



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

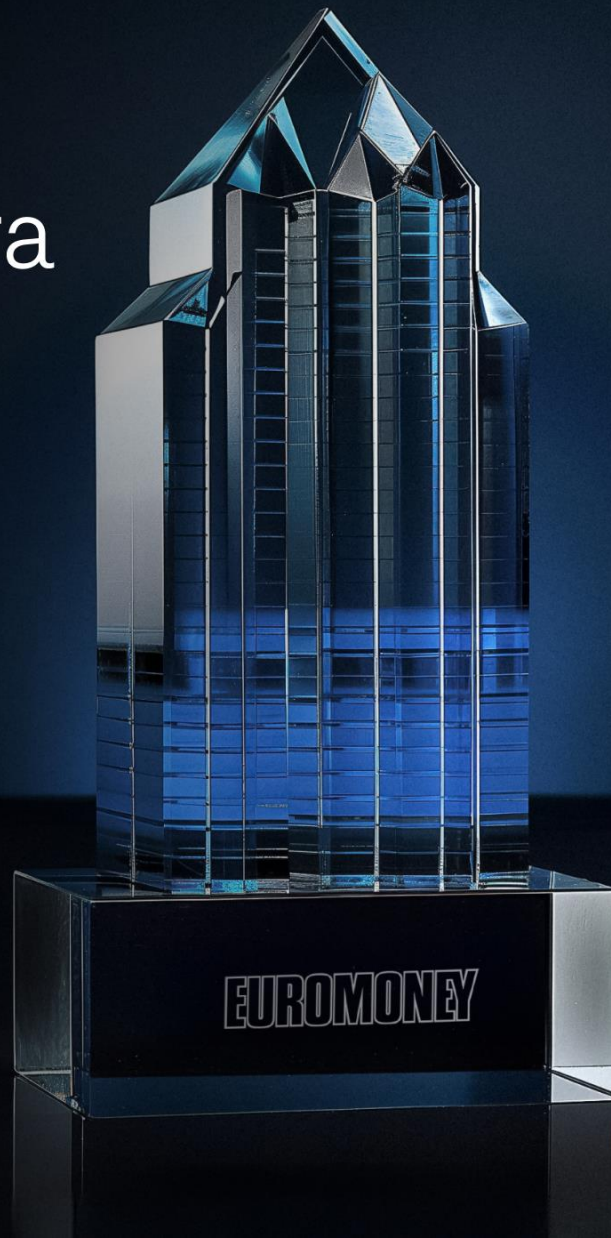
Relatório Mensal Maio/2025



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Asset Management: eleita a melhor gestora de Real Estate da América Latina.



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/05/2025
- Data de pagamento: 23/05/2025
- 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⁾
4.356
(R\$ bilhões)

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

Valor
Patrimonial
104,00
(R\$ /cota)

Retorno de
27,30%
Em 24 meses

Rendimento
0,78
(R\$ /cota
no mês)

Investidores⁽¹⁾
385.093

Dividend yield
9,4%

Volume
mensal
ADTV 7,1
149,4
(R\$ milhões)

Imóveis⁽⁴⁾
34

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾
1,9%

ABL Total⁽³⁾
1.300m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/04/2025; (2) WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo. (3) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FILs. (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 Maio 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 9,4% a.a.

No fechamento deste mês, foi reconhecido o lucro de R\$ 6 milhões equivalente a R\$ 0,15/cota, decorrente da parcela recebida no mês de abril ([16/04/2025](#)), referente à venda dos imóveis BTLG Feira de Santana e BTLG Guarulhos, conforme fato relevante divulgado em [16/04/2024](#). Com o reconhecimento desse montante, a reserva gerencial do fundo passou a atingir o patamar de R\$ 0,67/cota.

Comercial

O portfólio do Fundo permanece estável, sem grandes movimentações de inquilinos, mantendo uma vacância estrutural em patamares saudáveis. Em relação à prospecção de novos locatários, seguimos em tratativas avançadas para a locação dos ativos BTLG Suape, BTLG Ribeirão Preto. Havendo atualizações relevantes nesses processos, manteremos os cotistas devidamente informados. Paralelamente, seguimos com a estratégia de revisão dos contratos de locação, focando nos ativos cujos valores de aluguel identificamos estar abaixo dos níveis atualmente praticados pelo mercado.

