

FII BTG Pactual Logística

BTLG11

Relatório Mensal

Agosto 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. Com a atualização comercial do mês, o portfólio passou a ter uma vacância de 1,2%, reforçando a resiliência e a atratividade dos ativos.

RESULTADO: Em Agosto de 2026, o Fundo distribuiu R\$ 0,81 por cota, o que representa um dividend yield¹ anualizado de 9,9% com base no preço de fechamento.

Os investidores que participaram da última liquidação da 16ª emissão, detentores das cotas BTLG16, receberam distribuição proporcional referente a 13 dias de competência. Conforme comunicado divulgado em [17/07/2026](#), essas cotas foram convertidas em BTLG11 e liberadas para negociação desde 24/08/2026.

Aquisição ativo AAA – Raio 30km SP: No mês de agosto, o Fundo realizou a primeira alocação dos recursos captados na 16ª Emissão de Cotas ([fato relevante](#)), por meio da aquisição do BTLG Guarulhos I, pelo valor total de R\$ 375 milhões. Do preço de aquisição, 60% foram pagos à vista, enquanto os 40% remanescentes serão pagos em 18 meses, com correção pelo IPCA. A operação foi realizada a um cap rate de 9,1% e, em função da estrutura de pagamento diferido, deverá proporcionar ao Fundo um yield médio sobre o capital desembolsado de aproximadamente 15,2% durante os primeiros 18 meses.

Além da rentabilidade atrativa, acreditamos no potencial de crescimento da receita do imóvel por meio das futuras revisionais de aluguel. Atualmente, o aluguel médio do imóvel é de aproximadamente R\$ 29,80/m², enquanto novas locações na região de Guarulhos vêm sendo praticadas em patamares entre R\$ 33,00/m² e R\$ 40,00/m², em um mercado que apresenta vacância de apenas 3,4%.

O ativo, de padrão construtivo AAA e localizado no raio de 30 km da cidade de São Paulo, reforça ainda a estratégia de concentração do portfólio num dos principais mercados logísticos do país. Com a aquisição, a exposição do Fundo a essa região aumenta em 4 pontos percentuais, alcançando 42% do portfólio.

A gestão segue trabalhando na alocação do capital remanescente, com oportunidades em diferentes estágios de negociação e diligência. Até a conclusão de novas operações, os recursos permanecem aplicados em renda fixa.

COMERCIAL: No mês de agosto, o Fundo concluiu a locação de 13,5 mil m² no BTLG Santo André para uma empresa do setor de e-commerce, por um prazo de 5 anos.

A receita gerada pela nova locação supera a receita potencial projetada para a ocupação integral do imóvel à época de sua aquisição pelo Fundo. Após a locação, restam 4.183 m² disponíveis, correspondentes a parte da área administrativa do imóvel.

A operação contribui para a redução da vacância física do portfólio, que passa de 2,1% para 1,2%, reforçando o avanço da gestão na ocupação dos espaços disponíveis do Fundo.

