



BTGLOG

BTG Pactual Logística FII

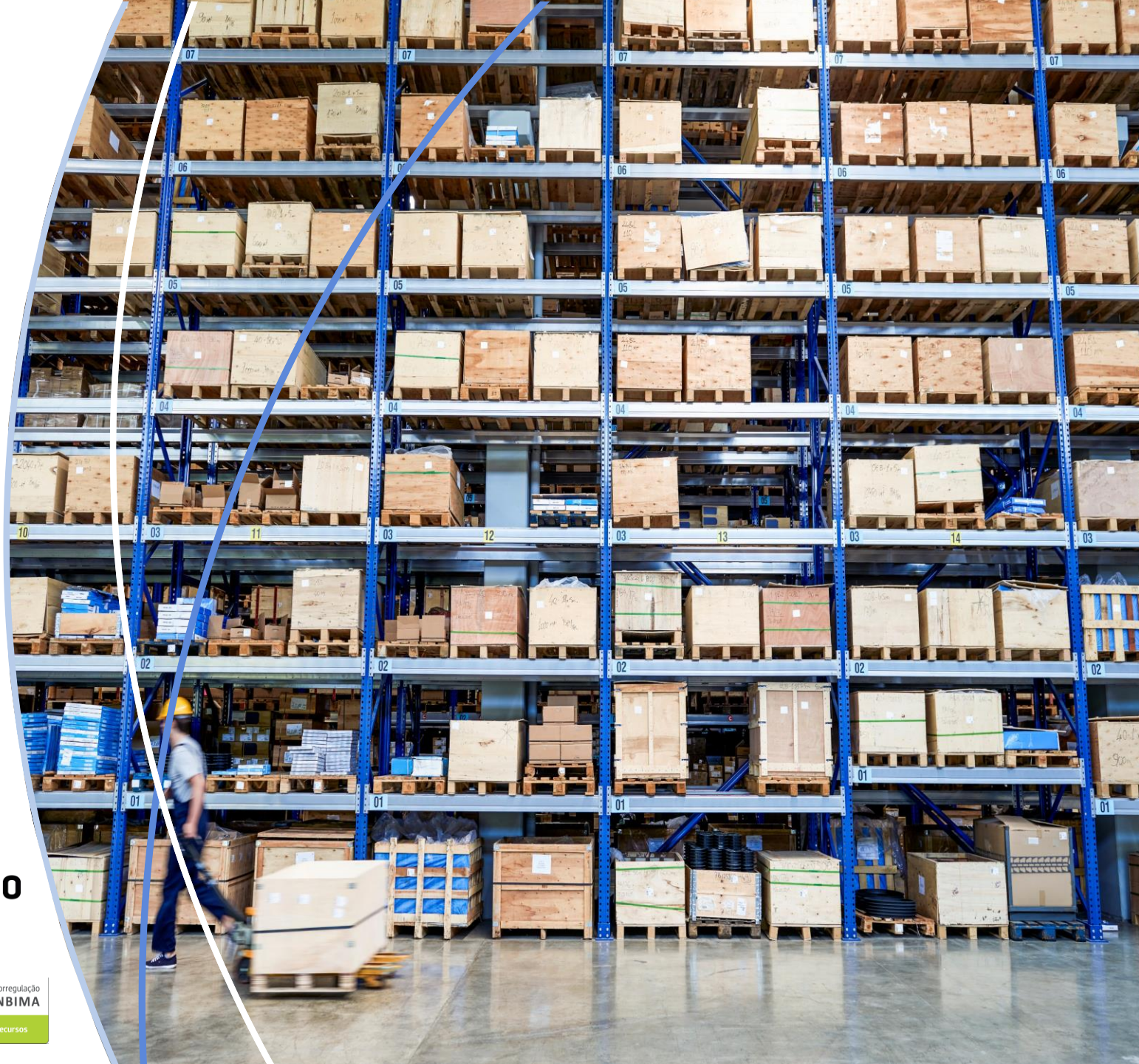
BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

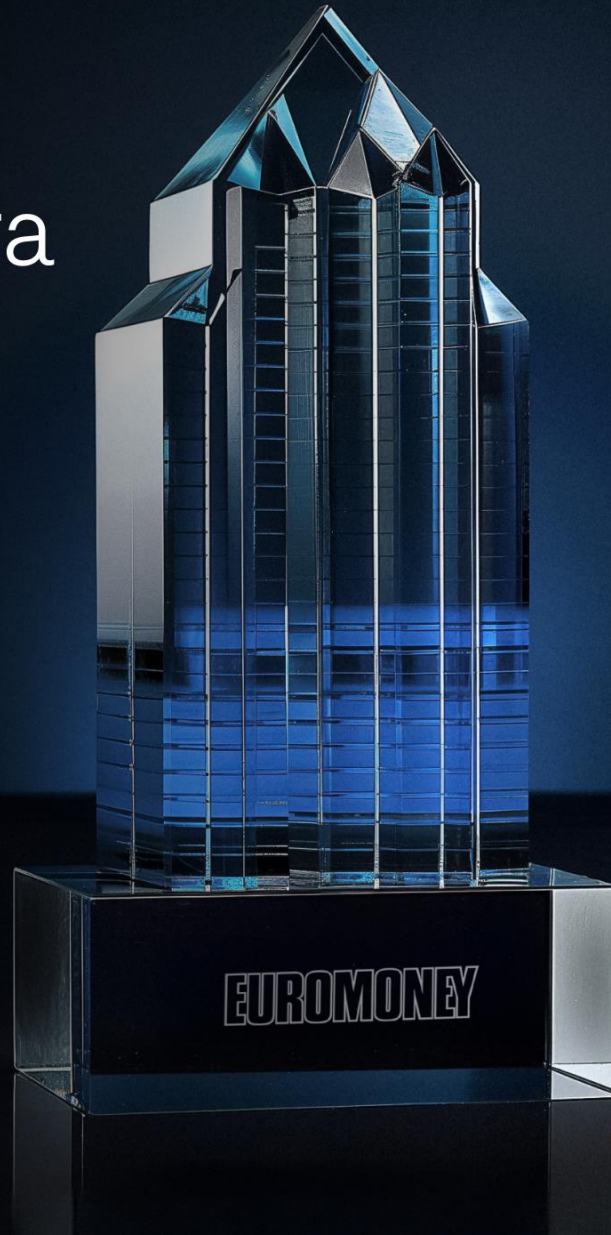
Relatório Mensal Dezembro/2024



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



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



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 13/12/2024
- Data de pagamento: 23/12/2024
- 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⁾
4.108
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
95,00
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
104,58
(R\$ /cota)

Retorno de
17,30%
Em 24 meses

Rendimento
0,78
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
365.957

Dividend yield
9,9%

Volume
mensal
ADTV 9,0
172,6
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
35

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾
1,4%

ABL Total⁽³⁾
1.300m²
(Em '000)

Nota: (1) base 29/11/2024; (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 FILs. Considera 100% da ABL dos ativos em processo de venda.

Mensagem aos Investidores

Introdução

O BTLG atualmente conta com 35 imóveis (4 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 1,4%.

Resultado

Em dezembro/24 o BTLG distribuiu R\$ 0,78/cota aos seus investidores. Com base na cota de fechamento de novembro, a distribuição representa um *dividend yield* de 9,9% a.a.

