

FII BTG Pactual Logística

BTLG11

Relatório Mensal

Janeiro 2026

BTGLOG
LOG

btg pactual
asset
management

Objetivo

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.

Comentário do Gestor

BTLG: O BTLG conta com 34 imóveis, totalizando 1,4 mm de m² de ABL. Aproximadamente 92% dos ativos estão localizados no estado de São Paulo, principal mercado logístico do país. O portfólio mantém vacância financeira de 2,9%, reforçando a resiliência e a atratividade dos ativos.

RESULTADO: Em janeiro de 2026, o Fundo distribuiu R\$ 0,79 por cota, o que representa um dividend yield anualizado de 9,2% com base no preço de fechamento de dezembro.

No resultado deste mês, a receita de locações dos novos ativos BTLG Mauá II e BTLG Osasco já passou a ser refletida no resultado do Fundo. Adicionalmente, foram reconhecidos os lucros decorrentes do recebimento da última parcela do ativo BTLG Campinas, conforme divulgado em [Fato Relevante](#), e da parcela do ativo Barueri, totalizando ~R\$ 7,7 mm na linha de lucro com vendas.

O ajuste na linha caixa/competência decorre, principalmente, de aluguéis com pagamentos não mensais previstos contratualmente, bem como de vencimentos posteriores à data do fechamento contábil, resultando em um descasamento temporário entre o reconhecimento financeiro e o reconhecimento contábil. Por fim, a linha de lucro projetado foi atualizada para refletir as vendas recentes, resultando em uma projeção de lucro de R\$ 1,54 por cota.

MERCADO SECUNDÁRIO: Em dezembro, o BTLG registrou volume médio diário de negociação de R\$ 21,4 mm. Esse desempenho foi impulsionado pela inclusão do Fundo no rebalanceamento de índices internacionais, movimento que contribui para o aumento da liquidez das cotas, maior visibilidade no mercado e atração de investidores institucionais. Com isso, o BTLG se consolida como um dos FIIs mais líquidos da indústria.

COMERCIAL: No ativo BTLG Cabreúva, o Fundo concluiu a locação de 1 módulo, com área de 4 mil m², para uma empresa do setor de embalagens, com valores em linha com o mercado e prazo contratual de cinco anos. Com essa operação, a vacância consolidada do portfólio foi reduzida para 2,9%.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 5,5 bilhões

COTA DE MERCADO
R\$ 102,65 por cota

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 5,5 bilhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 103,13 por cota

DIVIDEND YIELD
9,2%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,79 por cota

COTISTAS
438.517

ADTV MENSAL
R\$ 21,4 milhões

VOLUME MENSAL
R\$ 427,6 milhões

IMÓVEIS | ABL¹
34 | 1.435.343 m²

LTV¹
3,3%

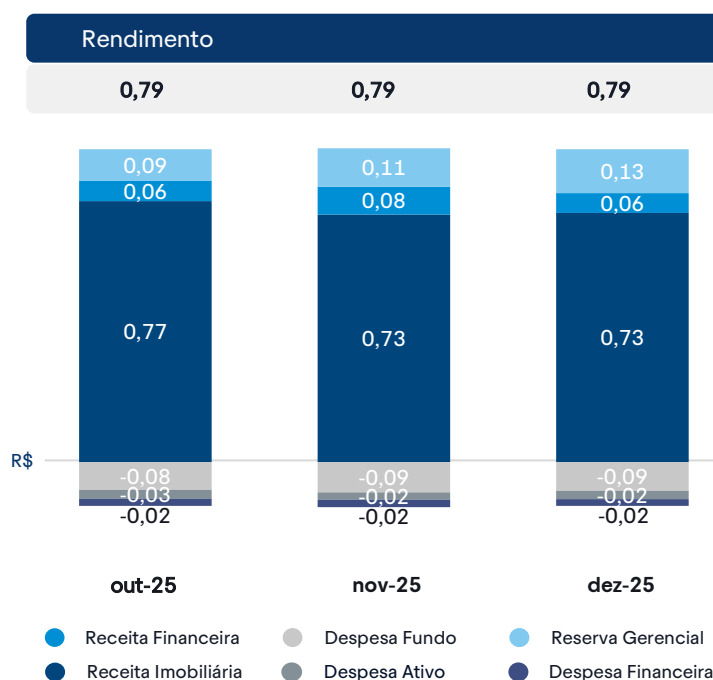
VACÂNCIA FINANCEIRA
2,9%

RETORNO BTLG VS IFIX (2025)
20,3% VS 21,1%

Demonstração do Resultado

	Outubro		Novembro		Dezembro		2025	
	R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota		R\$/cota	
Receita	31.225.322	0,64	31.721.668	0,63	35.163.179	0,66	377.202.050	7,08
Locações	32.551.491	0,66	32.990.777	0,66	36.454.199	0,68	390.924.248	7,33
Descontos	-1.326.169	-0,03	-1.269.109	-0,03	-1.291.021	-0,02	-13.722.199	-0,26
Despesa	-1.054.203	-0,02	-1.380.679	-0,03	-1.197.673	-0,02	-9.479.996	-0,18
Operacional	-484.072	-0,01	-556.057	-0,01	-617.740	-0,01	-5.401.102	-0,10
Comissões	-570.130	-0,01	-824.622 ⁽¹⁾	-0,02	-579.933	-0,01	-4.078.894	-0,08
NOI (Net Operating Income)	30.171.119	0,62	30.340.989	0,60	33.965.505	0,64	367.722.054	6,90
Receita Eventual	10.817.105	0,22	2.072.829	0,04	7.628.719	0,14	40.897.901	0,77
Lucro Vendas	10.817.105	0,22	2.072.829	0,04	7.628.719	0,14	40.897.901	0,77
Ajustes	-6.798.450	-0,14	-1.142.166	-0,02	-7.760.173	-0,15	-23.702.113	-0,44
Caixa / Competência	-6.798.450	-0,14	-1.142.166	-0,02	-7.760.173	-0,15	-23.702.113	-0,44
Fluxo Financeiro	4.094.701	0,08	6.979.210	0,14	6.158.913	0,12	65.369.219	1,23
Rendimento Caixa	2.917.946	0,06	4.095.949	0,08	3.124.153	0,06	49.715.761	0,93
FII / CRI	2.236.945	0,05	3.954.474	0,08	4.091.746	0,08	28.431.602	0,53
Despesa Financeira	-1.060.191	-0,02	-1.071.214	-0,02	-1.056.986	-0,02	-12.778.144	-0,24
Resultado Imobiliário	38.284.475	0,78	38.250.861	0,76	39.992.965	0,75	450.287.060	8,45
Despesa FII	-4.098.113	-0,08	-4.218.517	-0,08	-4.724.600	-0,09	-44.424.229	-0,83
Taxa Adm.	-3.639.098	-0,07	-3.834.929	-0,08	-4.061.148	-0,08	-40.478.048	-0,76
Outras despesas	-459.015	-0,01	-383.588	-0,01	-663.452	-0,01	-3.946.182	-0,07
Resultado Fundo	34.186.361	0,70	34.032.344	0,68	35.268.365	0,66	405.862.830	7,61
Distribuição de dividendos BTLG11	35.143.114	0,79	38.751.531	0,79	42.115.178	0,79	423.237.037	7,94
Distribuição de dividendos BTLG13⁽²⁾	1.848.674	0,40	97.454	0,08	0,00	0,00	-	-
Resultado acumulado⁽³⁾	14.881.209	0,30	10.064.568	0,20	3.218.879	0,06	3.218.879	0,06
Lucro projetado com vendas em curso⁴	34.976.937	0,71	32.904.108	0,65	82.096.651	1,54		