Principais Indicadores

VALOR DE MERCADO
R\$ 7,2 bilhões

COTA DE MERCADO
R\$ 100,81 por cota

VALOR PATRIMONIAL
R\$ 7,6 bilhões

COTA PATRIMONIAL
R\$ 106,86 por cota

DIVIDEND YIELD¹
9,9%

RENDIMENTO MENSAL
R\$ 0,81 por cota

COTISTAS
515.243

ADTV MENSAL
R\$ 11,8 milhões

VOLUME MENSAL
R\$ 271,5 milhões

IMÓVEIS | ABL
34 | 1.435.343 m²

LTV²
1,9%

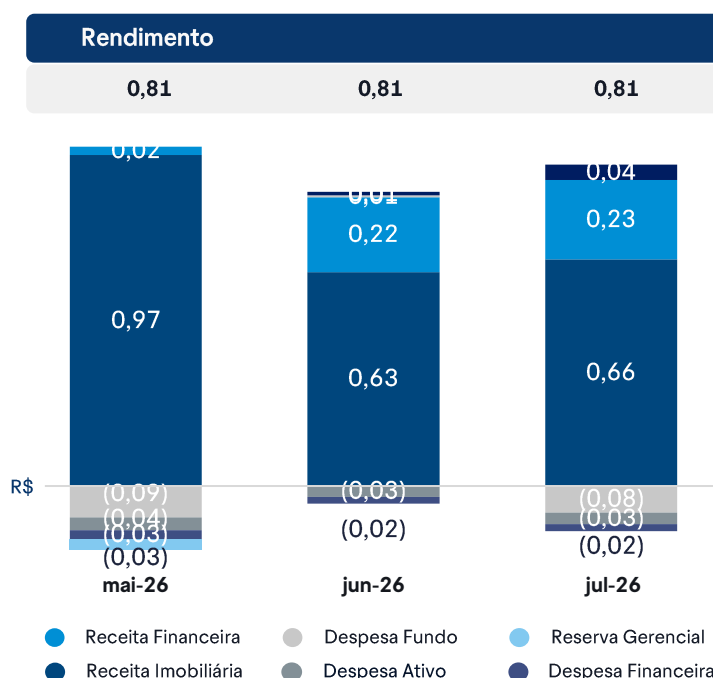
VACÂNCIA FINANCEIRA
1,2%

RETORNO BTLG VS IFIX (2026)
4,0% VS 1,1%

Demonstração do Resultado

	Maio		Junho		Julho		2026	
	R\$/cota ⁵		R\$/cota ⁷		R\$/cota ⁸		R\$/cota ⁹	
Receita	32.981.766	0,62	36.265.971	0,52	36.439.541	0,51	244.016.259	3,44
Locações	35.825.939	0,67	37.715.733	0,54	37.896.749	0,53	254.686.540	3,59
Descontos	-2.844.173	-0,05	-1.449.762	-0,02	-1.457.209	-0,02	-10.670.282	-0,15
Despesa	-1.954.066	-0,04	-1.582.552	-0,02	-1.585.048	-0,02	-8.517.420	-0,12
Operacional	-1.203.072	-0,02	-785.195	-0,01	-867.294	-0,01	-4.756.837	-0,07
Comissões	-750.994	-0,01	-797.357	-0,01	-717.754	-0,01	-3.760.584	-0,05
NOI (Net Operating Income)	31.027.701	0,58	34.683.419	0,50	34.854.493	0,49	235.498.838	3,32
Receita Eventual	0	0,00	0	0,00	0	0,00	14.662.213	0,21
Lucro Vendas	0	0,00	0	0,00	0	0,00	14.662.213	0,21
Ajustes	16.693.594	0,31	-11.732.101	-0,17	-2.325.897	-0,03	5.269.960	0,07
Caixa / Competência	16.693.594	0,31	-11.732.101	-0,17	-2.325.897	-0,03	5.269.960	0,07
Fluxo Financeiro	1.947.474	0,04	38.903.290	0,56	31.806.330	0,45	107.218.630	1,51
Rendimento Caixa	1.318.508	0,02	15.198.580	0,22	16.483.908	0,23	55.573.313	0,78
FII / CRI	2.020.720	0,04	25.123.937	0,36	16.737.058	0,24	61.325.678	0,86
Despesa Financeira	-1.391.754	-0,03	-1.419.227	-0,02	-1.414.636	-0,02	-9.680.361	-0,14
Resultado Imobiliário	49.668.768	0,93	61.854.607	0,89	64.334.926	0,91	362.649.641	5,11
Despesa FII	-4.917.836	-0,09	-6.333.573	-0,09	-6.356.669	-0,09	-35.879.329	-0,51
Taxa Adm.	-4.208.588	-0,08	-5.336.337	-0,08	-5.362.888	-0,08	-31.423.400	-0,44
Outras despesas	-709.248	-0,01	-997.236	-0,01	-993.781	-0,01	-4.455.929	-0,06
Resultado Fundo	44.750.932	0,84	55.521.035	0,80	57.978.257	0,82	326.770.312	4,61
Distribuição de dividendos BTLG11	43.181.385	0,81	56.205.615	0,81	56.205.615	0,81⁷	327.251.948	4,61
Distribuição de dividendos BTLG13	964.601	0,50⁶					964.601	0,50
Distribuição de dividendos BTLG16					864.292	0,56⁹	864.292	0,56
Resultado acumulado⁽¹⁾	684.580	0,01	0	0,00	908.350	0,01		
Lucro projetado com vendas realizadas ²	67.434.437	1,26	67.434.437	1,26	60.105.563	0,87		

Composição do Resultado por Cota



Balanco Patrimonial

Julho.2026	(R\$ '000)
Patrimônio Líquido	7.580.922
Imóveis ⁽³⁾	5.446.269
Caixa	1.696.728
FII's	603.425
Outros ⁽⁴⁾	-30.555
A receber	69.014
Obrigações por aquisição de ativos	-59.084
Alavancagem (CRIs)	-144.875
Quantidade de cotas	70.940
Cota Patrimonial	106,86

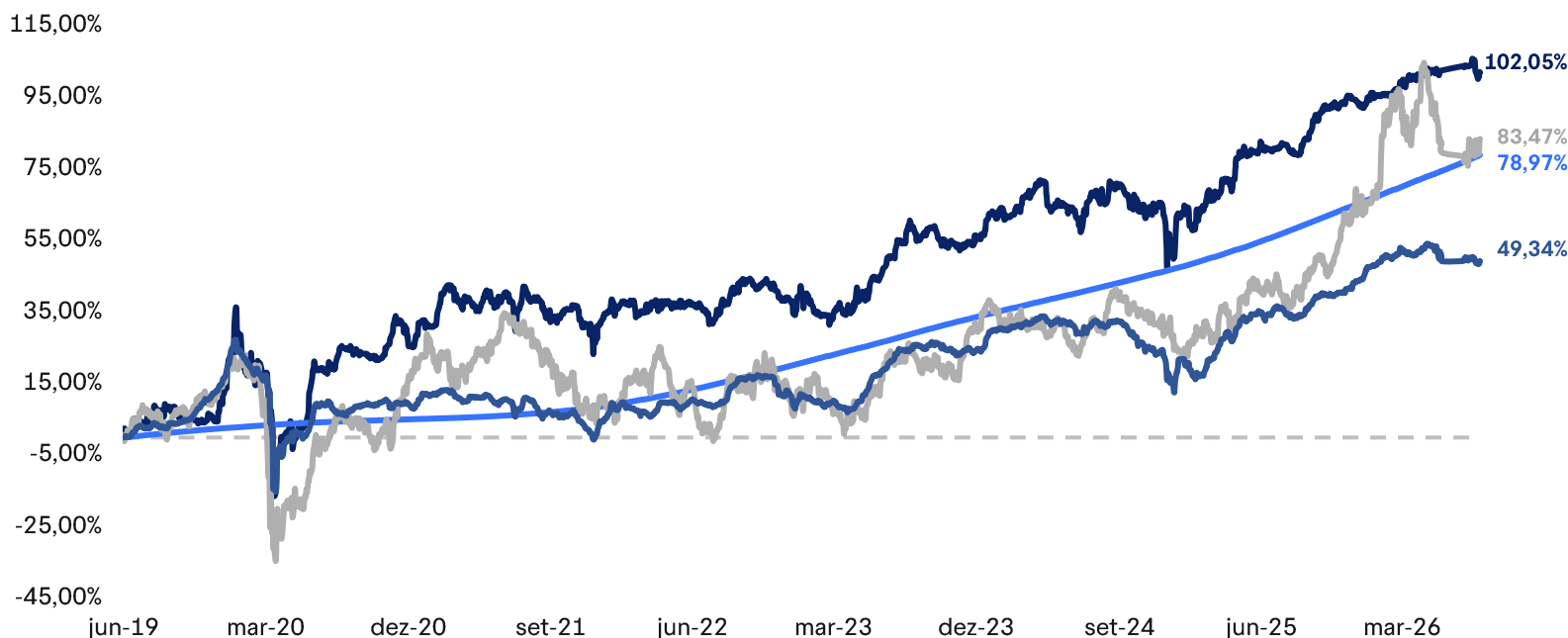
Notas: (1) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (2) O lucro apresentado considera resultados acumulados em SPEs e operações de venda em andamento, podendo sofrer variações em função da efetivação das transações, dos prazos de conclusão e do recebimento das respectivas parcelas, bem como de eventuais ajustes operacionais e financeiros. (3) Inclui participações indiretas em imóveis por meio de SPEs. (4) Considera em outros; taxa de administração; outros valores a pagar e CRI. (5) O número de cotas considerado corresponde a posição anterior à 16ª Oferta, totalizando 53.310.352 cotas. (6) Foi considerado 1.941.144 cotas, correspondente ao número de cotas do BTLG13 (Direito de Preferência) (7) O número de cotas considerado corresponde a posição após a primeira liquidação da 16ª Oferta, totalizando 69.389.648 cotas. (8) O número de cotas considerado corresponde a posição após as duas liquidações da 16ª Oferta, totalizando 70.940.261 cotas. (9) Foi considerado 1.550.613 cotas, correspondente ao número de cotas do BTLG16.

