



BTGLOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

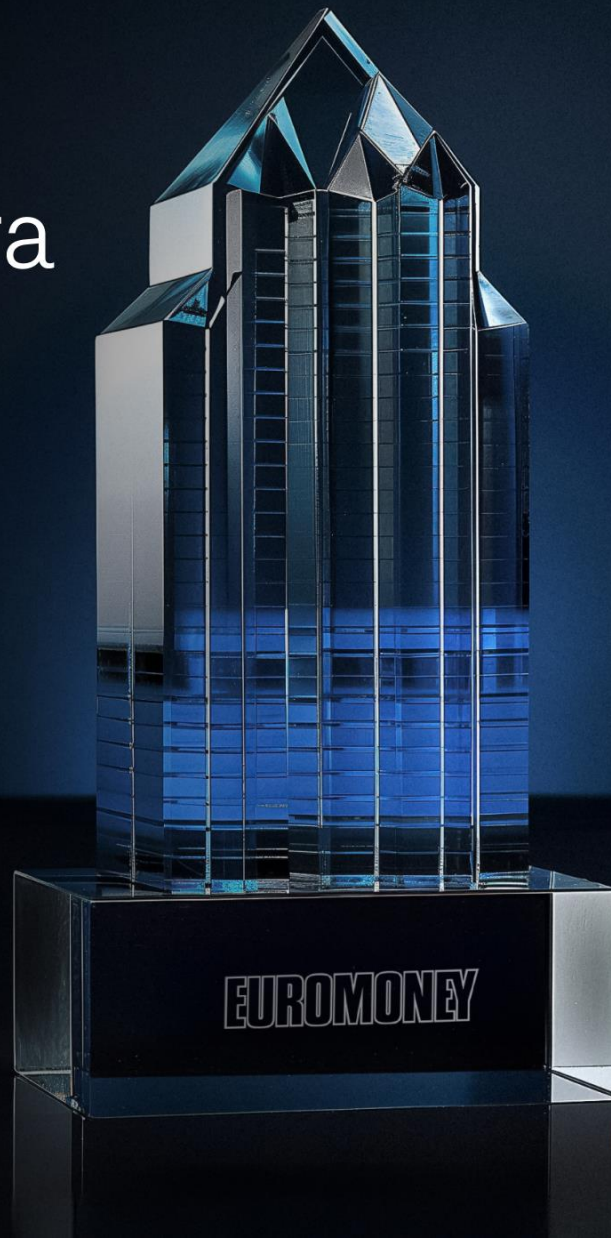
Relatório Mensal Junho/2025



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: 13/06/2025
- Data de pagamento: 23/06/2025
- 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⁾
4.340
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
100,36
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
104,09
(R\$ /cota)

Retorno de
24,68%
Em 24 meses

Rendimento
0,78
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
388.958

Dividend
yield
9,3%

Volume
mensal
ADTV 5,9
124,0
(R\$ milhões)

Imóveis⁽⁴⁾
34

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾
1,9%

ABL Total⁽³⁾
1.300m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/05/2025; (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 Junho de 2025, o BTLG distribuiu R\$ 0,78 por cota aos seus investidores. Com base na cota de fechamento de abril, a distribuição representa um dividend yield de 9,3% 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 a primeira revisão contratual no ativo BTLG Mauá, referente a uma área de 8% da ABL do empreendimento, com um reajuste de 17% no valor da locação. Este movimento reforça o posicionamento estratégico do ativo e estabelece uma referência relevante para futuras negociações com os demais locatários.

No ativo BTLG Campinas, a gestão renovou por mais um ano um contrato de locação que representa 23% da ABL do imóvel, estendendo seu vencimento para 2031. A renovação foi uma oportunidade para fortalecer as condições contratuais, especialmente no que diz respeito às cláusulas de multa por rescisão, tornando o acordo mais sólido e seguro.

O destaque do mês foi a locação de 100% do ativo BTLG Suape. A locatária, que anteriormente ocupava parcialmente o imóvel, optou por expandir sua operação e assumir a totalidade da área, decisão provocada após o trabalho proativo da gestão junto ao inquilino. Com isso, foi eliminada a vacância remanescente de 15 mil m². As condições comerciais da nova locação estão 10% acima daquelas consideradas pela gestão no momento da aquisição, realizada no último trimestre de 2024, com um contrato de longo prazo até 2033 e cláusulas de multa rescisória robustas.

Aquisições

Conforme Fato Relevante divulgado em [27/06/2025](#), o Fundo concluiu o pagamento da última parcela, no valor aproximado de R\$ 337 mm, referente à aquisição dos ativos Cajamar I, Cajamar II e Campinas II.

Com base nas receitas atuais dos imóveis e no valor total investido, a transação representa um cap rate de 9,5%, superior aos 9,2% anunciado no momento da aquisição. O resultado reforça a estratégia da gestão na seleção de ativos com alta qualidade, boa liquidez e localização estratégica.

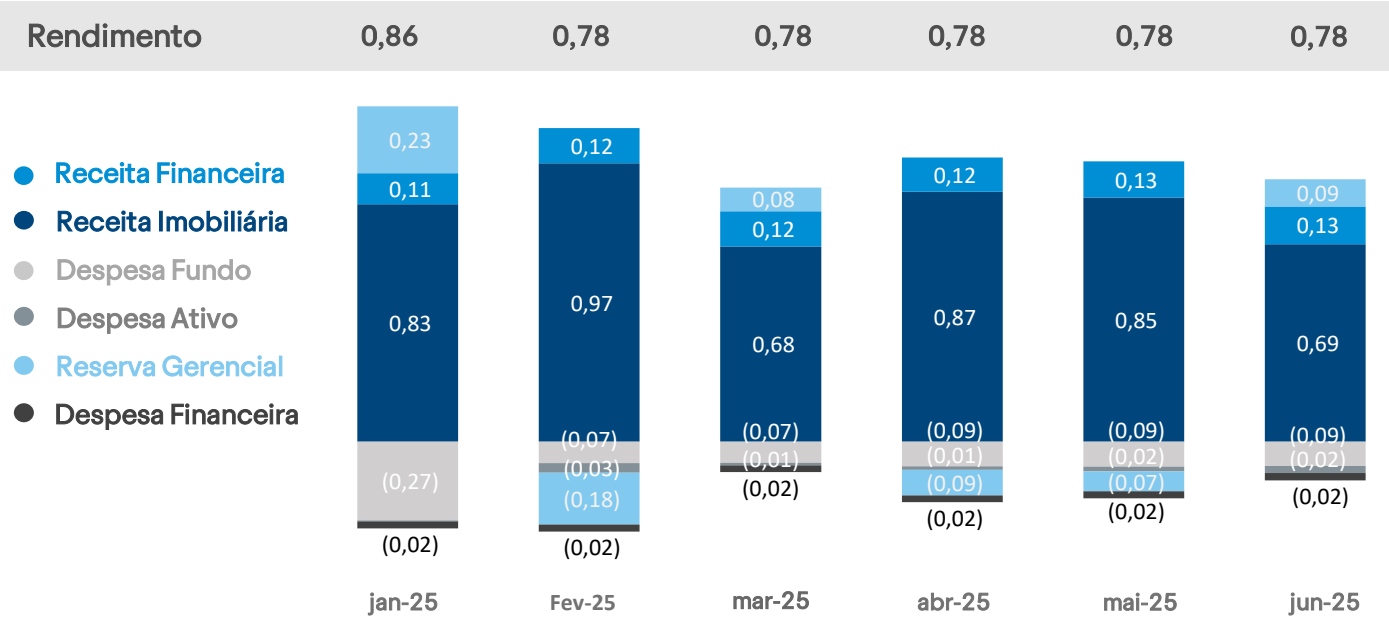
Seção Especial

A seção especial deste mês, anexada a este relatório, apresenta detalhes sobre a 14ª emissão de cotas do BTLG, cujo objetivo é viabilizar a aquisição do FII SARE11 e reforçar o caixa para capturar novas oportunidades— operação já aprovada pelos cotistas do SARE11 e que, no momento, encontra-se em fase de diligência.



