



BTGLOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Outubro/2023

+

Relatório Especial
4 anos de BTG Pactual



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 14/11/2023
- Data de pagamento: 24/11/2023
- Rendimento: R\$ 0,76
- Mês de referência: outubro/2023

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
12

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Prazo de Duração
Indeterminado

Taxa:
0,90% a.a. sobre o valor
de Mercado do Fundo

Quantidade cotas
28.492.634



Valor de
Mercado⁽¹⁾
2.833
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
99,45
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
99,05
(R\$ /cota)

Retorno de
19,90%
Em 36 meses

Rendimento
0,76
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
254.883

Dividend yield
9,2%

Volume
mensal
137,8
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
2%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/10/2023; (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 FIIs. (4) Não considera área em expansão do ativo em Cabreúva/SP. Considera 100% da ABL dos ativos em processo de venda.

Mensagem aos Investidores

Em outubro/23, o BTLG distribuiu R\$ 0,76/cota aos seus investidores. Com base na cota de fechamento do mês, a distribuição representa um *dividend yield* de 9,2% a.a.

Em relação à distribuição, o Fundo segue sua estratégia de assegurar rendimentos estáveis com crescimento sustentável ao longo do tempo⁽²⁾.

Alocação de capital*

O Fundo assinou um CCV⁽⁴⁾ para aquisição de três ativos em São Paulo, totalizando 233 mil m² de área locável, sendo 70% dentro de um raio de 30 km. Os ativos estão totalmente locados e operacionais. Um dos ativos possui um projeto aprovado para expansão de 74.000 m², que deverá ser realizado conforme a demanda dos inquilinos. O valor da transação foi de R\$ 760 milhões, sendo R\$ 440 milhões pagos na data de fechamento e o saldo, corrigido pelo IPCA, a ser pago em 18 meses a partir dessa mesma data. O pagamento parcelado, vinculado ao recebimento de 100% das receitas, resultará em um *yield* estimado médio de 15% até a quitação final. A transação envolve um cap rate de 9,2% e está sujeita a condições precedentes, incluindo o direito de preferência dos inquilinos. Mais informações podem ser encontradas no [Fato Relevante do dia 24/11/23](#), sendo que qualquer atualização será comunicada ao mercado de forma tempestiva.

Após a aquisição, o Fundo ainda terá uma posição de caixa significativa, aproximadamente R\$ 420 milhões. Parte desse valor será investido em ativos de perfil semelhante às últimas aquisições e pagamento do CRI CDI+, enquanto o restante será mantido em caixa para atender às obrigações cotidianas. Atualmente, o FII está em diligência para adquirir até quatro ativos.

Andamento obras

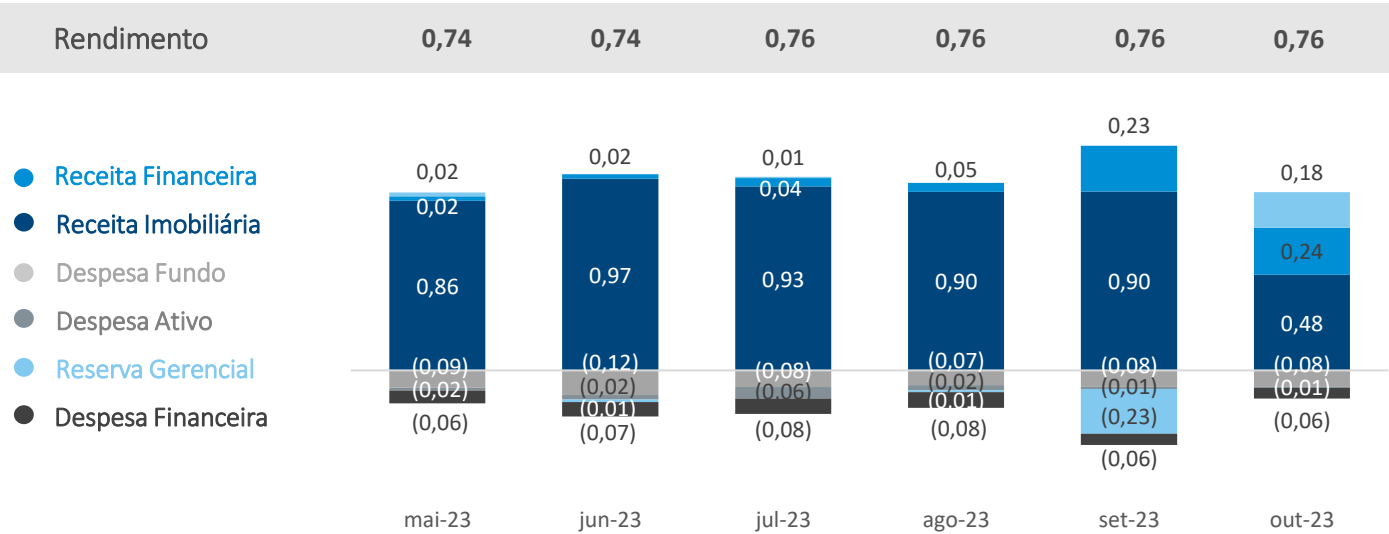
- Westrock: Em novembro, o Fundo obteve a emissão do AVCB para a expansão do imóvel, sinalizando a entrega à locatária e o início do recebimento do aluguel. A entrega ocorreu conforme cronograma inicial, e a expansão, que implicou na extensão do prazo do BTS⁽⁵⁾ para 2033 (anteriormente 2026), teve um custo aproximado de R\$ 17,5 milhões.
- Cabreúva: A obra segue em seu curso normal, com aproximadamente 70% já concluídos. Mesmo com imprevistos devido às chuvas, a previsão é que o cronograma seja mantido, com entrega prevista para as próximas semanas. Importante destacar que 50% da área da expansão já foi locada em condições comerciais alinhadas com a média de valor praticado atualmente no parque.

Gestão comercial

Neste mês, o Fundo celebrou a revisional de uma locatária no BTLG Hortolândia que ocupa 2 módulos, equivalente a 9% da ABL⁽³⁾ do ativo. O prazo do contrato foi renovado por 48 meses, com um aumento de 31% no aluguel.

Valores em reais: R\$

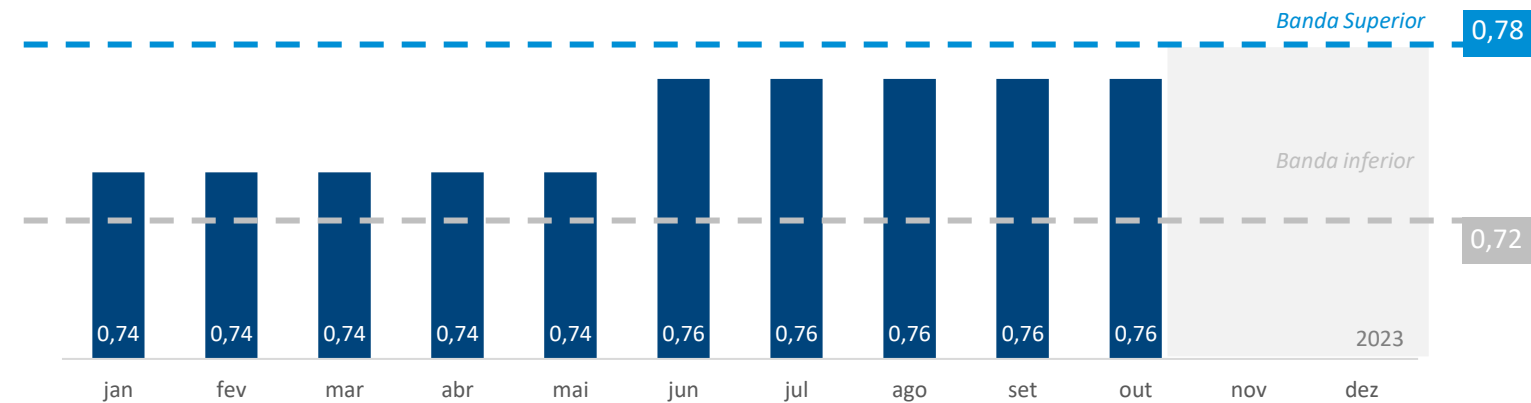
Composição do Resultado por cota⁽¹⁾



Histórico de Resultados e previsibilidade futura⁽²⁾

Valores em reais: R\$/cota

Histórico de Distribuição 1S2023 e projeção 2S2023



Notas: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência. (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. (3) Área bruta locável. (4) Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças. (5) Built-to-suit - contratos de locação a longo prazo no qual o imóvel é construído sob-medida para o locatário e a multa por rescisão antecipada corresponde ao saldo dos aluguéis. (*) Evento Subsequente.

Top 20 Locatários

% Receita

1%	Integral Médica
1%	Dengo
1%	Mills
2%	PMG Atacadista
2%	John Deere
2%	Total Express
2%	Petz
2%	Femsa Coca-Cola
2%	Madeira Madeira
2%	Fagron
3%	Mobly
3%	Modular Data Centers
3%	Alpargatas
3%	Natura
3%	Symrise
5%	Ceva
5%	Westrock
7%	BRF
8%	Braskem
9%	Ambev

Total de locatários: 54

20 maiores locatários são responsáveis por 68% da receita do FII.