Rentabilidade Mercado Secundário

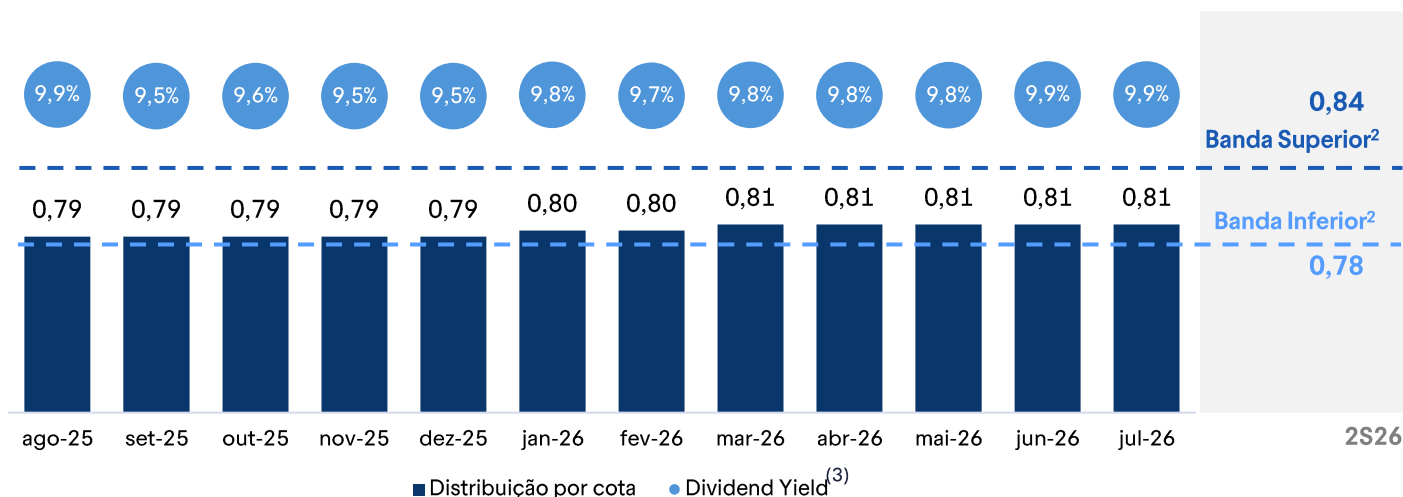
	Julho	2026	1 ano	2 anos	3 anos	4 anos
BTLG11	-0,7%	4,0%	12,1%	21,4%	27,2%	47,7%
IFIX	-0,3%	1,1%	11,1%	13,5%	19,4%	35,7%
CDI Líquido¹	1,0%	6,9%	12,5%	24,7%	37,4%	54,0%
IBOV	3,5%	10,5%	33,8%	39,4%	46,0%	72,5%