Valores em R\$

Composição do Resultado por cota⁽¹⁾



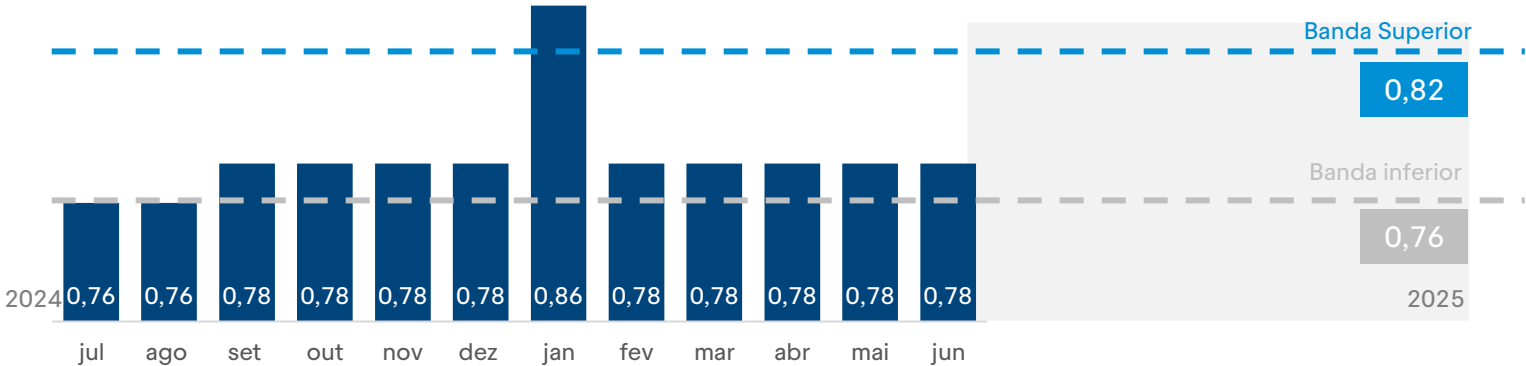
Valores em R\$/cota

Histórico de Resultados e previsibilidade futura⁽²⁾

Regime Caixa

Segue abaixo uma estimativa de banda de distribuição para os próximos meses do 1º semestre de 2025.

Histórico de Distribuição e projeção 1S2025



Notas: (1) Os valores apresentados pelo FIL representam o regime de caixa. (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

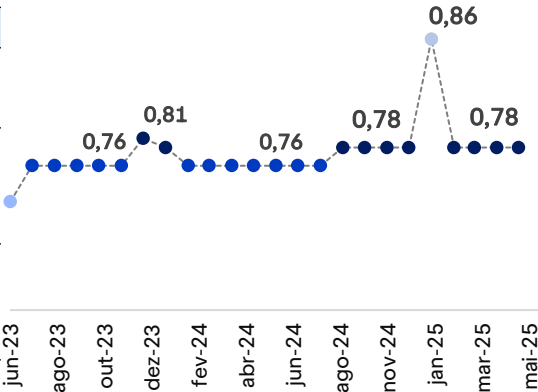
20 maiores locatários são responsáveis por 70% da receita do FII.

Demonstração de Resultados ⁽¹⁾					2025		
Valores R\$		Maio		Junho			
			R\$/cota		R\$/cota		
a	Receita	30.886.492	0,71	31.407.845	0,73	184.452.082	
	Locações	31.845.733		32.446.117		190.121.609	
	Descontos	-959.241		-1.038.272		-5.669.526	
b	Despesa	-503.238	-0,01	-509.460	-0,01	-3.499.650	
	Operacional	-416.533		-422.755		-1.832.227	
	Comissões	-86.705		-86.705		-1.667.423	
c = a + b		NOI	0,70	30.898.385	0,71	180.952.432	
d	Receita Eventual	6.287.015	0,15	0,00	0,00	22.089.280	
	Lucro Vendas	6.287.015		0,00		22.089.280	
e	Ajustes	-2.667.271	-0,06	-4.487.459	-0,10	-6.871.875	
	Caixa / Competência	-2.667.271		-4.487.459		-6.871.875	
f	Fluxo Financeiro	6.184.054	0,14	6.862.682	0,16	35.648.087	
	Rendimento caixa	5.460.933		5.668.340		31.572.454	
	FII / CRI	1.798.310		2.270.271		10.379.018	
	Despesa Financeira	-1.075.189		-1.075.929		-6.303.385	
g = c + d + e + f		Resultado Imobiliário	0,93	33.273.607	0,77	231.817.924	
h	Despesa FII	-3.501.258	-0,08	-3.622.450	-0,08	-28.740.235	
	Taxa Adm.	-3.194.739		-3.262.608		-18.622.562	
	Outras despesas	-306.519		-359.842		-10.117.672	
i = g + h		Resultado Fundo	0,85	29.651.157	0,69	203.077.690	
		Distribuição de dividendos	0,78	33.734.338	0,78	206.220.213	
		Resultado acumulado ⁽²⁾	0,67	24.824.794	0,57		
		Lucro projetado com vendas em curso ⁽³⁾	0,56	24.100.342	0,56		



Evolução dos rendimentos

Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota

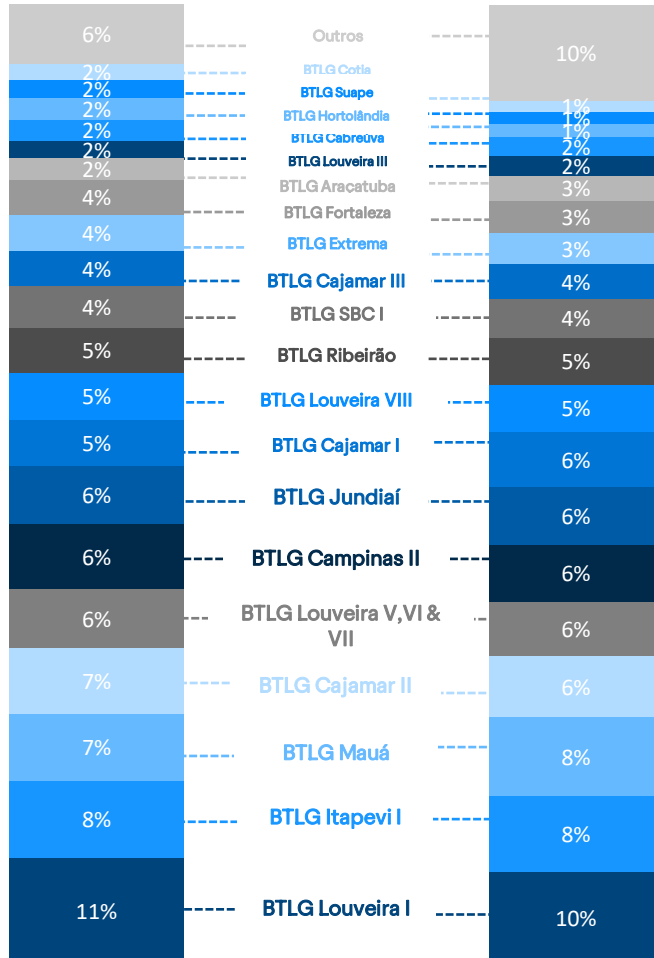


Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa e competência mês anterior. (2) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (3) Valor estimado com vendas em andamento. Lucro poderá sofrer variação conforme a concretização de cada venda e o recebimento de cada parcela. Vendas ainda sujeitas à conclusão dos negócios e a superação de determinadas condições precedentes.