Demonstração de Resultados⁽¹⁾

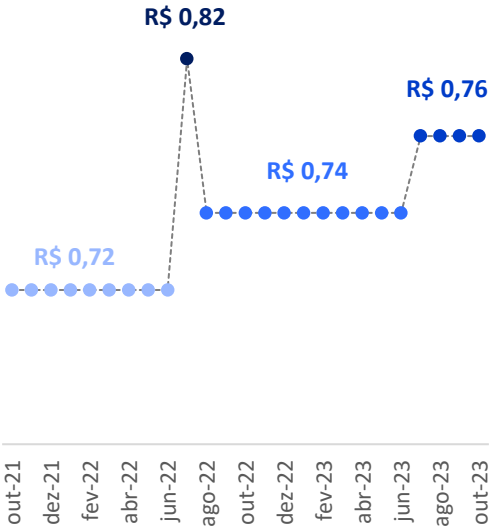
Valores R\$

		Setembro	Outubro	2023
		R\$/cota	R\$/cota	
a	Receita	14.899.5830,52	14.648.9980,51	152.925.609
	Locações	15.113.412	14.862.827	155.128.619
	Descontos	-213.829	-213.829	-2.203.011
b	Despesa	-315.416-0,01	-163.806-0,01	-5.213.259
	Operacional	-315.416	-163.806	-1.944.718
	Comissões			-3.268.542
c = a + b	NOI	14.584.1670,51	14.485.1930,51	147.712.349
d	Receita Eventual	11.766.6240,41	00,00	32.988.807
	Lucro Vendas	11.766.624	0	32.988.807
e	Ajustes	-1.600.895-0,06	-1.612.547-0,06	-2.027.458
	Caixa / Competência	-1.600.895	-1.612.547	-2.027.458
f	Fluxo Financeiro	5.689.8050,20	5.940.1870,21	12.143.836
	Rendimento caixa	6.608.874	6.793.202	18.514.225
	FII / CRI	709.489	752.196	8.532.054
	Despesa Financeira	-1.628.559	-1.605.211	-14.902.443
g = c + d + e + f	Resultado Imobiliário	30.439.7001,07	18.812.8320,66	190.817.534
h	Despesa FII	-2.340.730-0,08	-2.295.113-0,08	-19.327.545
	Taxa Adm.	-2.201.932	-2.143.857	-16.780.283
	Outras despesas	-138.798	-151.256	-2.547.262
i = g + h	Resultado Fundo	28.098.9700,99	16.517.7200,58	171.489.989
	Distribuição de dividendos	21.654.4020,76	21.654.4020,76	169.288.818
	Resultado acumulado	7.977.9380,28	2.841.2550,10	-



Evolução dos rendimentos

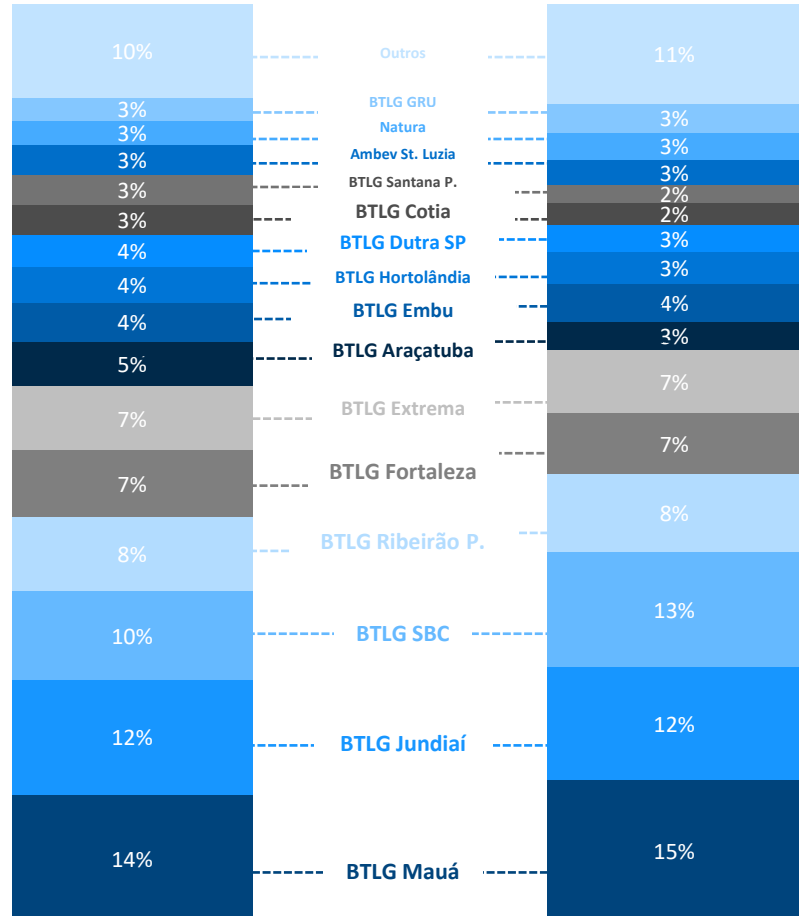
Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota



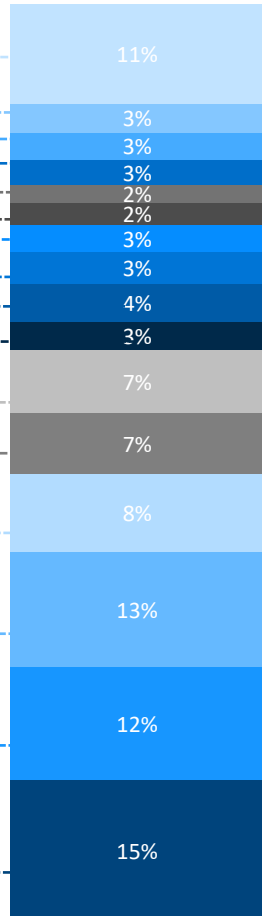
Notas: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência; (2) A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.(3) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (4) Valor ajustado pela quantidade de cotas do Fundo pós 12ª emissão. Errata: Valor não considera o reconhecimento do lucro de 50% da venda do imóvel BTLG Dutra SP, reconhecido contabilmente apenas em setembro. (*) Valor positivo devido a reclassificação contábil de despesas do Fundo referente ao mês anterior. (5) Reserva gerencial de R\$ 0,05/cota + R\$ 0,05/cota de saldo acumulado.

Carteira

Receita de Locação

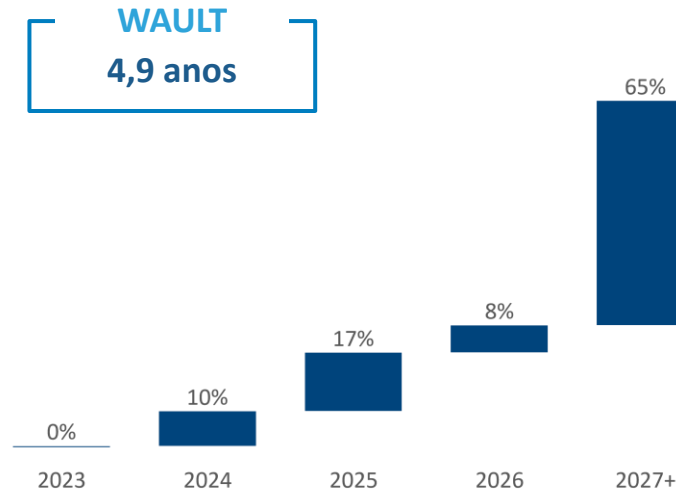


Valor Patrimonial



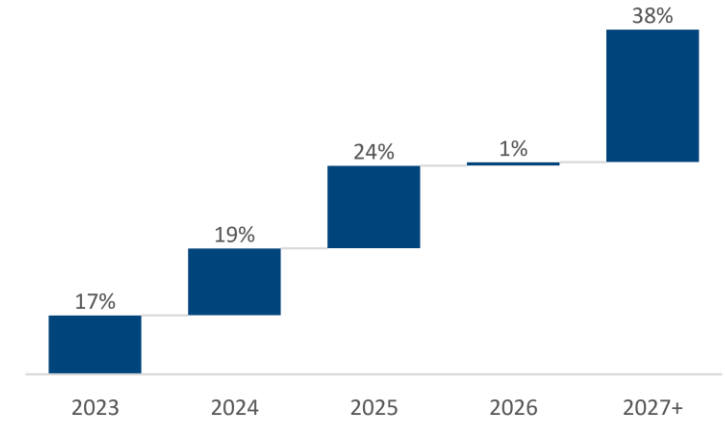
Vencimento

(% da receita contratada)



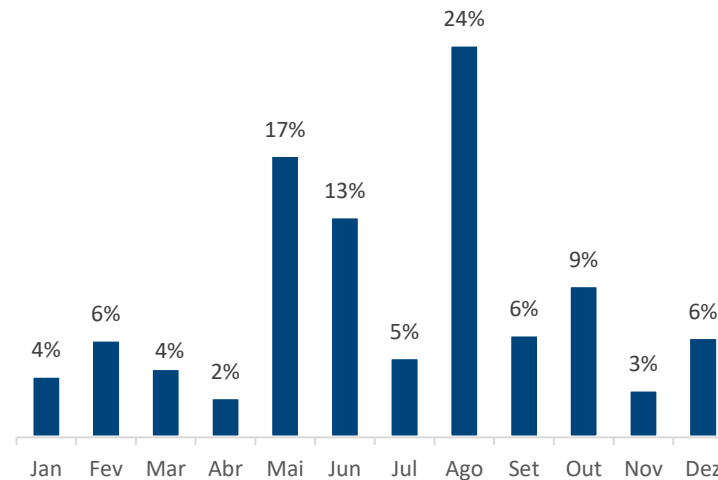
Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