Rentabilidade Desde a Gestão BTG

— BTLG — CDI⁽¹⁾ — Ibovespa — IFIX

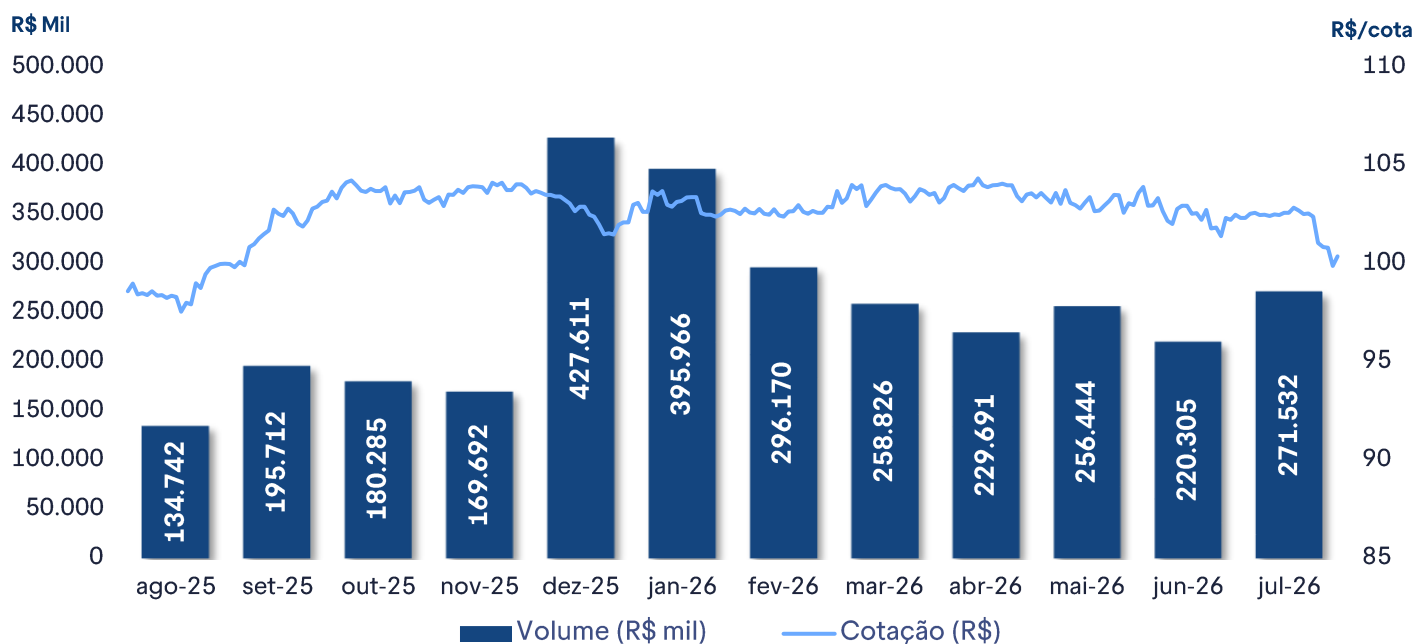


Histórico de Dividendos



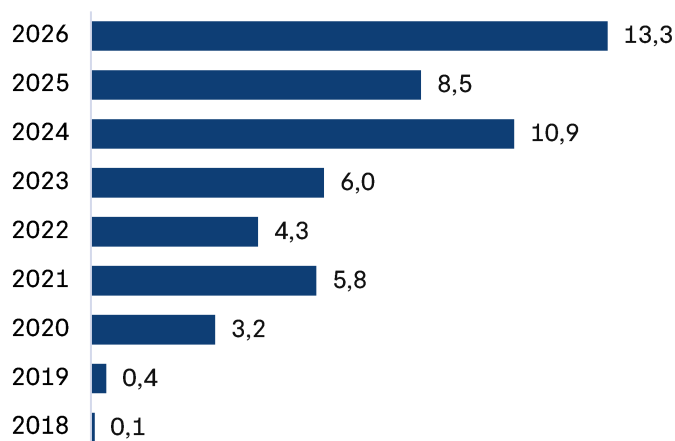
Notas: (1) Considera tributação de 15%. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. (3) Cálculo considera cota de fechamento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



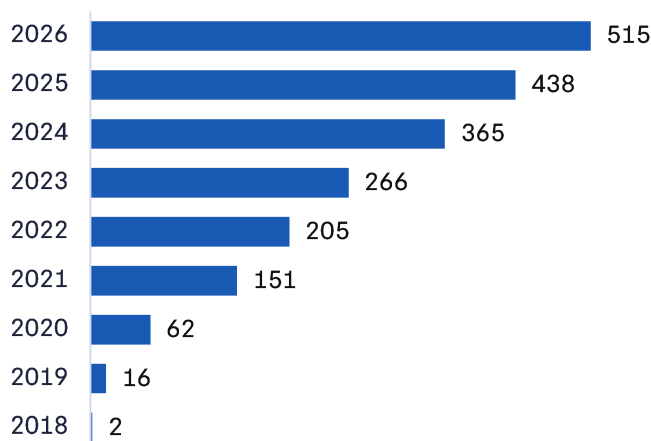
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro Mensal (R\$ MM)	272	1.929	3.037
Presença no Pregão	100%	100%	100%

Evolução ADTV



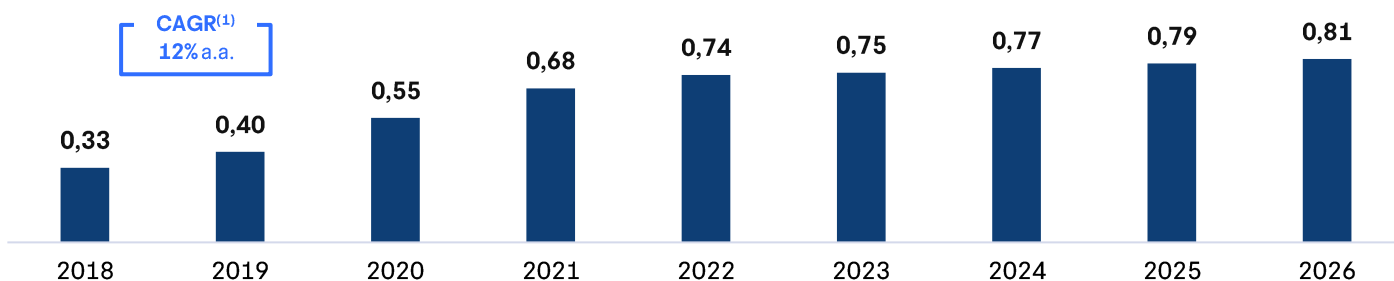
Milhões por dia

Evolução Cotistas



Mil

Evolução Dividendos (distribuição média R\$ por cota)

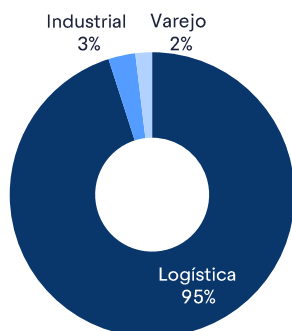


CAGR⁽¹⁾
12% a.a.

Notas: (1) CAGR ou taxa de crescimento anual composta, representa a taxa média de crescimento. Os 12% a.a. considera-se a partir da gestão BTG (2019).

