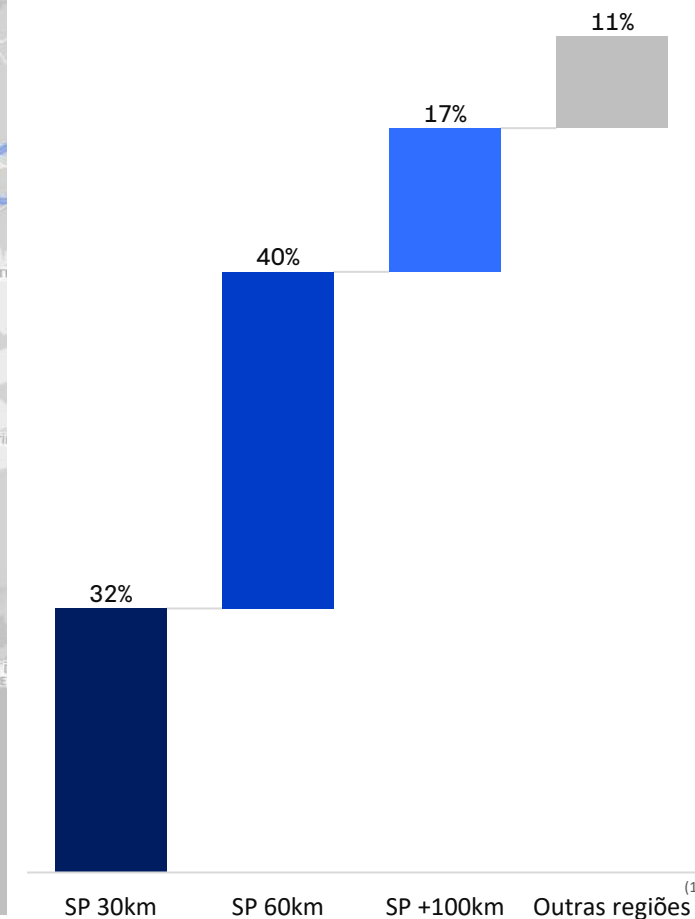


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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



- BTLG Cajamar II | SP
- ABL: 57.153 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Cajamar II | SP
- ABL: 78.639 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Cajamar III | SP
- ABL: 51.109 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Mauá | SP
- ABL potencial: 88.774 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Ribeirão Preto | SP
- ABL: 57.210 m²
- Vacância: 17%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Jundiaí | SP
- ABL potencial: 100.028 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Embu | SP
- ABL: 30.592 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Hortolândia | SP
- ABL: 36.024 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



Portfólio Atual

Localização

- BTLG SBC I | SP
- ABL: 47.752 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Araçatuba | SP
- ABL: 26.783 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- Natura São Paulo | SP
- ABL⁽¹⁾: 63.606 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG St. de Parnaíba | SP
- ABL: 18.940 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- Dengo FL | SP
- ABL: 1.499 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Campinas II | SP
- ABL: 99.592 m² + (74.257 expansão⁽²⁾)
- Vacância: 2%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Cabreúva | SP
- ABL: 38.214 m²
- Vacância: 33%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Itapevi I | SP
- ABL: 73.242 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Louveira II | SP
- ABL: 137.255 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira II | SP
- ABL: 6.503 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira III | SP
- ABL: 31.632 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira IV | SP
- ABL: 18.702 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira V & VI | SP
- ABL: 56.622 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira VII | SP
- ABL: 30.381 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira VIII | SP
- ABL: 73.020 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Louveira IX | SP
- ABL: 7.807 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



Portfólio Atual

Localização

- BTLG Cotia | SP
- ABL: 7.538 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Navegantes | SC
- ABL: 9.794 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BRF Fortaleza | CE
- ABL: 23.274 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Extrema | MG
- ABL: 38.000 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Suape | PE
- ABL: 35.962 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Queimados | RJ
- ABL: 22.783 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



Portfólio Atual

Localização – Imóveis em processo de venda⁽¹⁾

- BTLG Campinas | SP
- ABL: 1.999 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Guarulhos | SP
- ABL: 20.247 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Mutiusuário



- BTLG Camaçari | BA
- ABL: 4.415 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