Composição do Resultado por Cota



Balanço Patrimonial

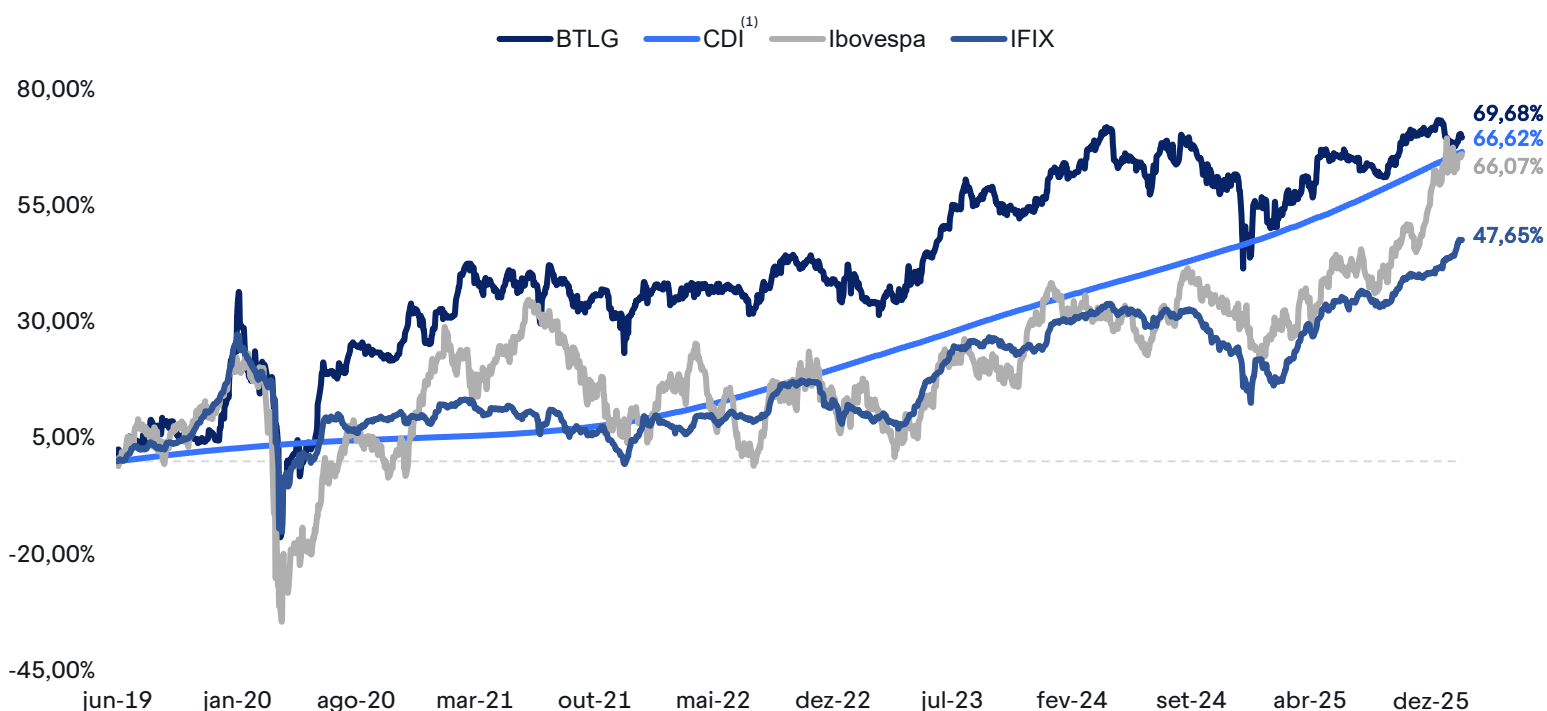
	Novembro.2025	(R\$ '000)
Patrimônio Líquido	5.497.692	
Imóveis ⁽⁵⁾	5.196.707	
Caixa	520.868	
FII's	563.224	
Outros ⁽⁶⁾	-30.069	
A receber	81.651	
Obrigações por aquisição de ativos	-673.334	
Alavancagem (CRIs) ⁽⁷⁾	-161.355	
Quantidade de cotas	53.310	
Cota Patrimonial	103,13	

Notas: (1) Novas locações e revisionais, incluindo uma revisional relevante com uma locatária que ocupa -87 mil m². (2) Competência Outubro - 14ª Emissão (4.567.617 cotas) ; Novembro - 15ª Emissão (1.263.734 cotas). (3) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (4) O lucro apresentado considera resultados acumulados em SPEs e operações de venda em andamento, podendo sofrer variações em função da efetivação das transações, dos prazos de conclusão e do recebimento das respectivas parcelas, bem como de eventuais ajustes operacionais e financeiros.. (5) Considera imóveis via SPEs. (6) Considera em outros; taxa de administração; outros valores a pagar e CRI. (7) Não considera o CRI assumido na aquisição do ativo BTLG Mauá II, o qual será refletido no próximo relatório.

