



# BTG LOG

## BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

### Relatório Mensal Fevereiro/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: 14/02/2025
- Data de pagamento: 25/02/2025
- 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<sup>(1)</sup>

**4.078**

(R\$ bilhões)

Valor de Mercado

**94,30**

(R\$ /cota)

Valor Patrimonial

**103,81**

(R\$ /cota)

Retorno de

**21,14%**

Em 24 meses

Rendimento

**0,78**

(R\$ /cota)  
no mês

Investidores<sup>(1)</sup>

**370.962**

*Dividend yield*

**9,9%**

Volume mensal

ADTV 7,4

**163,3**

(R\$ milhões)

# Imóveis<sup>(3)</sup>

**34**

WAULT<sup>(2)</sup>

**5**

anos

Vacância financeira<sup>(3)</sup>

**1,6%**

ABL Total<sup>(3)</sup>

**1.300m<sup>2</sup>**

(Em '000)

Nota: (1) base 31/01/2025; (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. Considera 100% da ABL dos 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 m<sup>2</sup>, dos quais 90% estão localizados em São Paulo. A vacância financeira do portfólio é de 1,6%.

## Resultado

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

No fechamento deste mês, reconhecemos o lucro de R\$ 9 milhões proveniente da venda do imóvel BTLG SBC, conforme fato relevante divulgado em [12/01/2024](#). Com o lucro gerado por esta operação, a reserva gerencial do fundo atingiu o patamar de R\$ 0,58/cota. Além disso, em virtude desse recebimento, foi registrada a despesa referente à comissão pela transação de venda, o que provocou um aumento extraordinário nessa linha, quando comparado aos valores históricos.

## Comercial

Na frente comercial, o Fundo realizou uma revisão contratual de locação referente a uma área ocupada por um locatário no imóvel BTLG Jundiaí, o qual representa aproximadamente 40% da sua totalidade. Essa revisão resultou em um aumento real de 11,7% no valor do aluguel, refletindo o compromisso da gestão em ajustar os preços de locação de acordo com as condições de mercado vigentes na região. Essa medida está alinhada à estratégia do Fundo de levar os aluguéis para os patamares atuais de mercado, buscando a maximização da rentabilidade dos ativos.

Ao longo deste mês, ocorreram movimentações no ativo BTLG Ribeirão Preto, com a desocupação de dois módulos pelo Mercado Livre. Um desses módulos foi prontamente reposicionado para a DHL, minimizando o impacto da vacância. Contudo, como resultado dessa mudança, o aumento efetivo da vacância no ativo foi de cerca de 3.000 m<sup>2</sup>, o que gerou um pequeno aumento na vacância geral do fundo, elevando a taxa de 1,4% para 1,6%.

As negociações com o potencial inquilino para o módulo em Jundiaí seguem avançadas. Estamos aguardando aprovações internas da contraparte para dar continuidade às próximas tratativas e traremos atualizações conforme o processo avance. Quanto às demais áreas vagas em Cabreúva, Ribeirão Preto e Suape, seguimos com uma agenda intensa de prospecção de novos locatários.

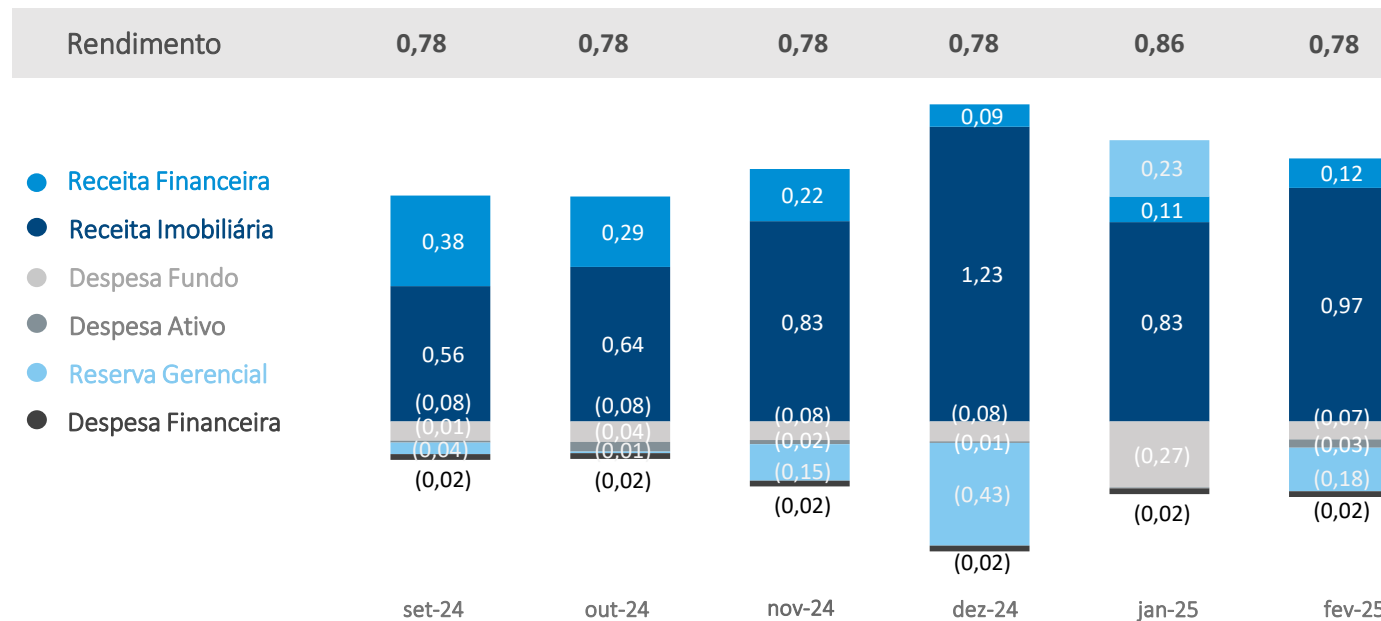
## Seção Especial

Neste mês é apresentado como anexo os destaques do mercado logístico de São Paulo do quatro trimestre de 2024.



