



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

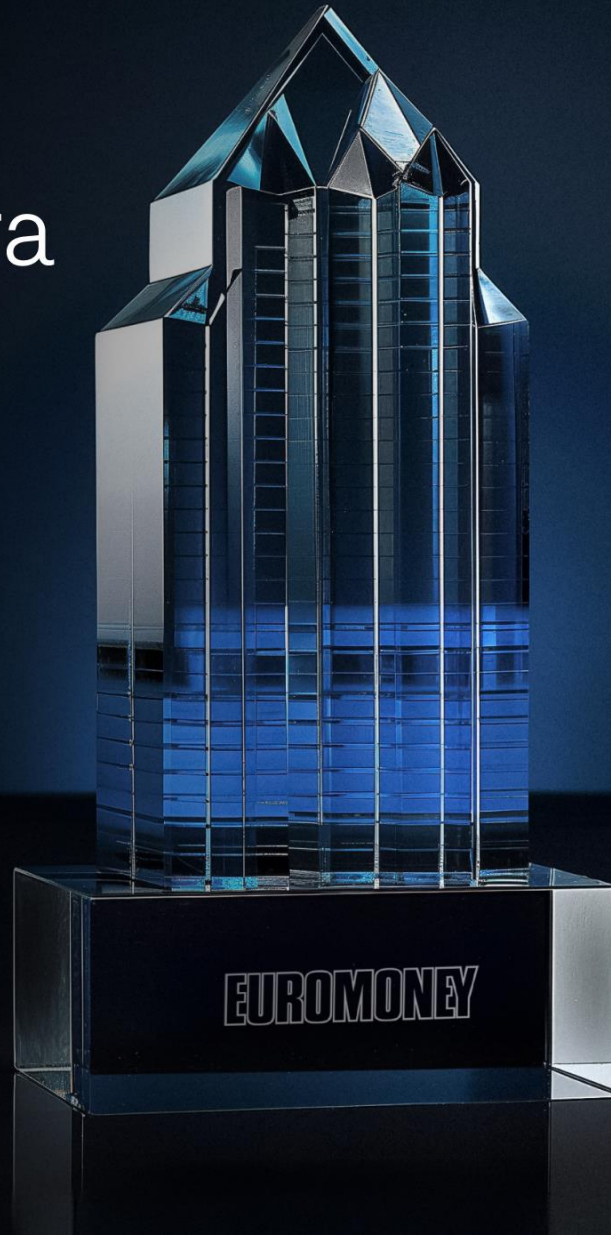
Relatório Mensal
Novembro/2024



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: 14/11/2024
- Data de pagamento: 25/11/2024
- 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⁾
4.153
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
96,03
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
103,92
(R\$ /cota)

Retorno de
13,70%
Em 24 meses

Rendimento
0,78
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
365.839

Dividend yield
9,7%

Volume
mensal
ADTV 9,6
222,6
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
36

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾
1,4%

ABL Total⁽³⁾
1.300m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/10/2024; (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 relatório deste mês foi atualizado para refletir as movimentações na carteira do Fundo ocorridas no mês anterior, incluindo a aquisição de 14 ativos e a venda de outros 2. Com isso, o Fundo passa a contar com 36 imóveis (5 destes em processo de venda), totalizando 1,3 mm de m², dos quais 90% estão localizados em São Paulo. A vacância financeira do portfólio é de 1,4%.

Resultado

Em novembro/24 o BTLG distribuiu R\$ 0,78/cota aos seus investidores. Com base na cota de fechamento de setembro, a distribuição representa um *dividend yield* de 9,7% a.a.

No resultado deste mês, registramos o lucro de R\$ 6,1 mm referente ao recebimento da 1ª parcela do ativo BTLG GRU, conforme o [fato relevante](#) de 17 de outubro. Devido a esse recebimento, também contabilizamos a despesa de comissão pela venda, o que levou a um aumento nessa linha em comparação aos valores históricos.

Em relação à receita de locação ligeiramente menor, enquanto não finalizamos o fechamento da venda do BTLG Ambev Santa Luzia, somos obrigados a repassar mensalmente uma fração da receita de locação do ativo ao comprador. Em outubro, esse repasse não ocorreu por questões operacionais, resultando em um efeito acumulado que foi refletido em este mês.