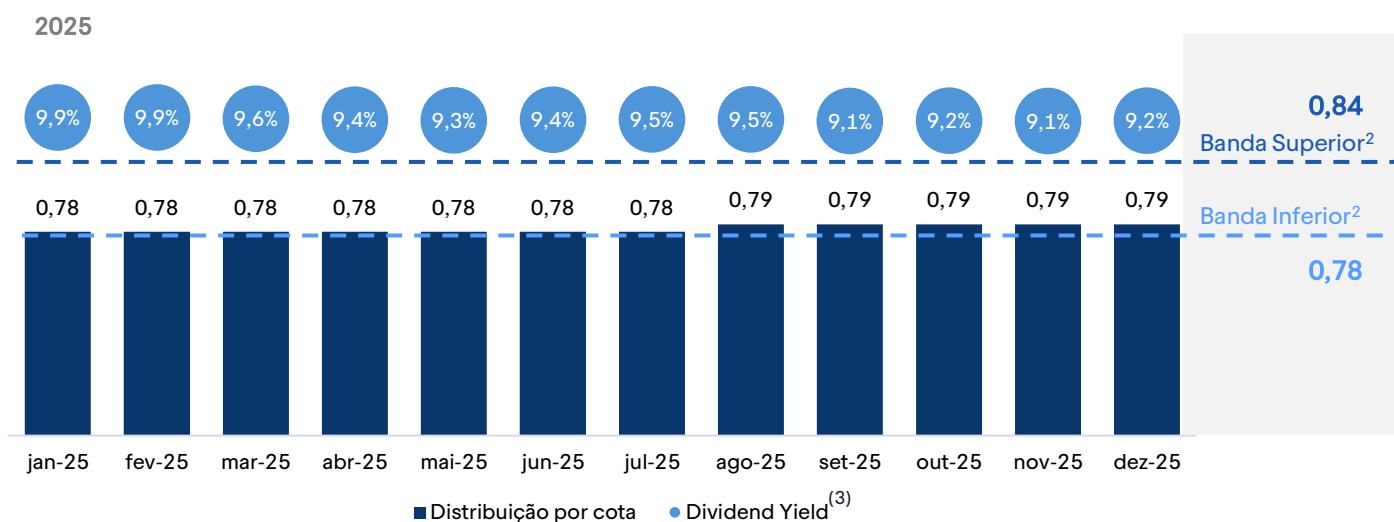
Rentabilidade Mercado Secundário

	Dezembro	2025	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos
BTLG11	-0,2%	20,3%	20,3%	19,5%	36,6%	40,2%
IFIX	3,1%	21,1%	21,1%	14,0%	31,7%	34,6%
CDI Líquido¹	1,0%	12,2%	12,2%	22,7%	36,8%	51,9%
IBOV	1,3%	34,0%	34,0%	20,1%	46,8%	53,7%

Rentabilidade Desde a Gestão BTG

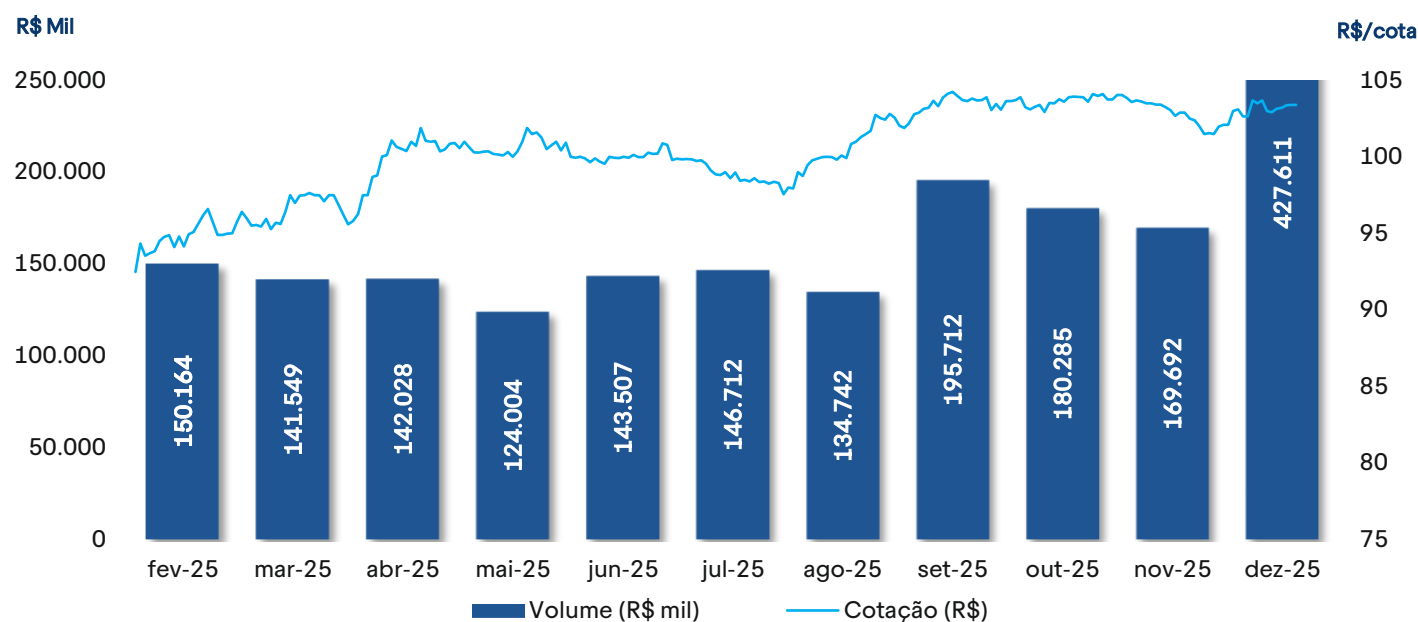


Histórico de Dividendos



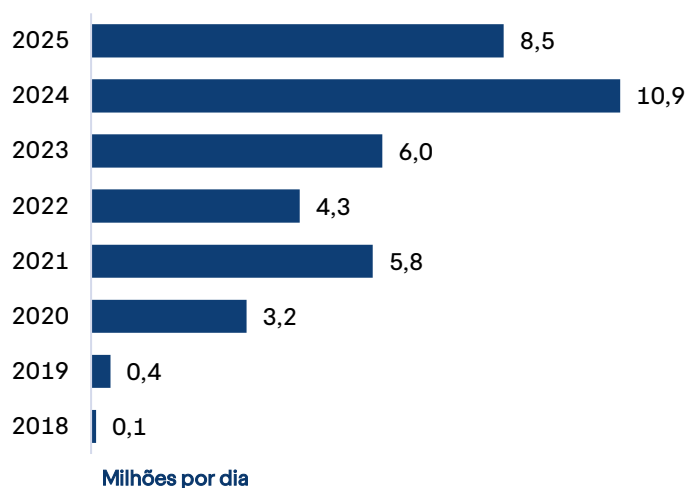
Notas: (1) Considera tributação de 15%. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. (3) Cálculo considera cota de fechamento à mercado dos respectivos meses. 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.