No resultado deste mês já estão sendo contabilizadas as receitas dos ativos recém-adquiridos, o que explica o aumento considerável na receita recorrente em comparação ao mês anterior. Além disso, reconhecemos neste mês o lucro de R\$ 16 milhões referente a venda do BTLG Camaçari, BTLG Campinas e BTLG Santa Luzia, conforme fato relevante divulgado no dia [13/11/2024](#). Com o lucro gerado por esta operação, os resultados acumulados do fundo aumentaram, atingindo o patamar de R\$ 0,63/cota. Ainda sobre esta transação, restam duas parcelas a serem recebidas no valor de R\$ 15 milhões cada, sendo uma no primeiro semestre de 2025 e outra no segundo semestre.

Comercial

Continuamos com negociações e visitas ativas para a locação dos espaços disponíveis nos imóveis de Jundiaí e Cabreúva, ressaltando que essas vacâncias correspondem a apenas 1% do portfólio. À medida que as tratativas evoluam, forneceremos novas atualizações nos próximos relatórios.

Neste mês, o Fundo revisou um contrato de locação no BTLG Embu, que corresponde a 13% do ativo. A negociação incluiu a extensão do prazo contratual por mais 48 meses, com novo vencimento previsto para 2029, além de um aumento de 24% no valor do aluguel.

Reciclagem de portfólio

Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia [13/11/2024](#), o Fundo recebeu no mês de dezembro a última parcela relativa à venda do imóvel Ambev Santa Luzia, localizado no estado de Minas Gerais, no montante de R\$ 44,9 milhões.

Com isso o Fundo concluiu a venda de 100% do imóvel com um lucro de R\$ 18,4 milhões, tendo uma TIR aproximada de 21,5%, equivalente a R\$ 0,43/cota.

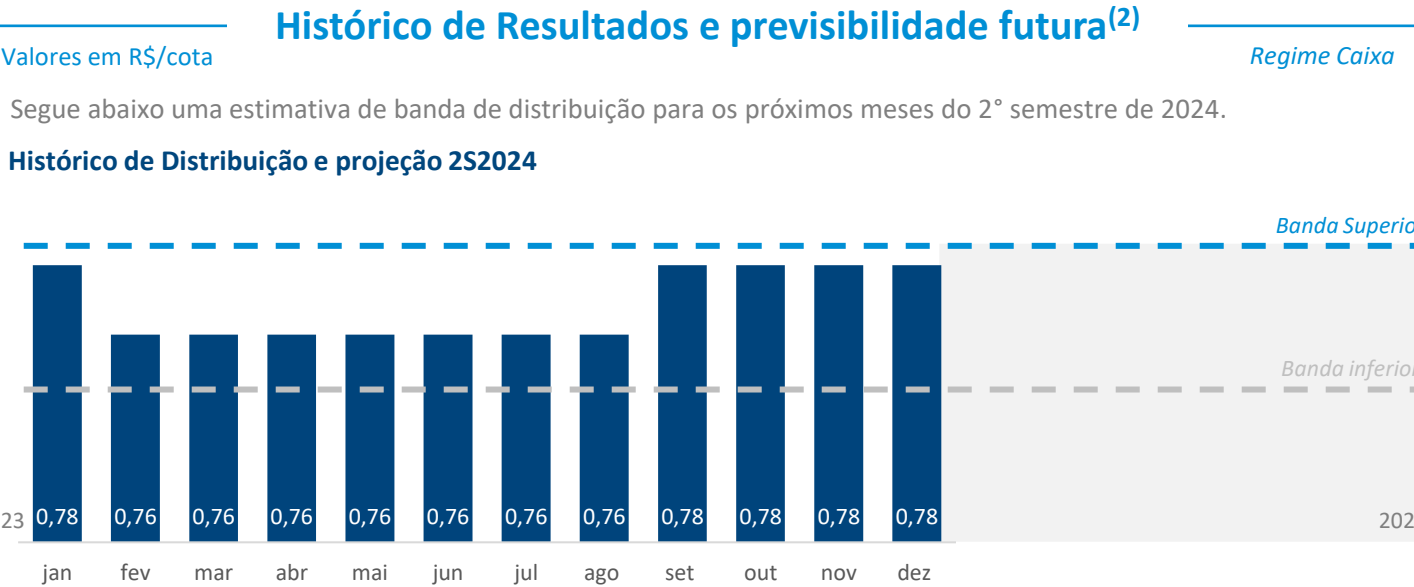
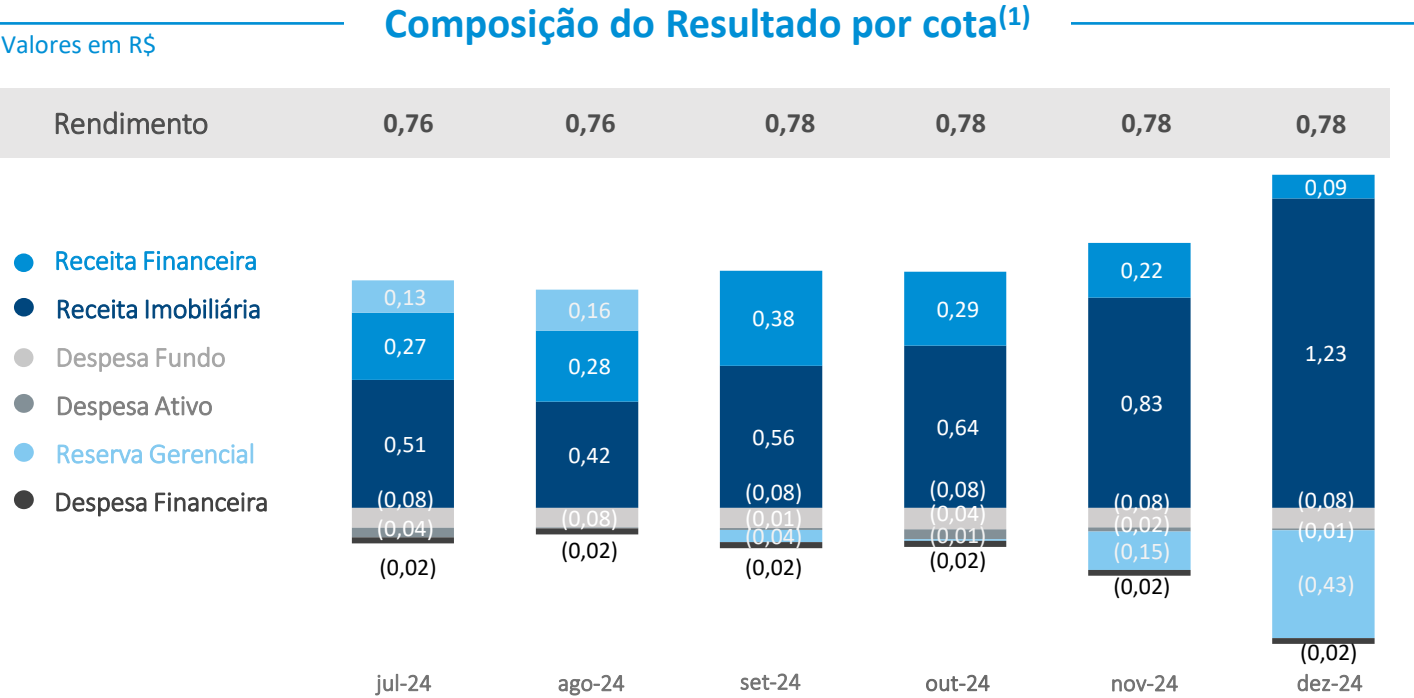
Alocação de capital

O Fundo dispõe de um caixa aproximado de R\$ 600 milhões, sendo que uma parte serão destinados às obrigações do dia a dia e o restante do saldo será alocado de forma estratégica para aproveitar as oportunidades que surgirem no mercado, pois em nossa visão é em cenários macroeconômicos desafiadores que as melhores oportunidades se apresentam. Dessa forma, a gestão permanece atenta ao mercado para realizar a melhor alocação dos recursos. Enquanto isso, o caixa do Fundo está sendo aplicado em produtos de liquidez diária, com rentabilidade de 116% do CDI.