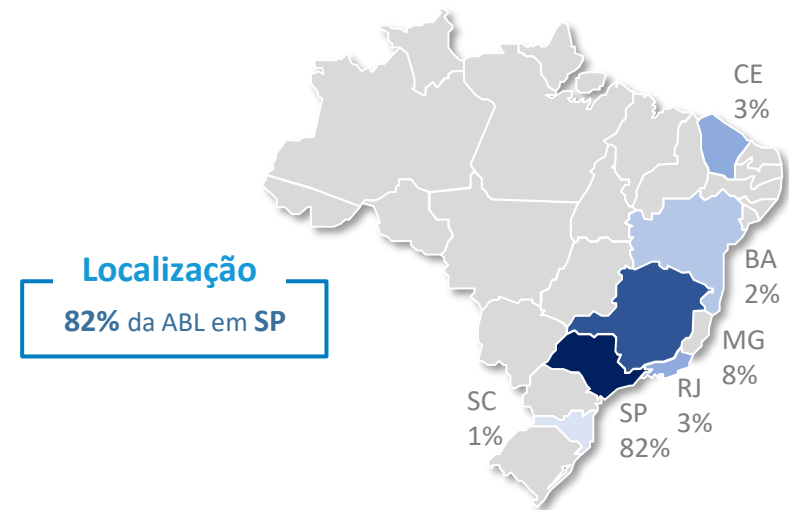
Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



Geografia

(% da ABL)

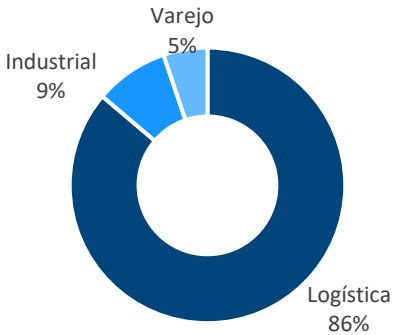
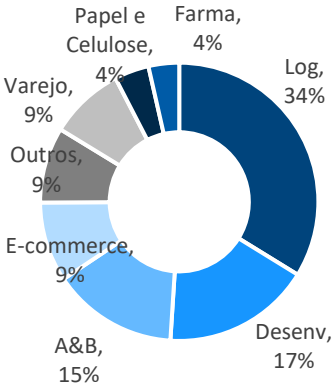
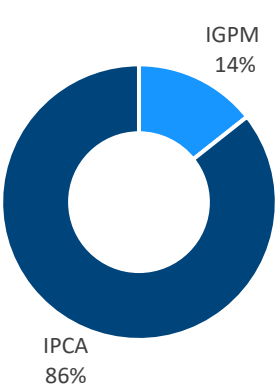


Indexador
(% da receita contratada)

Inquilinos por Setor
(% da área bruta locável ABL)

Tipologia dos Contratos
(% da receita contratada)

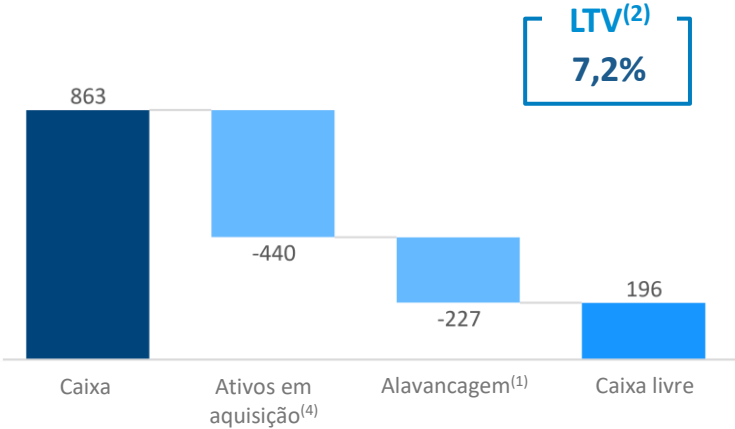
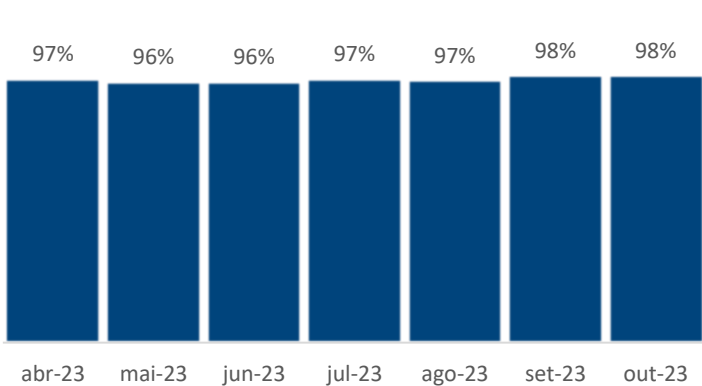
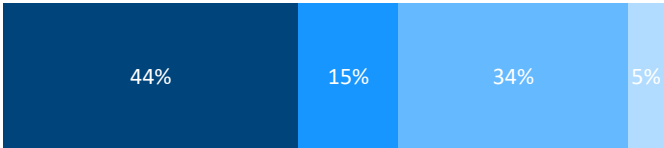
Perfil dos Ativos⁽³⁾
(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa
(% da receita contratada)

Ocupação Financeira⁽³⁾
(% ABL)

Liquidez
(R\$ mm)



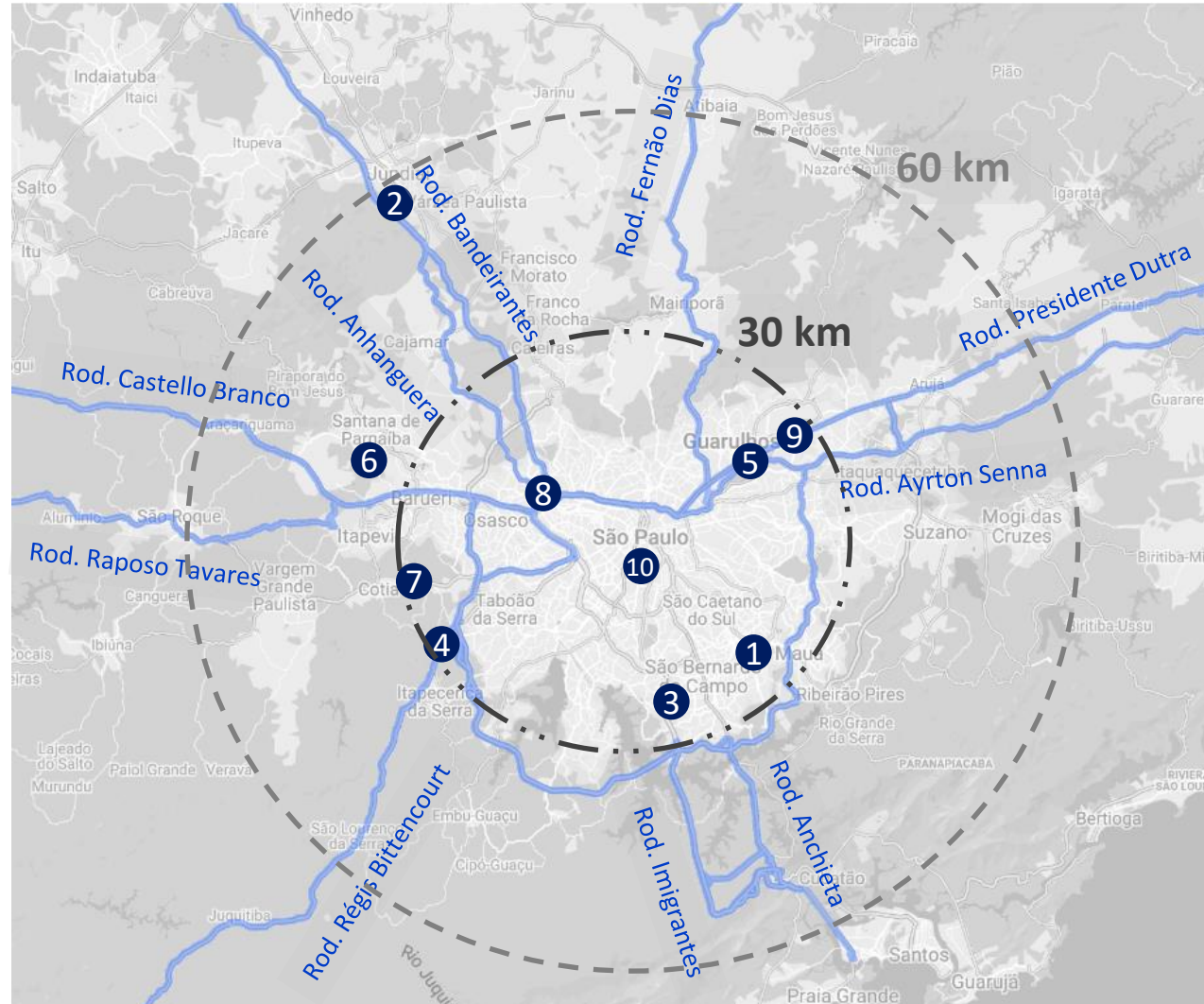
■ Saldo Remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 4 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