Cotação Histórica e Volume Mensal

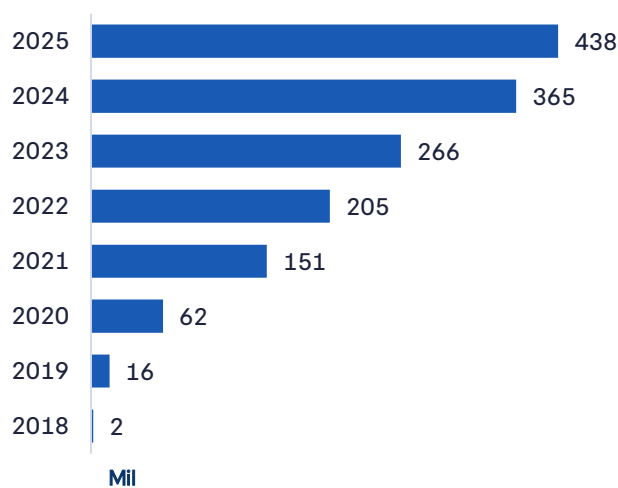


	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro Mensal (R\$ MM)	427	2.119	2.119
Presença no Pregão	100%	100%	100%

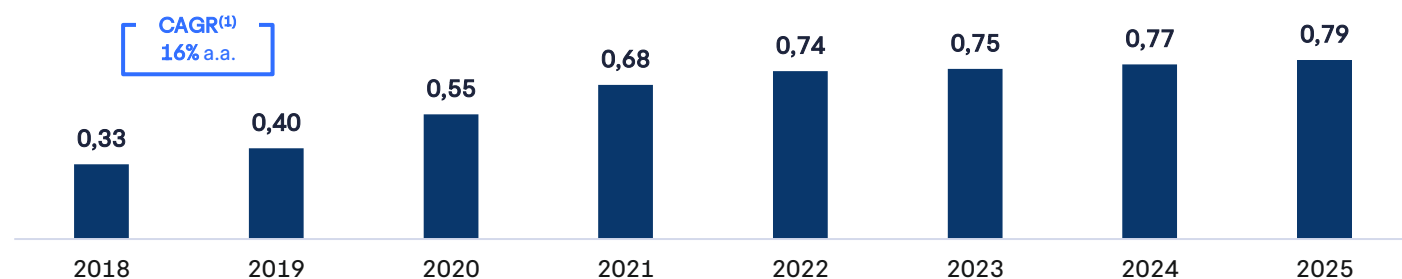
Evolução ADTV



Evolução Cotistas

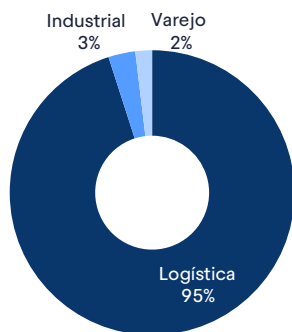


Evolução Dividendos (distribuição média R\$ por cota)



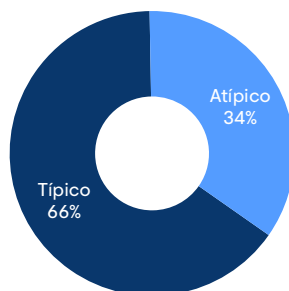
Perfil dos Ativos

(% ABL)



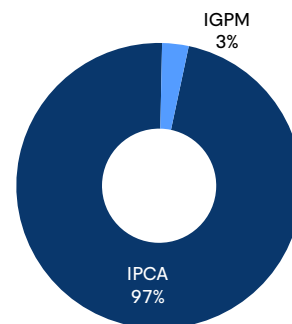
Tipo de Contrato

(% receita)



Indexador

(% receita)



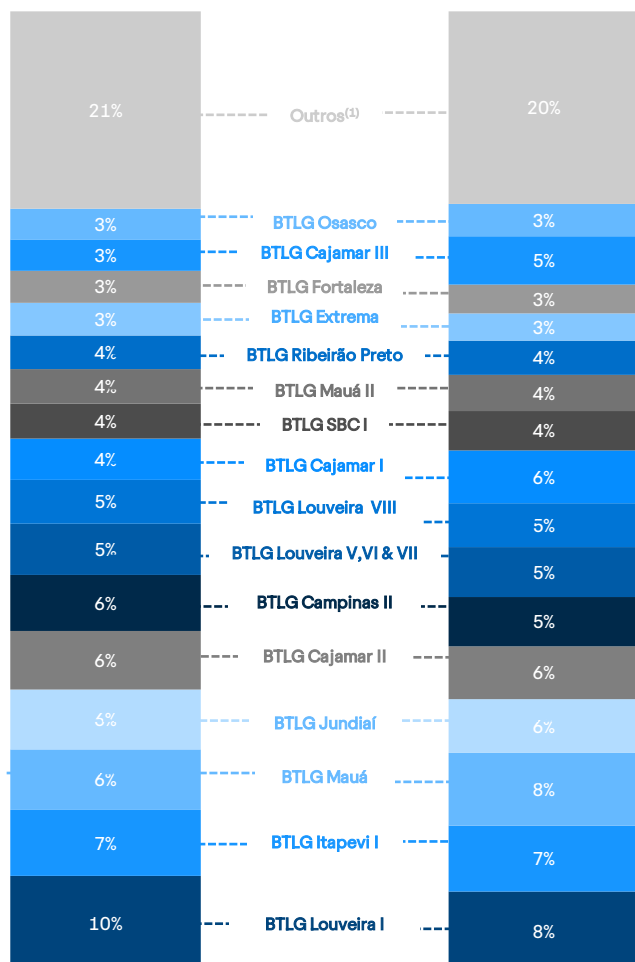
Tipo de Multa (% receita)