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

Valores em R\$



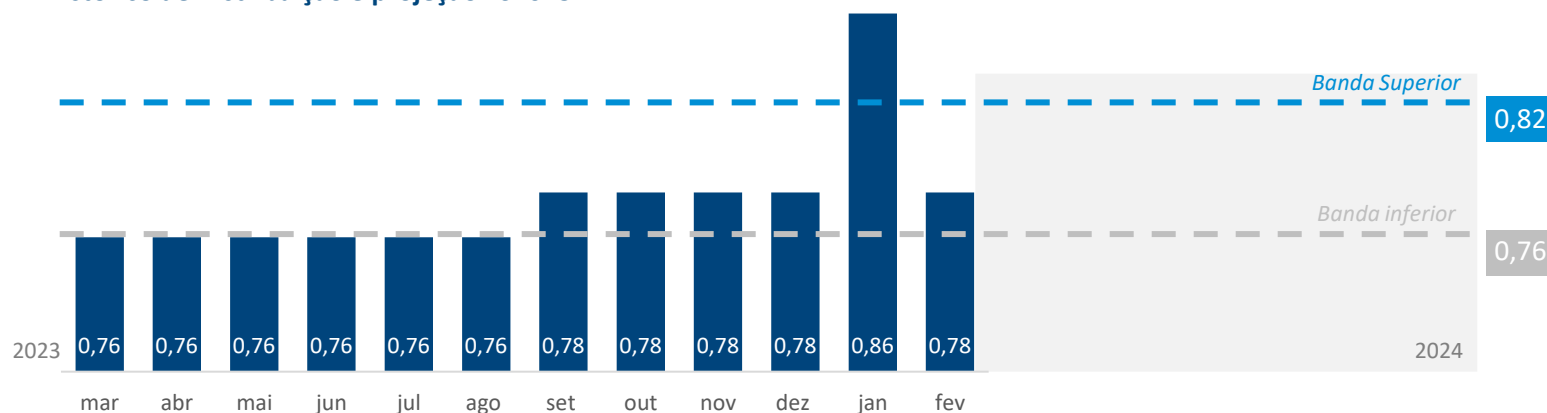
## Histórico de Resultados e previsibilidade futura<sup>(2)</sup>

Valores em R\$/cota

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 FII 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: 73

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

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

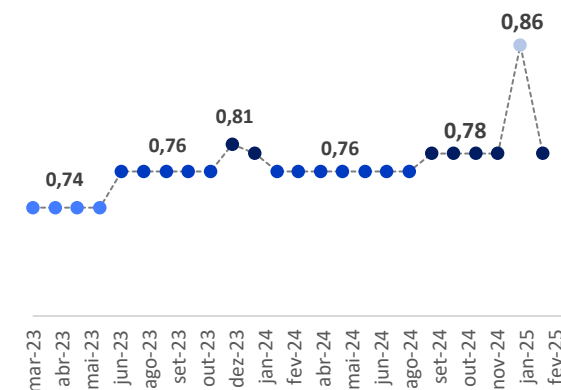
Valores R\$

	Janeiro	Fevereiro	2025
	R\$/cota		
<b>a</b>	<b>Receita</b>	<b>29.475.660</b>	<b>0,68</b>
	Locações	30.376.870	
	Descontos	-901.209	
<b>b</b>	<b>Despesa</b>	<b>-157.062</b>	<b>0,00</b>
	Operacional	147.791	
	Comissões	-9.270	
<b>c = a + b</b>	<b>NOI</b>	<b>29.318.599</b>	<b>0,68</b>
<b>d</b>	<b>Receita Eventual</b>	<b>6.332.053</b>	<b>0,15</b>
	Lucro Vendas	6.332.053	
<b>e</b>	<b>Ajustes</b>	<b>-890.721</b>	<b>-0,02</b>
	Caixa / Competência	-890.721	
<b>f</b>	<b>Fluxo Financeiro</b>	<b>4.511.335</b>	<b>0,10</b>
	Rendimento caixa	4.636.114	
	FII / CRI	910.135	
	Despesa Financeira	-1.034.914	
<b>g = c + d + e + f</b>	<b>Resultado Imobiliário</b>	<b>39.271.266</b>	<b>0,91</b>
<b>h</b>	<b>Despesa FII</b>	<b>-11.849.717</b>	<b>-0,27</b>
	Taxa Adm.	-2.938.063	
	Outras despesas	-8.911.654	
<b>i = g + h</b>	<b>Resultado Fundo</b>	<b>27.421.549</b>	<b>0,63</b>
	<b>Distribuição de dividendos</b>	<b>37.548.524</b>	<b>0,86</b>
	<b>Resultado acumulado<sup>(2)</sup></b>	<b>17.257.150</b>	<b>0,40</b>
	<b>Lucro projetado com vendas em curso<sup>(3)</sup></b>	<b>39.857.569</b>	<b>0,92</b>
		<b>31.090.916</b>	<b>0,72</b>
		<b>31.966.069</b>	
		<b>-875.153</b>	
		<b>-1.465.507</b>	<b>-0,03</b>
		<b>-134.565</b>	
		<b>-1.330.942</b>	
		<b>29.625.409</b>	<b>0,68</b>
		<b>15.802.265</b>	<b>0,22</b>
		<b>9.470.212</b>	
		<b>-321.766</b>	<b>-0,01</b>
		<b>-321.766</b>	
		<b>10.495.248</b>	<b>0,14</b>
		<b>5.284.919</b>	
		<b>1.742.593</b>	
		<b>-1.043.600</b>	
		<b>84.029.034</b>	<b>1,03</b>
		<b>-3.214.826</b>	<b>-0,07</b>
		<b>-3.029.795</b>	
		<b>-185.031</b>	
		<b>41.542.942</b>	<b>0,96</b>
		<b>33.734.338</b>	<b>0,78</b>
		<b>25.065.754</b>	<b>0,58</b>
		<b>30.387.357</b>	<b>0,70</b>



### Evolução dos rendimentos

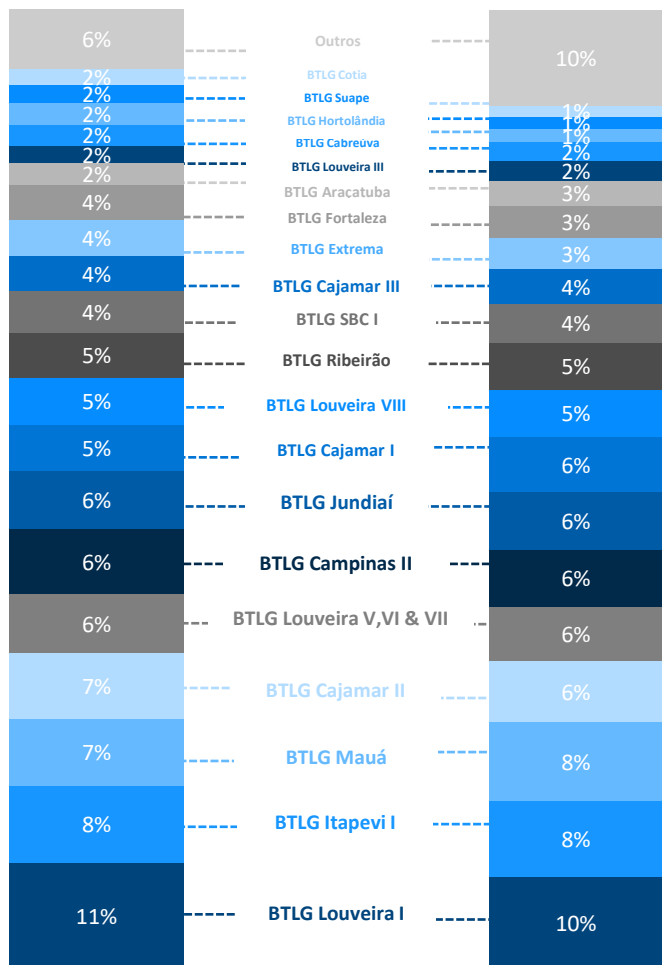
Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota