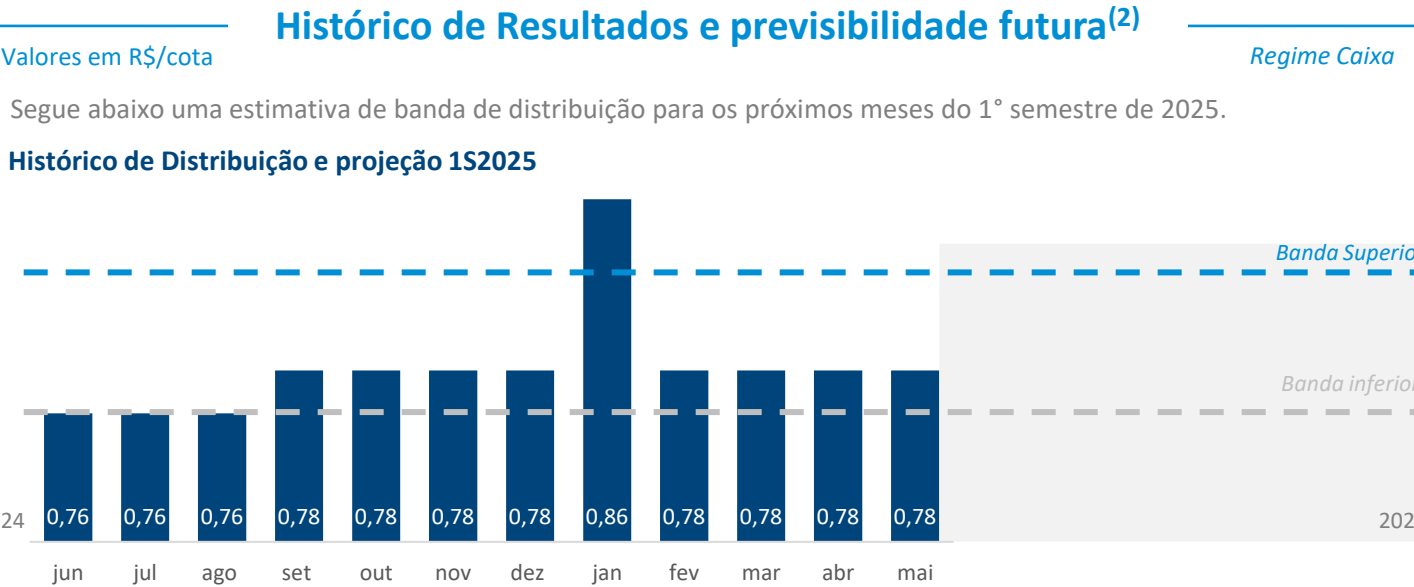
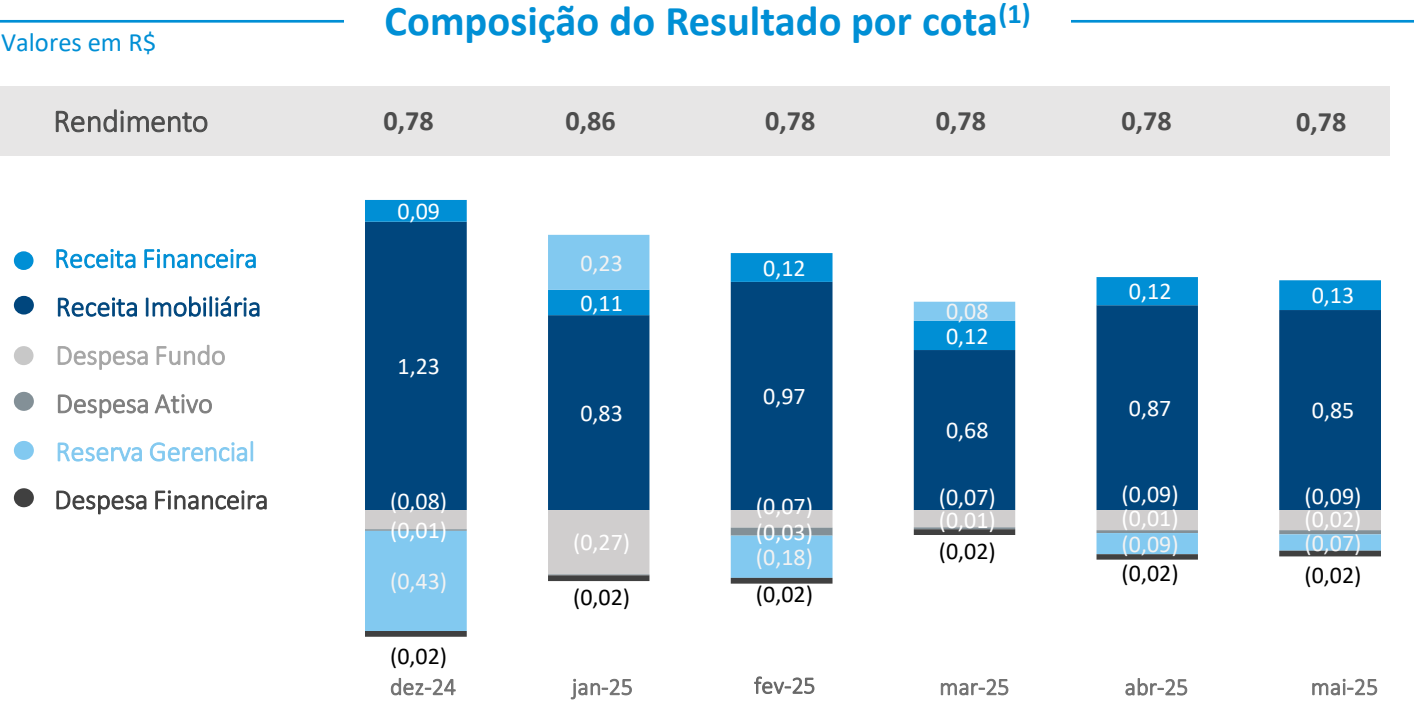
Seção Especial

Neste mês, destacamos a proposta do BTLG ([fato relevante](#)) para a aquisição da totalidade dos ativos do fundo SARE, gerido pelo Santander.

A operação proporciona geração de valor para os cotistas de ambos os Fundos, com sinergias relevantes e destravas imediatas. O cotista do SARE realizará uma transação cerca de 10% acima da marcação a mercado, diversificando seu portfólio, ampliando liquidez e elevando o dividend yield. Já o BTLG fortalecerá seu caixa para aproveitar oportunidades e capturar ganhos imediatos.

A aquisição será feita por meio da emissão de novas cotas do BTLG, ao valor patrimonial e sem custos, viabilizando a compra de um ativo logístico com desconto e reforçando a liquidez do Fundo.

A efetivação depende da aprovação dos cotistas do SARE, em assembleia prevista para junho. Nas próximas páginas deste relatório, apresentamos detalhes do racional da proposta de aquisição pelo BTLG.



Notas: (1) Os valores apresentados pelo FI 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

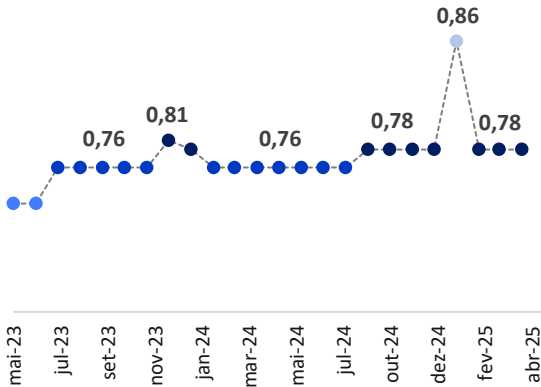
20 maiores locatários são responsáveis por 70% da receita do FII.

Demonstração de Resultados ⁽¹⁾				
Valores R\$		2025		
		Abril	Maio	
		R\$/cota		
a	Receita	30.613.725	30.886.492	153.044.237
	Locações	31.634.223	31.845.733	157.675.491
	Descontos	-1.020.498	-959.241	-4.631.254
b	Despesa	-548.445	-503.238	-2.990.190
	Operacional	-409.265	-416.533	-1.409.473
	Comissões	-139.180	-86.705	-1.580.717
c = a + b	NOI	30.065.281	30.383.254	150.054.047
d	Receita Eventual	-	6.287.015	22.089.280
	Lucro Vendas	-	6.287.015	22.089.280
e	Ajustes	5.013.943	-2.667.271	-2.384.415
	Caixa / Competência	5.013.943	-2.667.271	-2.384.415
f	Fluxo Financeiro	5.849.668	6.184.054	28.785.406
	Rendimento caixa	5.179.105	5.460.933	25.904.114
	FII / CRI	1.694.746	1.798.310	8.108.747
	Despesa Financeira	-1.024.182	-1.075.189	-5.227.456
g = c + d + e + f	Resultado Imobiliário	40.928.892	40.187.052	198.544.318
h	Despesa FII	-3.324.267	-3.501.258	-25.117.785
	Taxa Adm.	-3.125.360	-3.194.739	-15.359.955
	Outras despesas	-198.907	-306.519	-9.757.831
i = g + h	Resultado Fundo	37.604.625	36.685.794	173.426.532
	Distribuição de dividendos	33.734.338	33.734.338	172.485.876
	Resultado acumulado ⁽²⁾	25.956.519	28.907.975	
	Lucro projetado com vendas em curso ⁽³⁾	30.387.357	24.100.342	