Carteira

Receita de Locação

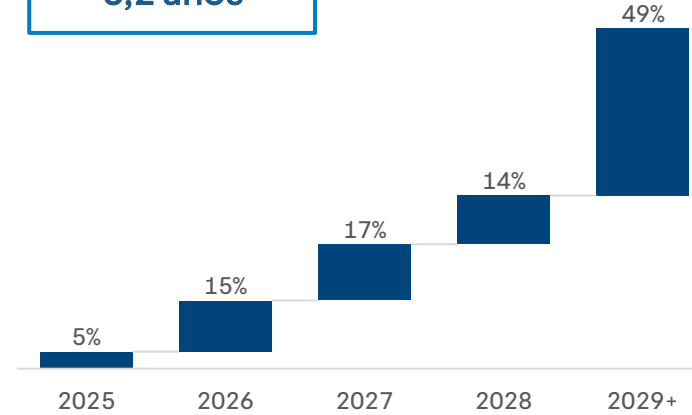
Valor Patrimonial



Vencimento

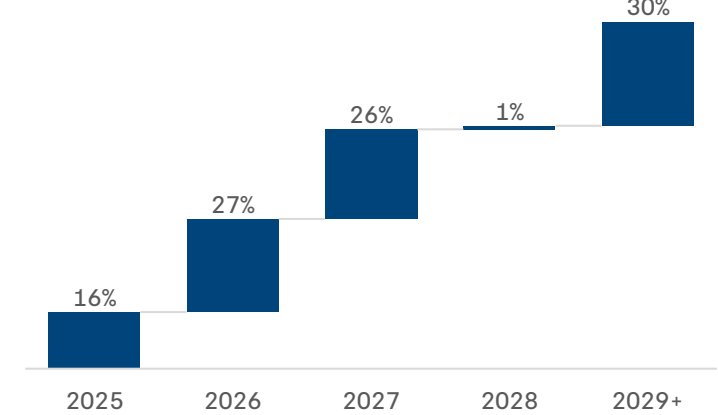
(% da receita contratada)

WAULT
5,2 anos



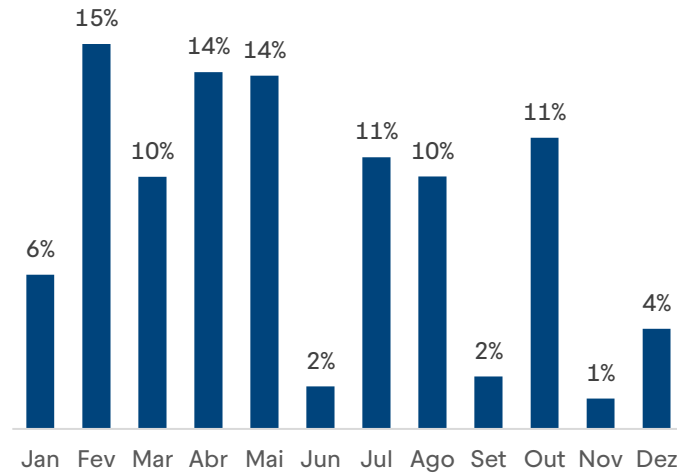
Revisional

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

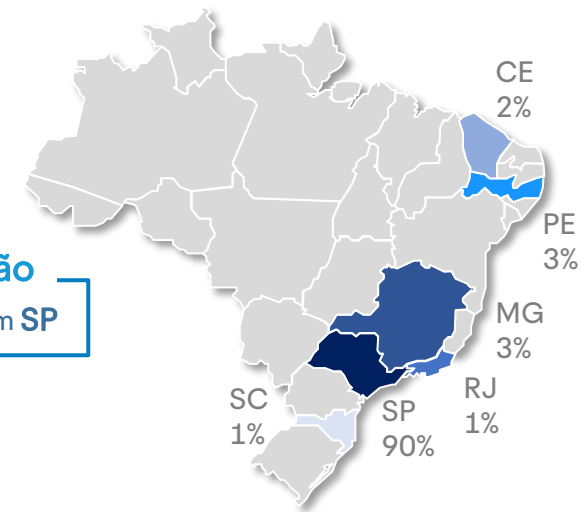


Geografia

(% da ABL)

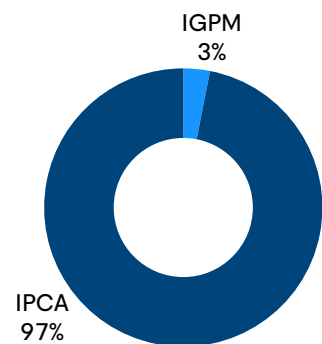
Localização

90% da ABL em SP



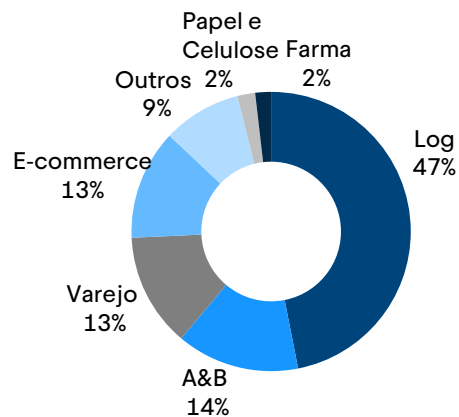
Indexador

(% da receita contratada)



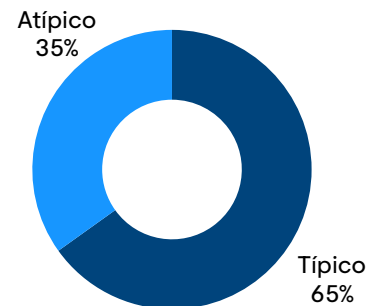
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



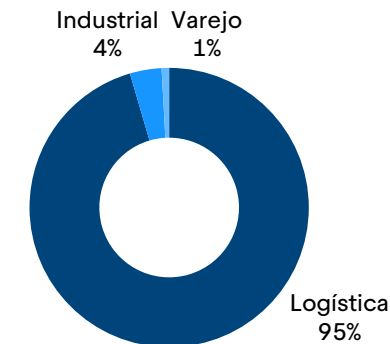
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

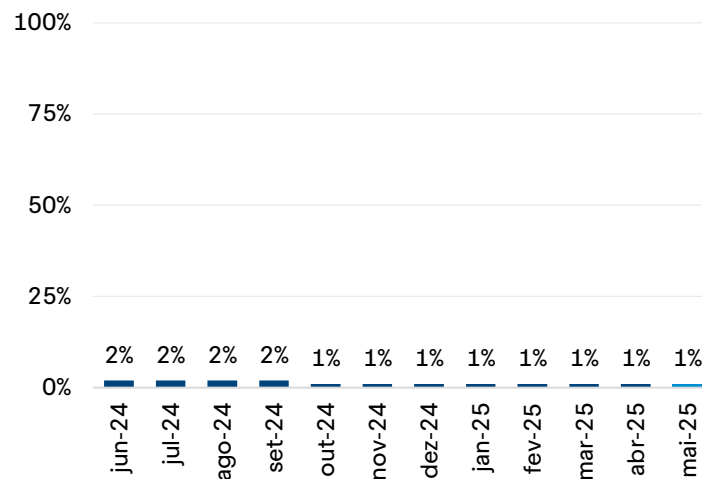
(% da receita contratada)



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

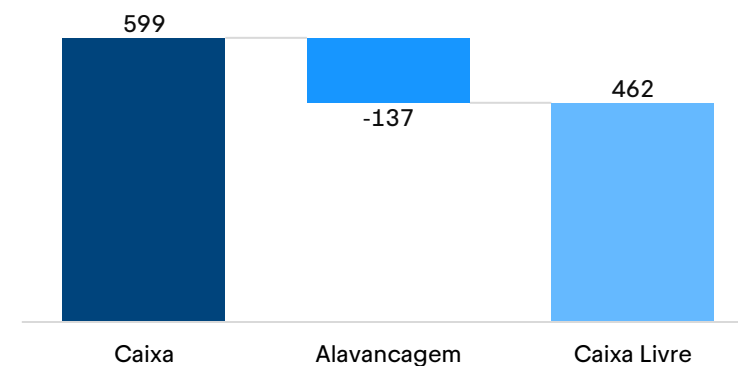
Vacância

(% ABL)



Liquidez

(R\$ mm)

LTV⁽¹⁾
3,0%

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
BTGLOG

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



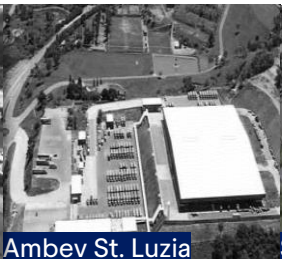
Itambé



Dutra SP



Dutra RJ



Ambev Feira S.