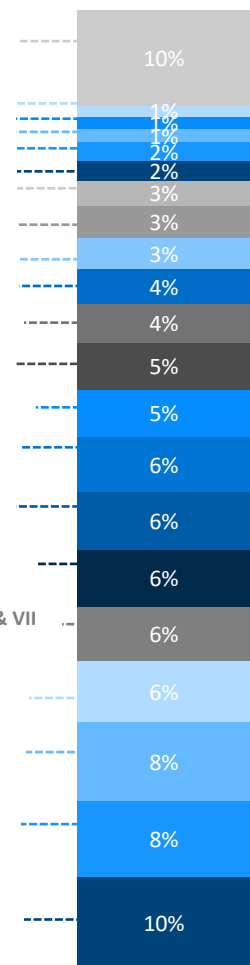
Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa e competência mês anterior. (2) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (3) Valor estimado com vendas em andamento. Lucro poderá sofrer 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



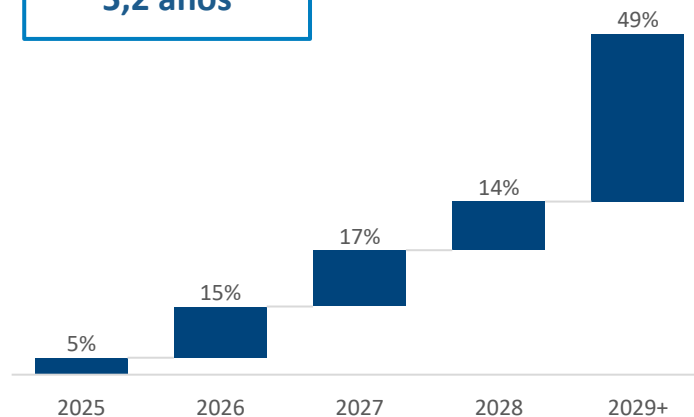
## Valor Patrimonial



## Vencimento

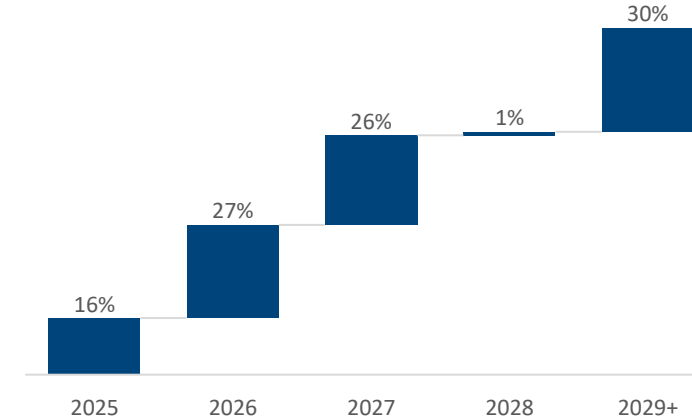
(% da receita contratada)

**WAULT**  
5,2 anos



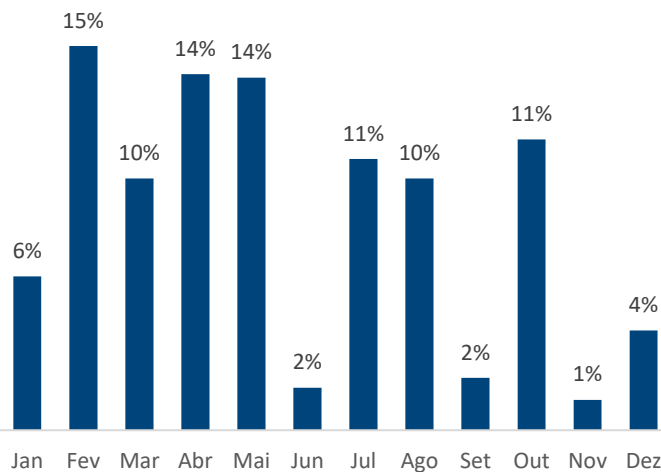
## Revisional

(% da receita contratada)



## Mês de Reajuste

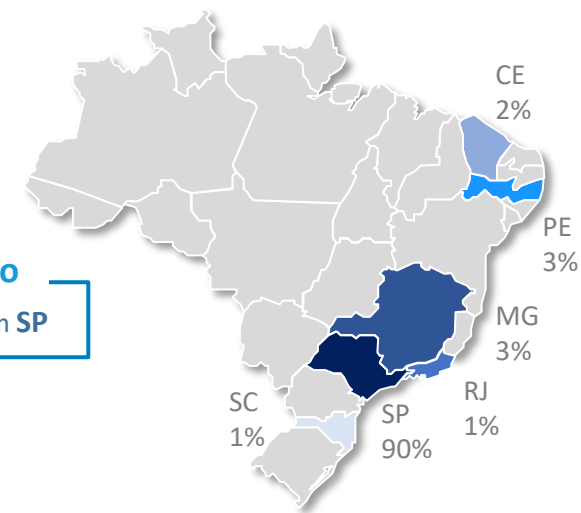
(% da receita contratada)



## Geografia

(% da ABL)

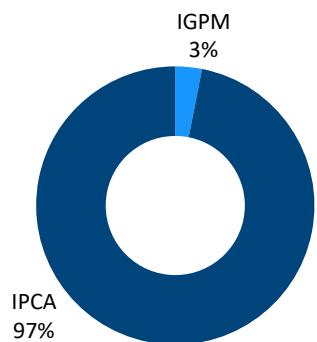
**Localização**  
90% da ABL em SP





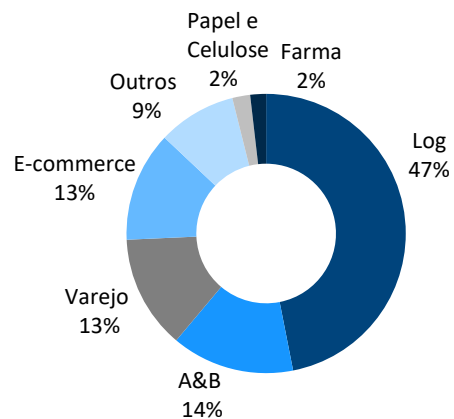
### Indexador

(% da receita contratada)