Seção Especial (Visita in loco BTLG 2024)

Neste mês, foi realizada uma visita guiada para um grupo de analistas e investidores, fechando com uma apresentação institucional tratando da retrospectiva de 2024 e das perspectivas para 2025. Nesse ano, o ativo escolhido foi o BTLG Mauá, do qual tivemos a chance de conhecer mais suas particularidades e posicionamento estratégico. Ao longo do dia, discutimos temas como o momento desafiador da indústria, a performance dos FII no mercado e os resultados operacionais do BTLG11. Mostramos o porquê de acreditarmos que o setor logístico vive um ótimo momento, com ênfase na taxa de vacância em São Paulo em seu menor nível em 10 anos (8,8%) acompanhada por aluguéis que seguem em ritmo de constante alta. O feedback do público ao evento foi extremamente positivo, e seguimos motivados em seguir aprimorando nossos meios de interação com stakeholders e suas experiências no investimento. E, para 2025, já programamos uma grande melhoria dessa experiência.

Na seção especial deste relatório compartilhamos parte da apresentação realizada no evento, incluindo fotos da visita no ativo e em nosso escritório.



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: 73

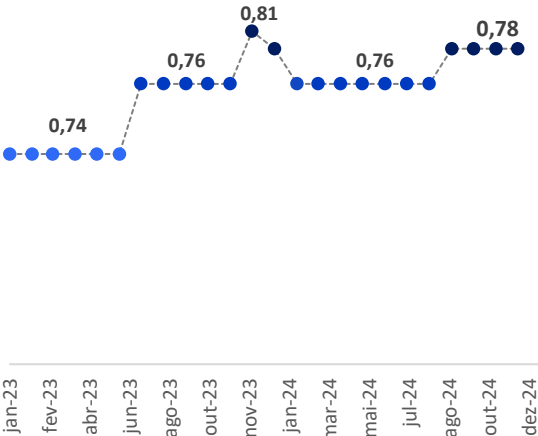
20 maiores locatários são responsáveis por 70% da receita do FII.

Demonstração de Resultados ⁽¹⁾				
Valores R\$		Novembro		Dezembro
				2024
		R\$/cota		
a	Receita	18.608.469	0,43	31.999.302
	Locações	19.245.677		32.880.125
	Descontos	-637.208		-880.823
b	Despesa	-720.340	-0,02	-291.912
	Operacional	-275.185		-203.273
	Comissões	-445.155		-88.639
c = a + b		NOI	17.888.129	0,41
d	Receita Eventual	6.054.162	0,14	16.080.024
	Lucro Vendas	6.054.162		16.080.024
e	Ajustes	9.728.668	0,22	3.624.574
	Caixa / Competência	9.728.668		3.624.574
f	Fluxo Financeiro	9.954.821	0,23	4.299.650
	Rendimento caixa	9.339.199		4.035.428
	FII / CRI	1.639.787		1.298.710
	Despesa Financeira	-1.024.165		-1.034.487
g = c + d + e + f		Resultado Imobiliário	43.625.781	1,01
h	Despesa FII	-3.318.525	-0,08	-3.525.474
	Taxa Adm.	-3.157.376		-3.132.052
	Outras despesas	-161.148		-393.422
i = g + h		Resultado Fundo	40.307.256	0,93
		Distribuição de dividendos	33.734.338	0,78
		Resultado acumulado ⁽²⁾	8.932.298	0,21
		Lucro projetado com vendas em curso ⁽³⁾	62.269.646	1,44
				27.384.125
				46.189.622



Evolução dos rendimentos

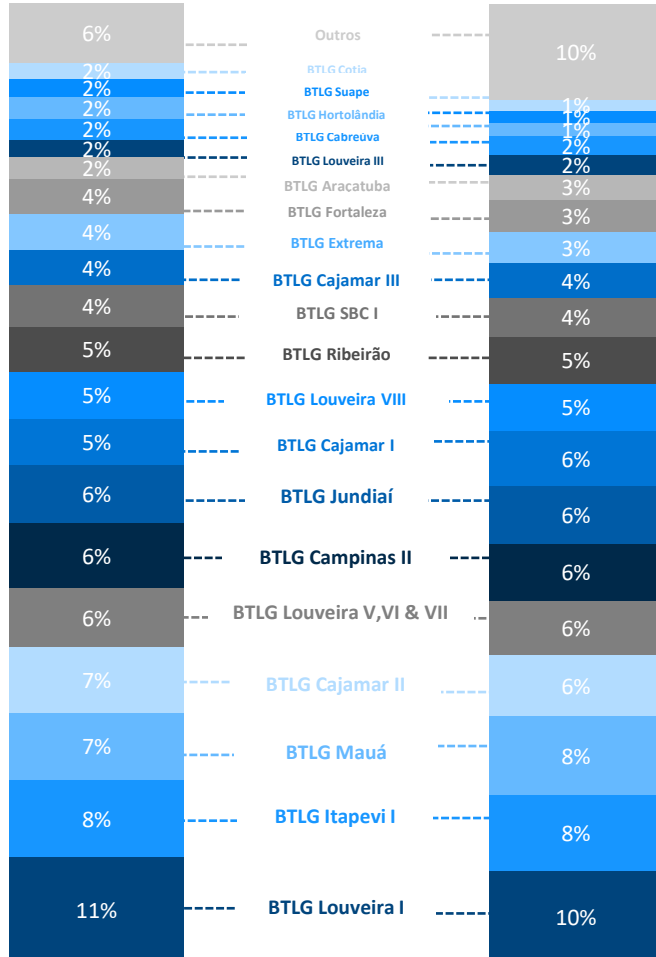
Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota



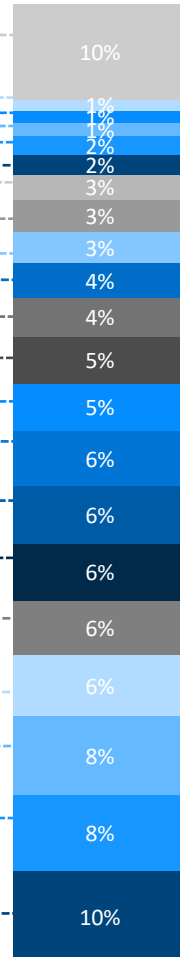
Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa. (2) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (3) Valor estimado com vendas em andamento. Lucro poderá sofrer variação conforme a concretização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