Ativos

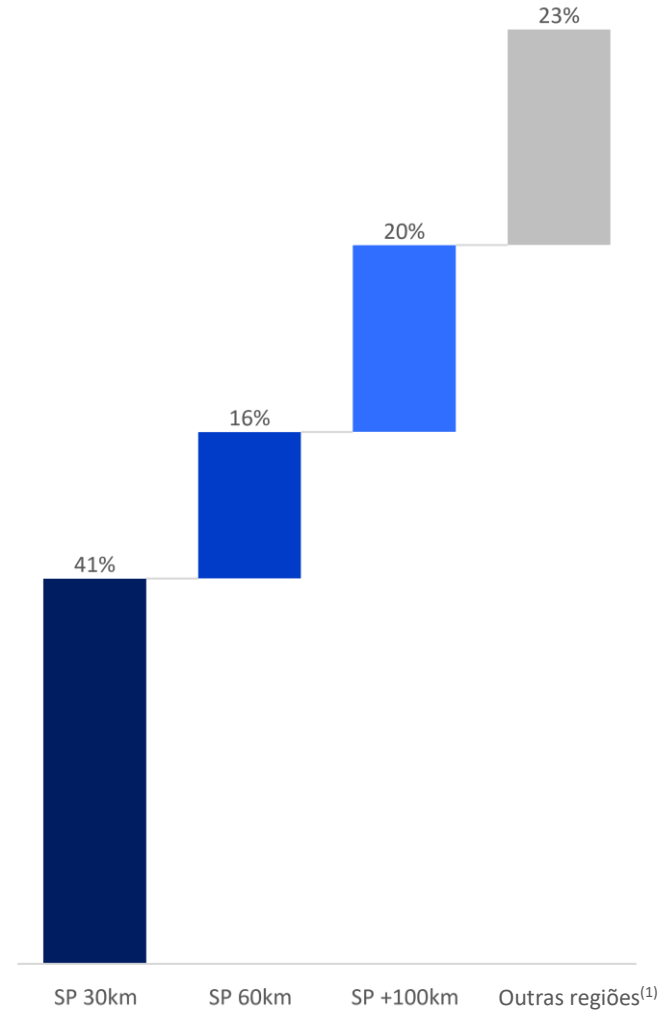
Localização

Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 1 BTG Log Mauá (14%)
- 2 BTG Log Jundiaí (12%)
- 3 BTG Log SBC (10%)
- 4 BTG Log Embu (4%)
- 5 BTG Log Dutra SP (4%)
*Imóvel em processo de venda
- 6 BTLG Santana P. (3%)
- 7 BLTG Cotia (3%)
- 8 Natura (3%)
- 9 BTLG GRU (3%)
- 10 Dengo FL (1%)



% da receita por localização



Portfólio Atual

Localização

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



- BTLG Ribeirão Preto | SP
- ABL: 57.210 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Jundiaí | SP
- ABL potencial: 100.028 m²
- Vacância: 12%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG SBC | SP
- ABL potencial⁽¹⁾: 460.000 m²
- Participação: 25%
- Em desenvolvimento



- BTLG Guarulhos | SP
- ABL: 20.247 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



- BRF Fortaleza | CE
- ABL: 23.274 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2037



Portfólio Atual

Localização

- BTLG Araçatuba | SP
- ABL: 26.783 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2033



- BTLG Santana de Parnaíba | SP
- ABL: 18.940 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2037



- Natura São Paulo | SP
- ABL⁽¹⁾: 63.606 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2033



- Ambev Feira de S. | Bahia
- ABL: 11.295 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2027



- Dengo FL | SP
- ABL: 1.499 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2035



- BTLG Cotia
- ABL: 7.538 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2026



- BTLG Campinas | SP
- ABL: 1.999 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2027



- BTLG Camaçari | BA
- ABL: 4.415 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2025



Portfólio Atual

Localização

- BTLG Navegantes | SC
- ABL: 9.794 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2037



- BTLG Cabreúva | SP
- ABL⁽¹⁾: 31.214 m²
- Vacância⁽³⁾: 8%
- Contrato: Multiusuário



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



Imóveis em processo de venda⁽²⁾

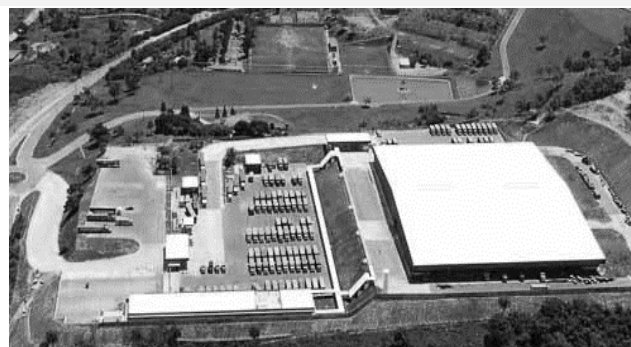
- BTLG Dutra RJ | RJ
- ABL: 17.244 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



- Ambev Santa Luzia | MG
- ABL: 16.120 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2025



- BTLG Dutra SP | SP
- ABL: 19.349 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



Cronograma

Últimos eventos:

28 de junho

Fundo assinou um CCV⁽⁴⁾ para venda dos imóveis BTLG Dutra RJ e BTLG Ambev Santa Luzia.

Venda parcelada com correção do Saldo por IPCA + 7,0% a.a.

Valor: R\$ 105 mm

Lucro⁽⁵⁾: R\$ 0,92/cota

Fato relevante

04 de Agosto

Fundo anuncia a 11ª emissão de cotas no montante de R\$ 600 mm.

Fato relevante

07 de Agosto

Fundo assinou um CCV⁽⁴⁾ para venda do imóvel BTLG Dutra SP.

Venda à vista condicionada a superação de algumas CPs⁽⁶⁾, entre elas a aprovação pelo CADE.

Valor: R\$ 81,1 mm

Lucro⁽⁵⁾: R\$ 1,12/cota

Fato relevante

01 de Setembro

Fundo anunciou encerramento da sua 12ª emissão de cotas, perfazendo a captação total de R\$ 750 mm.

Fato relevante

19 de Setembro

Fundo recebeu parcela complementar da venda do imóvel BTLG Dutra SP, totalizando até então o recebimento de 50% do valor da transação.

Fato relevante

13 de Outubro

Fundo recebeu parcela intermediária da venda dos imóveis BTLG Dutra RJ e BTLG Ambev Santa Luzia no montante de R\$ 12 mm.

Com isso, Fundo vendeu 100% do imóvel BTLG Dutra RJ.

Fato relevante

24 de Novembro*

Fundo assinou um CCV⁽⁴⁾ para aquisição de 3 imóveis em São Paulo, sendo 70% raio 30km.

Valor: R\$ 760 mm

Cap rate: 9,2%

Yield 18m⁽⁷⁾: 15%

Fechamento da operação condicionado a superação de CPs⁽⁶⁾

Fato relevante



BTG Log Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):



LTV⁽⁸⁾: 7,2% | Perfil alavancagem: Longo Prazo

CRI I

Volume: R\$ 60mm

Vencimento: jul/27

Amortização: Pré-pagamento em dez/23

Taxa: CDI + 2,95%

IF: 21G0185485

S/ multa⁽¹⁾

CRI II

Volume: R\$ 40mm

Vencimento: jul/31

Amortização: Mensal (ago/23)

Taxa: IPCA + 5,92%

IF: 21G0479767

S/ multa⁽¹⁾

CRI III

Volume: 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 IV

Volume: 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

Contatos

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

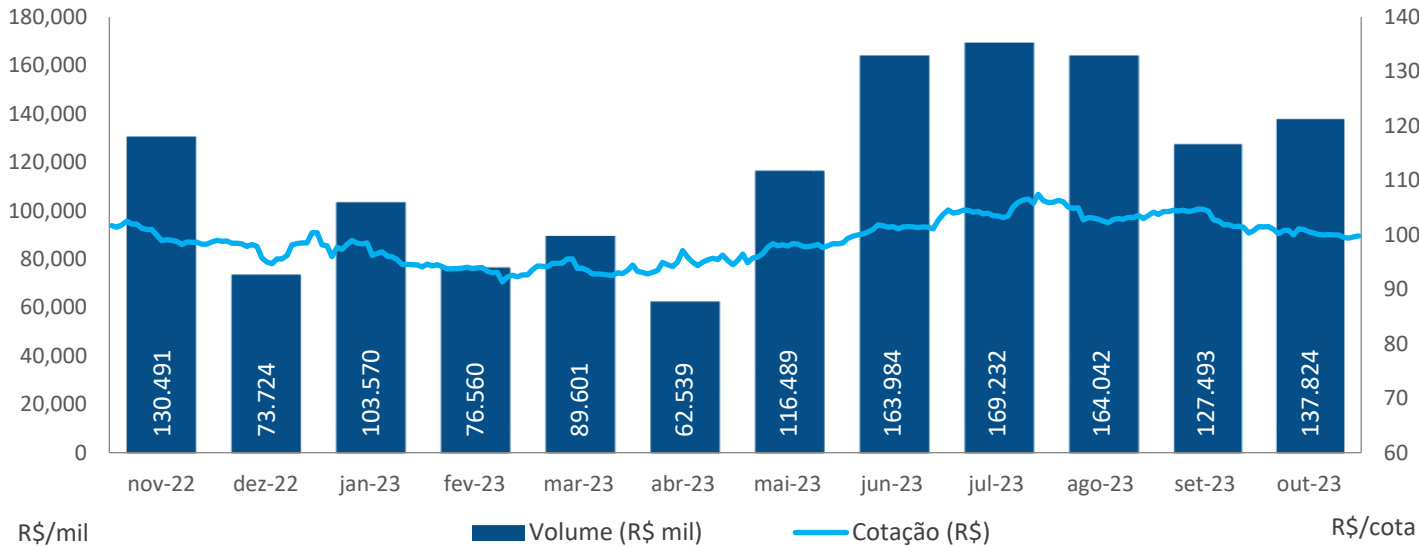
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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

4 anos nova gestão

	Mês (out-23)	YTD	12M	24M	36M	48M
BTLG11	-1,3%	7,7%	7,2%	15,3%	19,9%	46,5%
IFIX	-2,0%	10,1%	5,5%	17,9%	14,1%	13,0%
CDI Líquido ¹	0,8%	8,8%	10,7%	21,2%	24,5%	27,9%
IBOV	-2,9%	3,1%	-2,5%	9,3%	20,4%	5,5%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**
///

Relatório Especial

4 anos de BTG Pactual

Outubro/2023



Agenda

1. Antes do *Turnaround*
2. Desafios iniciais
3. Transformação do Portfólio
4. Ativismo nos últimos 24 meses
5. Resultado: Evolução dos Indicadores
6. Retrospectiva e Próximos Passos



BTLG: 4 anos de gestão

Antes do *Turnaround*



O Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Logística, originalmente denominado “TRX *Realty* Logística Renda Fundo de Investimento Imobiliário”, havia realizado até 2019 seis emissões de cotas para a construção de um portfólio voltado para ativos do segmento logístico, industrial e varejo.