Ambev St. Luzia



SBC



BTLG GRU



BTLG Camaçari

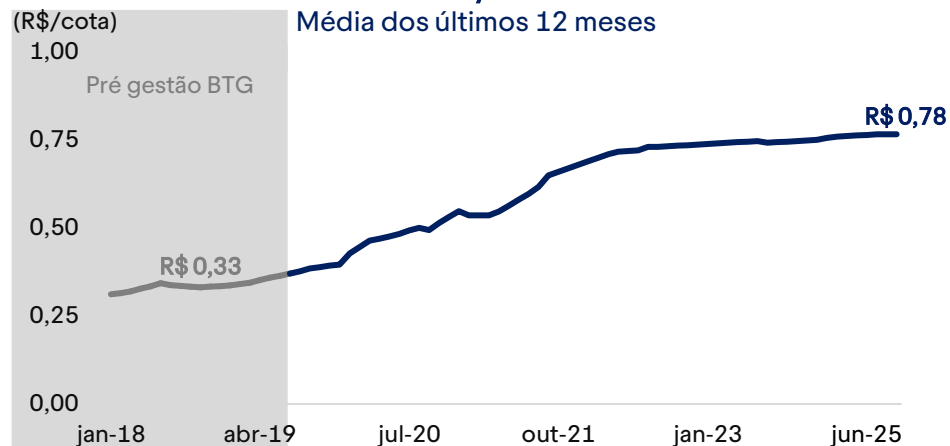


BTLG Campinas

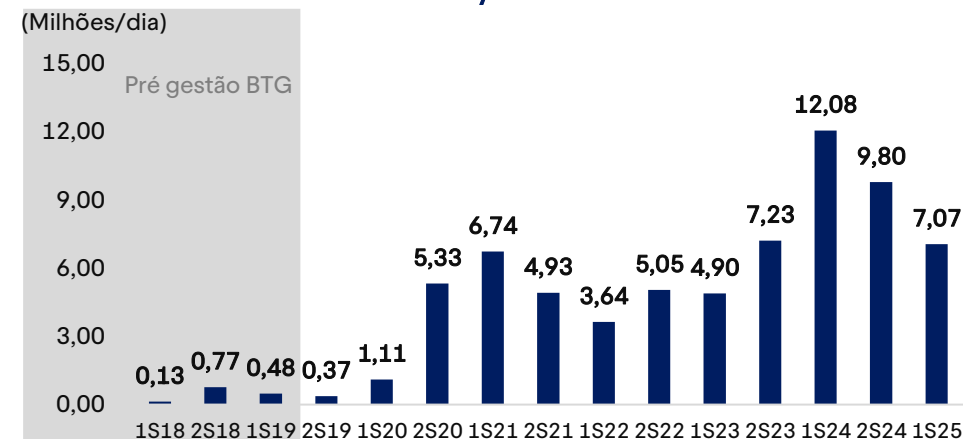
Evolução de Indicadores

Distribuição Média

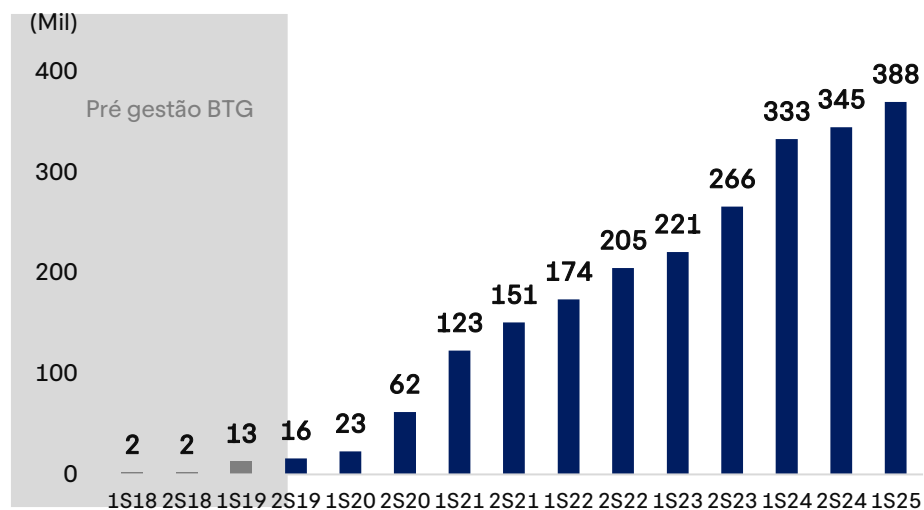
Média dos últimos 12 meses



Evolução ADTV

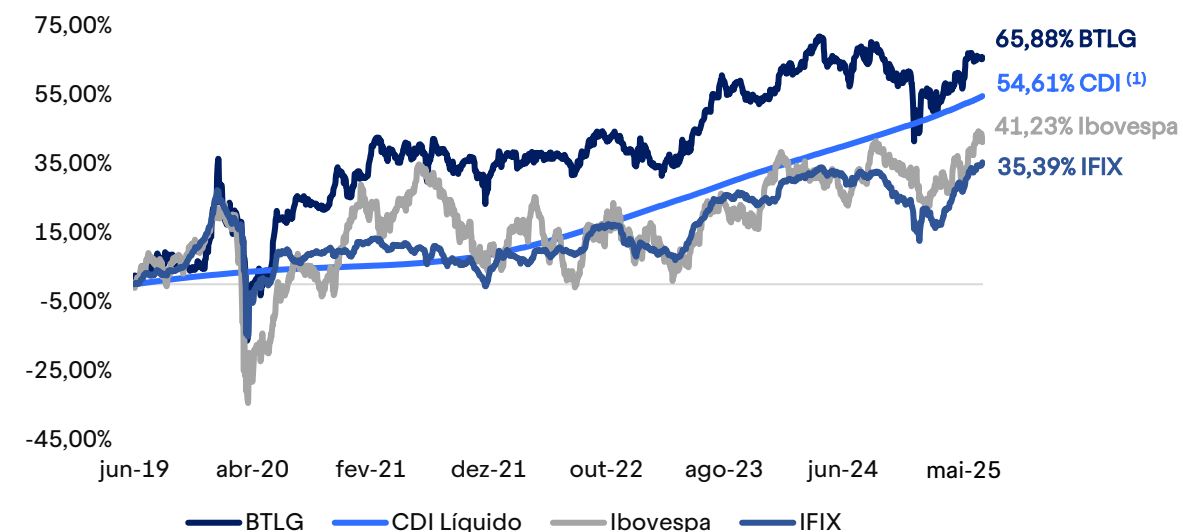


Número de Cotistas



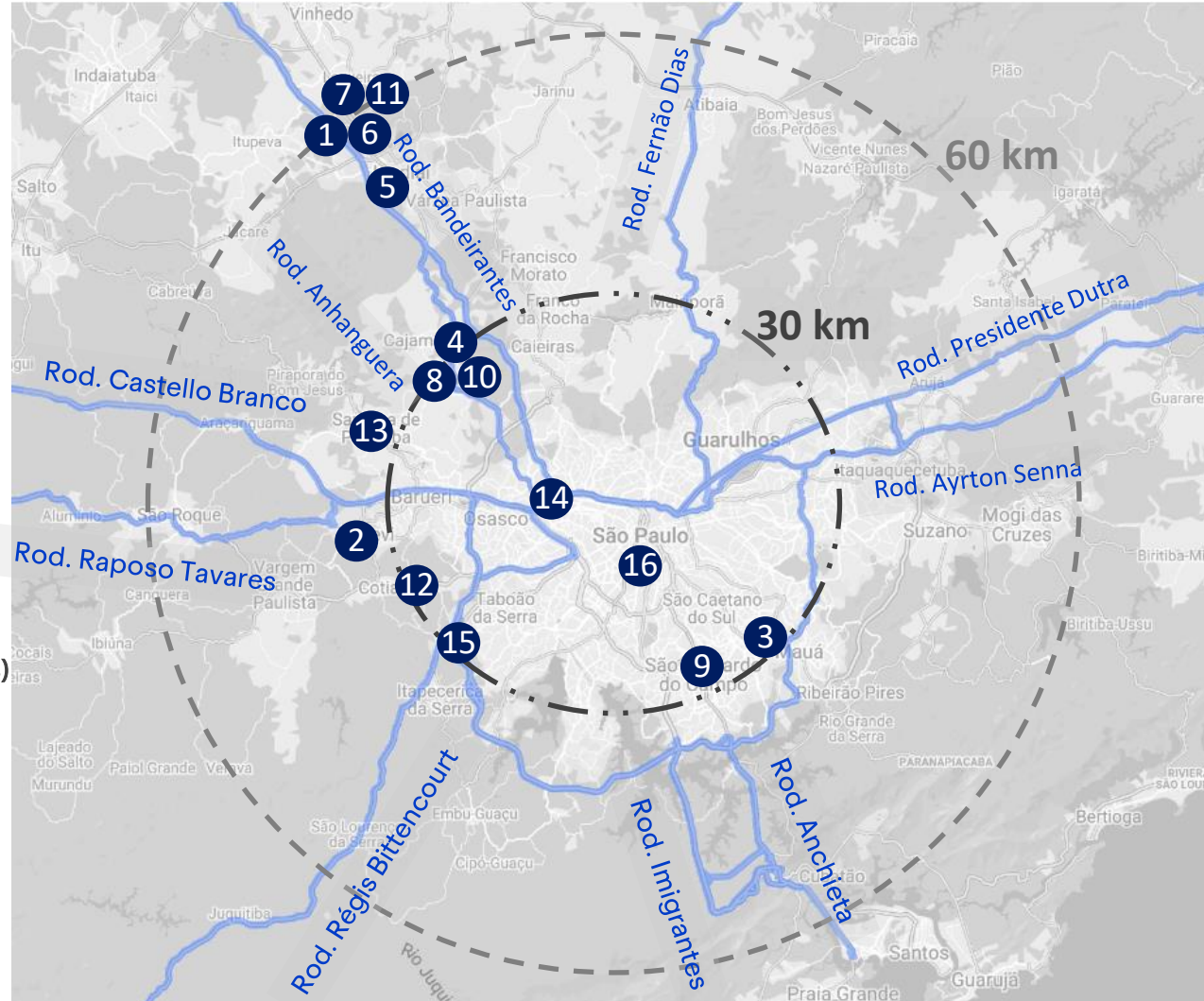
Rentabilidade

Gestão BTG

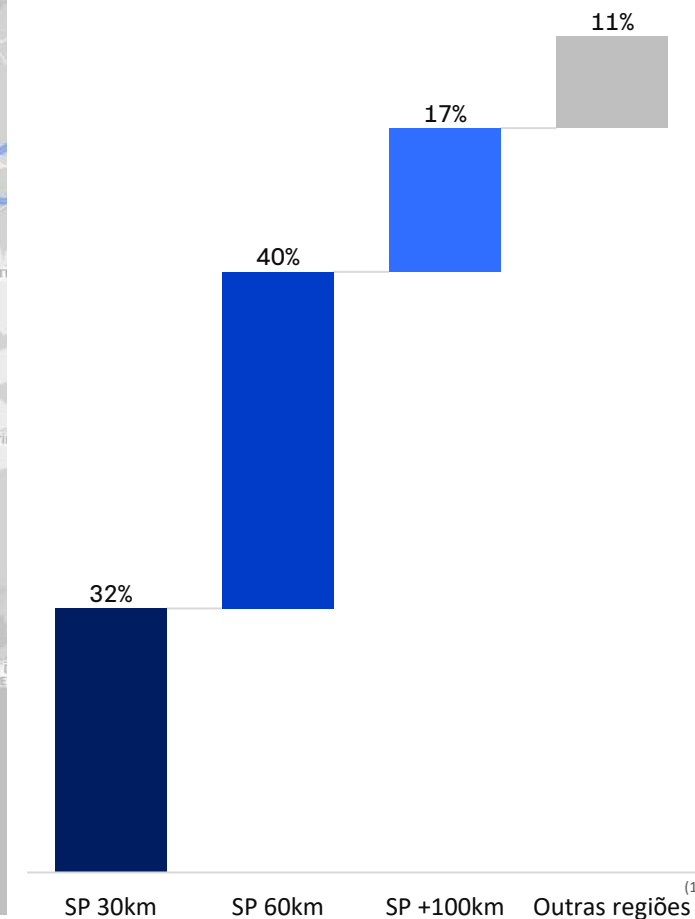


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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



Portfólio Atual

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  

- BTLG SBC II | 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



- 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:

13 de novembro

O Fundo assinou dois CCVs com o Fundo GGRC11 tendo por objeto a venda de dois imóveis monousuários o BTLG Camaçari (BA) e o BTLG Campinas (SP)

Valor: R\$ 57 mm

Lucro: R\$ 0,36/cota