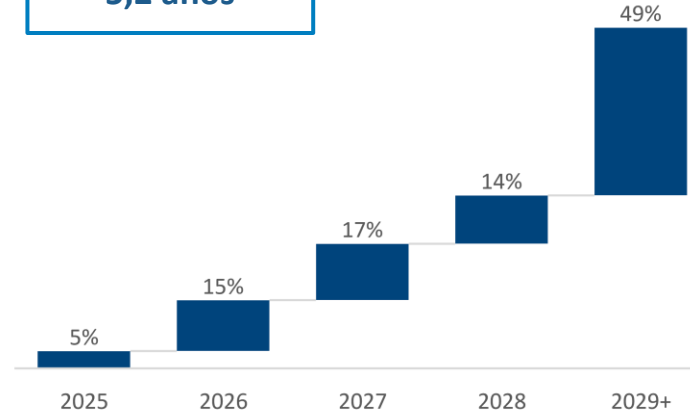
Valor Patrimonial



Vencimento

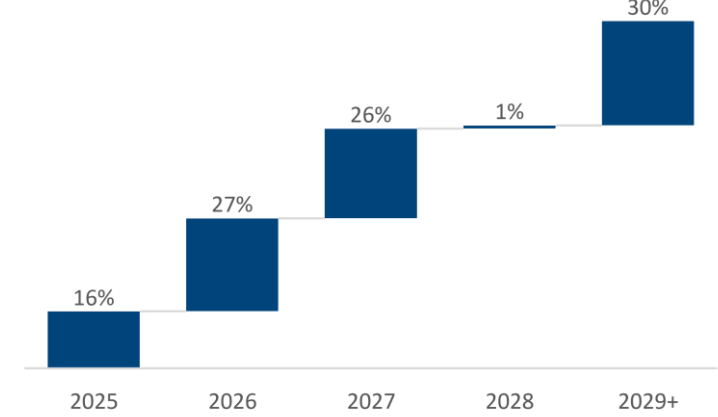
(% da receita contratada)

WAULT
5,2 anos



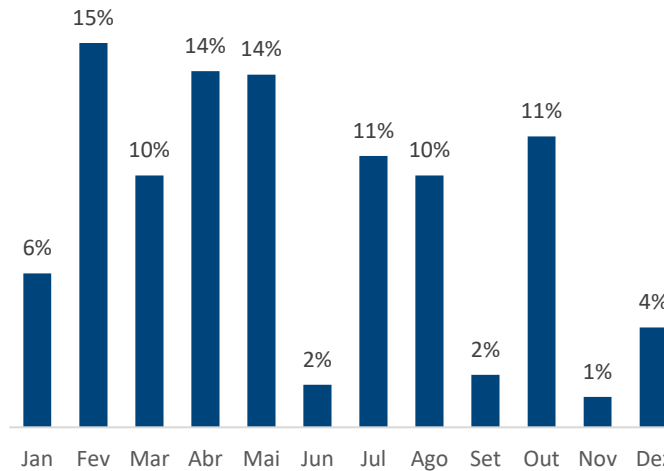
Revisional

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

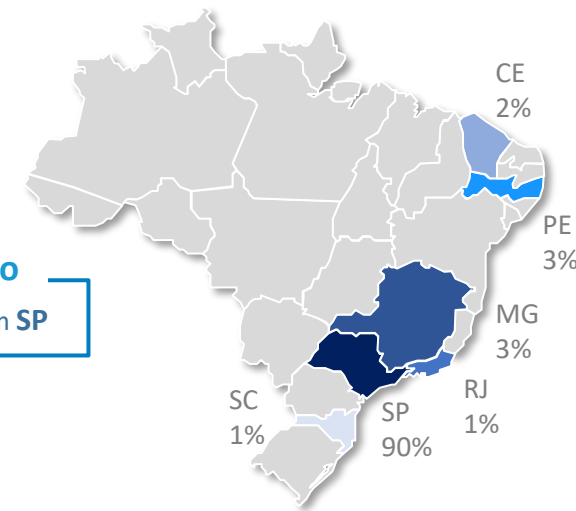


Geografia

(% da ABL)

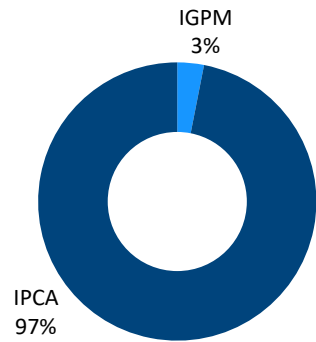
Localização

90% da ABL em SP



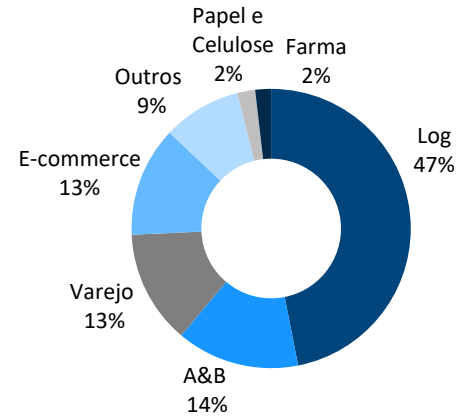
Indexador

(% da receita contratada)



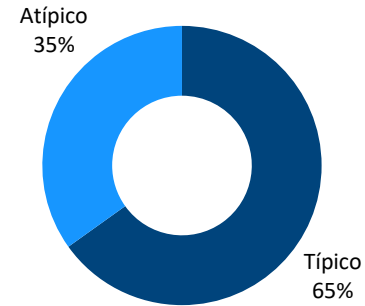
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



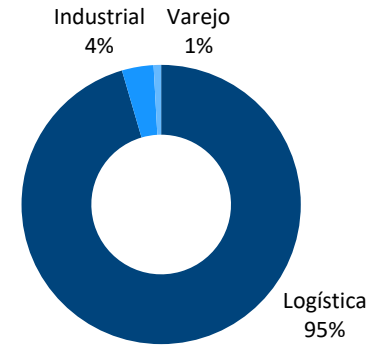
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

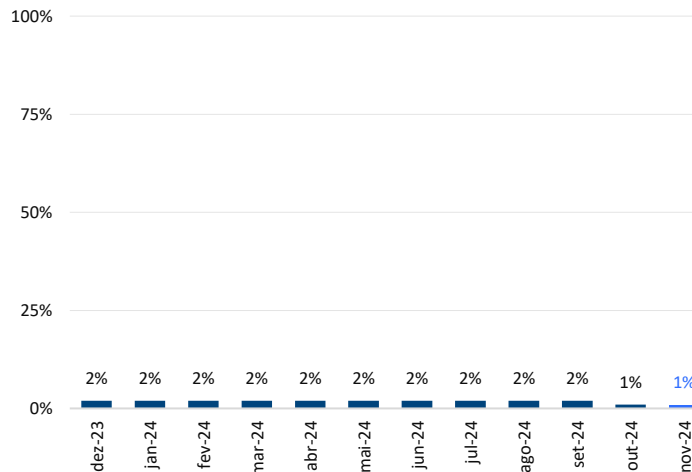
(% da receita contratada)



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

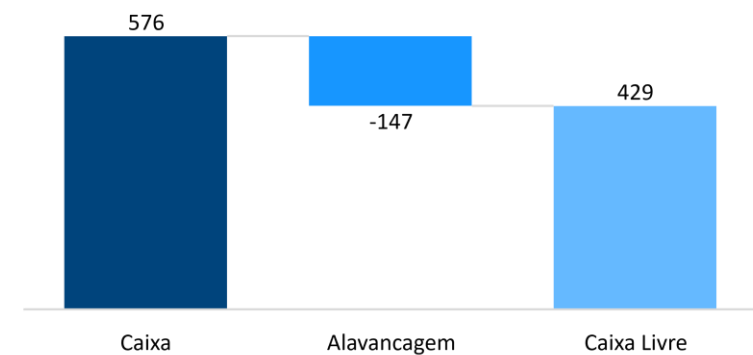
Vacância

(% ABL)