Evolução dos rendimentos

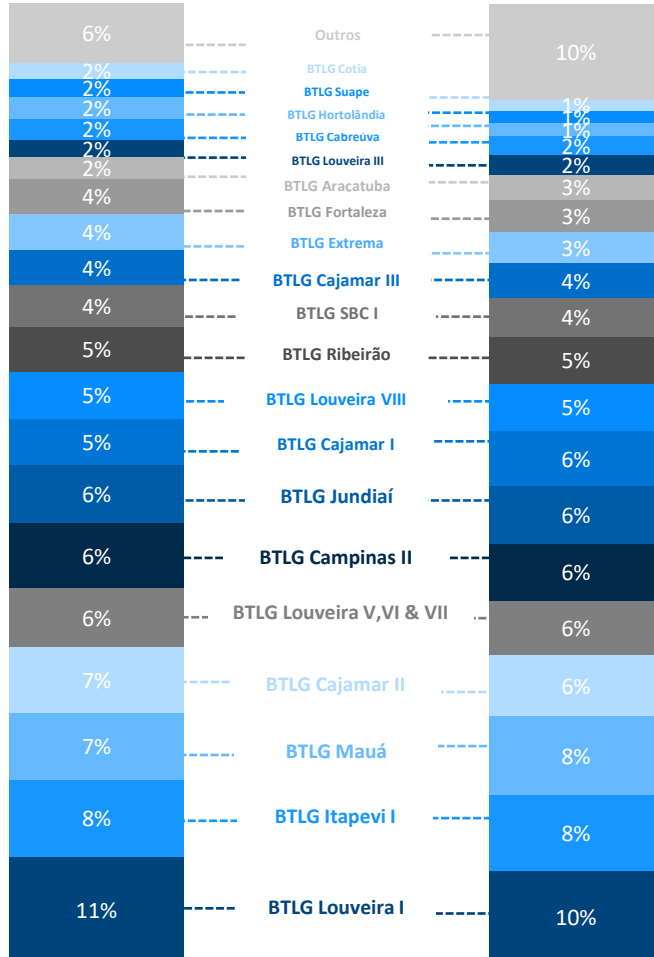
Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota



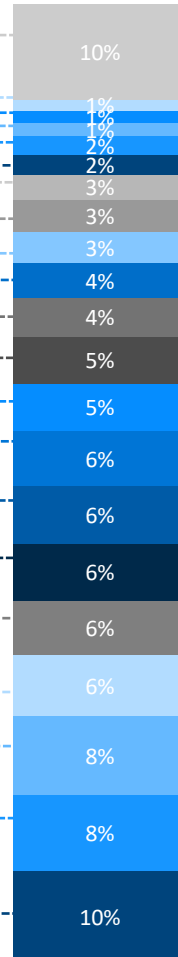
Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa e competência mês anterior. (2) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (3) Valor estimado com vendas em andamento. Lucro poderá sofrer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



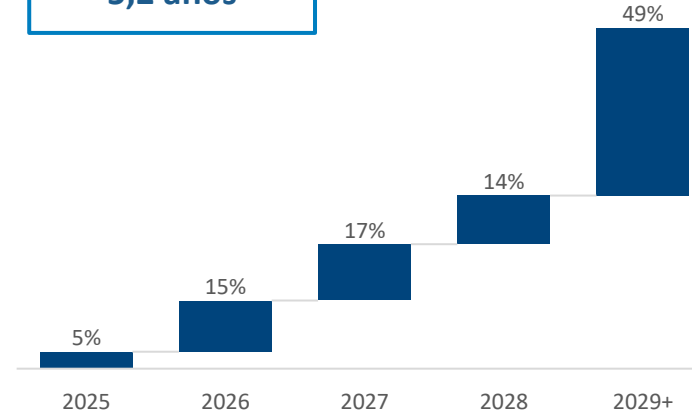
Valor Patrimonial



Vencimento

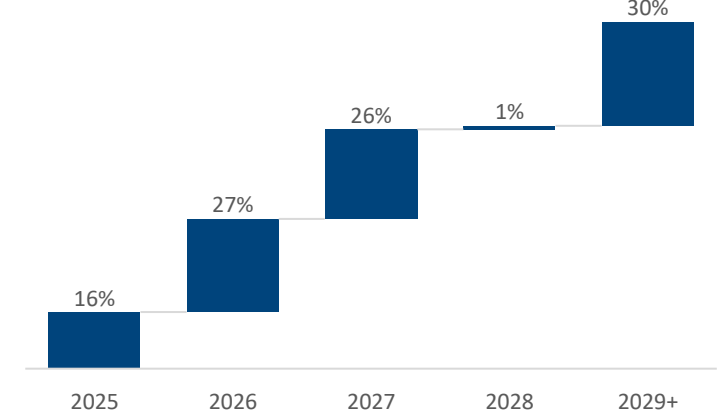
(% da receita contratada)

WAULT
5,2 anos



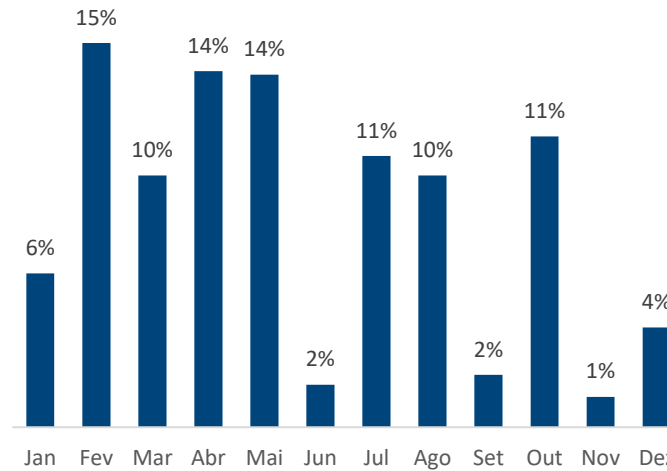
Revisional

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

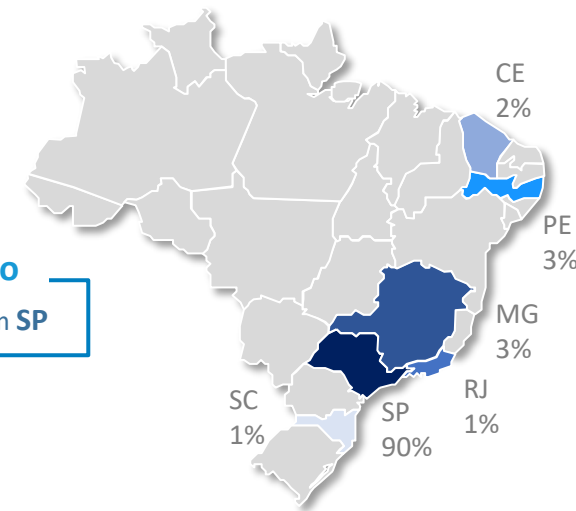


Geografia

(% da ABL)