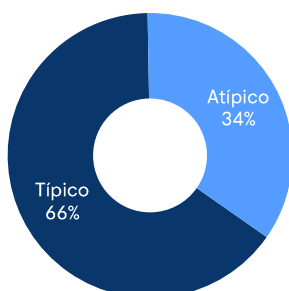
Perfil dos Ativos

(% ABL)



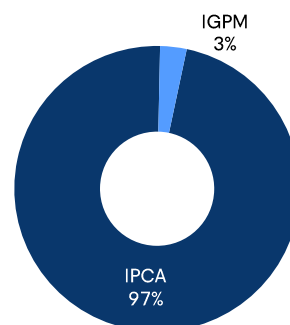
Tipo de Contrato

(% receita)



Indexador

(% receita)



Tipo de Multa

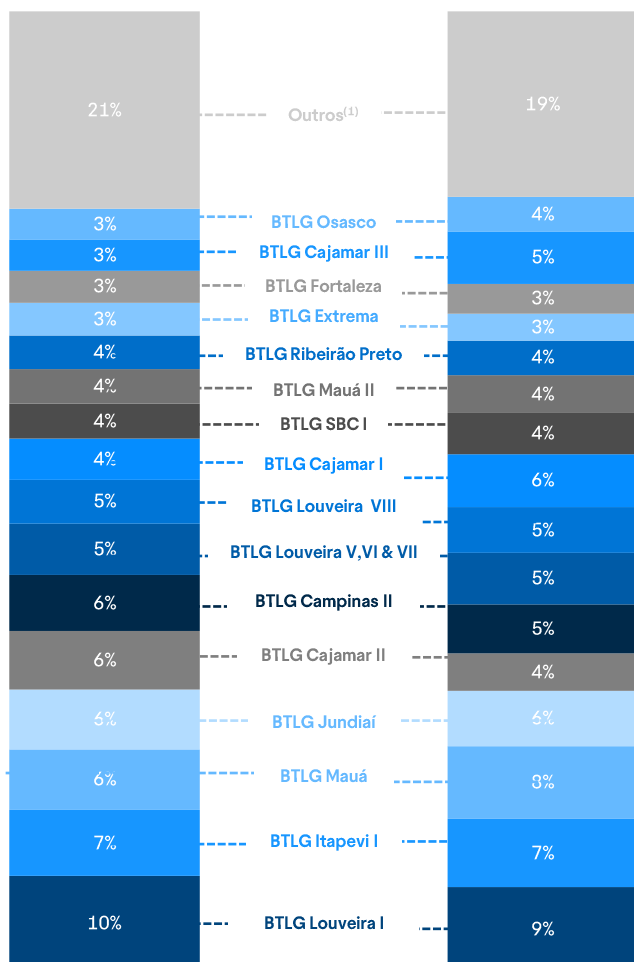
(% receita)



Carteira

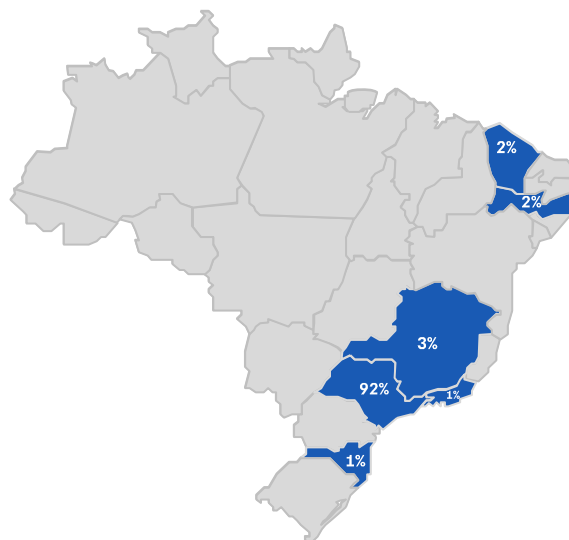
Receita de
Locação

Valor
Patrimonial



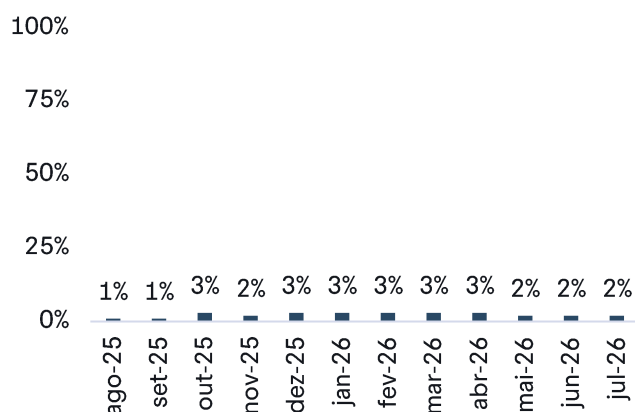
Geografia

(% ABL)