Em novembro, foi reconhecida uma receita extraordinária de aproximadamente R\$ 10 mm na linha “Ajuste caixa/competência” referente, entre outras coisas, à receita de aluguel decorrente do período de descasamento entre o pagamento do sinal e o saldo da primeira parcela da aquisição dos 13 ativos, conforme [fato relevante](#) do dia 16 de outubro. Além disso, a partir de dezembro o Fundo passará a fazer jus a receita integral proveniente desta aquisição.

Comercial

Continuamos com negociações avançadas para a locação dos espaços disponíveis nos ativos de Jundiaí e Cabreúva, embora ainda não tenham se concretizado em contratos. Com o aumento da ABL⁽¹⁾ do FII devido às recentes aquisições, sua vacância caiu para 1,4%.

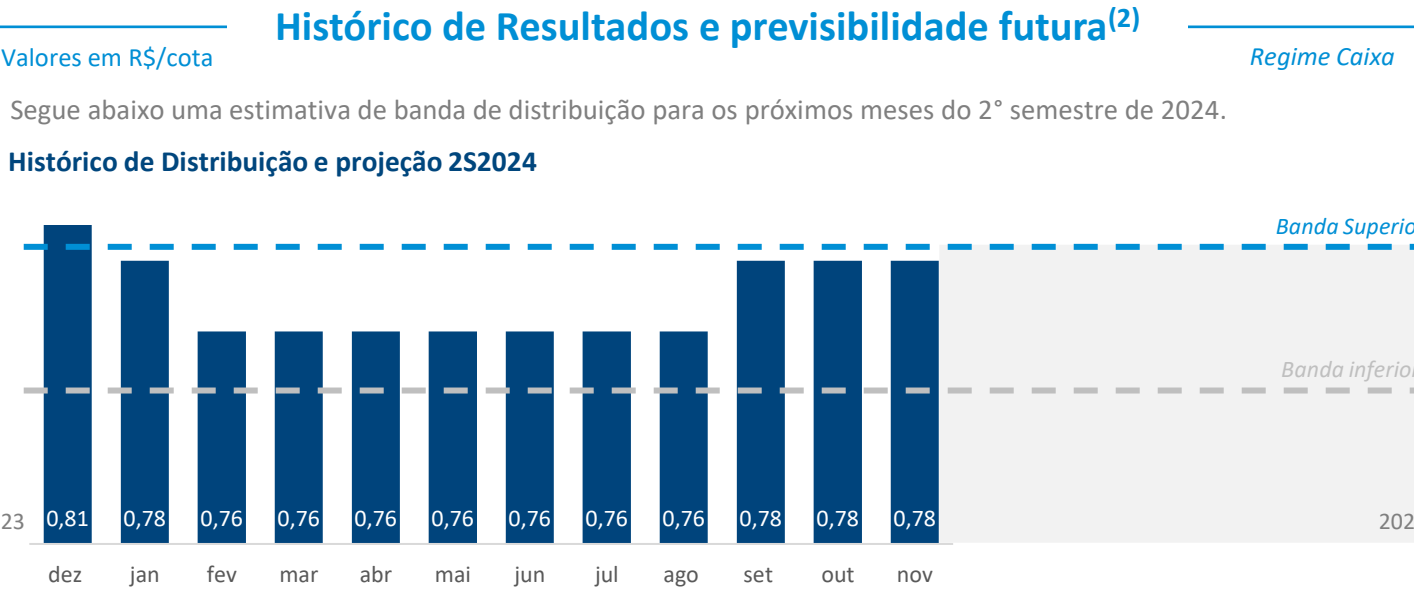
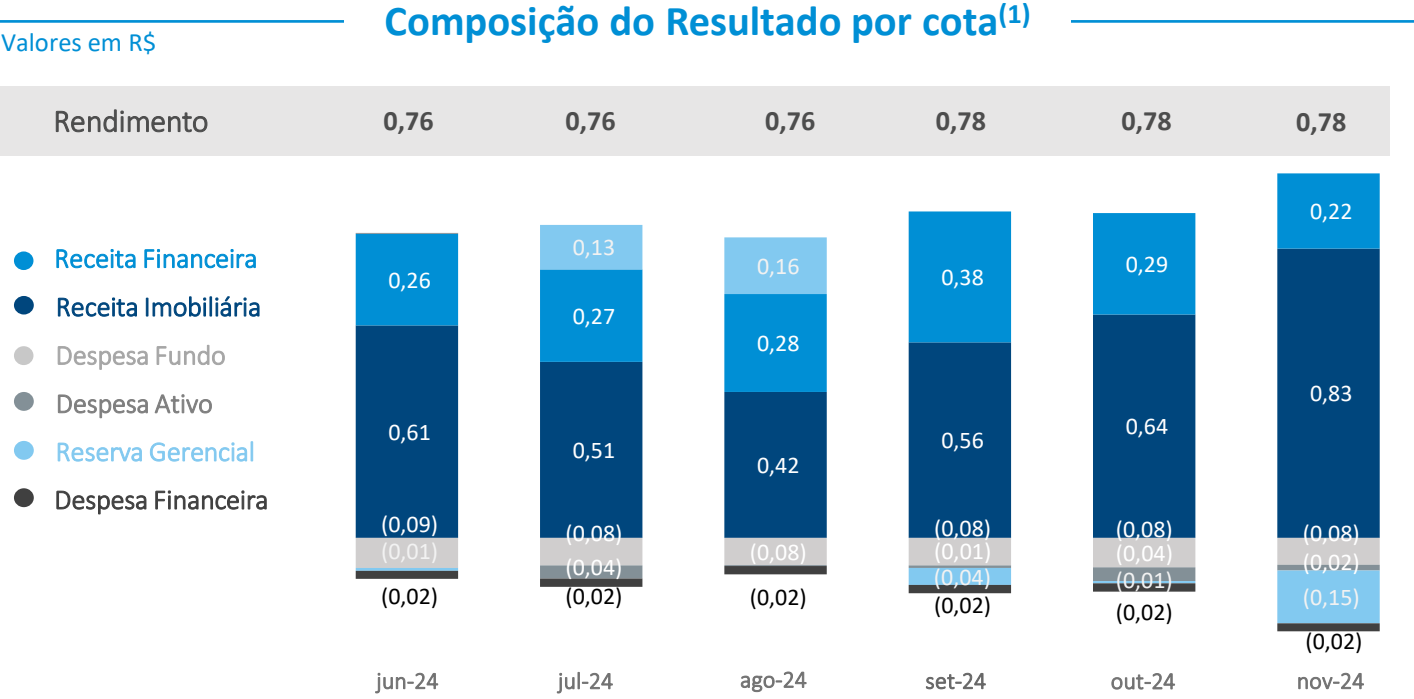
Reciclagem de portfólio