Em meados de 2019, antes de ser transferido para o BTG Pactual, o Fundo possuía um patrimônio líquido na ordem de R\$180 milhões distribuído em 78,7 mil m² de ABL⁽¹⁾, composta por seis ativos monousuários: três sob viés industrial (Magna, Ceratti e Itambé), um para logístico (Supermarket), um para varejo (Koch) e um em transição. Naquele momento, devido à alta concentração do portfólio o Fundo passou por um período desafiador após ser comunicado pelo seu maior locatário à época que não renovaria seu contrato de locação. O Fundo tinha um prazo médio dos contratos vigentes menor que 4 anos e tal movimento representou uma vacância na ordem de 24,6% sobre a área bruta locável (ABL⁽¹⁾) do Fundo, além de uma preocupação adicional para os investidores com relação às suas perspectivas de valorização de rendimentos e cota.

No fim de 2019 o BTG Pactual seria escolhido para assumir a gestão do Fundo, com objetivo de diversificar o portfólio trazendo ativos mais modernos e de melhor qualidade/localização, concentrar a exposição em operações de viés logístico, pulverizar a base de investidores e aumentar sua liquidez. Além disso, a nova gestora propôs reduzir unilateralmente sua taxa de administração em linha com patamar de mercado (reduzindo de 1,48% aa. para 0,90% aa.), assumindo por sua conta todos os custos de diligência jurídica e imobiliária durante a transferência do Fundo.

Após a aprovação em Assembleia de Cotistas, foi realizada uma análise detalhada de informações e pendências do Fundo, abrangendo aspectos contábeis, técnicos e ambientais dos imóveis que compunham seu portfólio naquele momento. Assim, como primeiro ato concomitante à transferência, foi realizada uma pequena emissão de capital na ordem de R\$ 17mm, visando regularizar pendências e providenciar obras de melhoria, tendo como objetivos (i) recuperar a atratividade dos imóveis para possível venda no curto/médio prazos, destravando lucro para os investidores e possibilitando a reciclagem, e (ii) concluir as obras do Parque Novo Mundo para que pudesse o quanto antes receber novo locatário e voltar a gerar rendimentos.

BTLG: 4 anos de gestão

Antes do *Turnaround*



O Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Logística, originalmente denominado “TRX *Realty* Logística Renda Fundo de Investimento Imobiliário”, havia realizado até 2019 seis emissões de cotas para a construção de um portfólio voltado para ativos do segmento logístico, industrial e varejo.

Em meados de 2019, antes de ser transferido para o BTG Pactual, o Fundo possuía um patrimônio líquido na ordem de R\$180 milhões distribuído em 78,7 mil m² de ABL⁽¹⁾, composta por seis ativos monousuários: três sob viés industrial (Magna, Ceratti e Itambé), um para logístico (Supermarket), um para varejo (Koch) e um em transição. Naquele momento, devido à alta concentração do portfólio o Fundo passou por um período desafiador após ser comunicado pelo seu maior locatário à época que não renovaria seu contrato de locação. O Fundo tinha um prazo médio dos contratos vigentes menor que 4 anos e tal movimento representou uma vacância na ordem de 24,6% sobre a área bruta locável (ABL⁽¹⁾) do Fundo, além de uma preocupação adicional para os investidores com relação às suas perspectivas de valorização de rendimentos e cota.

No fim de 2019 o BTG Pactual seria escolhido para assumir a gestão do Fundo, com objetivo de diversificar o portfólio trazendo ativos mais modernos e de melhor qualidade/localização, concentrar a exposição em operações de viés logístico, pulverizar a base de investidores e aumentar sua liquidez. Além disso, a nova gestora propôs reduzir unilateralmente sua taxa de administração em linha com patamar de mercado (reduzindo de 1,48% aa. para 0,90% aa.), assumindo por sua conta todos os custos de diligência jurídica e imobiliária durante a transferência do Fundo.

Após a aprovação em Assembleia de Cotistas, foi realizada uma análise detalhada de informações e pendências do Fundo, abrangendo aspectos contábeis, técnicos e ambientais dos imóveis que compunham seu portfólio naquele momento. Assim, como primeiro ato concomitante à transferência, foi realizada uma pequena emissão de capital na ordem de R\$ 17mm, visando regularizar pendências e providenciar obras de melhoria, tendo como objetivos (i) recuperar a atratividade dos imóveis para possível venda no curto/médio prazos, destravando lucro para os investidores e possibilitando a reciclagem, e (ii) concluir as obras do Parque Novo Mundo para que pudesse o quanto antes receber novo locatário e voltar a gerar rendimentos.

BTLG: 4 anos de gestão

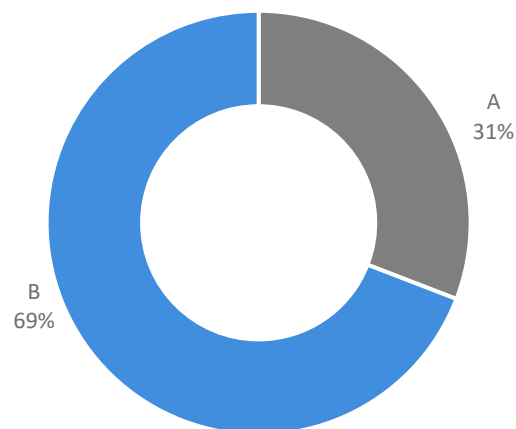
Antes do *Turnaround*



O portfólio antigo passava por desafios, seja na sua qualidade ou vacância, conforme abaixo:

Classificação dos Ativos

% receita, dez/19

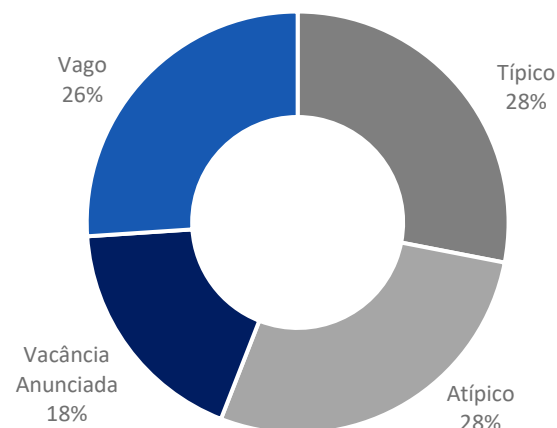


A baixa qualidade dos ativos representava um risco para o portfólio, além de impactar negativamente a performance do Fundo. A busca por ativos com padrão construtivo elevado e em praças mais resilientes era fundamental para recuperar sua rentabilidade.

Foco 1: Melhorar a qualidade técnica e a localização dos ativos

Tipicidade dos contratos

% receita, dez/19

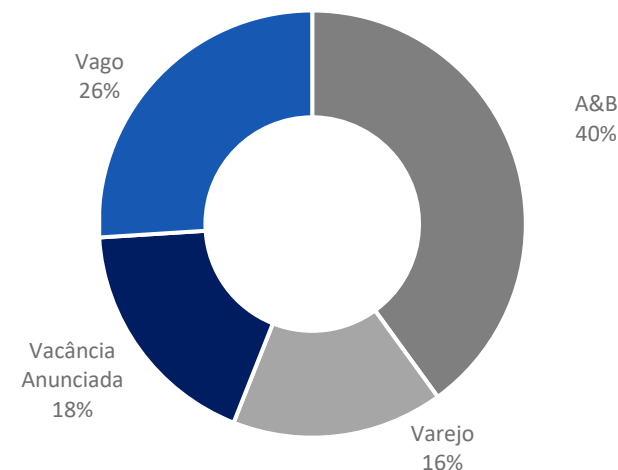


Contratos atípicos possuem muitas elevadas, previsibilidade e longevidade, características que trazem maior estabilidade de rendimentos e segurança para o mercado, assim, maior facilidade na sua precificação e potencial aumento de liquidez na cota.

Foco 2: Aumentar prazo médio e concentração em contratos atípicos

Segmento dos Inquilinos

% receita, dez/19



Alguns setores oferecem maior resiliência e perspectivas de expansão, sendo o e-commerce o atual propulsor do ramo logístico nacional, crescendo anualmente a taxas recordes. Nele compreendem os setores Logístico, Varejo e A&B, além das redes próprias de comércio digital.