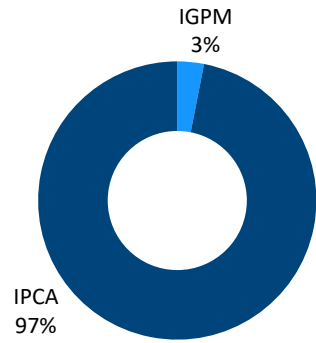
Localização

90% da ABL em SP



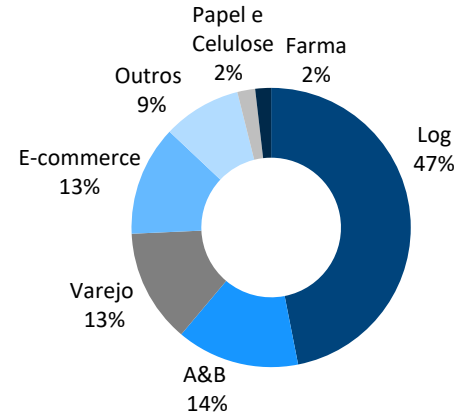
Indexador

(% da receita contratada)



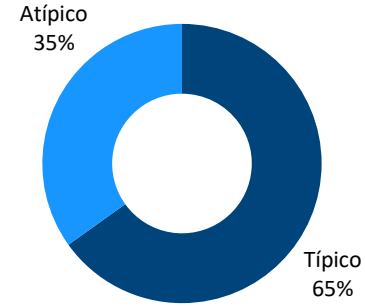
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



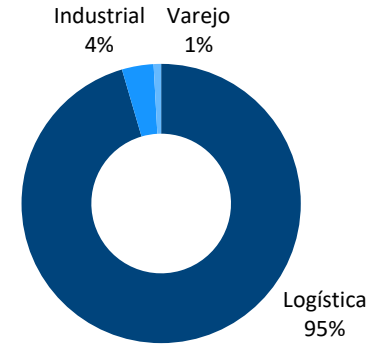
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



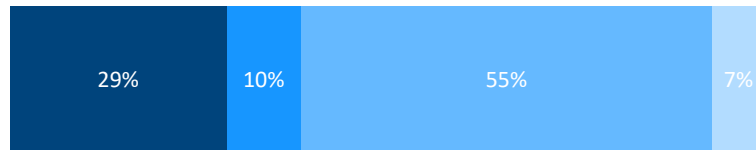
Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

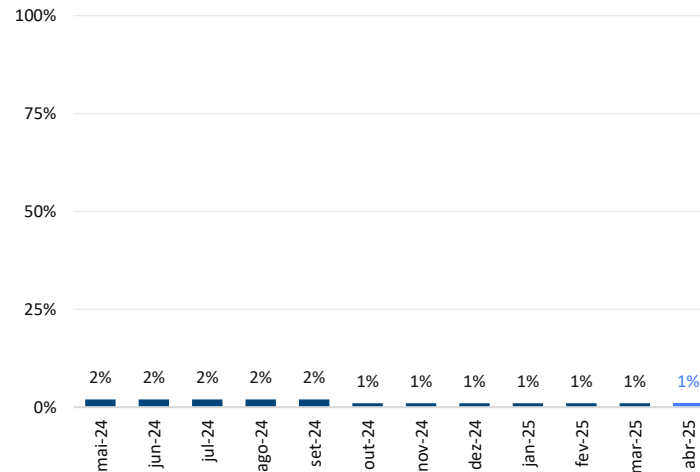
(% da receita contratada)



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

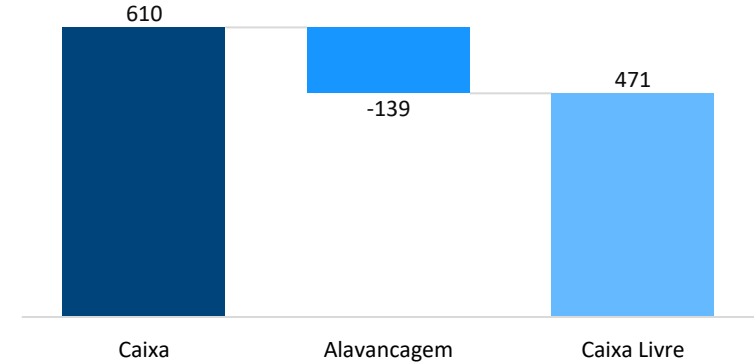
Vacância

(% 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

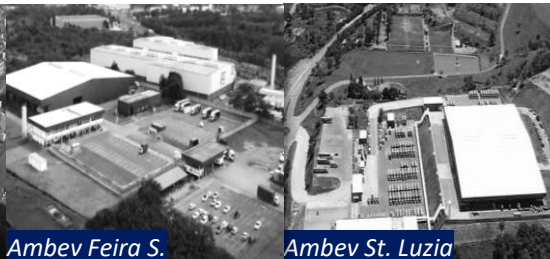
BTLG Camaçari | BTLG Campinas



Itambé



Dutra SP



Dutra RJ



Ambev Feira S.