Conforme [comunicado ao mercado](#) em 13 de novembro, o Fundo concluiu a venda dos ativos BTLG Camaçari e BTLG Campinas por R\$ 57,0 mm (~R\$ 8,8 mil/m²). Esses ativos apresentam uma ABL⁽¹⁾ reduzida devido à especificidade das operações de cada inquilino, com contratos de locação vigentes e próximos do vencimento, sendo cada imóvel locado para um único inquilino. A venda faz parte da estratégia de reciclagem do Fundo, que visa consolidar seu portfólio em praças mais líquidas. Atualmente, 90% da ABL do Fundo está localizado em São Paulo.

Na data do fechamento, o Fundo recebeu R\$ 27 mm em cotas do Fundo GGRC11 e o saldo de R\$ 30 mm será pago em duas parcelas semestrais iguais, com a primeira prevista para jun/25 e a segunda para dez/25, ambas corrigidas pelo IPCA até a data dos respectivos recebimentos. Considerando o desconto à mercado da cota do GGRC11, a operação apresenta um lucro estimado de R\$ 13,8 mm (equivalente a R\$ 0,32/cota). O ganho de capital alcançado é de 34%, e a TIR (Taxa Interna de Retorno) é de 23,9%.

Na mesma data, o Fundo assinou um aditivo ao CCV⁽²⁾ referente à venda do ativo BTLG Ambev Santa Luzia, ajustando, dentre outras coisas, o preço para R\$ 80 mm, 6% acima do valor anunciado em [28/06/2023](#). O pagamento será realizado da seguinte forma: R\$ 35 mm à vista em cotas do Fundo GGRC11 e R\$ 45 mm em dinheiro até 16/12/2024. Após o pagamento da última parcela, será formalizada a escritura de venda, concluindo o processo de venda dos portfólios Ambev Santa Luzia e BTLG Dutra RJ. Considerando o desconto à mercado da cota do GGRC11, a operação gera um lucro estimado de R\$ 19,0 mm (R\$ 0,45/cota), com um ganho de capital de 31% e TIR de 21,5%.

Com as vendas mencionadas, o Fundo desinvestiu 80% do PL do antigo FII V2 em 2 anos, com ganho de capital de 28,5%, 22% acima do laudo e TIR de 23,2%, gerando um lucro de R\$ 0,99/cota para os investidores. Os ativos remanescentes são o BTLG Cotia, em processo de revisão de contrato de locação, e a loja Dengo na Faria Lima, um ativo icônico e cobiçado pelo mercado. Na seção especial deste mês, trazemos em detalhe o racional sobre as vendas.



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

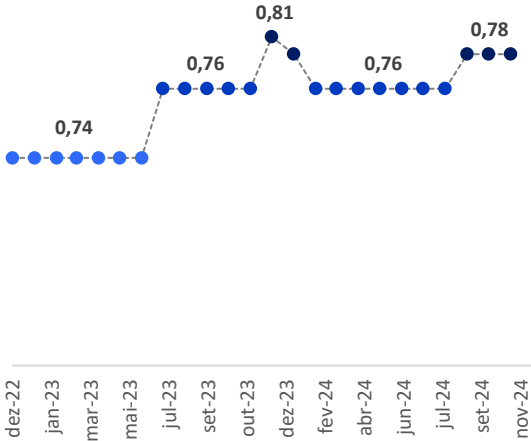
20 maiores locatários são responsáveis por 70% da receita do FII.

Demonstração de Resultados ⁽¹⁾				
Valores R\$		Outubro	Novembro	2024
		R\$/cota		
a	Receita	18.908.491	18.608.469	184.141.267
	Locações	19.499.245	19.245.677	189.783.616
	Descontos	-590.754	-637.208	-5.642.350
b	Despesa	-1.710.044	-720.340	-5.402.664
	Operacional	-241.326	-275.185	-1.018.232
	Comissões	-1.468.718	-445.155	-4.384.432
c = a + b	NOI	17.198.447	17.888.129	178.553.399
d	Receita Eventual	9.154.538	6.054.162	42.151.178
	Lucro Vendas	9.154.538	6.054.162	42.151.178
e	Ajustes	-1.726.400	9.728.668	17.884.831
	Caixa / Competência	-1.726.400	9.728.668	17.884.831
f	Fluxo Financeiro	13.053.821	9.954.821	98.699.125
	Rendimento caixa	12.627.005	9.339.199	96.338.833
	FII / CRI	1.468.242	1.639.787	12.668.868
	Despesa Financeira	-1.041.425	-1.024.165	-10.308.576
g = c + d + e + f	Resultado Imobiliário	37.680.407	43.625.781	337.281.533
h	Despesa FII	-3.652.888	-3.318.525	-33.158.592
	Taxa Adm.	-3.259.132	-3.157.376	-29.621.257
	Outras despesas	-393.756	-161.148	-3.537.335
i = g + h	Resultado Fundo	34.027.519	40.307.256	304.122.940
Distribuição de dividendos		33.734.338	33.734.338	298.213.492
Resultado acumulado ⁽²⁾		2.359.380	8.932.298	
Lucro projetado com vendas em curso ⁽³⁾		51.382.369	62.269.646	