Recebimento: à vista ~ R\$ 27 mm | 30 mm a prazo

[Fato relevante](#)

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%

[Fato relevante](#)

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 raio 15km 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.

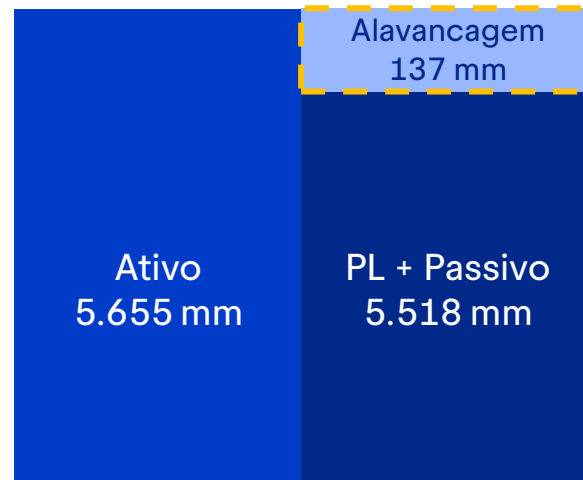
O valor total da transação é de ~R\$ 785mm e considerando as receitas atuais dos imóveis em relação ao valor total investido, representa um cap rate de 9,5%,

[Fato relevante](#)



BTLG Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):



LTV⁽³⁾: 3,0% | 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 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

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

Cronograma

Desembolsos e recebimentos

A tabela abaixo demonstra os valores aproximados das obrigações por compra de ativos e recebimentos das vendas para os próximos 12 meses, os números apresentados não consideram reajustes aplicáveis nas parcelas pendentes.