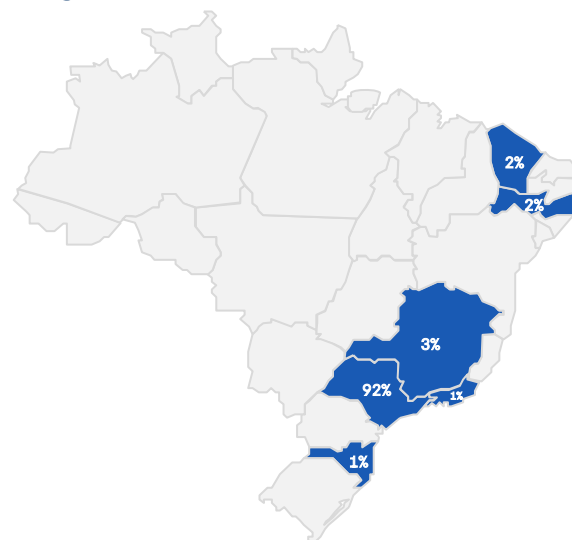
Carteira

Receita de
Locação

Valor
Patrimonial

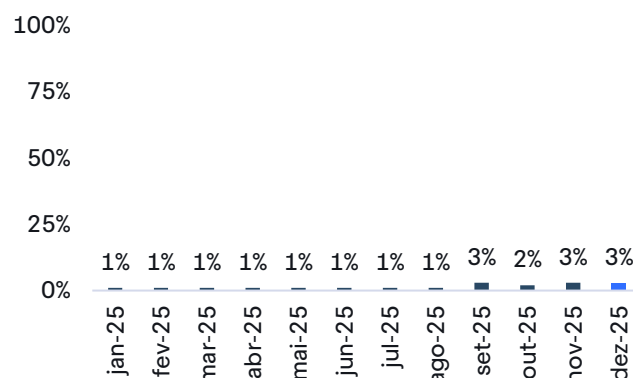


Geografia (% ABL)



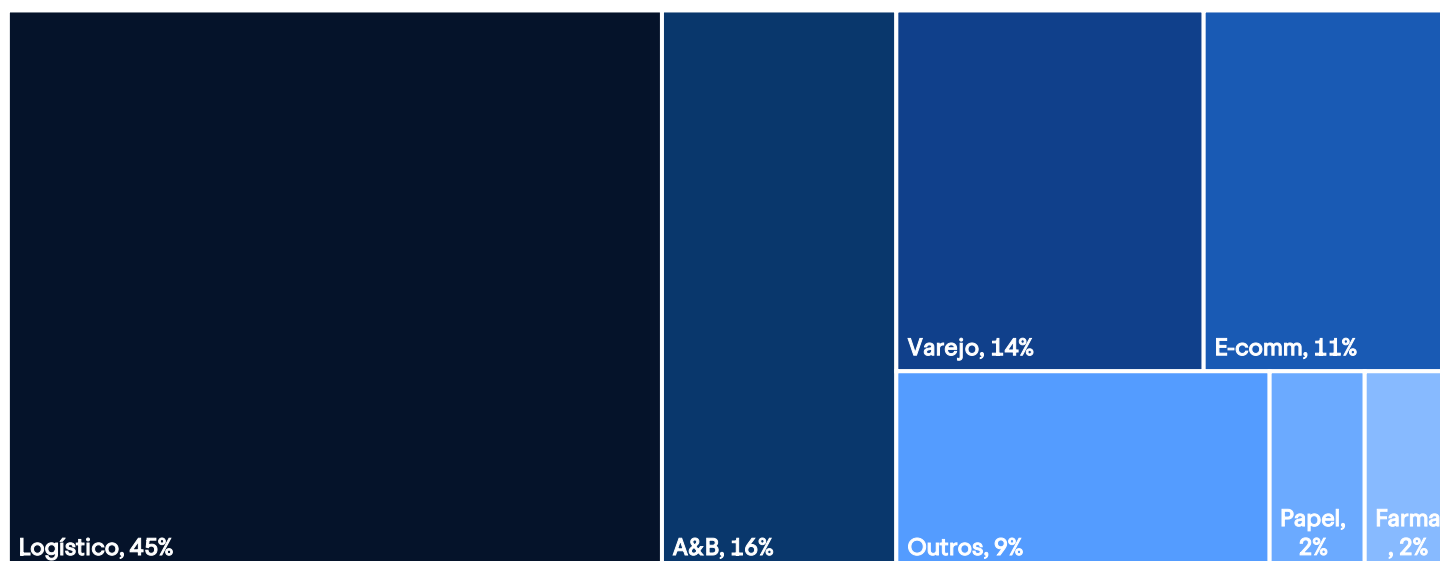
Vacância

(% ABL)

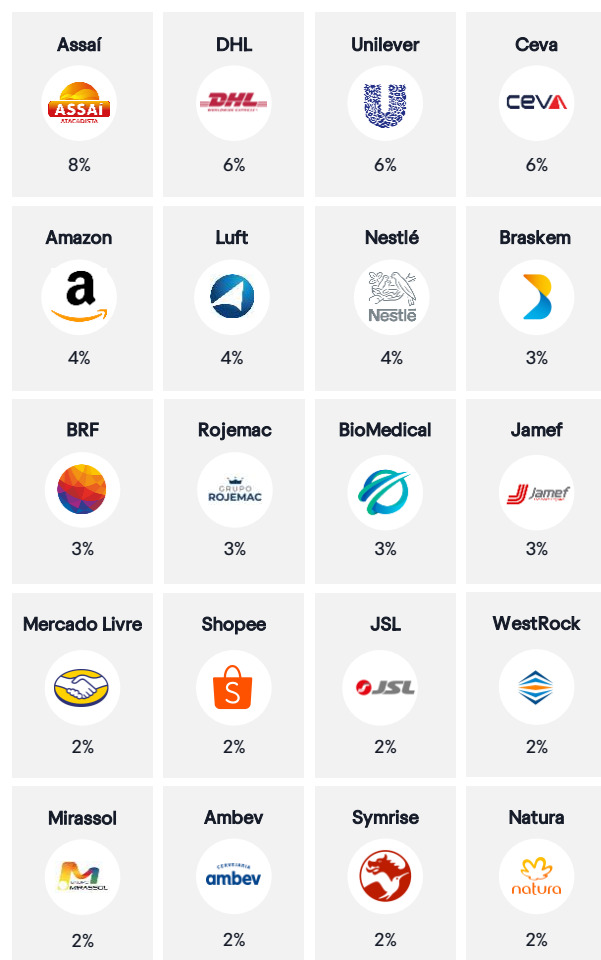


Nota: (1) Considera 17 imóveis, cuja participação individual na receita do Fundo é igual ou inferior a 2%