Ambev St. Luzia



São Bernardo do Campo



BTLG GRU



BTLG Camaçari

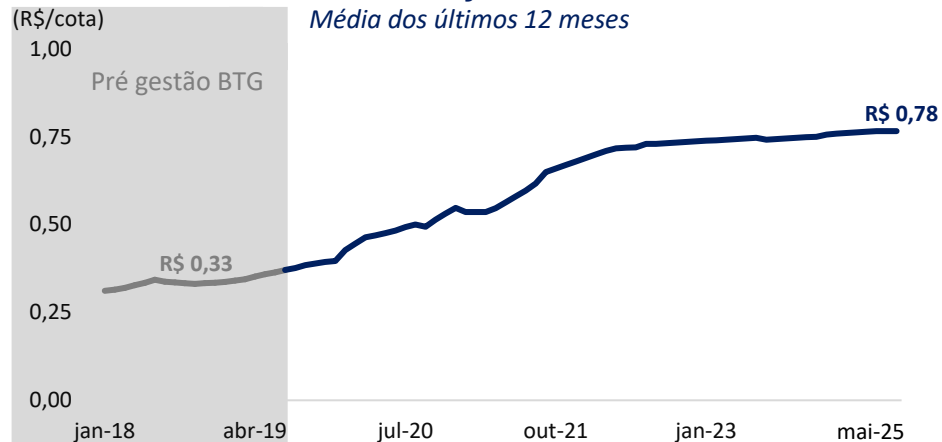


BTLG Campinas

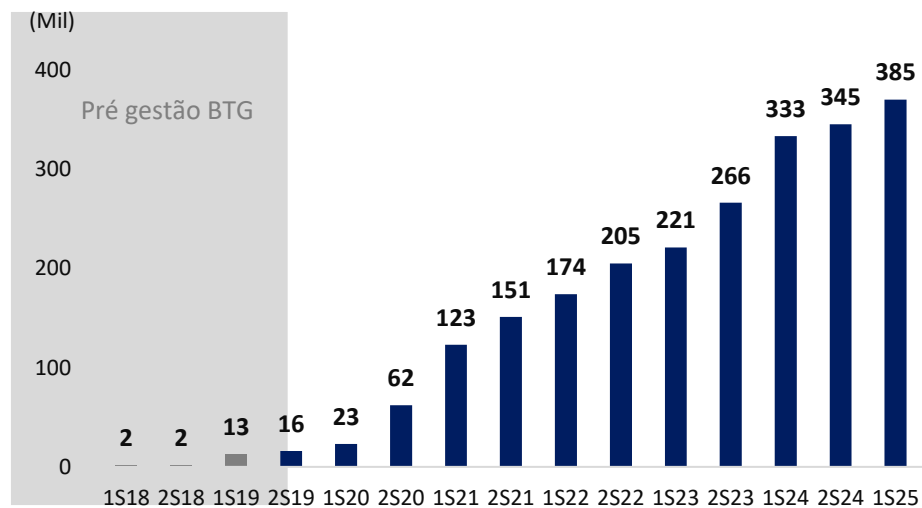
Evolução de Indicadores

Distribuição Média

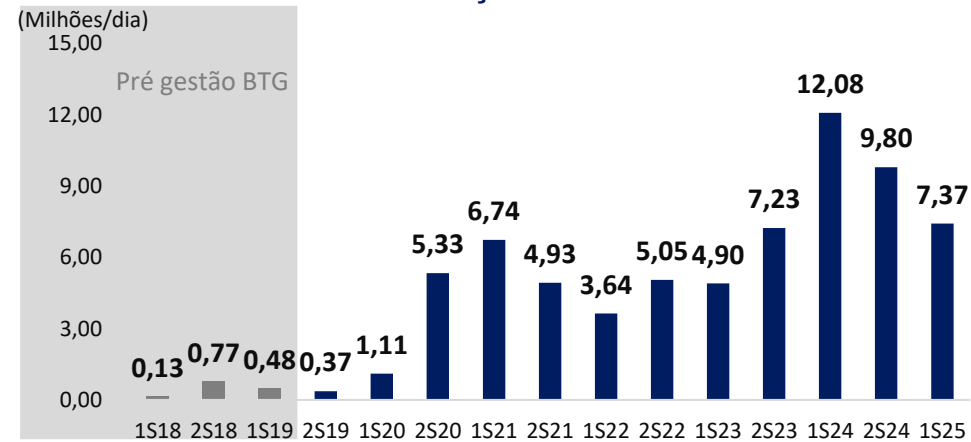
Média dos últimos 12 meses



Número de Cotistas

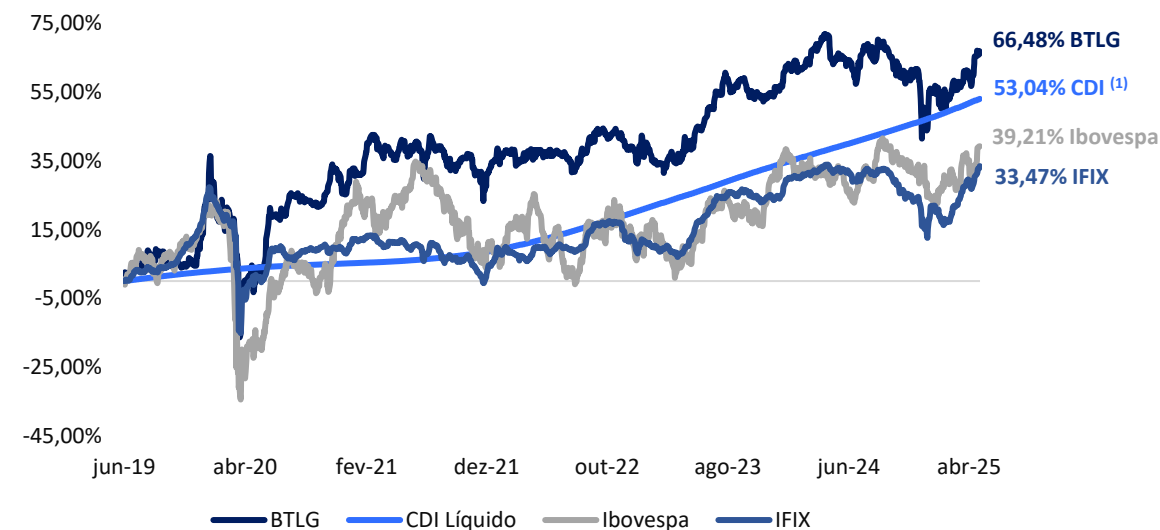


Evolução ADTV



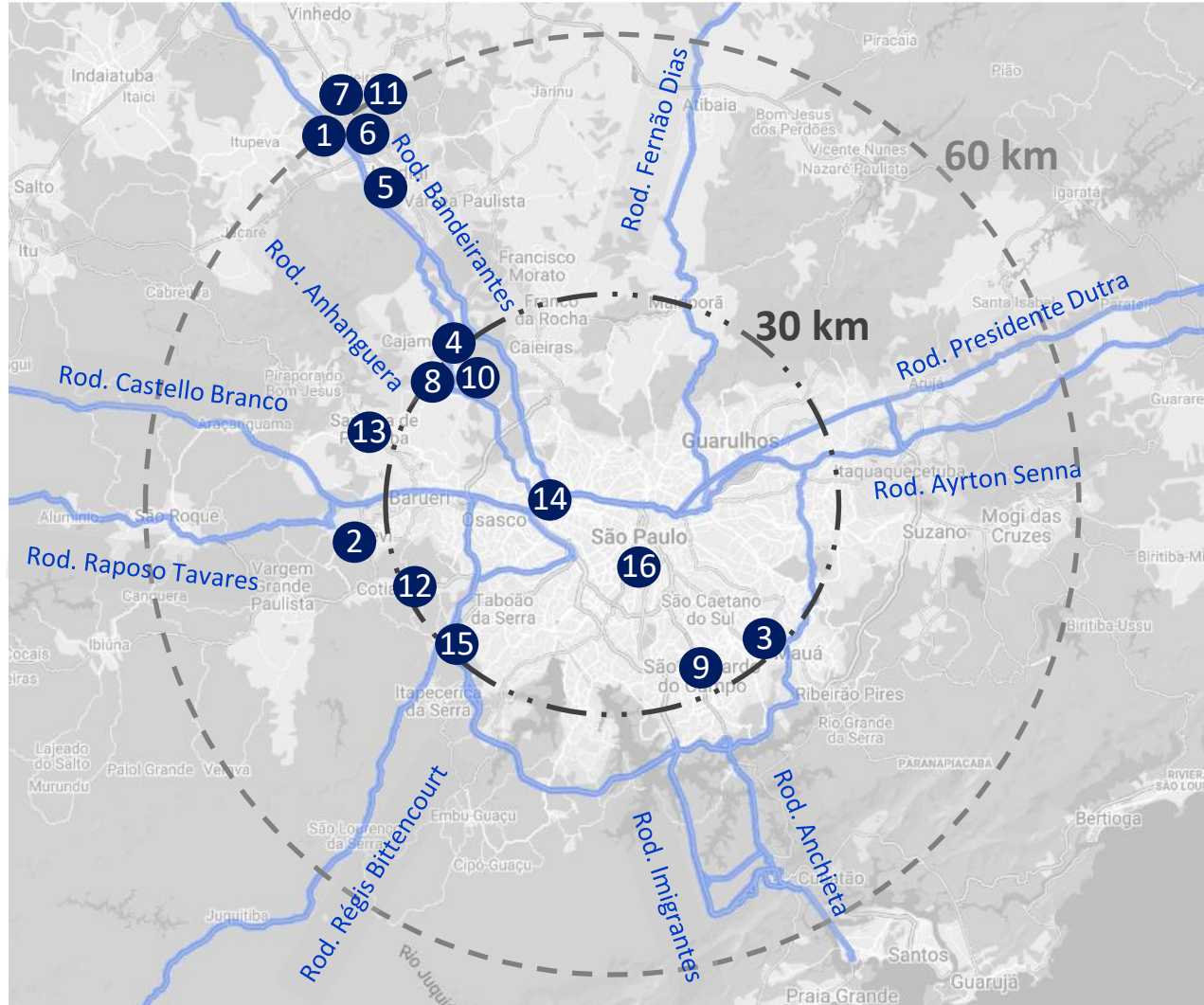
Rentabilidade

Gestão BTG

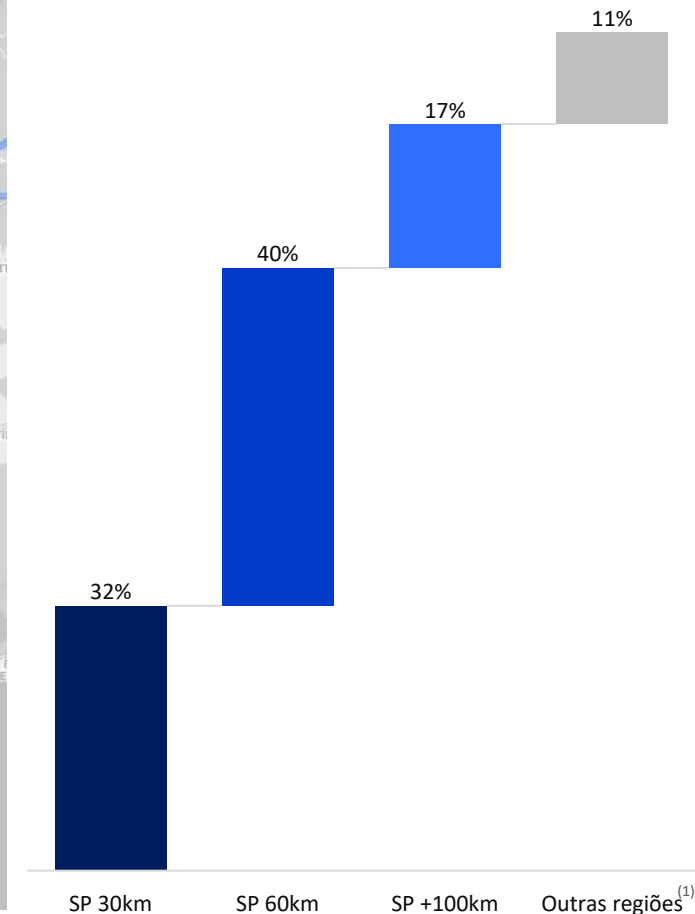


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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 I | SP
- ABL: 57.153 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



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



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



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



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



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



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



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



Portfólio Atual

Localização

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



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



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



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



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



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



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



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



Portfólio Atual

Localização

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



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



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



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



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



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