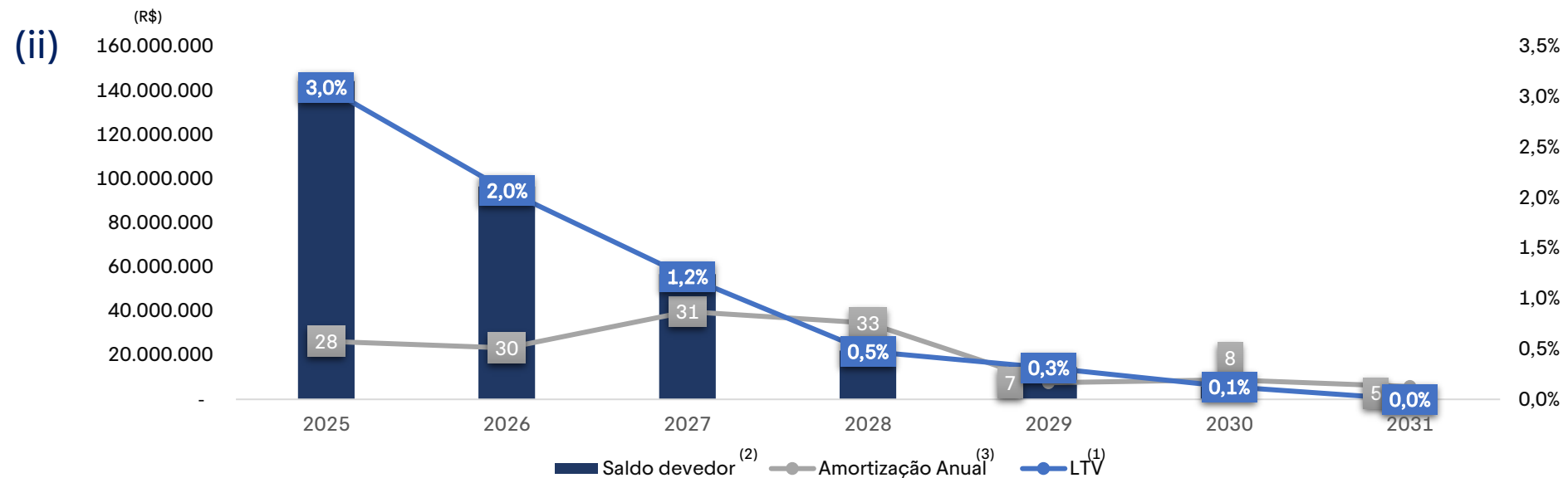
Período	Classificação	Ativo	Valor (R\$ mm)	Comunicado
2T25	Parcela a receber	BTLG Camaçari e Campinas	15,00	Link
4T25	Parcela a receber	BTLG Camaçari e Campinas	15,00	Link
	Parcela a receber	BTLG GRU	21,72	Link
	Aquisições	BTLG Cajamar III	(24,50)	Link

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 (3,0%). 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	41,0	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	65,4	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	31,4	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
Total	137,8					



Contatos

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

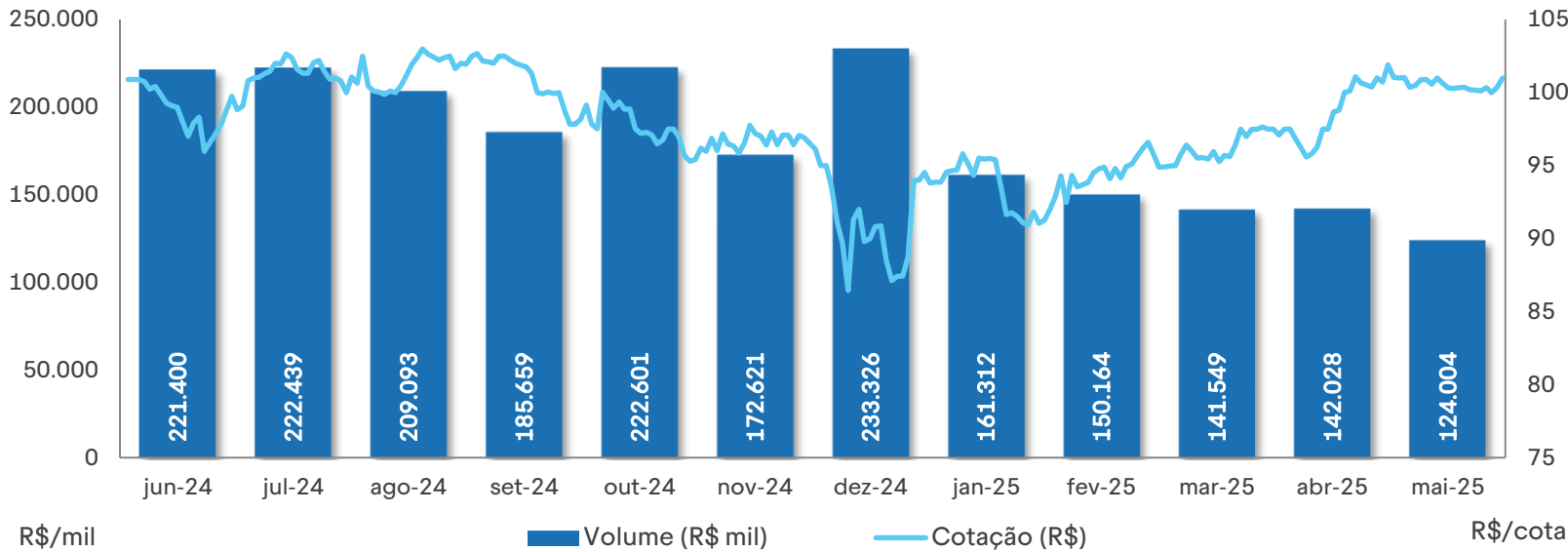
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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

	Maio-25	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	0,4%	11,4%	9,5%	24,7%	30,5%
IFIX	1,4%	11,1%	2,4%	15,3%	23,1%
CDI Líquido ¹	1,0%	4,5%	10,0%	21,5%	35,8%
IBOV	1,5%	13,9%	12,2%	25,8%	23,4%

Nota: (1) Considera tributação de 15%



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

14º Emissão de cotas

Junho de 2025



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos



BTLG11

14º Emissão de Cotas

Oferta para aquisição de portfólio estratégico, visando aumentar a exposição do fundo no raio 15km SP e reforçar o caixa para capturar novas oportunidades de mercado

Principais Características

- Volume: R\$ 600.000.000,00
- Preço de subscrição¹: R\$ 104,10/cota
- Fator do direito de preferência: 0,133395219
- Lote adicional: até 50%

Cronograma resumido²

- Data Base: 17/06
- Período Subscrição: 20/06 a 02/07
- Liquidação DP: 03/07
- A oferta poderá ser liquidada em 3 tranches:
 - 1º data de liquidação: 07/07
 - Demais datas de liquidação: até 30/09

1 Termos da oferta

- Volume: R\$ 600 mm
- Preço da emissão: R\$ 104,10/cota e sem custo de distribuição

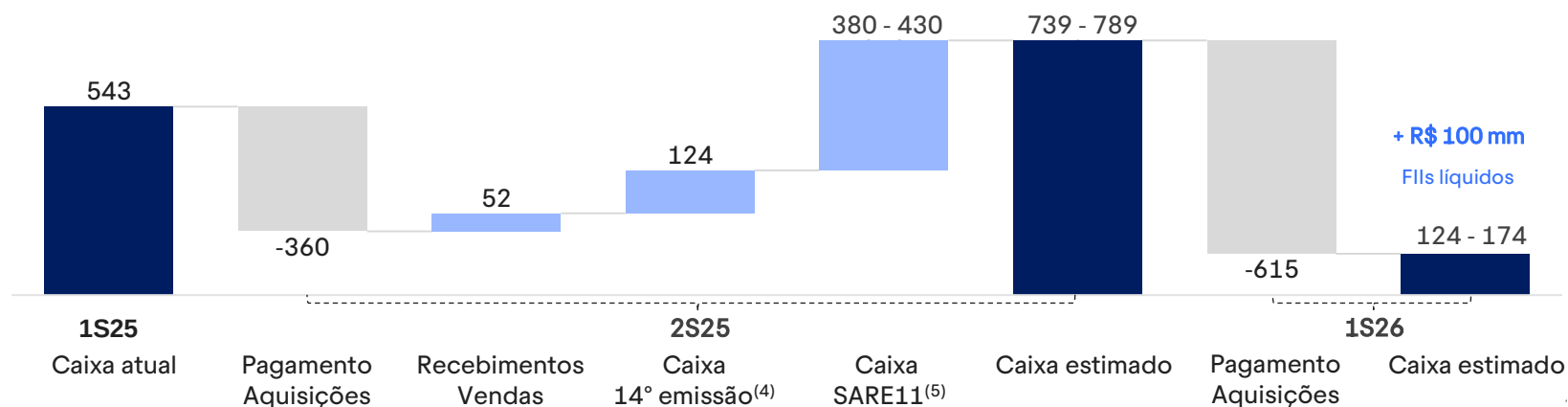
2 Destinação dos recursos

- Aquisição FII SARE11 por meio do recebimento de cotas com ~34% de desconto sobre o seu respectivo valor patrimonial, conforme detalhes em anexo
- Antecipação de parcelas a prazo e reforço de caixa

3 Racional econômico

- Aumento de caixa entre R\$ 550 mm a R\$ 600 mm, parte substancial como reforço para cumprir com as futuras obrigações do fundo e capturar eventuais oportunidades de mercado
- Compra de ativo no raio 15km de SP por ~R\$ 80 mm, cap rate ~ 12% e preço inferior a R\$ 2,2 mil/m²
- Destrava de lucro com venda dos ativos corporativos

BTLG - Fluxo de caixa estimado pós oferta³ (R\$ mm)



Notas: (1) Preço da emissão: R\$ 104,00 + 0,10 (custos de estruturação) ; (2) Cronograma base B3; (3) Valores estimados podendo sofrer alterações; (4) Caixa 14º emissão ex SARE11. (5) Assume Caixa e equivalentes do FII SARE11 além da venda dos ativos corporativos.