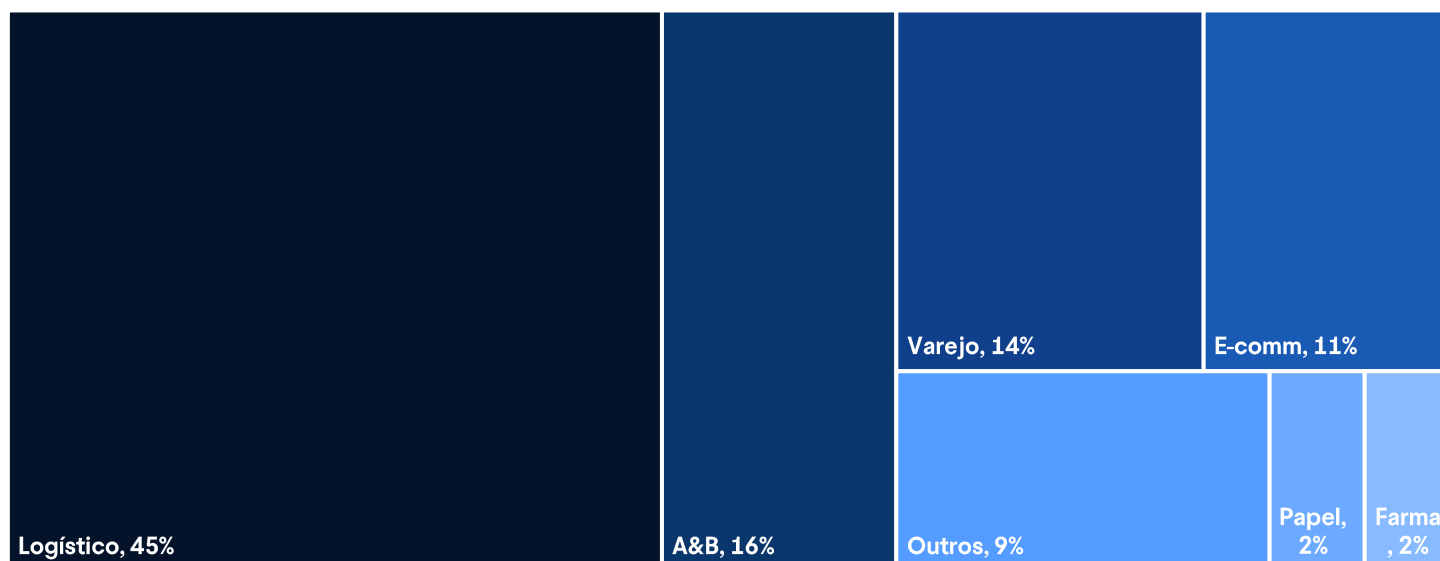
Vacância

(% ABL)

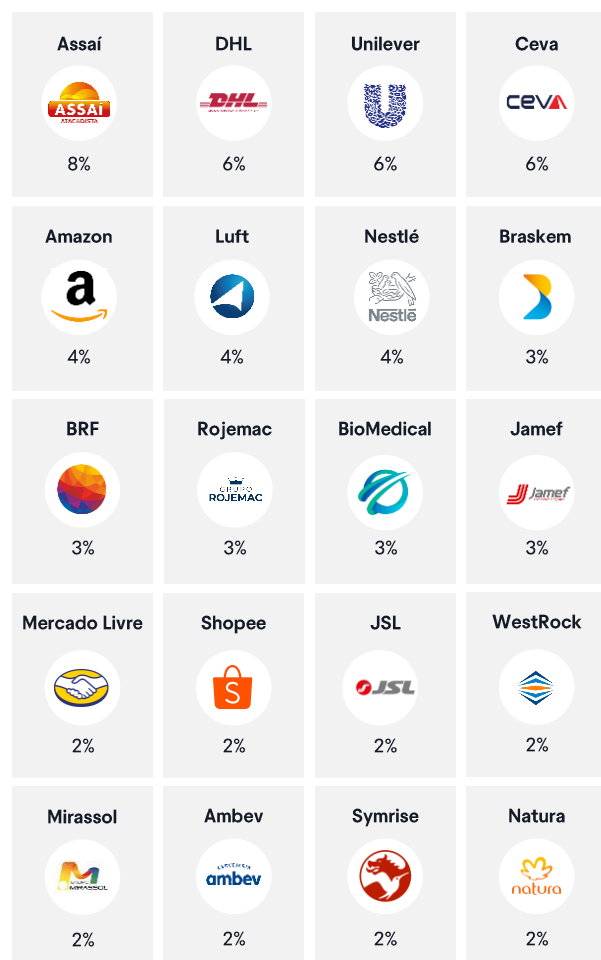


Nota: (1) Considera 17 imóveis, cuja participação individual na receita do Fundo é igual ou inferior a 2%

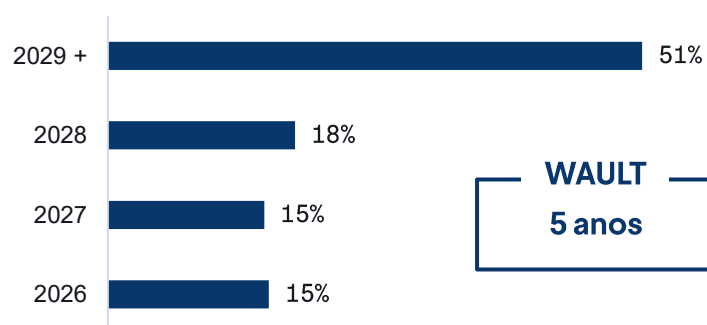
Locatários por Segmento



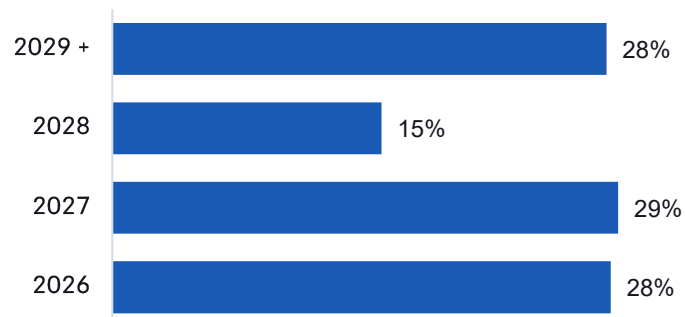
Top 20 Locatários (% receita)



Vencimento (% receita)



Revisional (% receita)