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



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



Portfólio Atual

Localização

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



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



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



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



- BTLG Suape | PE
- ABL: 35.962 m²
- Vacância: 51%
- 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%	51%	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:

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⁽⁷⁾: 10,0%

Yield⁽⁸⁾ 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 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



Balanço BTLG (R\$):

Ativo

5.652 mm

PL + Passivo

5.513 mm

Alavancagem

139 mm

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 II

Volume de emissão: R\$ 72mm

Vencimento: dez/28

Amortização: Mensal (jan/24)

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 21L0640489

Multa⁽¹⁾: 0,35% do saldo x duration⁽²⁾ remanescente

CRI III

Volume de emissão: R\$ 40mm

Vencimento: dez/28

Amortização: Mensal (jan/24)

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 23E1152492

Multa⁽¹⁾: 0,35% do saldo x duration⁽²⁾ remanescente

Nota: (1) Se refere a multa de pré pagamento das dívidas. (2) Prazo médio ponderado de recebimento dos fluxos de caixa dos papéis trazidos a valor presente. (3) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII, considera-se o ativo atual subtraído das obrigações por aquisições de imóveis. (4) Lucro estimado da operação, sujeito ao recebimento das parcelas a prazo. (5) Direito de preferência. (6) Considera reajustes das parcelas por IPCA. Preço sem reajuste: R\$ 133,1 mm. (7) Cap rate após pagamento da última parcela. (8) Considerando a receita contratada em relação ao valor pago na primeira parcela.