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Aquisição SARE11

Junho de 2025





Palavra do Gestor

Introdução



“ Na constante busca pela destrava de valor para nosso investidor, construímos no BTLG uma história marcada por movimentos estratégicos e assertivos de ativismo que resultaram em emblemáticos cases de sucesso. E é essa gestão diferenciada que colocou o FII hoje dentre os mais indicados e reconhecidos no nosso mercado, seja pelo varejo local, pelo público institucional ou pelo público estrangeiro.

No final de 2019, quando assumimos a gestão do antigo TRXL, recebemos um FII que contava com um patrimônio na ordem de R\$ 180 milhões, distribuídos em apenas seis ativos monousuários que juntos totalizavam ~78 mil m² de ABL, dos quais cerca de 25% estavam vagos. O choque de gestão foi rápido, e os frutos vieram por meio da reciclagem de ativos, término de obras e resoluções de conflitos. Isso nos permitiu rapidamente expandir o Fundo, descentralizando e diluindo riscos, e convergindo a sua vacância global para patamares imateriais, o que se estende até hoje.

Em 2022, conduzimos uma complexa e bem-sucedida incorporação de dois FIIs ao BTLG (Bluecap e V2), em um movimento pioneiro e de elevado desafio, que também logo se comprovou, rendendo lucros e fortalecendo o caixa do Fundo para futuras bem sucedidas aquisições.

Seguimos assim, desde o início, uma estratégia clara focada em fortalecer e diversificar o portfólio, priorizando ativos logísticos de alta qualidade, bem localizados e com inquilinos de bom risco de crédito. Aos poucos, reposicionamos o Fundo, ampliamos sua base de ativos e de investidores, aumentamos sua liquidez, e proporcionamos um portfólio resiliente com rendimentos previsíveis, marcado pelo ativismo no giro de ativos, destravas de valor em locações e condomínios, e uma variedade de ativos AAA majoritariamente localizados no Raio 30-60km de SP com inquilinos de excelente renome e perspectivas.

Agora, a transação abordada nesse material diz respeito à incorporação do SARE, um FII híbrido gerido pelo Santander, que, apesar da alta qualidade do seu portfólio, devido à sua menor escala e baixa liquidez, vem sendo negociado com um desconto de ~ 40% frente ao seu patrimônio.





Palavra do Gestor

Introdução



“ Enxergamos na tese aqui proposta mais um importante marco para o BTLG: a aquisição dos ativos do SARE com desconto a patrimônio por meio de uma emissão de cotas do BTLG ao seu valor patrimonial (BTLG), sem custos de emissão, e reforçando assim seu valor justo acima dos atuais patamares de mercado.

Aqui, há uma oportunidade clara de geração de valor para ambos cotistas, de SARE e BTLG, com sinergias significativas e destravas imediatas de valor. Enquanto o cotista de SARE realiza uma operação ~10% acima da atual marcação de mercado, diversificando seu portfólio, aumentando sua liquidez e seu dividend yield, o cotista de BTLG verá seu Fundo com caixa ainda mais robusto para fazer frente às boas oportunidades que o mercado não vem conseguindo absorver, além de usufruir de imediatos lucros mediante a rápida destrava de valor que a gestão vem organizando.

Nas próximas páginas traremos detalhes da transação que proporcionará ao BTLG: (i) caixa/equivalentes (recursos livres, posições em FIs líquidos e recebíveis de venda), (ii) um imóvel logístico no raio 15km de São Paulo, a custo competitivo e aderente à tese do FI, e (iii) recurso de caixa adicional e lucros, provenientes da venda imediata de dois ativos corporativos de alta qualidade em São Paulo/SP, e que não permanecerão no portfólio final do BTLG.

Finda a transação, a gestão acolherá os ~30 mil cotistas de SARE à base do BTLG, para se juntarem aos cotistas de TRXL, BLCP e VVPR, em mais uma história de sucesso e destrava de valor.



BTLG: Aquisição SARE11

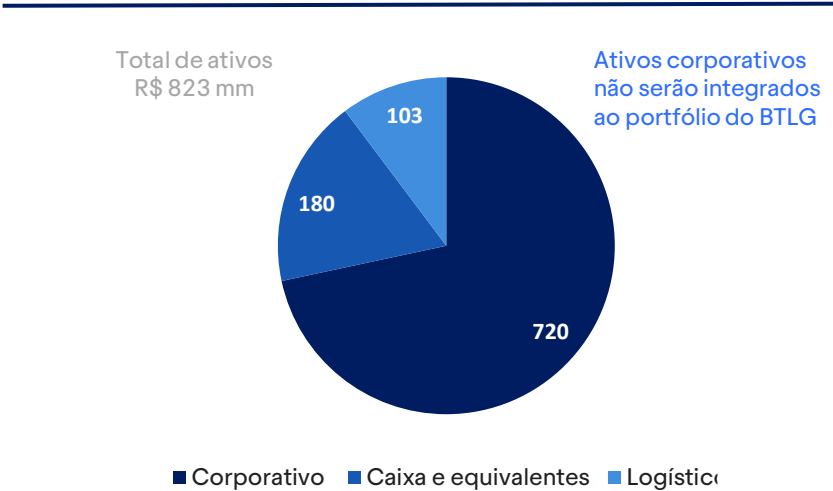
Resumo SARE11



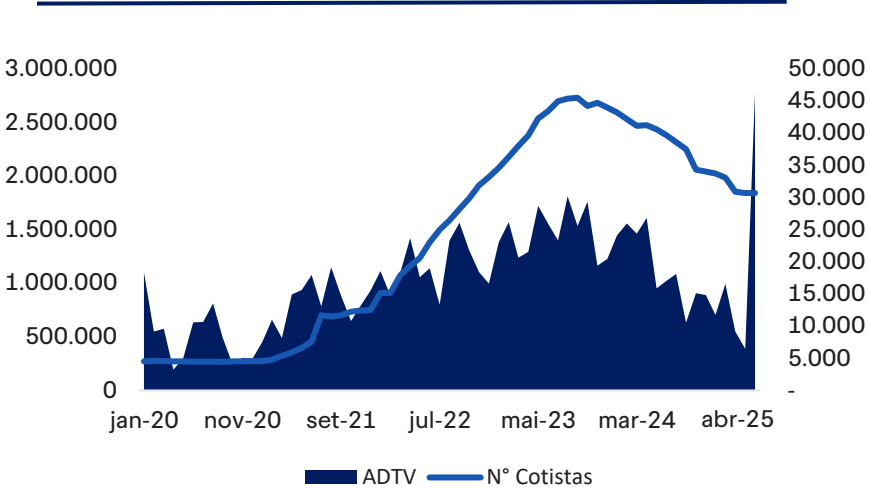
Visão Geral

Valor de Mercado ⁽¹⁾	R\$ 431 mm
Valor Patrimonial ⁽²⁾	R\$ 725 mm
P/VP ⁽¹⁾	0,59
ADTV ⁽³⁾	R\$ 1,2 mm/dia
DY ⁽¹⁾	6,7%
LTV	~28%
Nº Ativos	3
Cotas FIs	BTCI, CPTS, IRDM, VGIP, KSNC, MCCI
Nº Cotistas ⁽²⁾	30.072