Foco 3: Aumentar exposição ao E-commerce

BTLG: 4 anos de gestão

Antes do Turnaround



- São Paulo Vago | SP
- ABL: 19.415 m²
- Vacância: 100%
- Contrato: -



- Ceratti Vinhedo | SP
- ABL: 13.852 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2024



- Supermarket | RJ
- ABL: 17.244 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



- Magna Vinhedo | SP
- ABL: 10.440 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2020



- Itambé São Paulo | SP
- ABL: 8.058 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2022



- Koch Navegantes | SC
- ABL: 9.794 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2037



BTLG: 4 anos de gestão

Desafios Iniciais



A transferência do Fundo para o BTG Pactual foi concluída em outubro de 2019, e a nova gestão assumiu como primeiros principais compromissos:

- 1 **Ativos:** Melhoria da Qualidade e Localização
- 2 **Inquilinos:** Melhoria de Risco de Crédito e Aumento de Prazo dos Contratos
- 3 **Fundo:** Melhoria de Liquidez e Comunicação

De partida, o primeiro desafio era atender a saída do maior locatário do Fundo, que após rescindir seu contrato de locação levaria o FII a uma vacância na ordem de 25%, causando um impacto direto e significativo na sua rentabilidade.

Por se tratar de um galpão bem localizado e de grande potencial de exploração, a nova gestão se reuniu com o inquilino, Coca-Cola Femsa (empresa com bom risco de crédito), e mapeou suas demandas e preocupações com relação ao ativo e seu estado de conservação, e como poderia melhor atender sua operação no local e seus planos futuros. Uma ampla modernização do galpão foi então organizada de forma a garantir a continuidade de suas operações no local, e após algumas rodadas de negociações com o locatário os termos foram finalizados.

Assim, parte dos recursos da 7ª emissão de cotas do FII, a primeira sob a gestão do BTG Pactual, seria destinada para tais adequações. Ao todo, cerca de R\$17 milhões foram levantados em grande parte com investidores institucionais, e destinados para essa estratégia.

BTLG: 4 anos de gestão



Primeiro Desafio: Garantir ocupação plena (Femsa)

Como resultado, em pouco mais de um mês de negociação, o contrato foi regularizado, assegurando que o Fundo mantivesse 100% de seus ativos locados e aumentasse o prazo médio dos seus contratos. O novo contrato acordado foi na modalidade atípica e com vencimento em 2029.

Nesse momento inicial, o Fundo atingiu um Patrimônio Líquido de R\$201 milhões de reais e cerca de 17 mil investidores, número pouco expressivo ainda para a indústria de FIs.



BTLG: 4 anos de gestão



Segundo Desafio: Retenção de inquilino (Magna)

Ainda nos primeiros meses da nova gestão, a locatária Magna, do ativo em Vinhedo/SP, comunicou ao fundo sua intenção de rescisão do contrato de locação pela necessidade de expansão da área locável, e que inclusive já estava em estágio avançado de negociação em outro ativo na região. Tal aviso ocorreu logo no início da pandemia da Covid-19, de forma que se concretizada a vacância, o Fundo passaria a ter cerca de 20% de sua ABL⁽¹⁾ vaga.

Mais uma vez se fez necessária a aproximação da gestora com o inquilino, visando compreender sua demanda e propor soluções para evitar sua saída, no pouco tempo que restava. Após as discussões, restou concluído que a expansão para outro ativo em meio à pandemia representaria um importante risco na tomada de decisão do inquilino, e a gestora se dedicou para estreitar sua relação comercial. Após ampla análise, foi constatado potencial construtivo no terreno ocupado, de forma que a expansão permitida seria suficiente para acomodar as necessidades da locatária, mais barata e com menos transtornos logísticos, servindo de oportunidade para renovação do contrato de locação, extensão de prazo e reforço de garantias.

Assim, foi negociada a expansão de área ao limite da capacidade máxima do empreendimento, representando um aumento de 32% na ABL⁽¹⁾ ocupada pelo locatário em modalidade Built-to-Suit. Dessa forma, além de aumentar a área ocupada e a receita do Fundo, o novo contrato de locação passou a ser de modalidade atípica em relação à área adicional com duração de 5 anos, o que (i) conferiu ao Fundo maior previsibilidade de receita, (ii) mitigou o risco de vacância nesse ativo e (iii) fortaleceu a parceria com o inquilino por meio de um melhor alinhamento com seu horizonte de atuação no médio e longo prazos. Essa estratégia foi chave para a venda do ativo posteriormente.

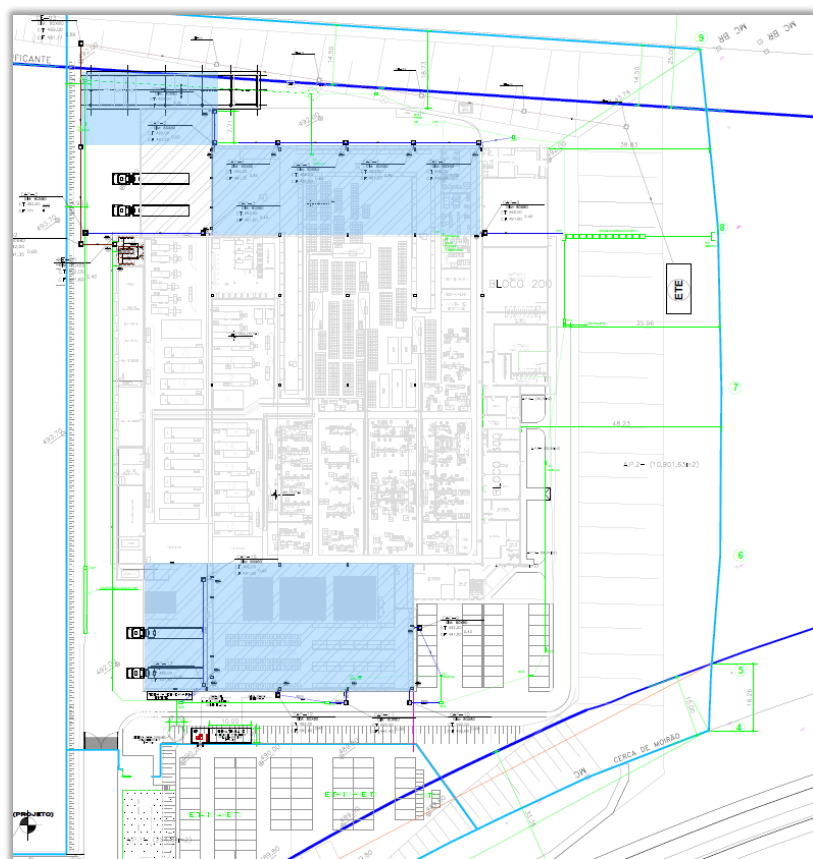
O investimento na obra de expansão foi acordado a um cap rate de 9,5%, patamar atrativo para a indústria considerando sua localização e classe, e acima do retorno médio dos demais ativos investidos. Ainda, por estar acima do nível de negociação da cota no mercado, foi mais um reforço que levou a uma imediata criação de valor para o cotista. Cabe ressaltar a atenção redobrada durante o ano de 2020, em que a gestão trabalhou de forma próxima de todos os locatários naquele que seria um dos momentos mais desafiadores da pandemia: o relacionamento com inquilinos foi chave, e não foi necessário qualquer desconto ou diferimento de aluguéis, evitando assim prejudicar a rentabilidade dos investidores.

BTLG: 4 anos de gestão



Segundo Desafio: Retenção de inquilino (Magna)

Todo o projeto de expansão foi desenvolvido em parceria com a locatária, de forma a atender por completo suas necessidades.



Áreas em expansão

BTLG: 4 anos de gestão

Transformação do Portfólio



Dando início à estratégia de diversificação do portfólio e melhoria de qualidade e localizações, no início de 2020 a nova gestão focou em trazer ativos que atendessem aos pilares do mercado imobiliário: localização, qualidade de construção (AAA) e inquilinos com sólido perfil de crédito. Por trás dessa estratégia estariam a necessidade de ancorar o fundo com um portfólio resiliente para o investidor, e para isso seria fundamental que fosse primeiramente atraente para os grandes inquilinos de renome, ativos portanto estrategicamente posicionados e de alto padrão. Assim, se esperava não apenas a redução de riscos de vacância e inadimplência, mas também aumento de prazos médios de contrato (aumentando previsibilidade na receita) e na maior liquidez dos ativos, abrindo caminho para potenciais vendas e destrava de valor para os investidores (reciclagem).

Nessa linha, o Fundo começou um extenso trabalho de aquisições estratégicas, sendo a compra do ativo refrigerado BRF Fortaleza e da sede Natura em SP/SP as duas primeiras, proporcionando de imediato melhor risco de crédito e maior longevidade de contratos, ambos ativos padrão AAA. O foco então se intensificou na aquisição de empreendimentos primordialmente na proximidade da cidade de São Paulo/SP.

Com a construção de um pipeline de alta qualidade, o Fundo passou na sequência por duas emissões entre junho e novembro de 2020. A primeira delas, ainda de forma restrita, no valor de R\$360 milhões e a segunda, de forma ampla a todo o mercado, no valor total de R\$600 milhões. O Fundo cresceu rapidamente para fazer frente a tais aquisições, porém em linha com a estratégia alinhada com cotistas na assembleia de transferência para o BTG. Assim, o movimento seria parte do “choque de gestão e qualidade” que na época se discutia com os investidores.