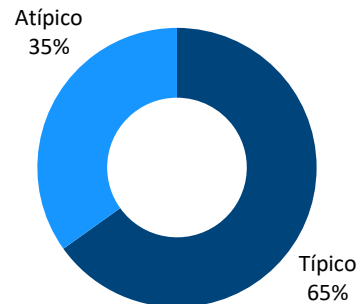
### Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



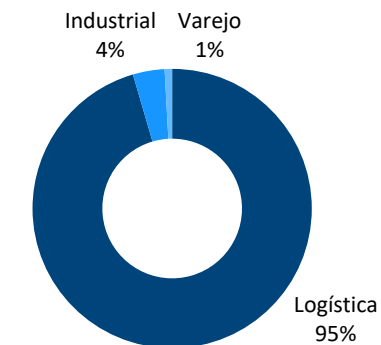
### Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



### Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



### Tipo de Multa

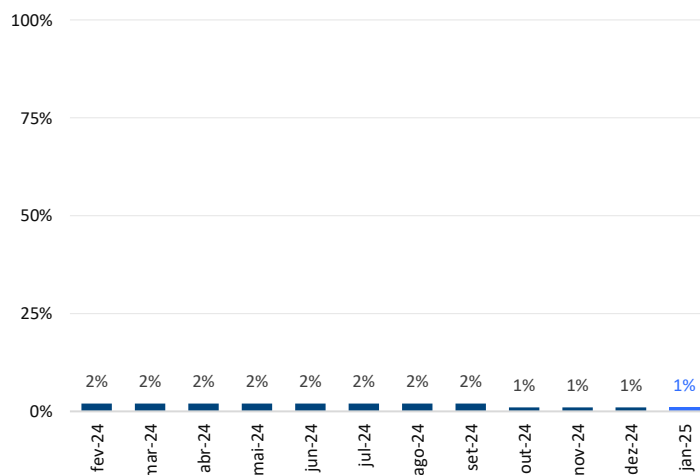
(% da receita contratada)



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

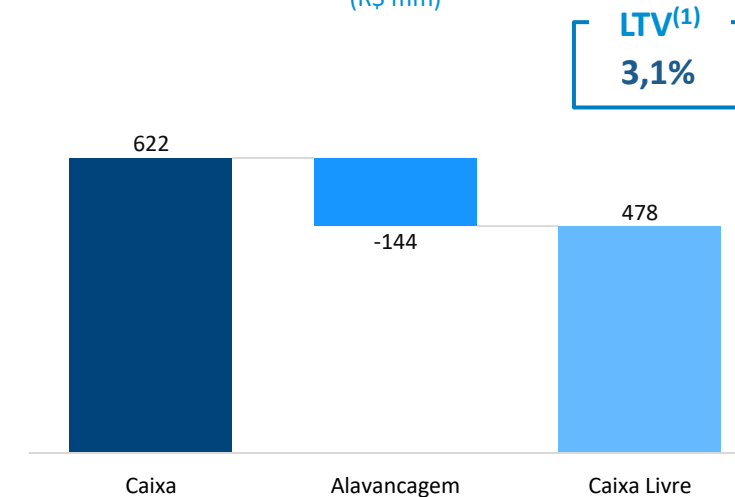
### Vacância

(% ABL)



### Liquidez

(R\$ mm)



Nota: (1) "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.

# Histórico de vendas

Ativismo da gestão

O BTLG11 costuma desinvestir por ano de 12% a 15% do seu patrimônio, destravando lucro e criando valor via reciclagem de portfólio para o cotista



**R\$771mm**

Total de Vendas em 3 anos



**R\$187mm**

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



**R\$4,48**

Lucro/cota das Vendas



**27%**

Maior que valor de laudo

## Linha do Tempo - Desinvestimentos BTLG

2019  
BTG LOG

1S 2022  
R\$169mm

1S 2023  
R\$ 117mm

2S 2023  
R\$82mm

1S 2024  
R\$346mm

2S 2024  
R\$57mm

MAGNA | CERATTI | ITAMBÉ

BTLG DUTRA RJ | AMBEV ST. LUZIA

BTLG DUTRA SP

Ambev Feira S. | BTLG GRU | BTLG SBC

BTLG Camaçari | BTLG Campinas



Itambé



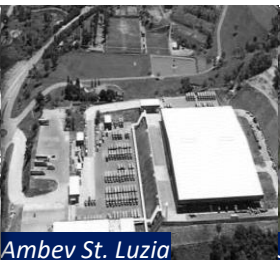
Dutra SP



Dutra RJ



Ambev Feira S.