Liquidez

(R\$ mm)



LTV⁽¹⁾
3,1%

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\$350mm

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

MAGNA | CERATTI | ITAMBÉ

1S 2023
R\$ 117mm

BTLG DUTRA RJ | AMBEV ST. LUZIA

2S 2023
R\$82mm

BTLG DUTRA SP

1S 2024
R\$346mm

Ambev Feira S. | BTLG GRU | BTLG SBC

2S 2024
R\$57mm

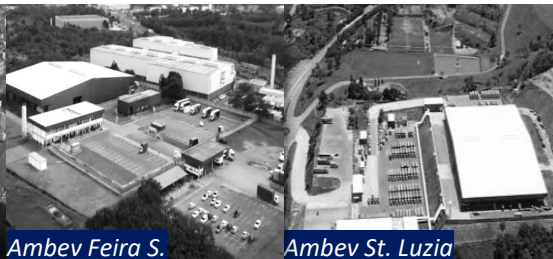
BTLG Camaçari | BTLG Campinas



Itambé



Dutra SP



Dutra RJ



Ambev Feira S.



Ambev St. Luzia



BTLG GRU



São Bernardo do Campo



BTLG Camaçari

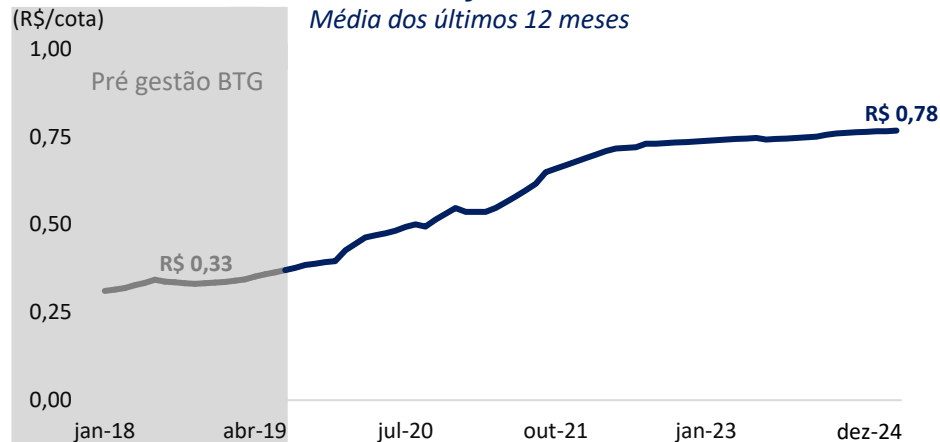


BTLG Campinas

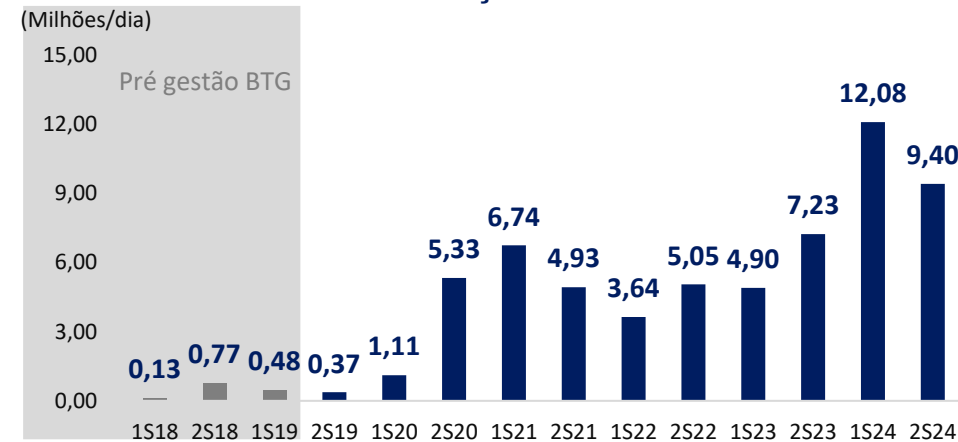
Evolução de Indicadores

Distribuição Média

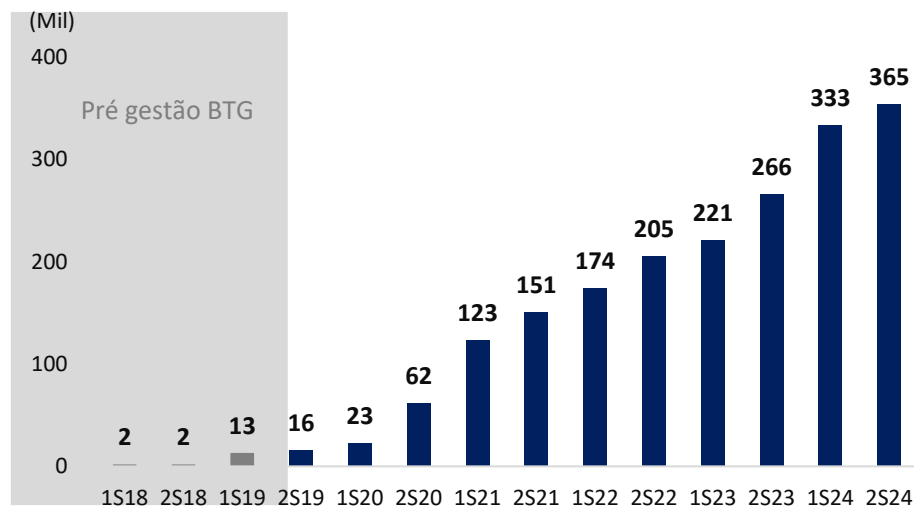
Média dos últimos 12 meses



Evolução ADTV

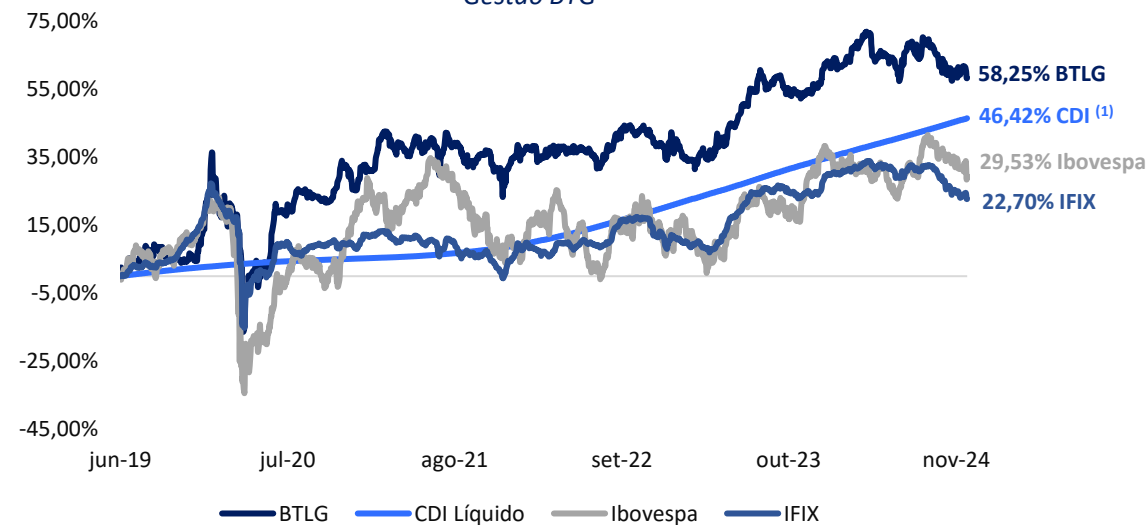


Número de Cotistas



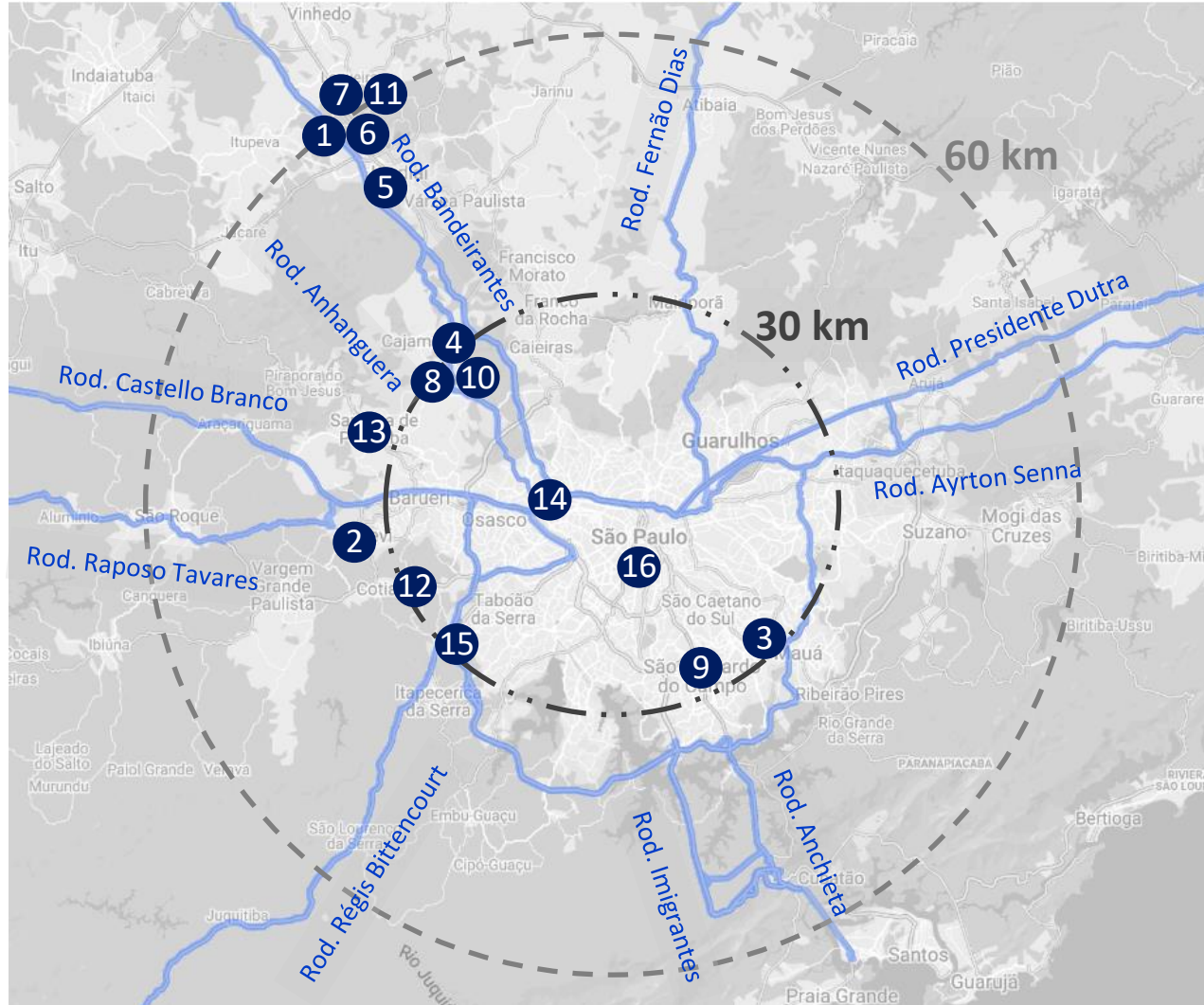
Rentabilidade

Gestão BTG

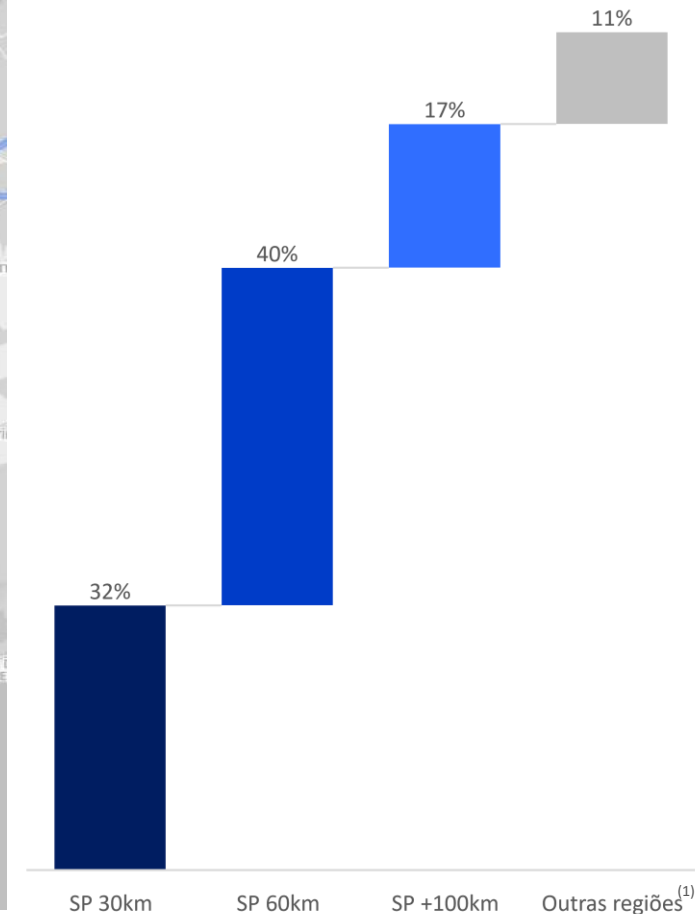


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

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



% da receita por localização



Portfólio Atual

Localização

- BTLG Cajamar 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: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Jundiaí | SP
- ABL potencial: 100.028 m²
- Vacância: 6%
- 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: 0%
- Contrato: Multiusuário



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



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



- BTLG Guarulhos | SP
- ABL: 20.247 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Mutiusuário



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



- 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%	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%	0%	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 ⁽¹⁾	BA	Camaçari	4.415	100%	0%	1	0%
BTLG Campinas ⁽¹⁾	SP	Campinas	1.999	100%	0%	1	0%
BTLG SBC ⁽¹⁾	SP	São Bernardo do Campo	460.000 ⁽²⁾	25%	0%	0	0%
BTLG Guarulhos ⁽¹⁾	SP	Guarulhos	20.247 ⁽²⁾	100%	0%	0	0%