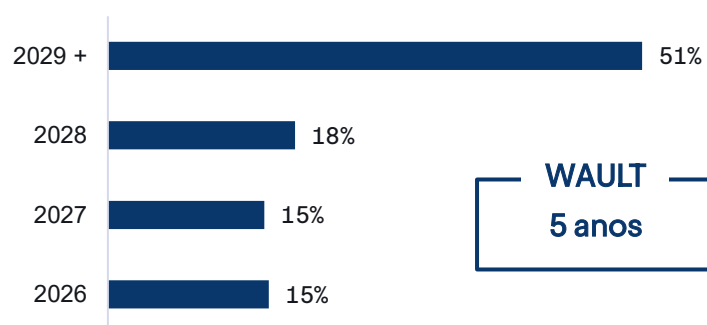
Locatários por Segmento



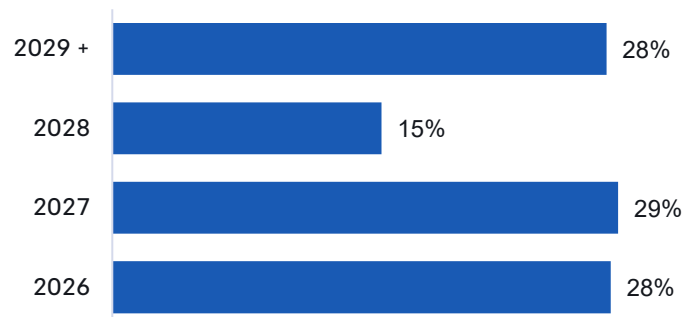
Top 20 Locatários (% receita)



Vencimento (% receita)



Revisional (% receita)

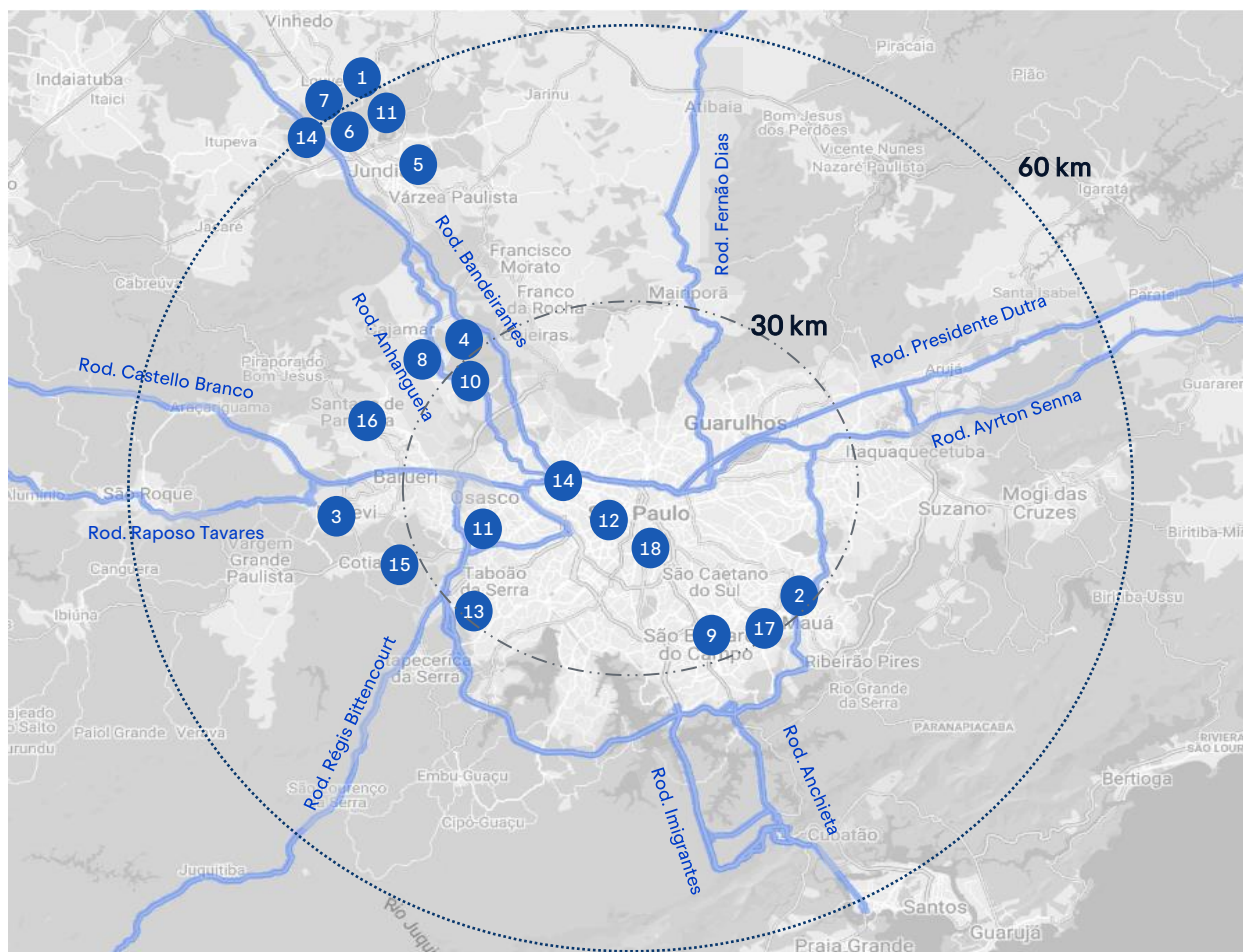


Mês de Reajuste (% receita)

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
15%	7%	10%	10%	18%	11%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
1%	9%	1%	11%	2%	4%

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

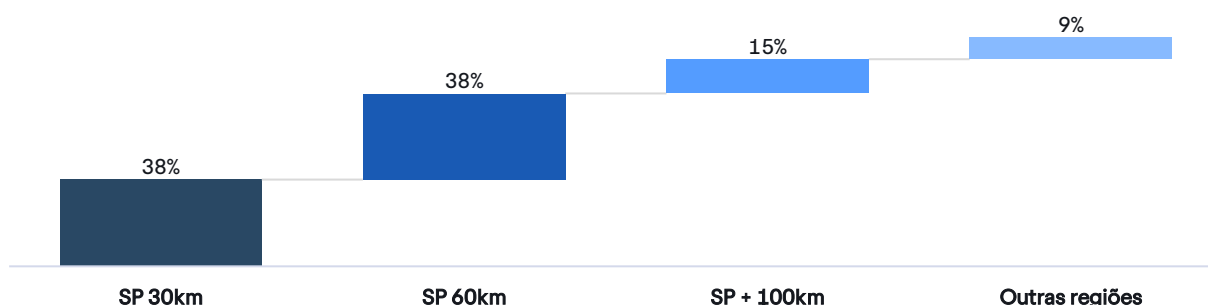
Localização dos Imóveis



Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

1 BTLG Louveira I (10%)	7 BTLG Louveira VIII (5%)	13 BTLG Embu (2%)
2 BTLG Mauá I e II (10%)	8 BTLG Cajamar I (4%)	14 BTLG Louveira III (2%)
3 BTLG Itapevi I (7%)	9 BTLG SBC I (4%)	15 BTLG Cotia (2%)
4 BTLG Cajamar II (6%)	10 BTLG Cajamar III (3%)	16 BTLG St. Parnaíba (1%)
5 BTLG Jundiaí (6%)	11 BTLG Osasco (3%)	17 BTLG St. André (1%)
6 BTLG Louveira IV, V, VI & VII (6%)	12 Natura (2%)	18 BTLG Dengo (1%)