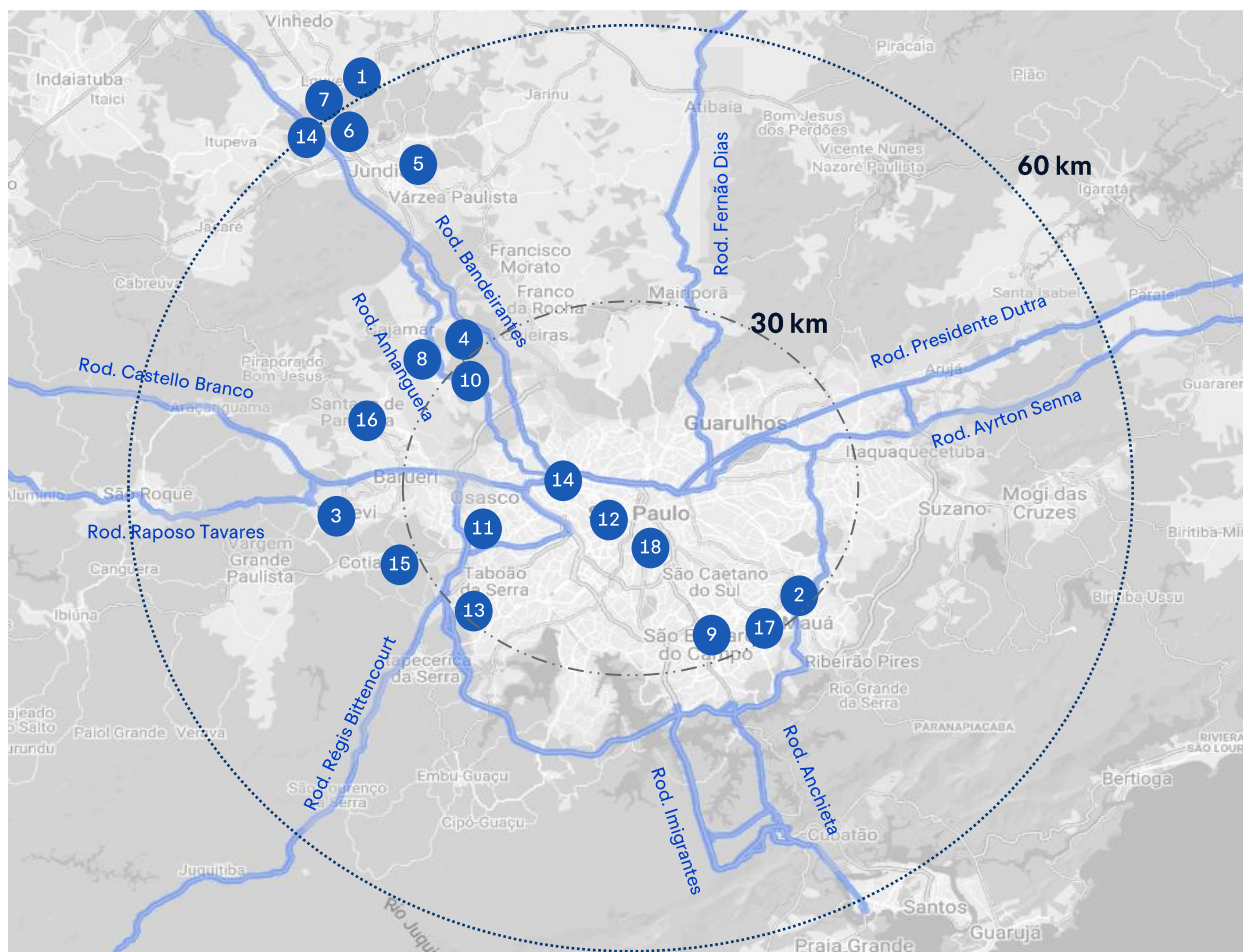


Mês de Reajuste (% receita)

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.

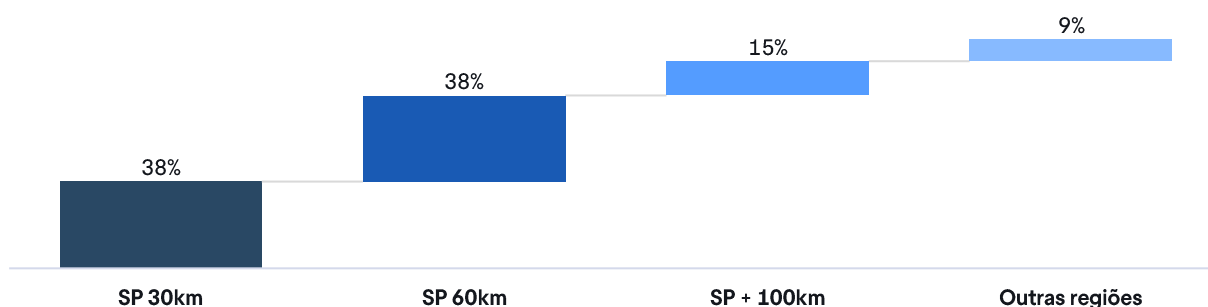
Localização dos Imóveis



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(m²)	% 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%	1%	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%	6%	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

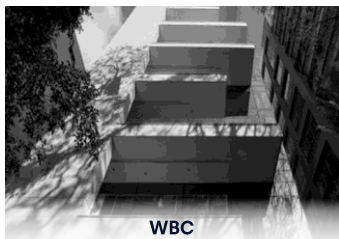
Ambev Feira S.

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.

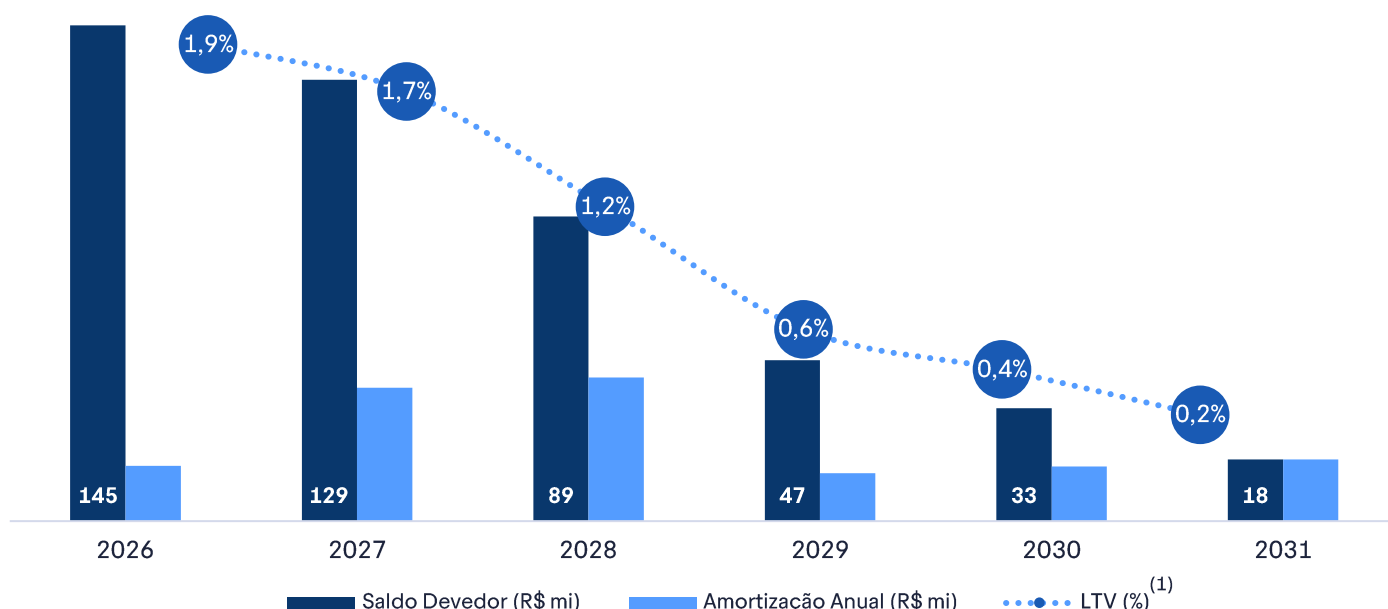
Período	Classificação	Ativo	Valor (R\$ mm)	Comunicado
4T26	Aquisições	BTLG Osasco e Mauá II	-50,0	Link