Cabe ressaltar que tais emissões ocorreram em grande parte durante a pandemia da Covid-19, período de incertezas no mercado e de preferência por liquidez. Naquele momento, o setor de logística já apresentava sinais de crescimento significativo, impulsionado pelo e-commerce que crescia acima de 40% ao ano. Futuramente, a estratégia de focar o portfólio no ramo logístico se mostraria acertada, e felizmente as captações foram bem sucedidas: o Fundo conseguiu se posicionar estrategicamente por meio da aquisição de ativos de grande potencial a preços convidativos, e assim manteve sólida sua estratégia de diversificação e transformação, se beneficiando diretamente do rápido crescimento do setor.

BTLG: 4 anos de gestão

Transformação do Portfólio: *Timeline* nova gestão

↑ Aquisições ↓ Vendas

#6 Ativos



Venda⁽¹⁾ de 5 ativos, gerando 53% de ganho de capital

Revisional de 109% do valor de locação

BTLG: 4 anos de gestão

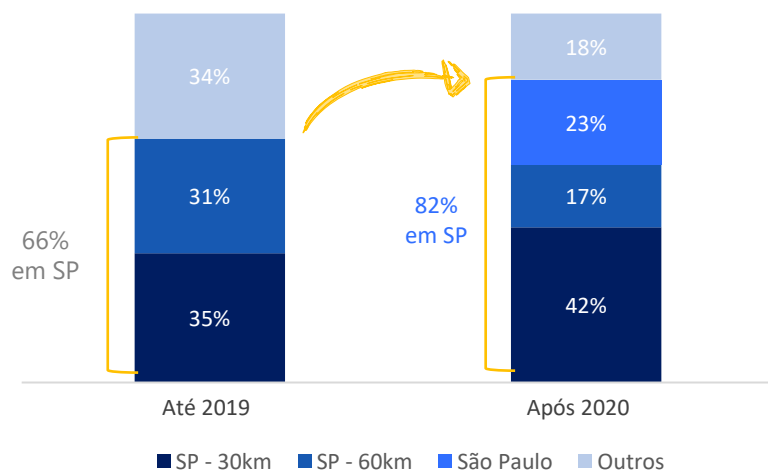


Transformação do Portfólio: Localização e qualidade

A transformação passada pelo Fundo nos últimos 4 anos foi profunda, focando em localização e qualidade construtiva:

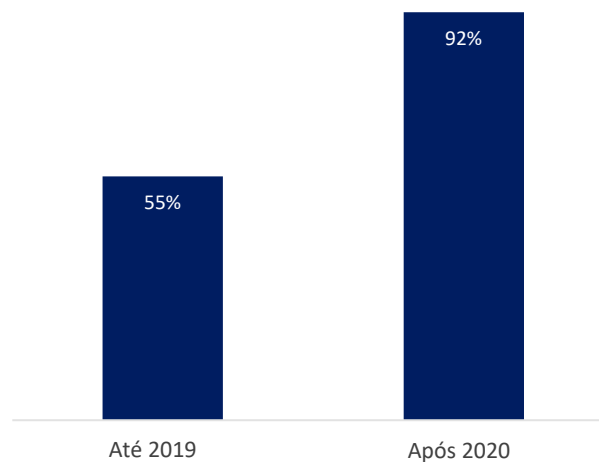
Distribuição Geográfica dos Ativos⁽²⁾

% ABL total do Fundo



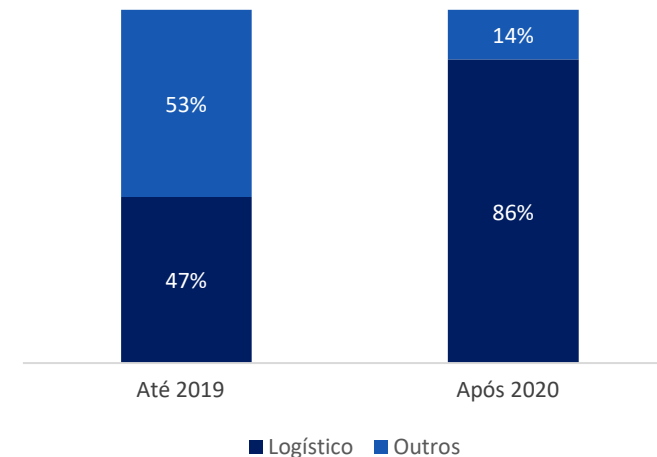
Qualidade dos Ativos⁽²⁾ – ABL A+

% ABL total do Fundo



Perfil dos ativos⁽¹⁾⁽²⁾

% ABL total do Fundo



BTLG: 4 anos de gestão

Trabalho ao longo dos últimos 24 meses



R\$ 480 mm

Aquisições Oportunísticas

(Incorporação de FIIs)

- ✓ **Cap mais atrativo** (10,4% vs 7,2% Transações de logística)
- ✓ **Desconto a patrimônio** de 10%
- ✓ **Maior diversificação:** +8 imóveis, 11 inquilinos, 118k m² de ABL

Aumento de 5% no FFO⁽³⁾



R\$ 199 mm

Venda de Ativos⁽¹⁾

- ✓ **Ganho expressivo de capital** 27% acima do custo de aquisição
- ✓ **Menor complexidade:** redução de portfólio menos aderente
- ✓ **Celeridade:** giro de ativos em menos de 12 meses

Lucro⁽¹⁾ de R\$42,7mm



Gestão do Fundo

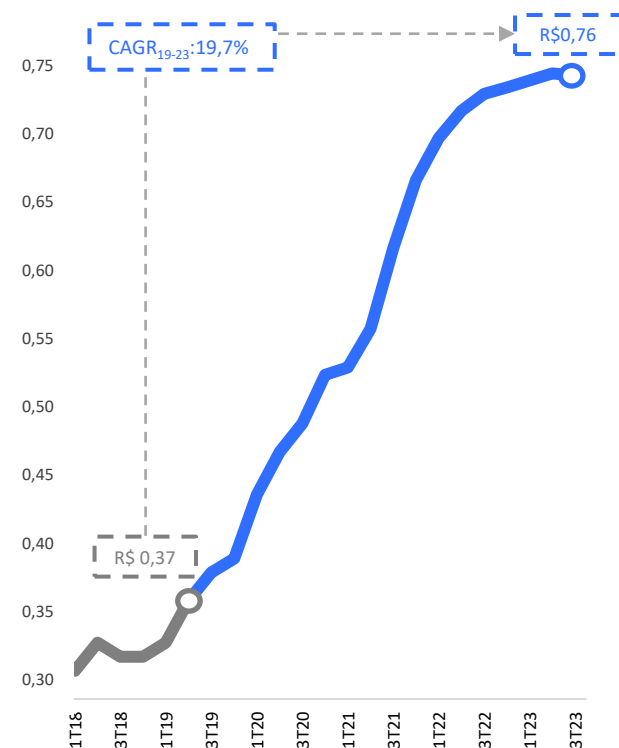
- ✓ **Baixa vacância:** 220 mil m² comercializados (33% da ABL)
- ✓ **Criação de valor:** contratos fechados em média 23% acima do preço praticado
- ✓ **Eficiência condominial:** em média 10% abaixo das respectivas regiões
- ✓ **Inteligência Financeira:** baixo nível de alavancagem (7,2% LTV⁽²⁾) com a quitação prioritária de dívidas atreladas ao CDI

BTLG: 4 anos de gestão

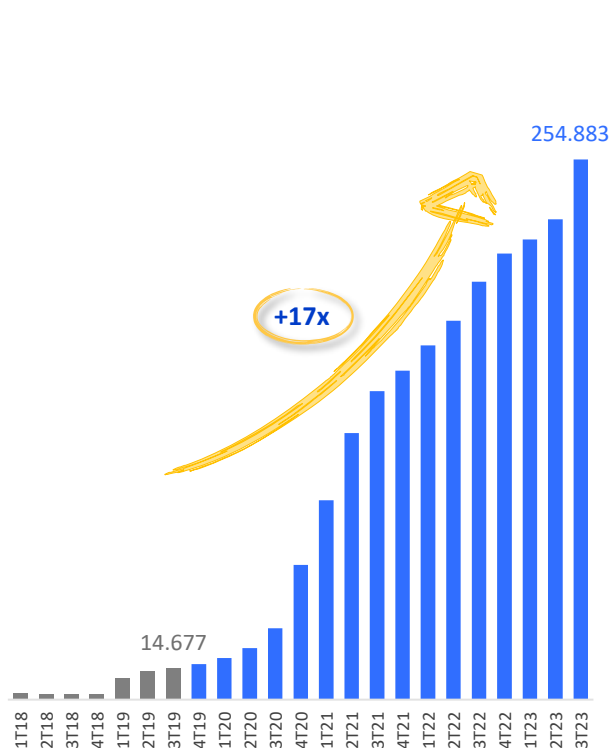
Resultado: Evolução Indicadores

■ TRXL11 (pré-BTG) ■ BTLG11 (pós-BTG)