Ambev St. Luzia



São Bernardo do Campo



BTLG GRU



BTLG Camaçari

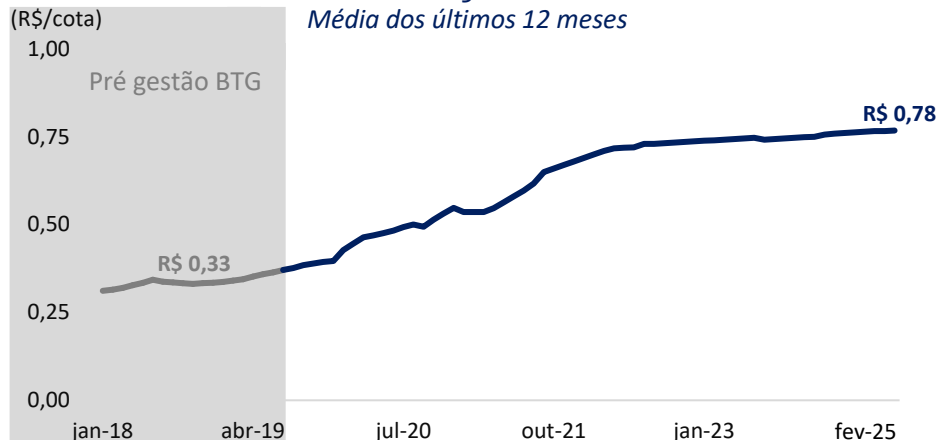


BTLG Campinas

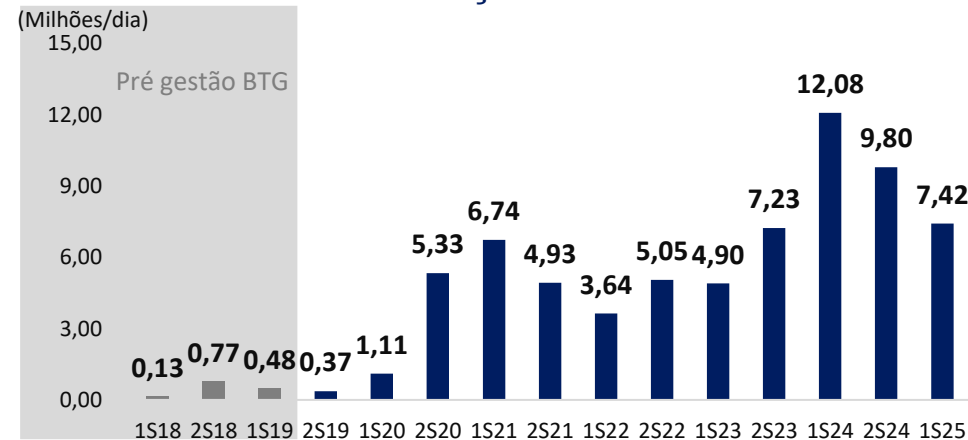
# Evolução de Indicadores

## Distribuição Média

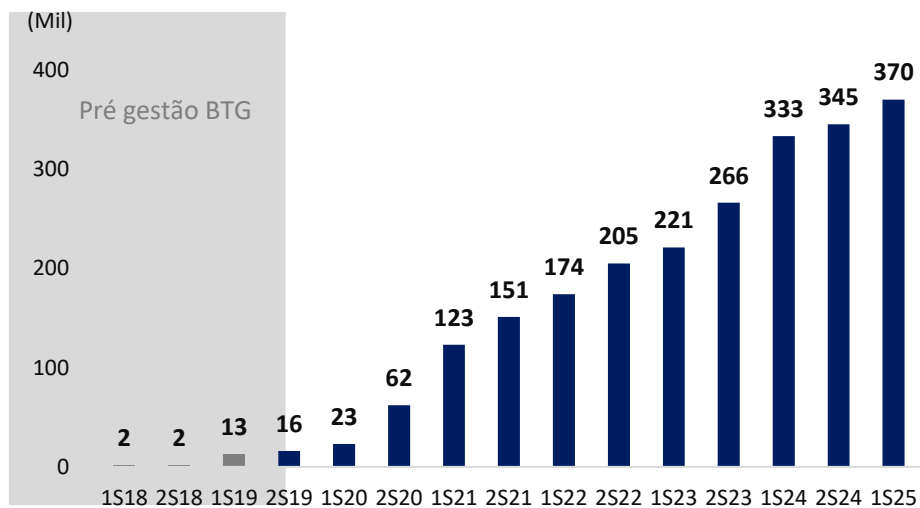
Média dos últimos 12 meses



## Evolução ADTV

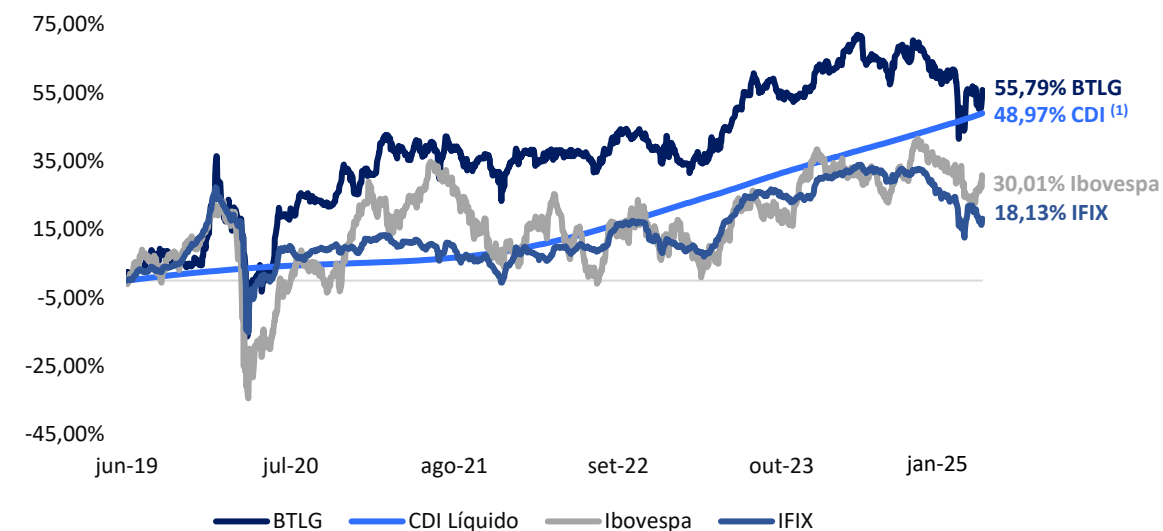


## Número de Cotistas



## Rentabilidade

Gestão BTG



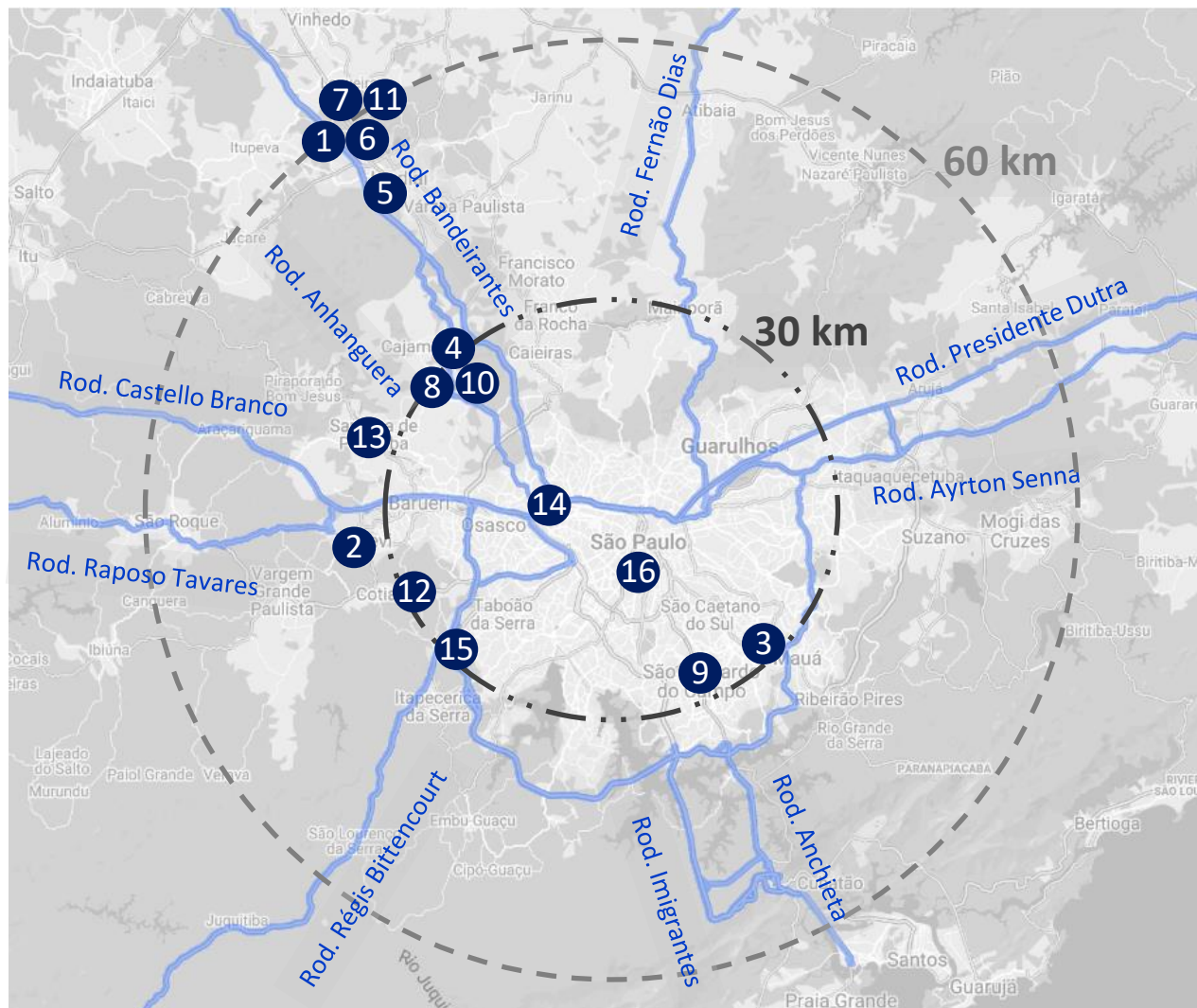
Notas: (1) Considera tributação de 15%.