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 (2,0%).

(i) Alavancagem

CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽¹⁾ (R\$ mm)	Prazo (anos)	Início	Vencimento	Taxa	Periodicidade do pagamento
CRI I	21G0479767	36,2	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	21L0640489	48,0	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	23E1152492	22,4	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI IV	22E1150634	38,3	10	mai-22	jul-32	IPCA + 8,00% a.a.	Mensal
Total		144,9					

(ii) Fluxo de Amortização



Notas: (1) Representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII, considera-se o ativo atual subtraído das obrigações por aquisições de imóveis.

Cronograma | Últimos Eventos

26 de Ago.2026

Aquisição de ativo logístico AAA em Guarulhos

O Fundo concluiu a aquisição do BTLG Guarulhos I, galpão logístico AAA com 95.348 m² de ABL, 100% locado e localizado dentro do raio de 30 km da cidade de São Paulo. O investimento total foi de R\$ 375.000.000,00, com cap rate de entrada de aproximadamente 9,1% e yield médio estimado de 15,2% nos próximos 18 meses.

A operação amplia a exposição do Fundo ao eixo logístico mais estratégico do país, elevando a participação de ativos localizados no raio de 30 km de São Paulo de 38% para 42% da receita do portfólio.

[Fato Relevante](#)

16 de Jun.2026

16ª Emissão - Conclusão

O Fundo concluiu sua 16ª emissão de cotas, captando aproximadamente R\$ 1,8 bilhão. A oferta foi registrada na CVM em 23/04/2026 e contou com exercício parcial do lote adicional, em razão do excesso de demanda, elevando a quantidade distribuída para 17,6 milhões de cotas. O encerramento da oferta foi divulgado em 16/07/2026.

[Fato Relevante](#)

23 de Abr.2026

16ª Emissão - Início

O Fundo anunciou o início de sua 16ª emissão de cotas, com captação inicial de R\$ 1,6 bilhão. O anúncio de início foi divulgado no dia 23/04, com abertura do período de subscrição e exercício do direito de preferência em 30/04. O direito de preferência se encerra em 13/05, seguido pelo período de subscrição até 26/05 e liquidação para 29/05.

[Fato Relevante](#)

16 de Abr. 2026

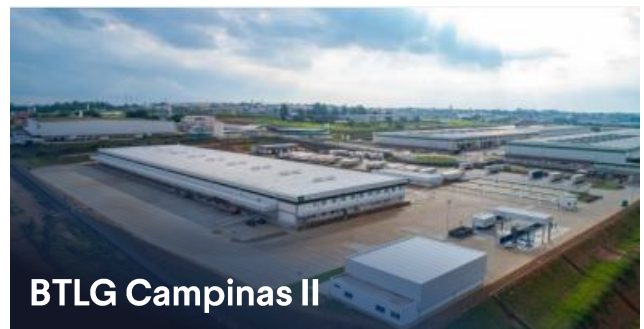
Quitação do Portfólio Prime

Em complemento ao Fato Relevante divulgado em outubro de 2024, o Fundo concluiu, neste mês, o pagamento da última parcela referente à aquisição de portfólio composto por 13 ativos, majoritariamente localizados no estado de São Paulo, no montante total de R\$ 661,1 milhões.

Com a liquidação integral da operação, a aquisição encontra-se plenamente quitada, nos termos previamente divulgados, reforçando a consolidação do portfólio e a execução da estratégia de alocação do Fundo.

[Fato Relevante](#)







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: 16

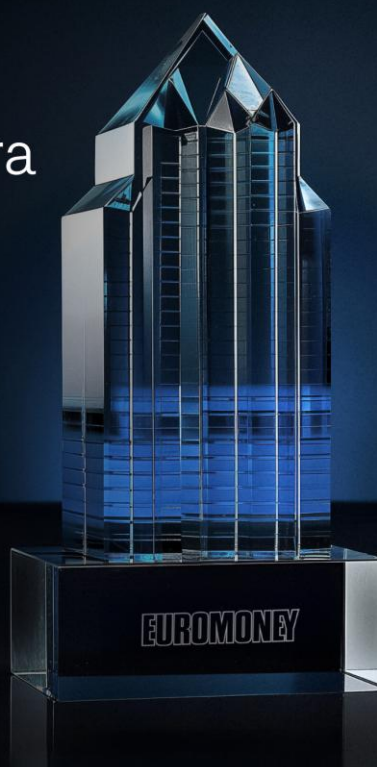
Periodicidade dos Rendimentos: Mensal

Prazo de Duração: Indeterminado

Taxa: 0,90% a.a.

Quantidade cotas: 70.940.261

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.