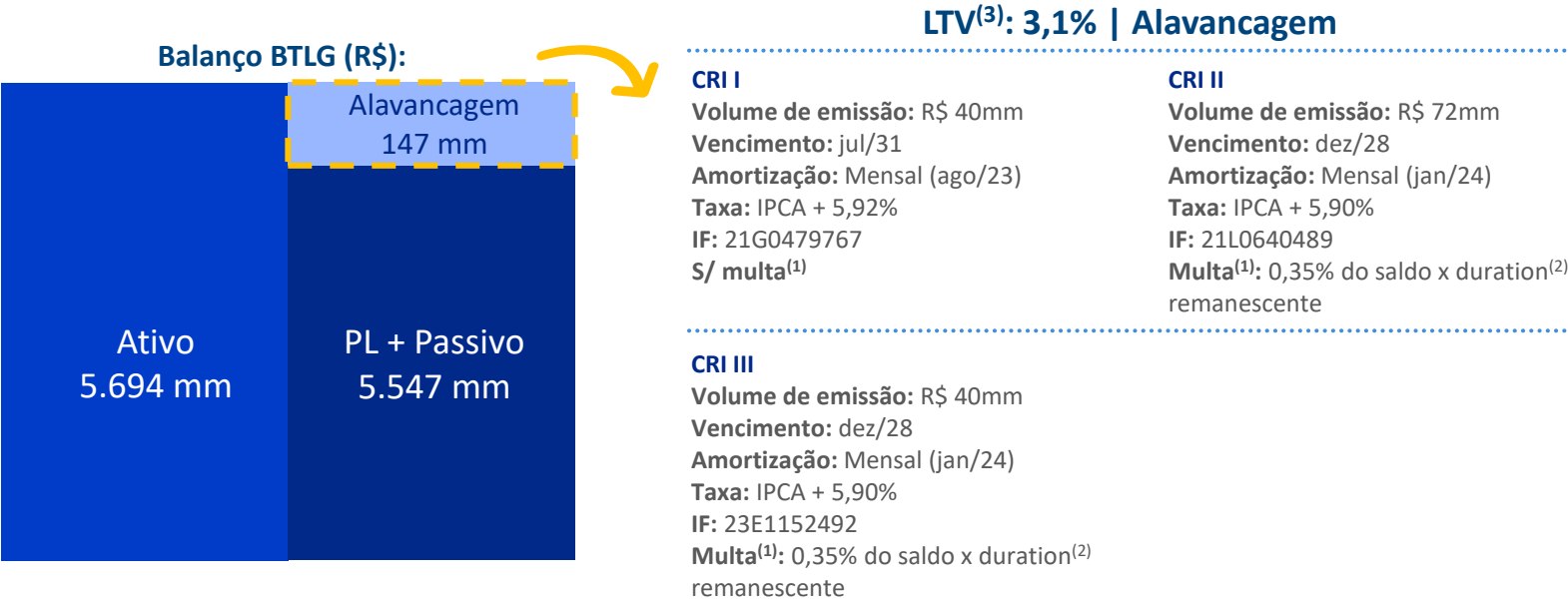
Top Locatários



Cronograma

Últimos eventos:

16 de agosto O Fundo celebrou CCV para aquisição de um portfólio de 13 ativos. O fechamento da operação está condicionado a aprovação pelo CADE. Valor: R\$ 1,77 bi Pagto: 65% à vista e 35% em 18 m Cap rate: 9,5% Yield⁽⁶⁾ 18m: 14,6% a.a. <u>Fato relevante</u>	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. <u>Fato relevante</u>	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 <u>Fato relevante</u>	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. <u>Fato relevante</u>	28 de outubro O Fundo adquiriu um galpão AAA, em Cajamar, raio 30km de São Paulo. A operação foi realizada na modalidade <i>SLB</i> 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. <u>Fato relevante</u>	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 <u>Fato relevante</u>	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% <u>Fato relevante</u>
---	---	--	--	--	---	---



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
1T25	Parcela a receber	BTLG SBC	62,50	Link
2T25	Parcela a receber	BTLG Camaçari e Campinas	15,00	Link
	Parcela a receber	BTLG GRU	21,70	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

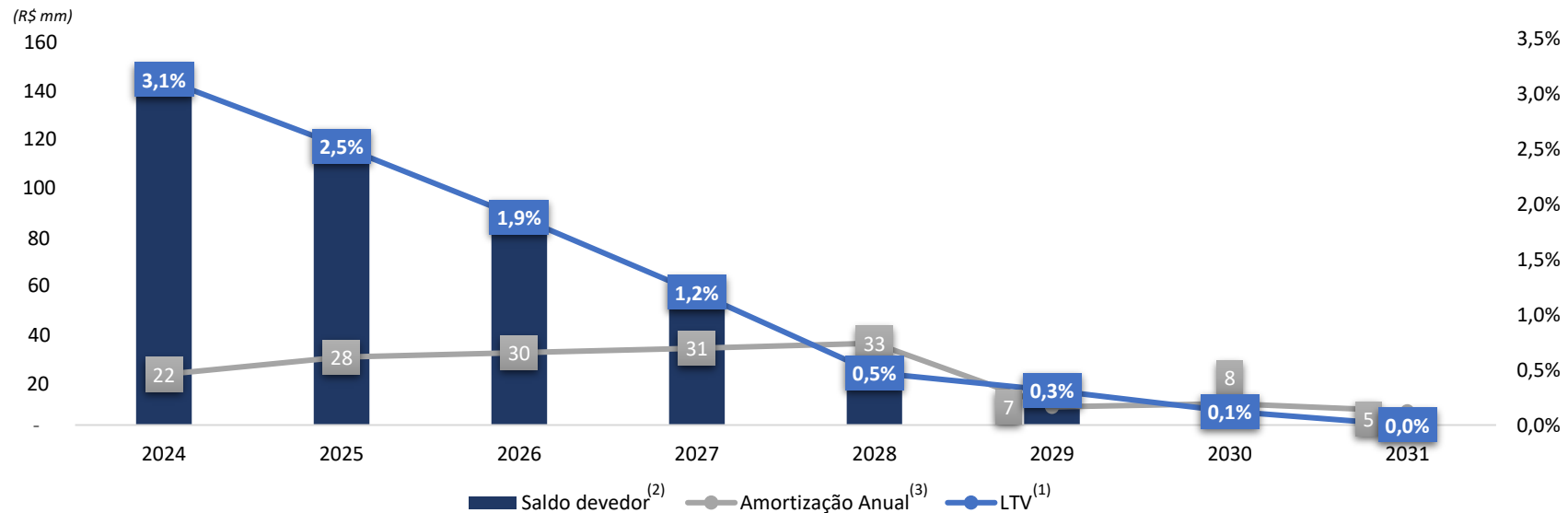
Alavancagem

A seguir apresentamos: (i) o saldo devedor atual e outras características de cada CRI, e (ii) o saldo devedor e amortizações ao final de cada ano, com o LTV⁽¹⁾ do fundo. As obrigações do BTLG possuem perfil de longo prazo, com vencimentos superiores a quatro anos e que são pouco representativos frente ao patrimônio do Fundo (3,0%). Além disso, o seu custo médio representa IPCA + 5,91%, com deságio em relação as NTNBS de prazo equivalente.