# Ativos

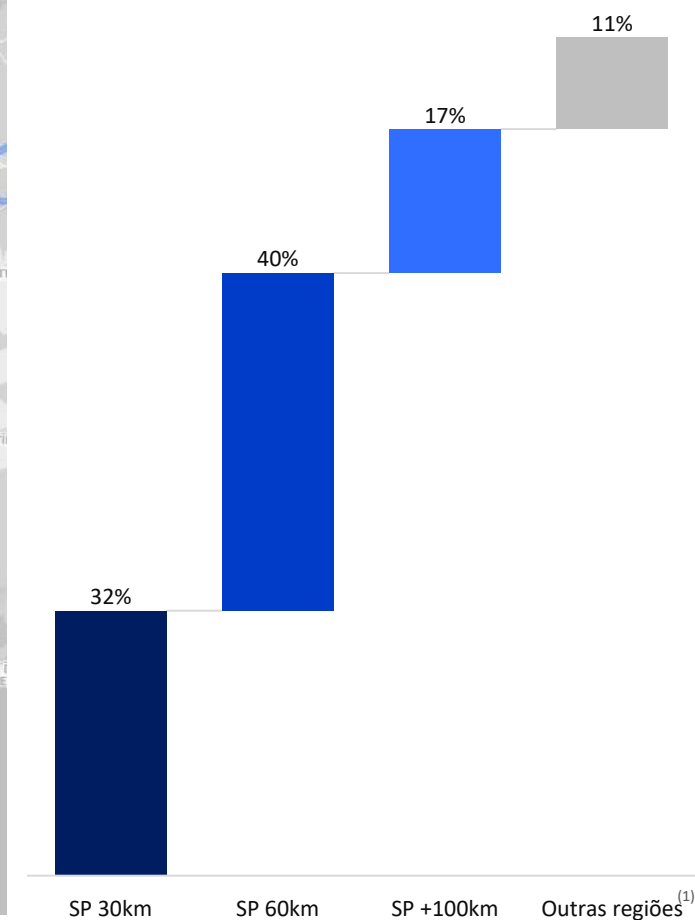
## Localização

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

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



### % da receita por localização



Nota: (1) Outras regiões fora do Estado de São Paulo.

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



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



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



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



- BTLG Ribeirão Preto | SP
- ABL: 57.210 m<sup>2</sup>
- Vacância: 7%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Jundiaí | SP
- ABL potencial: 100.028 m<sup>2</sup>
- Vacância: 6%
- Contrato: Multiusuário



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



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



# Portfólio Atual

## Localização

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



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



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



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



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



- BTLG Campinas II | SP
- ABL: 99.592 m<sup>2</sup> + (74.257 expansão<sup>(2)</sup>)
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



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



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



# Portfólio Atual

## Localização

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



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



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



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



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



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



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



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



# Portfólio Atual

## Localização

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



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



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



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



- BTLG Suape | PE
- ABL: 35.962 m<sup>2</sup>
- Vacância: 51%
- Contrato: Típico



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





# Portfólio Atual

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

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



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



- BTLG Camaçari | BA
- ABL: 4.415 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



## Resumo dos Ativos

Ativo	UF	Cidade	ABL(m <sup>2</sup> )	Participação	Vacância	Locatários <sup>(3)</sup>	% Receita
BTLG Louveira I	SP	Louveira	137.255	100%	0%	5	11%
BTLG Itapevi I	SP	Itapevi	73.242	100%	0%	2	8%
BTLG Mauá	SP	Mauá	88.774	100%	0%	5	7%
BTLG Cajamar II	SP	Cajamar	78.639	100%	0%	1	7%
BTLG Campinas II	SP	Campinas	99.592	100%	0%	12	6%
BTLG Jundiaí	SP	Jundiaí	100.028	100%	6%	6	6%
BTLG Louveira V, VI & VII	SP	Louveira	87.003	100%	0%	1	6%
BTLG Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	57.210	100%	7%	11	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%	51%	1	1%
BTLG Queimados	RJ	Queimados	22.783	100%	0%	1	1%
BTLG Camaçari <sup>(1)</sup>	BA	Camaçari	4.415	100%	0%	1	0%
BTLG Campinas <sup>(1)</sup>	SP	Campinas	1.999	100%	0%	1	0%
BTLG Guarulhos <sup>(1)</sup>	SP	Guarulhos	20.247 <sup>(2)</sup>	100%	0%	0	0%

Top Locatários



# Cronograma

## Últimos eventos:

### 12 de setembro

O Fundo recebeu o pagamento da segunda parcela no valor de R\$ 62,5mm. Ao todo, já foram recebidos R\$ 150,0mm.

Restam agora apenas uma parcela de igual valor, pela venda da sua fração ideal do BTLG SBC.

Fato relevante

### 16 de outubro

O Fundo celebrou as Escrituras Definitivas para aquisição do portfólio composto por 13 ativos.