Resumo dos Ativos

Ativo	UF	Cidade	ABL(m²)	Participação	Vacância	Locatários ⁽³⁾	% 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 Camaçari ⁽¹⁾	BA	Camaçari	4.415	100%	0%	1	0%
BTLG Campinas ⁽¹⁾	SP	Campinas	1.999	100%	0%	1	0%
BTLG Guarulhos ⁽¹⁾	SP	Guarulhos	20.247 ⁽²⁾	100%	0%	0	0%

Top Locatários



Cronograma

Últimos eventos:

16 de dezembro O Fundo recebeu a última parcela referente à venda do ativo BTLG Ambev Santa Luzia, no valor de R\$ 44,9 mm. Lucro: R\$ 18,4 mm R\$ 0,43/cota TIR: 21,5% <u>Fato relevante</u>	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% <u>Fato relevante</u>	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. <u>Fato relevante</u>	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 <u>Fato relevante</u>	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 raio 15km SP e reforçar o caixa. <u>Fato relevante</u>	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%, <u>Fato relevante</u>	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 <u>Fato relevante</u>
--	--	---	---	---	--	--



BTLG Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):



LTV⁽³⁾: 2,9% | Alavancagem

CRI I Volume de emissão: R\$ 40mm Vencimento: jul/31 Amortização: Mensal (ago/23) Taxa: IPCA + 5,92% IF: 21G0479767 S/ multa ⁽¹⁾	CRI II Volume de emissão: R\$ 72mm Vencimento: dez/28 Amortização: Mensal (jan/24) Taxa: IPCA + 5,90% IF: 21L0640489 Multa ⁽¹⁾ : 0,35% do saldo x duration ⁽²⁾ remanescente
CRI III Volume de emissão: R\$ 40mm Vencimento: dez/28 Amortização: Mensal (jan/24) Taxa: IPCA + 5,90% IF: 23E1152492 Multa ⁽¹⁾ : 0,35% do saldo x duration ⁽²⁾ remanescente	

Nota: (1) Se refere a multa de pré pagamento das dívidas. (2) Prazo médio ponderado de recebimento dos fluxos de caixa dos papéis trazidos a valor presente. (3) "Loan to Value" 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. (4) Lucro estimado da operação, sujeito ao recebimento das parcelas a prazo. (5) Direito de preferência. (6) Considera reajustes das parcelas por IPCA. Preço sem reajuste: R\$ 133,1 mm. (7) Cap rate após pagamento da última parcela. (8) Considerando a receita contratada em relação ao valor pago na primeira parcela.

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.

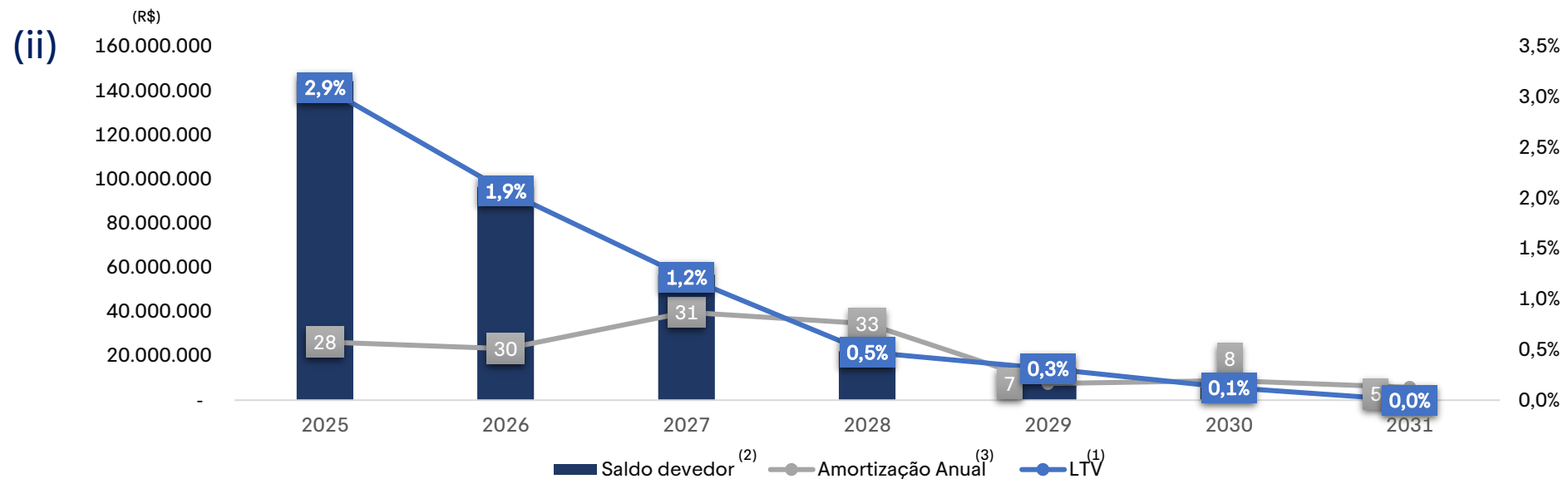
Período	Classificação	Ativo	Valor ⁽¹⁾ (R\$ mm)	Comunicado
4T25	Parcela a receber	BTLG Camaçari e Campinas	15,00	Link
	Parcela a receber	BTLG GRU	21,72	Link
	Aquisições	BTLG Cajamar III	(24,50)	Link
2T26	Aquisições	Portfólio 13 ativos	(614,20)	Link
4T26	Aquisições	BTLG Cajamar III	(26,50)	Link