Evolução dos rendimentos

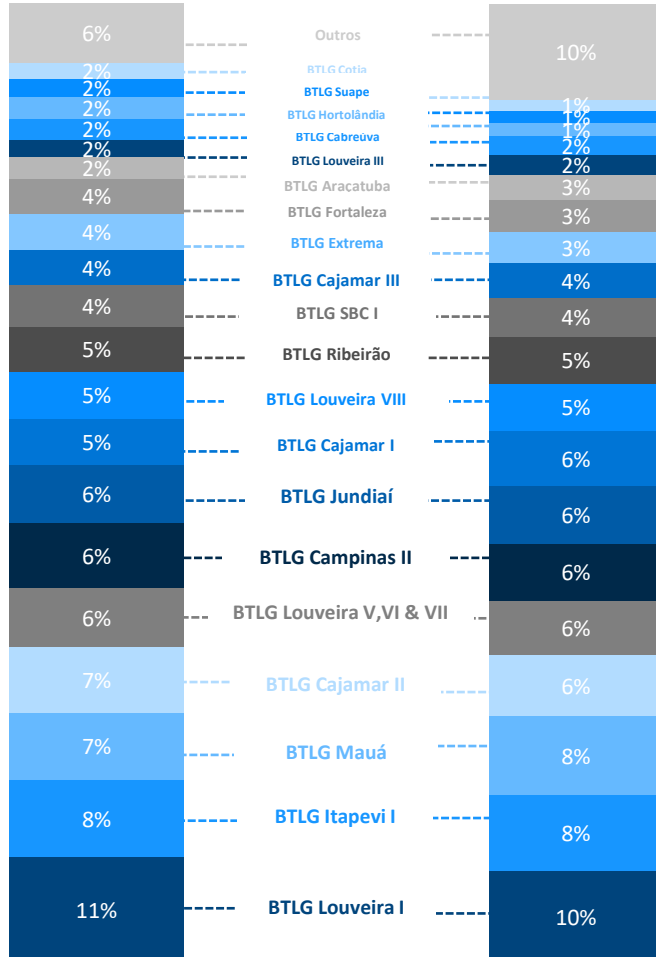
Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota



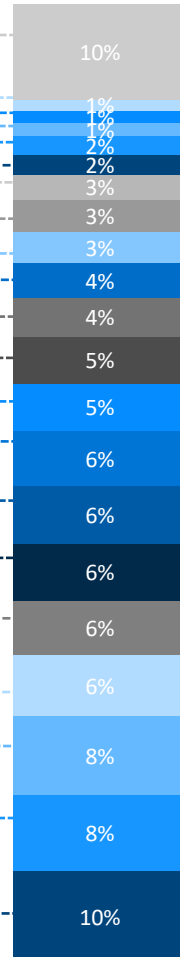
Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa. (2) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (3) Valor estimado com vendas em andamento. Lucro poderá sofrer variação conforme a concretização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



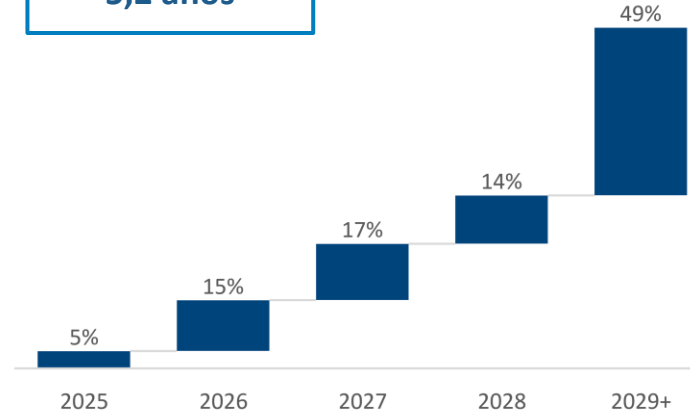
Valor Patrimonial



Vencimento

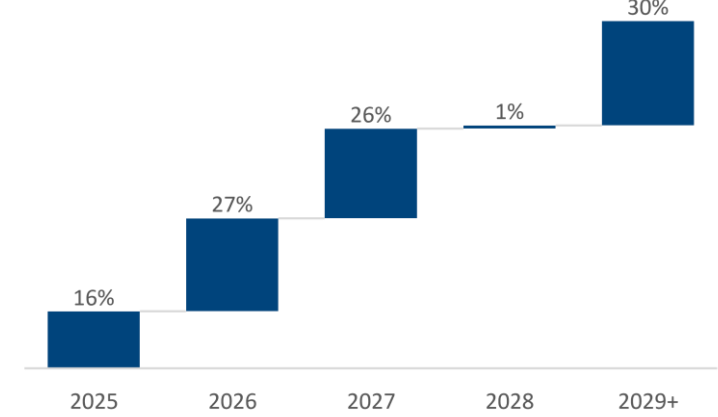
(% da receita contratada)