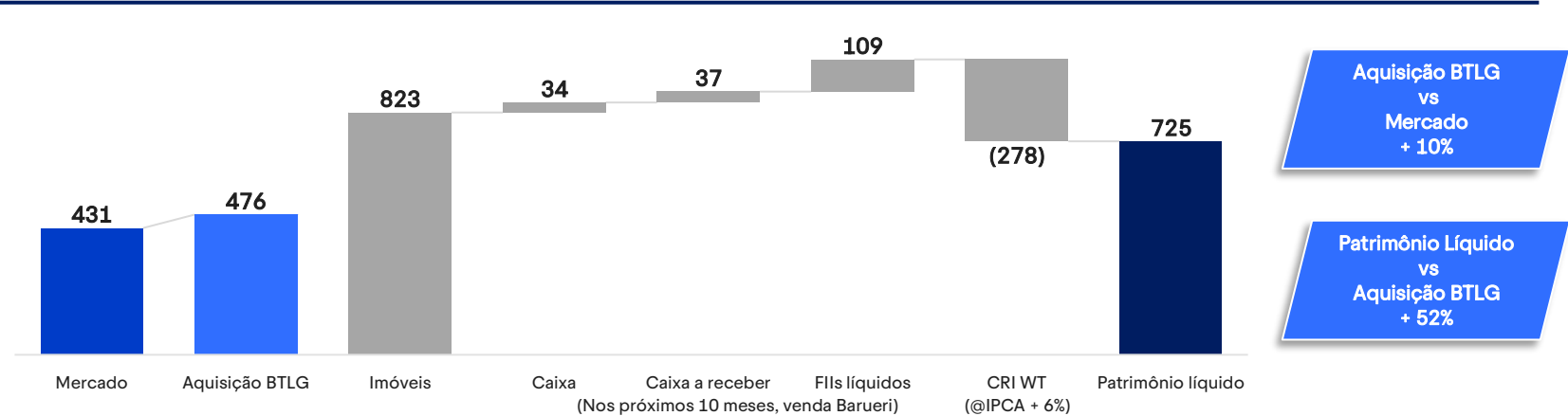
Ativos (R\$ mm)



ADTV (R\$) vs Nº Cotistas



Estrutura de Capital⁽⁴⁾ (balanço patrimonial R\$ mm)



Notas: BTG Pactual Gestora. (1) Fechamento de 16/05/2025 (2) Cota patrimonial com base de 04/2025. (3) Período 14/02/2025 - 16/05/2025. (4) Base 04/2025, RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA PODE NÃO SER LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

BTLG: Aquisição SARE11

Incorporação na visão BTLG

Transação estratégica para o BTLG no valor de ~R\$ 476 mm, aumentando sua exposição no raio 15km SP e fortalecendo seu caixa, por meio da emissão de cotas a valor patrimonial

I Ativo Santo André

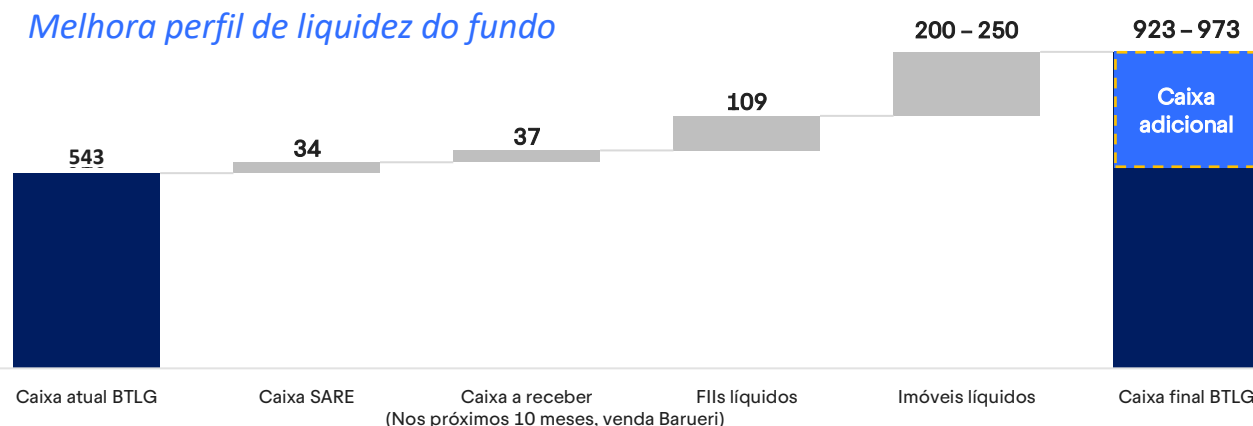


Operação permite a aquisição do ativo St. André por um **cap de ~12%**, por um preço inferior a **R\$ 2,2 mil/m²**, sensivelmente abaixo do custo de reposição e do laudo de avaliação. Ativo mais de 50% locado, área remanescente em tratativa de ocupação.

- **Aquisição:** ~ R\$ 80 mm
- **Localização:** Santo André, **raio 15km SP**
- **ABL:** 38.025 m²
- **Pé direito** | N° docas: 10 m | 43

II Fortalecimento do caixa (R\$ mm)

Melhora perfil de liquidez do fundo



Incorporação permite ao BTLG **aumentar sua liquidez entre R\$ 380 mm a R\$ 430 mm**, em um momento oportuno para aquisições estratégicas, sendo composta por:

- **Caixa a receber:** Venda do ativo Barueri (~R\$ 37 mm + IPCA)
- **FIs líquidos:** Composto por fundos de CRIs High grade com p/vp ~ 0,90x | DY ~ 13,2% | ADTV ~R\$ 3,8 mm
- **Imóveis líquidos:** Ativos corporativos de alta qualidade que não serão incorporados ao portfólio do BTLG, com potencial de gerar ganho de capital na venda e serem reinvestidos em ativos logísticos mais aderentes à estratégia core do BTLG.

Transação com foco no ativo St. André permitindo um ganho patrimonial de ~R\$ 20 mm e aumento de liquidez entre R\$ 380 mm a R\$ 430 mm

Experiência em turnaround: Incorporação de FIIs (8 ativos | ~ 120 mil m²)

Em cenários de estresse de mercado, o fundo tem aproveitado oportunidades para incorporações estratégicas como nos casos de Bluecap e V2 que demonstraram geração de valor. A potencial transação segue essa mesma estratégia.

Portfólio Incorporado: Desinvestimentos nos últimos dois anos



4 ativos



R\$188mm



R\$43mm

Lucro



R\$0,99

Lucro/cota



22%

Acima de laudo
(média)



23,2%

TIR
(média)

Linha do Tempo

2022
Incorporação FIIs

1S 2023
R\$80mm

2S 2023

1S 2024
R\$51mm

2S 2024
R\$57mm

Ambev St. Luzia

Ambev Feira S.

BTLG11 Camaçari | BTLG11 Campinas



Ambev Feira S.



Ambev St. Luzia



BTLG11 Camaçari



BTLG11 Campinas



Dengo



BTLG11 Cotia



BTLG11 Cabreúva



BTLG11 Extrema



Gestão Ativa

Atividades executadas nos ativos remanescentes

- Reparos e manutenções
- Contrato em negociação para renovação
- Conclusão expansão:
 - ABL: ~18 mil m²
 - Solução de impasse com construtora
 - Entrega simultânea com a locação de 50% do ativo
- Reposição simultânea de inquilinos, representando ~65% da ABL do ativo, mantendo condições comerciais equivalentes e garantindo a ocupação total.



BTG**LOG**


 **btg** *p*actual