Sendo 94% da receita proveniente de ativos localizados no raio 60km de São Paulo

Fato relevante

### 17 de outubro

O Fundo recebeu o montante de R\$ 21,7 milhões referente a uma das parcelas da venda dos ativos localizados na Bahia e em São Paulo

Ainda resta o recebimento de duas parcelas de igual valor, corrigidas por IPCA + 2,00% a.a.

Fato relevante

### 28 de outubro

O Fundo adquiriu um galpão AAA, em Cajamar, raio 30km de São Paulo. A operação foi realizada na modalidade *SLB* para o grupo Rojemac, com prazo de 10 anos.

Preço: R\$ 165 mm

Pagto: 69% à vista e 31% a prazo

Cap rate<sup>(7)</sup>: 10,0%

Yield<sup>(8)</sup> 24m: 12% a.a.

Fato relevante

### 13 de novembro

O Fundo assinou dois CCVs com o Fundo GGRC11 tendo por objeto a venda de dois imóveis monousoários 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



BTLG Hortolândia

## Balanco BTLG (R\$):



## LTV<sup>(3)</sup>: 3,1% | Alavancagem

### CRI I

Volume de emissão: R\$ 40mm

Vencimento: jul/31

Amortização: Mensal (ago/23)

Taxa: IPCA + 5,92%

IF: 21G0479767

S/ multa<sup>(4)</sup>

### CRI II

Volume de emissão: R\$ 40mm

Vencimento: dez/28

Amortização: Mensal (jan/24)

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 23E1152492

Multa<sup>(4)</sup>: 0,35% do saldo x duration<sup>(2)</sup> remanescente

### CRI III

Volume de emissão: R\$ 72mm

Vencimento: dez/28

Amortização: Mensal (jan/24)

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 21L0640489

Multa<sup>(4)</sup>: 0,35% do saldo x duration<sup>(2)</sup> 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.

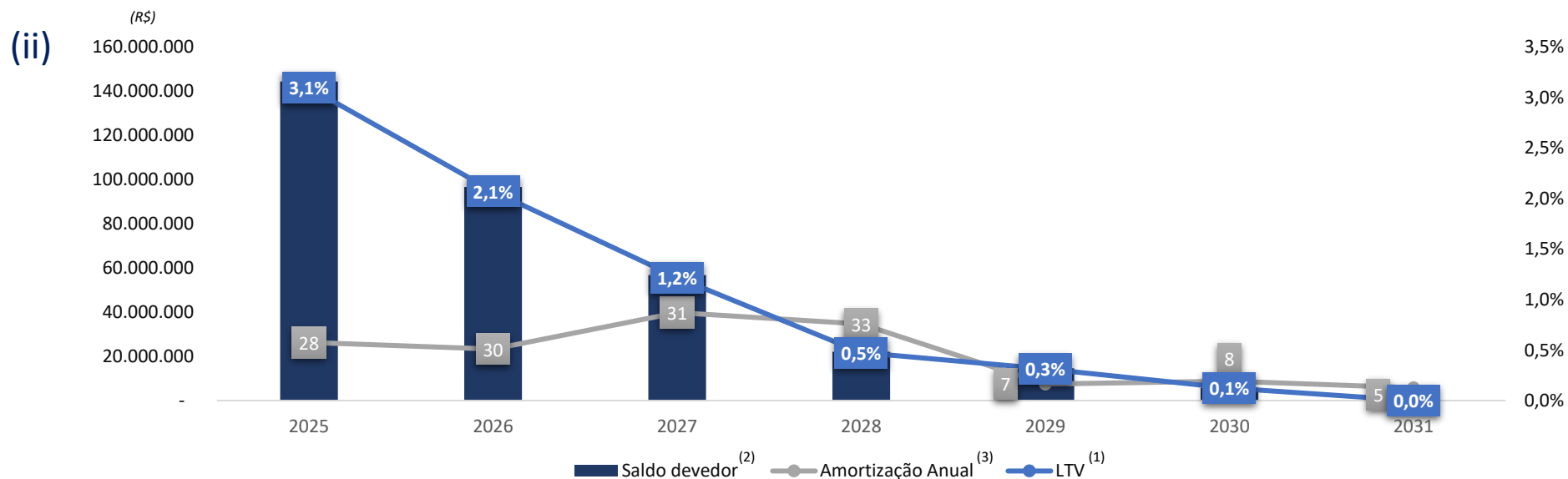
Período	Classificação	Ativo	Valor (R\$ mm)	Comunicado
2T25	Parcela a receber	BTLG Camaçari e Campinas	15,00	<a href="#">Link</a>
	Parcela a receber	BTLG GRU	21,70	<a href="#">Link</a>
	Aquisições	BLTG Campinas II e Cajamar I & II	(339,84)	<a href="#">Link</a>
4T25	Parcela a receber	BTLG Camaçari e Campinas	15,00	<a href="#">Link</a>
	Parcela a receber	BTLG GRU	21,72	<a href="#">Link</a>
	Aquisições	BTLG Cajamar III	(24,50)	<a href="#">Link</a>

# Alavancagem

A seguir apresentamos: (i) o saldo devedor atual e outras características de cada CRI, e (ii) o saldo devedor e amortizações ao final de cada ano, com o LTV<sup>(1)</sup> do fundo. As obrigações do BTLG possuem perfil de longo prazo, com vencimentos superiores a quatro anos e que são pouco representativos frente ao patrimônio do Fundo (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	41,8	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	69,1	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	33,5	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
<b>Total</b>	<b>144,4</b>					