Cronograma

Desembolsos e recebimentos

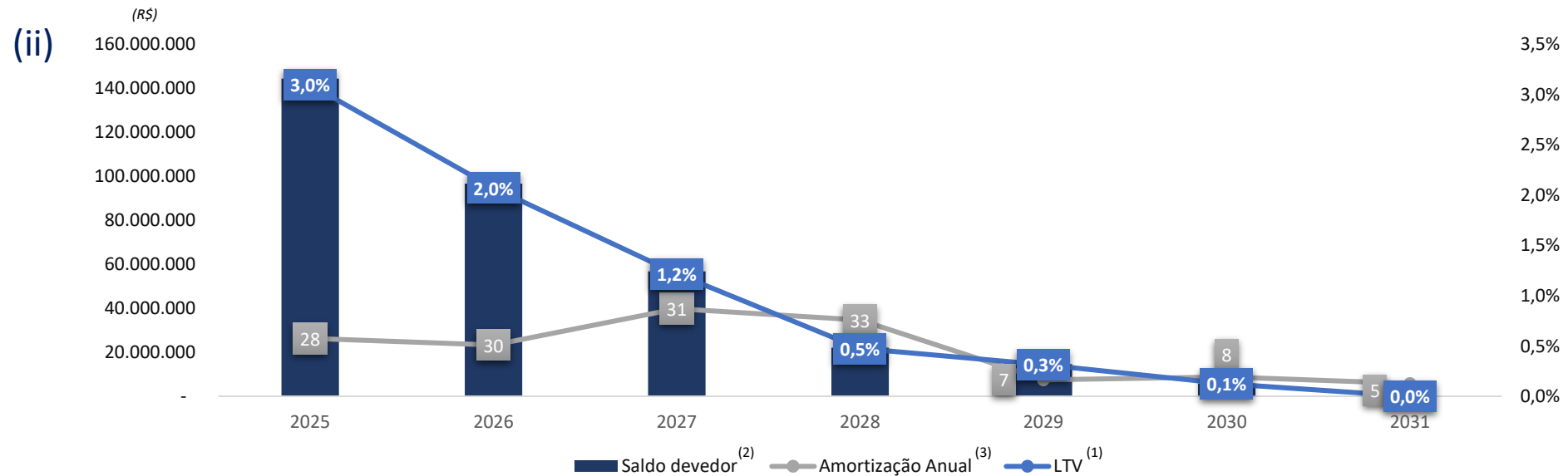
A tabela abaixo demonstra os valores aproximados das obrigações por compra de ativos e recebimentos das vendas para os próximos 12 meses, os números apresentados não consideram reajustes aplicáveis nas parcelas pendentes.

Período	Classificação	Ativo	Valor (R\$ mm)	Comunicado
2T25	Parcela a receber	BTLG Camaçari e Campinas	15,00	Link
	Aquisições	BLTG Campinas II e Cajamar I & II	(339,84)	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

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	41,2	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	66,4	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	32,0	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
Total	139,6					



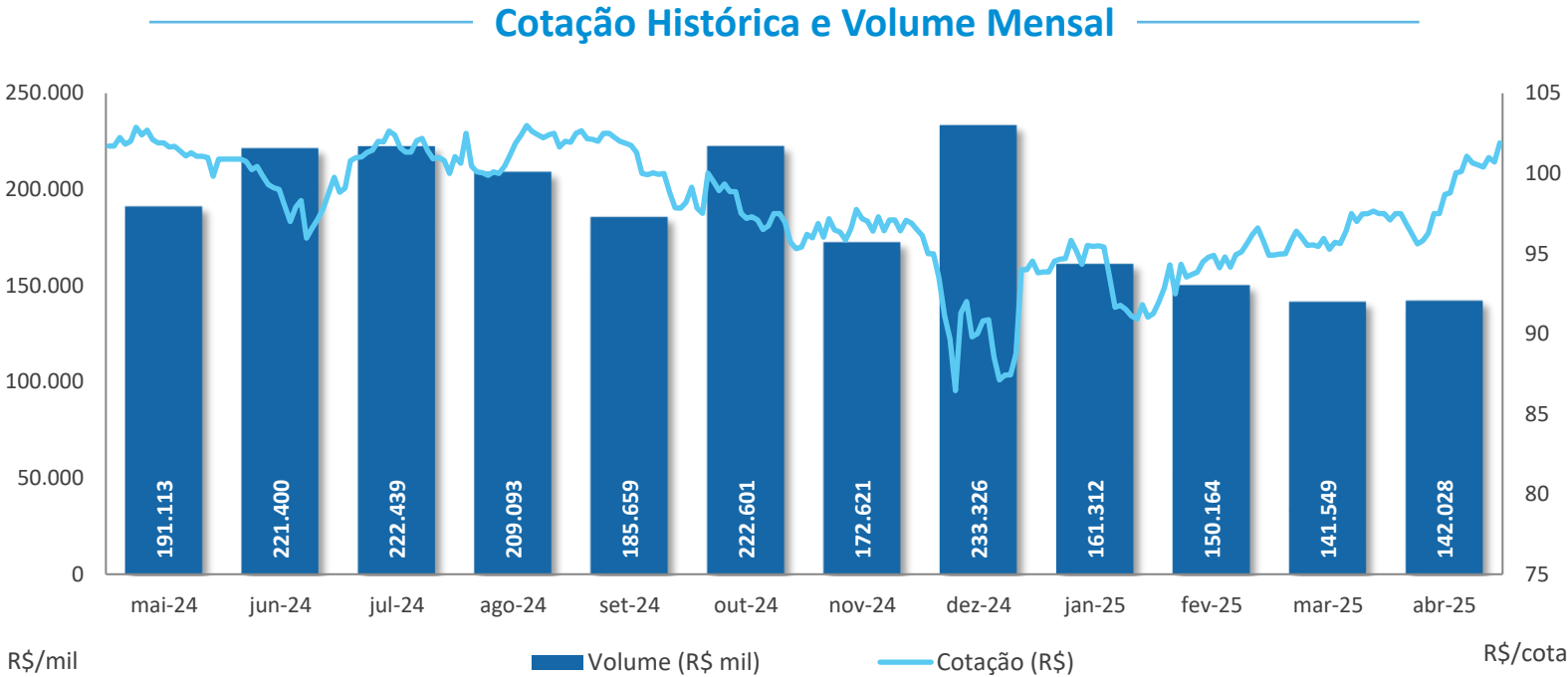
Contatos

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.