Localização dos Imóveis



Resumo dos Ativos

Ativo	UF	Cidade	Participação	Vacância	Locatários ¹	ABL(m ²)	% Receita
BTLG Louveira I	SP	Louveira	100%	0%	5	137.255	10%
BTLG Itapevi I	SP	Itapevi	100%	0%	2	73.242	7%
BTLG Mauá I	SP	Mauá	100%	0%	5	88.774	6%
BTLG Jundiaí	SP	Jundiaí	100%	0%	6	100.028	6%
BTLG Cajamar II	SP	Cajamar	100%	0%	1	78.639	6%
BTLG Campinas II	SP	Campinas	100%	0%	12	99.592	6%
BTLG Louveira V, VI & VII	SP	Louveira	100%	0%	1	87.003	5%
BTLG Louveira VIII	SP	Louveira	100%	0%	2	73.020	5%
BTLG Cajamar I	SP	Cajamar	100%	0%	1	57.153	4%
BTLG SBC I	SP	São Bernardo do Campo	100%	0%	1	47.752	4%
BTLG Mauá II	SP	Mauá	100%	0%	6	48.417	4%
BTLG Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	100%	0%	12	57.210	4%
BTLG Extrema	MG	Extrema	100%	0%	4	38.000	3%
BRF Fortaleza	CE	Fortaleza	100%	0%	1	23.274	3%
BTLG Cajamar III	SP	Cajamar	100%	0%	1	51.109	3%
BTLG Louveira II, III, IV e IX	SP	Louveira	100%	0%	4	64.644	3%
BTLG Osasco	SP	Osasco	100%	0%	2	35.011	3%
BTLG Araçatuba	SP	Araçatuba	100%	0%	1	26.783	2%
BTLG Hortolândia	SP	Hortolândia	100%	0%	5	36.024	2%
Natura São Paulo	SP	São Paulo	8,22%	0%	1	7.338	2%
BTLG Embu	SP	Embu	100%	32%	3	30.592	2%
BTLG Cotia	SP	Cotia	100%	0%	1	7.538	2%
BTLG Santana de Parnaíba	SP	São Paulo	100%	0%	1	18.940	1%
BTLG Queimados	RJ	Queimados	100%	0%	1	22.783	1%
BTLG Santo André	SP	Santo André	100%	44%	1	40.474	1%
BTLG Cabreúva	SP	Cabreúva	100%	36%	3	38.214	1%
BTLG Suape	PE	Suape	100%	0%	1	35.962	1%
Dengo FL	SP	São Paulo	100%	0%	1	1.499	1%
BTLG Navegantes	SC	Navegantes	100%	0%	1	9.794	0%

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

Histórico de Vendas

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\$ 1.328mm

Total de
Vendas em 4 anos



R\$ 4,68

Lucro/cota das
Vendas



27%

Maior que valor
de laudo⁽¹⁾

Linha do Tempo - Desinvestimentos BTLG

1S 2022
R\$169mm

1S 2023
R\$ 117mm

2S 2023
R\$82mm

1S 2024
R\$346mm

2S 2024
R\$57mm

2S 2025
R\$557mm

MAGNA | CERATTI | ITAMBÉ | BTLG DUTRA RJ | AMBEV ST. LUZIA

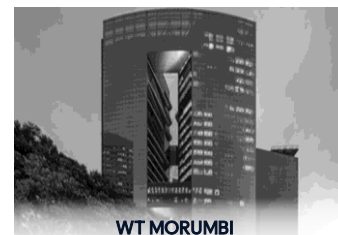
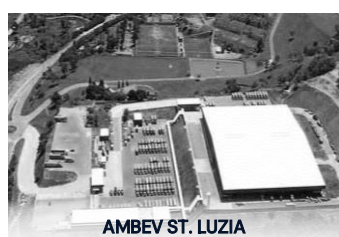
BTLG DUTRA SP

Ambev Feira S. | BTLG GRU | BTLG SBC

BTLG Camaçari | Campinas

WT Morumbi | WBC

Imóveis vendidos



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.

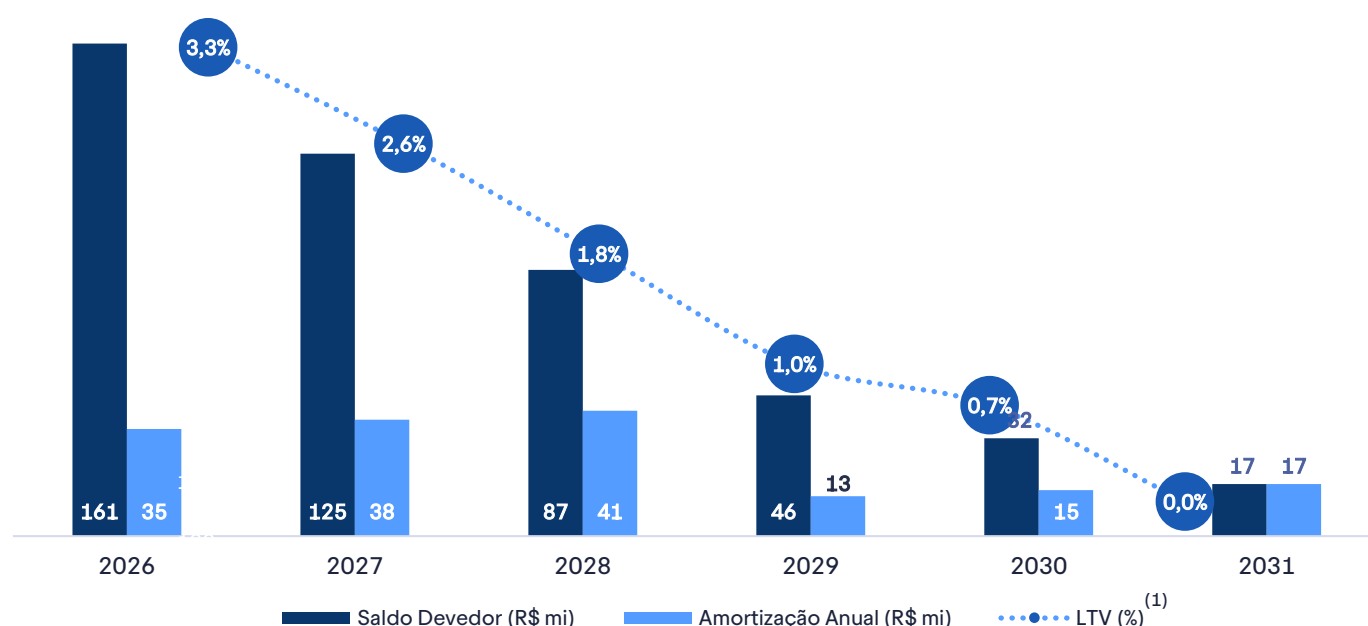
Período	Classificação	Ativo	Valor (R\$ mm)	Comunicado
2T26	Aquisições	Portfólio 13 ativos	-614,2	Link
4T26	Aquisições	BTLG Osasco e Mauá II	-50,0	Link