(i)

CRI	Saldo Devedor (R\$ mm)	Prazo (anos)	Início	Vencimento	Taxa	Periodicidade do pagamento
CRI I	42,2	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	71,0	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	34,6	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
Total	147,8					

(ii)



Contatos

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

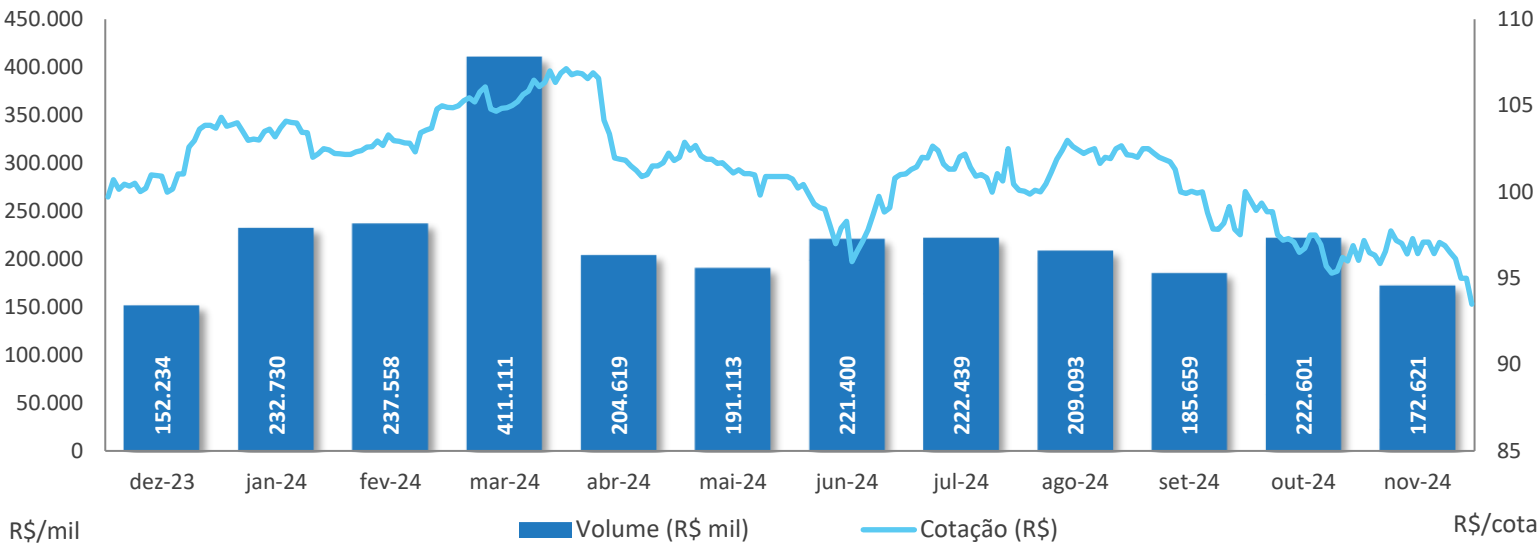
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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

	Novembro-24	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	-0,3%	-0,3%	5,1%	17,3%	28,1%
IFIX	-2,1%	-5,3%	-0,8%	10,0%	22,4%
CDI Líquido ¹	0,7%	8,4%	9,3%	21,8%	34,6%
IBOV	-3,1%	-6,3%	-0,4%	13,3%	22,2%

Nota: (1) Considera tributação de 15%



BTGLOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Visita in loco BTLG 2024



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



Dezembro/2024



Constante reciclagem do ativo permite retornos acima da média para investidor, com ganho de capital



R\$406mm

Total de Vendas



R\$82mm

Lucro



R\$1,90

Lucro/cota das Vendas



26%

Ganho de Capital



23%

Acima de laudo

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

Linha do Tempo dos Desinvestimentos do BTLG

2024
BTGLOG

Janeiro
R\$212,5mm

Abril
R\$136,6mm

Novembro
R\$57mm

BTLG SBC

Ambev Feira S. | BTLG GRU

BTLG Camaçari | BTLG Campinas



BTLG São Bernardo do Campo



Ambev Feira S.



BTLG GRU



BTLG Camaçari



BTLG Campinas

R\$ 212,5 mm
20,5% de Ganho de Capital

R\$ 136,5 mm (R\$ 4.329/m²)
35% de Ganho de Capital

R\$ 54,5 mm (R\$ 8,5 mil/m²)
34% de Ganho de Capital

**R\$1.934 mm**

Total em Aquisições

**592 mil m²**

ABL

**90%**

ABL em São Paulo

**14 ativos**

Performados

Caixa
~ R\$ 600mm**Maior transação imobiliária logística na história dos FII.**

Linha do Tempo de Aquisições do BTLG11

2024
BTG LOGOutubro
R\$1.769mmNovembro
R\$165mm

Portfólio 13 ativos



BTLG11 Louveira I



BTLG11 Louveira V & VI



BTLG11 Louveira VII



BTLG11 Itapevi I



BTLG11 Cajamar III

R\$ 1,77 bn (R\$ 3,25 mil/m²)**Sellers Finance: 100% da receita com pagamento à vista (Receita: R\$ 0,32/cota)****R\$ 165,0 mm**
(~R\$ 3,22 mil /m²)
Sellers Finance



Consolidação como FIIs de referência em logística: Emissão de R\$1,5 bi para alocação de capital oportunístico com sellers finance (14%) + cap rate ~10%



Comercialização: ~100 mil m² comercializados com 30% de ganho real nas revisionais e vacância estrutural abaixo de 2%



Rentabilidade: Valorização patrimonial (~5%) + crescimento sustentável dos dividendos



Reciclagem da carteira: Vendas de ativos não aderentes ~10% do PL (26% de lucro, 23% acima de laudo)



Transparência: Relacionamento com investidores



Alocação: Cenário macroeconômico desafiador cria oportunidades únicas de aquisições.



Vendas Estratégicas: Continuidade dos desinvestimentos em ativos não aderentes ao portfólio.



Comercial: Monitoramento da carteira de inquilinos, mantendo baixa vacância e promovendo ganho real de locação.



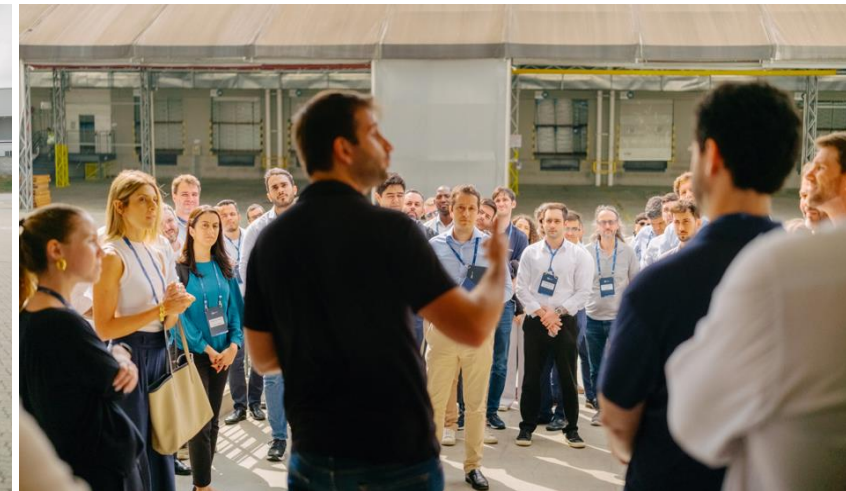
Governança: Criação da identidade BTLG11, aprimorando a experiência do locatário.



Mercado: Liderança e consolidação dos principais fundos logísticos.

Visita in loco BTLG 2024

Fotos





BTG**LOG**


 **btg** *pactual*