	Abril-25	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	4,1%	11,0%	9,2%	27,3%	30,3%
IFIX	3,0%	9,5%	0,9%	19,4%	21,3%
CDI Líquido ¹	0,9%	3,5%	9,7%	21,4%	35,6%
IBOV	3,7%	12,3%	7,3%	29,3%	25,2%

Nota: (1) Considera tributação de 15%



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Aquisição SARE11

Maio de 2025



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos





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 FIIs líquidos e recebíveis de venda), (ii) um imóvel logístico no raio 15km de São Paulo, a custo competitivo e aderente à tese do FII, 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

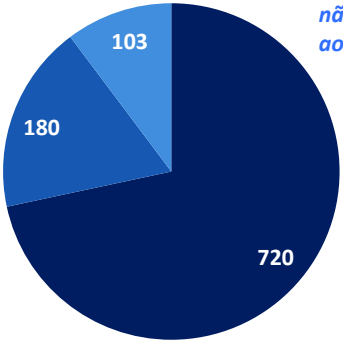


Visão Geral

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%
N° Ativos	3
Cotas FIIs	BTCI, CPTS, IRDM, VGIP, KSNC, MCCI
N° Cotistas ⁽²⁾	30.072

Ativos (R\$ mm)

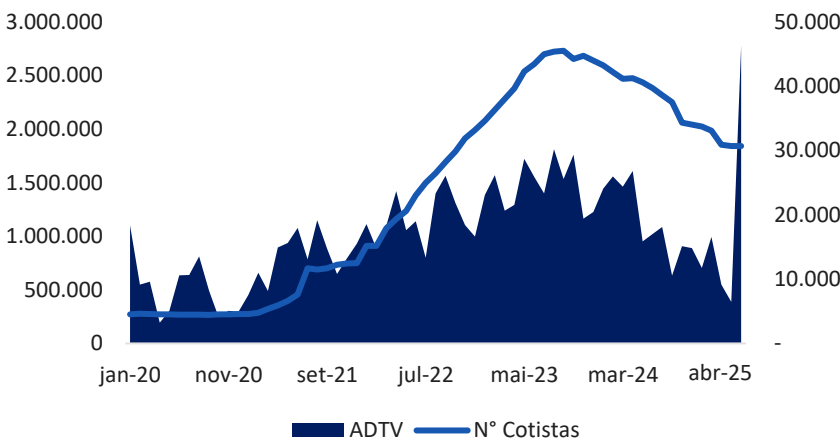
Total de ativos
R\$ 823 mm



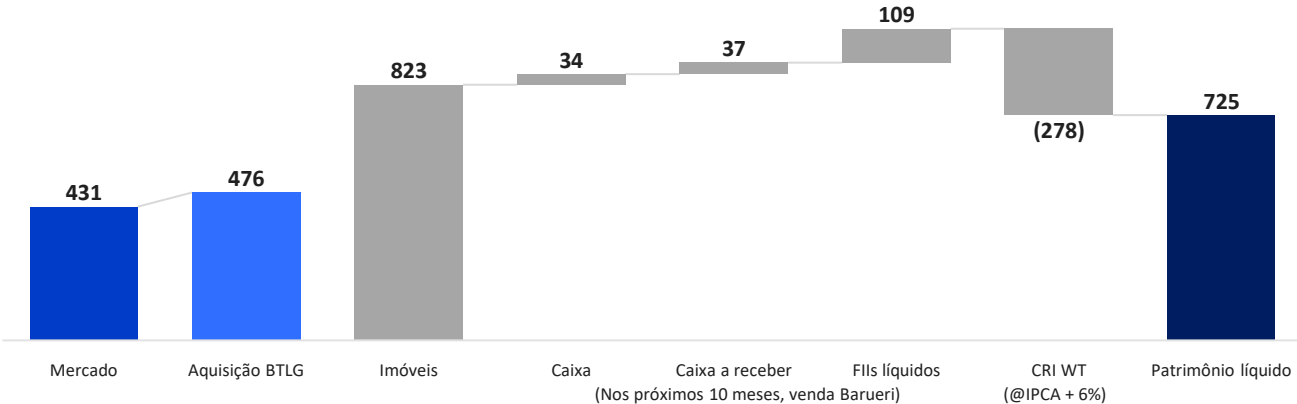
■ Corporativo ■ Caixa e equivalentes ■ Logístico

Ativos corporativos
não serão integrados
ao portfólio do BTLG

ADTV (R\$) VS N° Cotistas



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



Aquisição BTLG
vs
Mercado
+ 10%

Patrimônio líquido
vs
Aquisição BTLG
+ 52%

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

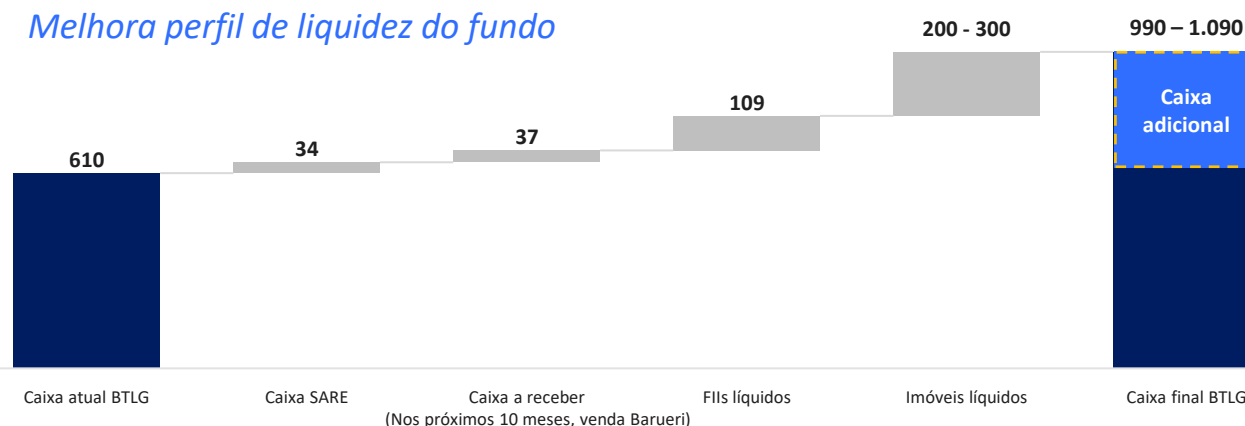


Operação permite a aquisição do ativo St. André por um **cap de ~12%**, por um preço inferior a **R\$ 2,2 mil/m²**, sensivelmente abaixo do custo de reposição e do laudo de avaliação. Ativo mais de 50% locado, área remanescente em tratativa de ocupação.

- **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⁽¹⁾ (R\$ mm)

Melhora perfil de liquidez do fundo



Incorporação permite ao BTLG **aumentar sua liquidez entre R\$ 380 mm a R\$ 480 mm**, em um momento oportuno para aquisições estratégicas, sendo composta por:

- **Caixa a receber:** Venda do ativo Barueri (~R\$ 37 mm + IPCA)
- **Flls 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\$ 480 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