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⁽¹⁾ 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 (2,9%). 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	40,7	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	64,2	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	30,8	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
Total	135,7					



Contatos

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

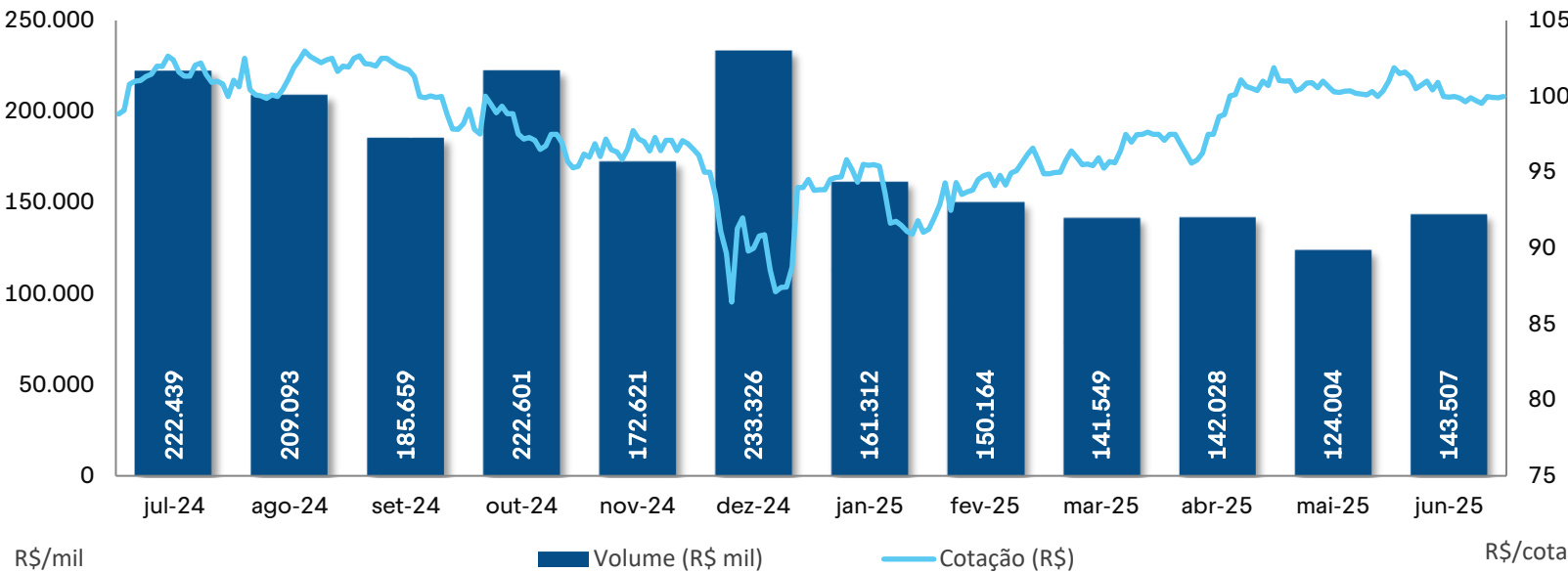
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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.



Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Junho -25	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	0,4%	11,8%	10,3%	18,6%	33,3%
IFIX	0,6%	11,8%	4,1%	10,4%	24,6%
CDI Líquido ¹	0,9%	5,5%	10,3%	21,4%	35,9%
IBOV	1,3%	15,4%	12,1%	17,6%	40,9%

Nota: (1) Considera tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *p*actual