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 e que são pouco representativos frente ao patrimônio do Fundo (3,3%).

(i) Alavancagem

CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽¹⁾ (R\$ mm)	Prazo (anos)	Início	Vencimento	Taxa	Periodicidade do pagamento
CRI I	21G0479767	38,3	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	21L0640489	56,6	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	23E1152492	26,8	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI IV	22E1150634	39,6	10	mai-22	jul-32	IPCA + 8,00% a.a.	Mensal
Total		161,3					

(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.

Cronograma | Últimos Eventos

18 de Dez.2025

Venda de ativos corporativos com lucro de ~R\$ 27 milhões

O fundo recebeu R\$ 560.491.997,51 (quinhentos e sessenta milhões, quatrocentos e noventa e um mil, novecentos e noventa e sete reais e cinquenta e um centavos) referente à alienação dos dois imóveis corporativos adquiridos na operação de compra do SARE11 - Santander Renda de Aluguéis FII, concluída conforme fato relevante de 16 de outubro de 2025. Os ativos são o WT Morumbi e o Edifício Work Bela Cintra, ambos localizados na cidade de São Paulo.

O lucro da operação é de ~ R\$ 27 milhões, correspondente a R\$ 0,49 por cota.

Com isso, o Fundo conclui uma etapa relevante da transação com o SARE11, com o desinvestimento integral das posições em ativos corporativos, reforçando o caixa do BTLG11 para o exercício de 2026.

[Fato Relevante](#)

17 de Dez.2025

Recebimento da última parcela referente à venda do ativo BTLG Campinas

Em complemento aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 13 de novembro de 2024, 02 de julho de 2025 e 04 de agosto de 2025, a Classe recebeu o montante de R\$ 15.691.053,37 (quinze milhões, seiscentos e noventa e um mil, cinquenta e três reais e trinta e sete centavos) referente à última parcela da alienação da totalidade da participação detida no ativo BTLG Campinas, locado para Air Liquide e localizado na cidade de Campinas - SP, com área total de 1.999 m².

Com o recebimento desta última parcela, o Fundo celebrou a escritura de transferência do BTLG Campinas para a compradora. O lucro gerado pela parcela recebida foi de R\$ 4.375.508,47 (quatro milhões, trezentos e setenta e cinco mil, quinhentos e oito reais e quarenta e sete centavos), correspondente a R\$ 0,0869 por cota e uma taxa interna de retorno de 22,66% a.a..

[Fato Relevante](#)

12 de Dez.2025

15ª Emissão

O Fundo anunciou em 12/12/2025 o encerramento de sua 15ª emissão de cotas, perfazendo o montante total de R\$ 450.515.807,61, considerando a taxa de distribuição Primária

Para maiores informações, acesse o link abaixo.

[Fato Relevante](#)

05 de Dez.2025

Aquisição de dois ativos AAA no raio 30 km de SP.

O fundo adquiriu dois ativos AAA, localizados no raio 30km da cidade de São Paulo, totalizando 83.428 m² de ABL e 100% locados.

i. Imóvel Osasco: Avenida Alberto Jackson Byington, Osasco - SP.

ii. Imóvel Mauá: Avenida Papa João XXIII, Mauá - SP.

Para maiores informações, acesse o link abaixo.

[Fato Relevante](#)

FII na Mídia

Suno

BTLG11 mantém R\$ 0,79 por cota e reforça estabilidade dos rendimentos

O BTLG11 anunciou o pagamento de R\$ 0,79 por cota, referente aos resultados de dezembro de 2025, mantendo a previsibilidade de rendimentos aos investidores. A data-base para os dividendos do BTLG11 foi fixada em 15 de janeiro de 2026, com pagamento previsto para 23 de janeiro de 2026, conforme calendário do fundo.

Trata-se da quinta distribuição consecutiva no mesmo patamar, reforçando a consistência do portfólio operacional.

[Notícia](#)

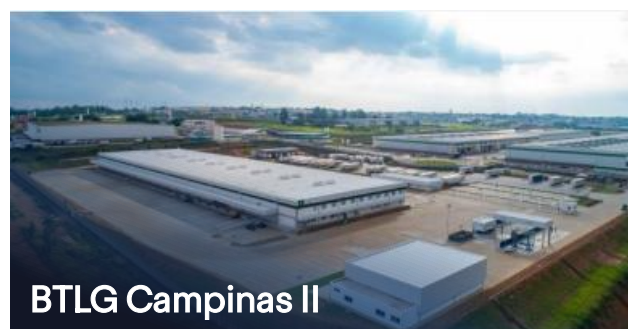
Seudinheiro

BTLG11 (de novo) no topo: FII de galpões logísticos volta a ser o favorito em janeiro com expectativa de corte de juros

Com três recomendações entre os nove bancos e corretoras consultados pelo Seu Dinheiro, o BTG Pactual Logística (BTLG11) voltou a conquistar o pódio do ranking de fundos imobiliários mais recomendados do mês.

[Notícia](#)







BTLG Louveira V & VI



BTLG Louveira VII



BTLG Louveira VIII



BTLG Louveira IX



BTLG Cotia



BTLG Navegantes



BRF Fortaleza



BTLG Extrema



BTLG Suape



BTLG Queimados



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 m² dentre a área bruta locável total do Fundo.

Principais Características

Código de negociação: BTLG11

Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros

Gestor: BTG Pactual Gestora de Recursos

Quantidade de Emissões: 15

Periodicidade dos Rendimentos: Mensal

Prazo de Duração: Indeterminado

Taxa: 0,90% a.a.

Quantidade cotas: 53.310.352

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, 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.