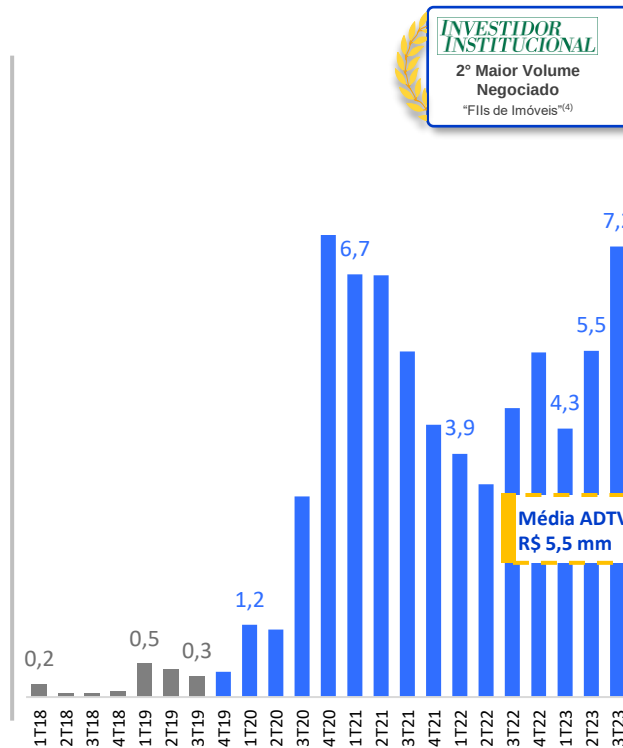
Distribuição Média
Últimos 3 meses, R\$/cota



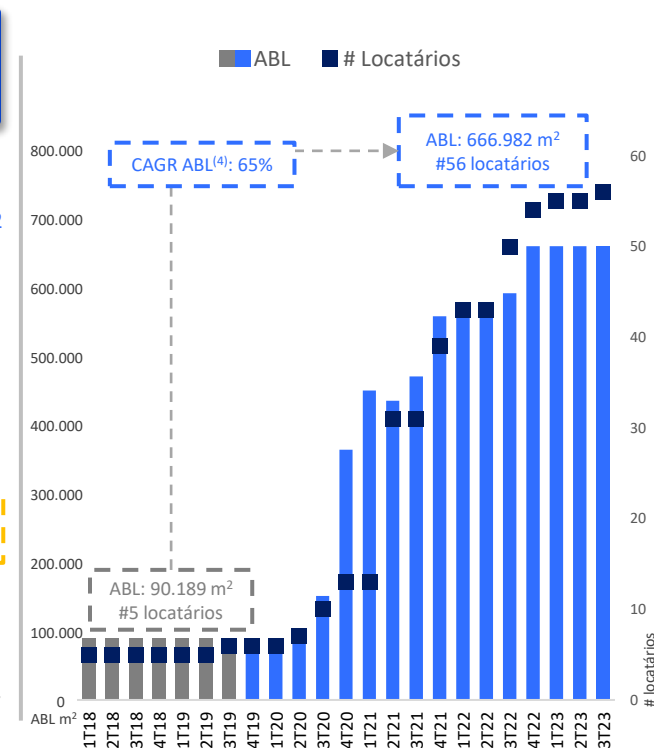
Número de Cotistas
(#)



Evolução ADTV
(R\$ milhões/dia)



ABL e # de Locatários⁽¹⁾
Área Bruta Locável em m²



✓ 22 Imóveis⁽¹⁾ ✓ 54 Locatários ✓ 82% ABL SP ✓ 41% ABL Raio 30km

BTLG: 4 anos de gestão

Retrospectiva e Próximos passos



Os quatro anos sob gestão BTG Pactual foram focados: (i) no aprimoramento da qualidade média dos ativos (hoje 92% AAA), (ii) na diversificação dos inquilinos (hoje 54 locatários), e (iii) na melhoria da localização dos imóveis (atualmente 82% em São Paulo, sendo 41% raio 30km). Para isso, foi necessário um crescimento do patrimônio na ordem de 17 vezes, porém, de forma planejada e ordenada: o salto de ABL de 78,7 mil m² para os atuais 666,9 mil m² foi acompanhado de uma redução de vacância de cerca de 25% para algo próximo de 2% atualmente.

Daquele portfólio inicial de 6 ativos, o Fundo desinvestiu de 5. Isso proporcionou uma distribuição de ganho de capital na ordem de 53% aos investidores (ou R\$ 3,04/cota⁽¹⁾). O ativo remanescente, BTLG Navegantes, passou por uma recente revisão contratual que resultou em um aumento de 109% na locação, portanto mais que o dobro do valor anteriormente praticado. Apesar do significativo ajuste, a gestão acredita que ainda há valor a capturar, de forma que esse ativo reforça ainda mais sua posição estratégica, seja como viés renda ou para potencial venda.

Portanto, a reciclagem do portfólio foi um dos pilares da gestão, ao destravar lucros, aumentar prazos e ao proporcionar uma estabilidade de longo prazo nos rendimentos distribuídos. Assim, o investidor pôde ver seu rendimento subir dos R\$ 0,37/cota para os R\$ 0,76/cota, o que representa um expressivo CAGR⁽²⁾ de 19,7% a.a.

Complementando a estratégia de reciclagem, as aquisições também desempenharam um papel estratégico fundamental ao proporcionar um portfólio cada vez mais resiliente. Um destaque mais recente foi, por exemplo, a operação estruturada que envolveu a incorporação de dois FIs, representando a capacidade de o Fundo identificar oportunidades em momentos de maior desafio no mercado: os FIs foram incorporados a um cap rate de 10,4%, enquanto transações no mercado real aconteciam no patamar de 7,2%, em menor escala.

BTLG: 4 anos de gestão

Retrospectiva e Próximos passos



Por fim, vale reforçar que o sucesso da estratégia vai além dos esforços de compras e vendas. O trabalho de bastidores, nem sempre visível para os investidores, costuma ser uma parte mais subestimada pelo mercado. Visando manter elevados níveis de ocupação e assim também dar espaço para ganhos reais nos valores de locação, a gestão tem dado grande ênfase no relacionamento de longo prazo com os locatários, com responsabilidade e responsividade, traduzida em contratos fortes e muitas pesadas, visando assegurar a previsibilidade de receita. Assim, os imóveis bem localizados seguem atrativos para inquilinos de boa solidez financeira, mantendo baixas vacância e inadimplência da carteira. No dia a dia, o foco tem sido prorrogar contratos e ajustar os preços de acordo com as médias regionais, aproveitando os momentos adequados para desinvestimentos pontuais. Como resultado, o Fundo tem uma carteira com prazo médio de contratos de 5 anos, com inadimplências inexpressivas, e tem conseguido revisionar os contratos típicos elegíveis da sua carteira com um ganho real, ou seja, acima da inflação, na ordem de 10,8%⁽¹⁾.

Ao longo do caminho os frutos de um trabalho dedicado e intenso vão aparecendo, e em 2021 o Fundo recebeu o Prêmio Master Imobiliário na categoria Profissional – Turnaround⁽²⁾, que representou um importante reconhecimento de um ativismo de gestão, em um evento que representa a premiação máxima do setor em nível nacional, um evento coordenado pelo Jornal O Estado de São Paulo em parceria com o Secovi /SP. Em 2023, a Revista Investidor Institucional⁽³⁾ classificou o FII BTLG como o segundo FII de tijolo mais líquido da indústria, fato que valida um dos pilares de trabalho da gestora, que desde o começo vem buscando consolidar o Fundo como um dos principais do mercado.

Hoje, não considerando as iminentes aquisições com os recursos provenientes da recente emissão, as métricas de avaliação do portfólio são representativas: 92% de ativos com classificação AAA/A+, sendo 82% em São Paulo (41% raio 30km) e uma vacância de aproximadamente 2%. Vale reforçar um sólido retorno na ordem de 46,5%⁽⁴⁾ desde a mudança de gestão, significativamente acima do IFIX, que registrou um retorno de 13,0% no mesmo período.

BTLG: 4 anos de gestão

Retrospectiva e Próximos passos



O desafio atual consiste em continuar o trabalho que vem sendo feito, com aquisições oportunísticas que ofereçam uma boa relação risco/retorno para os investidores, mantendo uma baixa vacância, garantindo aumento real nos aluguéis e efetuando desinvestimentos no momento adequado.

No curto prazo, o Fundo tem o recebimento de alguns valores referentes às vendas em andamento, como a parcela final do preço das vendas do BTLG Dutra SP, BTLG Dutra RJ e Ambev Santa Luzia, que juntas somam R\$ 108,6 mm⁽¹⁾. Em paralelo, está programado para dezembro o pagamento da dívida remanescente vinculada ao CDI, na ordem de R\$ 60 mm, cujo aviso prévio já foi enviado e cuja quitação levará o LTV⁽²⁾ do Fundo para 5% (vs 7% atual).

O Fundo continuará buscando aquisições com condições negociais atrativas e alinhadas com o perfil de qualidade e localização praticado até o momento. Neste momento, o Fundo está ativamente engajado em processos de aquisição de até 4 ativos, com diligências avançadas, e assim que se materializarem serão prontamente comunicados aos investidores. Pelo viés de distribuição, a gestão deve continuar implementando seu plano de aumento gradual dos rendimentos ao longo do tempo, buscando sempre a estabilidade a longo prazo.

Sendo assim, finalizados os quatro anos de gestão, a gestora agradece a confiança em si depositada pelos investidores, prestadores de serviço, sócios e inquilinos, e reforça seu compromisso com a qualidade da gestão. Seguiremos dedicados na busca constante pela segurança do investimento e na melhoria da rentabilidade, atuando próximos aos inquilinos e prestadores de serviço no nível condominial, e constantemente buscando melhoria na transparência e responsividade com nosso investidor.

Disclaimer



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, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente na sua data de publicação e avaliação do Prêmio Master Imobiliário, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro. Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação.





BTG**LOG**


 **btg** *pactual*