# Contatos

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

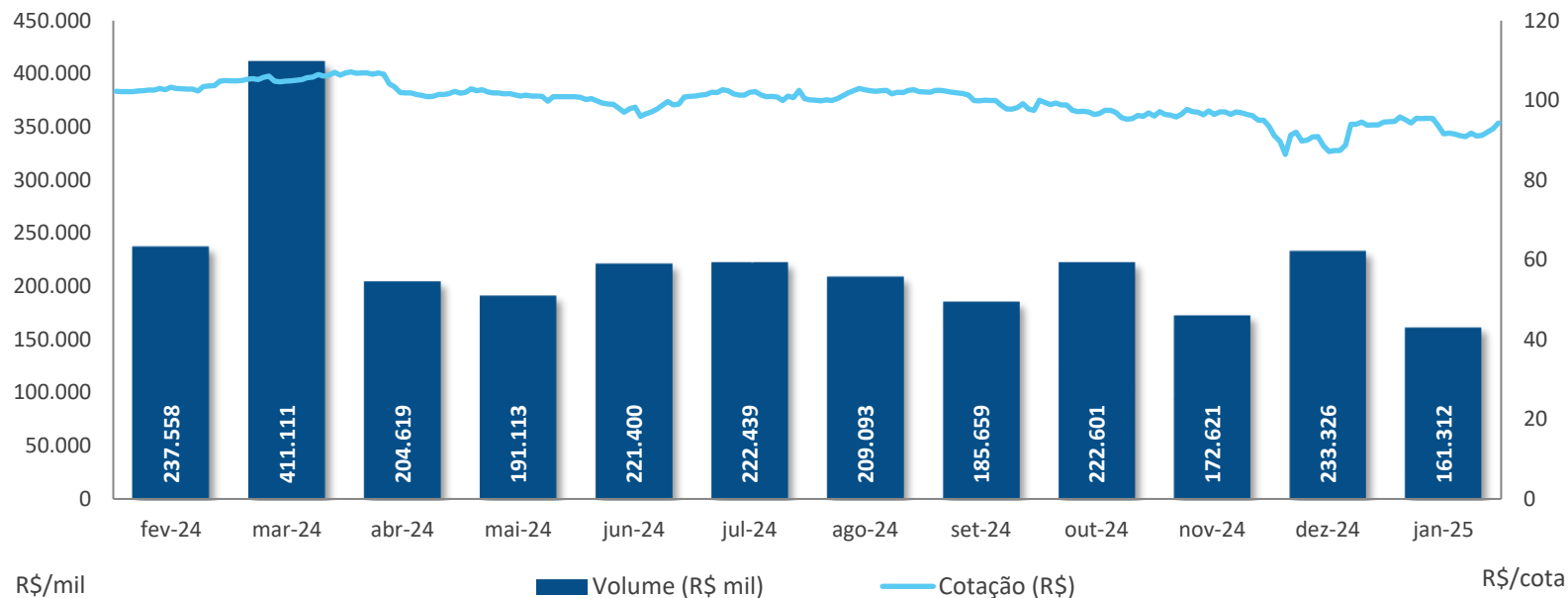
Novo e-mail de contato: [sh-ri-btlg@btgpactual.com](mailto:sh-ri-btlg@btgpactual.com)

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

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



## Cotação Histórica e Volume Mensal



## Rentabilidade

	Janeiro-25	YTD	12M	24M	36M
<b>BTLG11</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,1%</b>	<b>21,1%</b>	<b>19,2%</b>
<b>IFIX</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-9,4%</b>	<b>7,1%</b>	<b>8,8%</b>
<b>CDI Líquido<sup>1</sup></b>	<b>0,9%</b>	<b>0,9%</b>	<b>9,3%</b>	<b>21,4%</b>	<b>35,1%</b>
<b>IBOV</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,9%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>11,2%</b>	<b>12,5%</b>

Nota: (1) Considera tributação de 15%



# BTG LOG

## BTG Pactual Logística FII BTLG11

Atualização 4T24

*Mercado logístico São Paulo*

Apêndice



# Mercado Logístico São Paulo 4T24

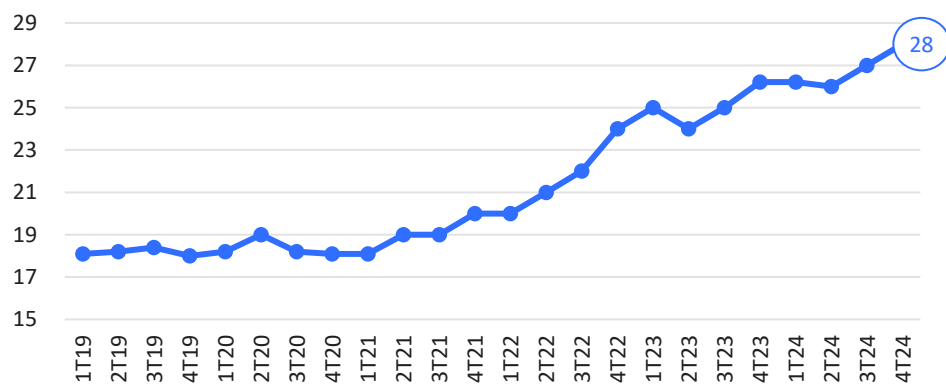
## Overview:

No quarto trimestre de 2024, o mercado logístico de São Paulo manteve um desempenho sólido e resiliente, refletindo o contínuo crescimento da demanda por espaços logísticos de alta qualidade. A absorção líquida ultrapassou 1,2 milhão de m<sup>2</sup>, já considerando o novo estoque disponível. Esse crescimento foi impulsionado pela necessidade constante de grandes players como Shopee e Mercado Livre, cujas novas locações somaram 971 mil m<sup>2</sup> ao longo do ano.

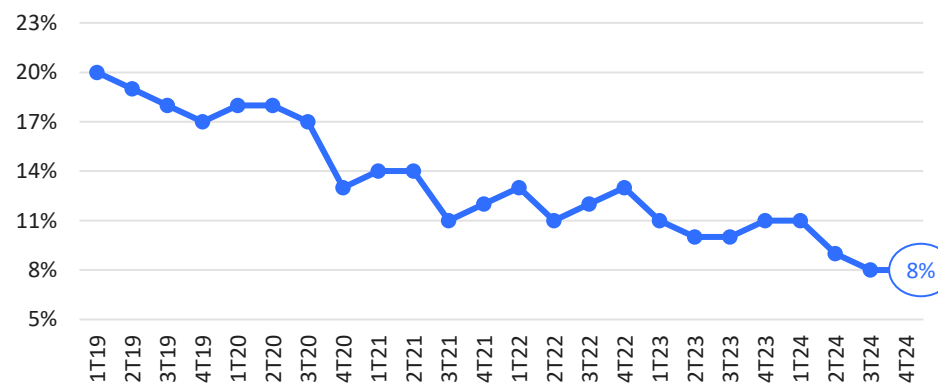
Em paralelo, a taxa de vacância caiu 2,3 pontos percentuais, fechando o 4º trimestre de 2024 em 8,4%, o que representa o menor patamar desde 2019. Quanto aos preços de locação, o valor médio pedido subiu para R\$ 28/m<sup>2</sup>, evidenciando um aumento de 5,8% em comparação com o mesmo período de 2023.

Essa tendência positiva nos indicadores reforça nossa expectativa de que o mercado continuará a se fortalecer em 2025. *Nesse contexto, destacamos o desempenho do BTLG, que tem se destacado com seu portfólio resiliente. Com 90% de sua Área Bruta Locável (ABL) concentrada em São Paulo, o fundo mantém uma vacância de apenas 1% e tem registrado ganhos reais de locação, com revisão de contratos na ordem de 22% nos últimos três anos.*

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



### Taxa de Vacância







BTG**LOG**  


 **btg** pactual