WAULT
5,2 anos



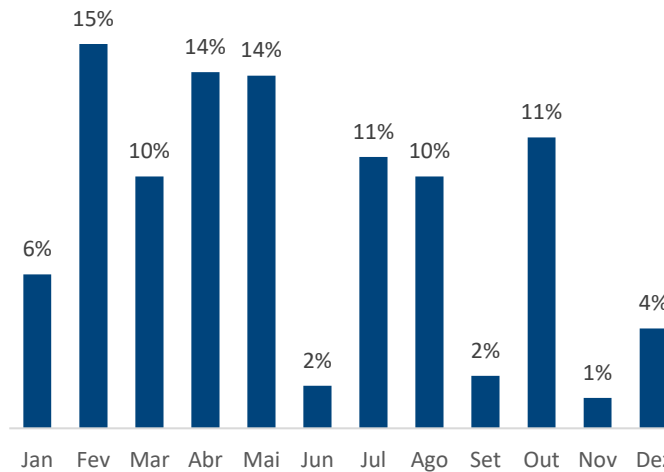
Revisional

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

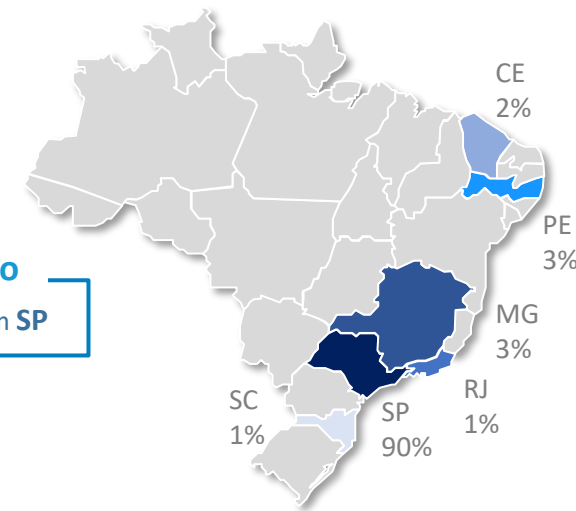


Geografia

(% da ABL)

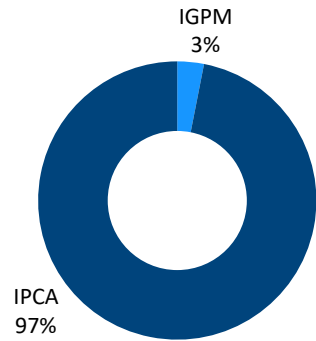
Localização

90% da ABL em SP



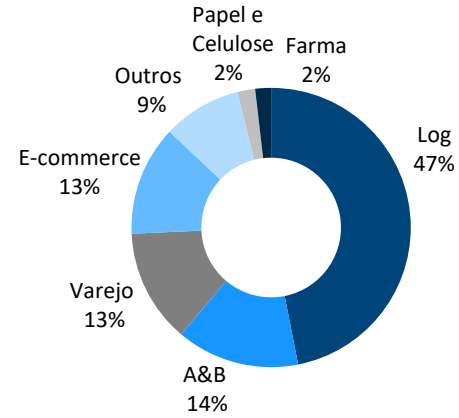
Indexador

(% da receita contratada)



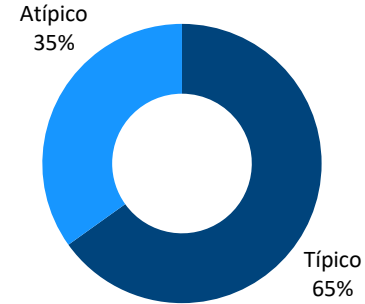
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



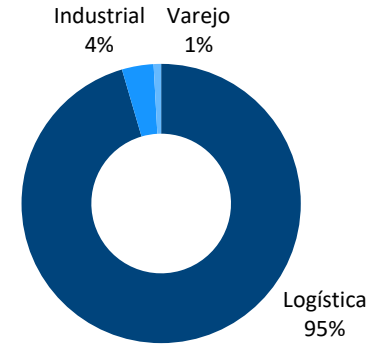
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

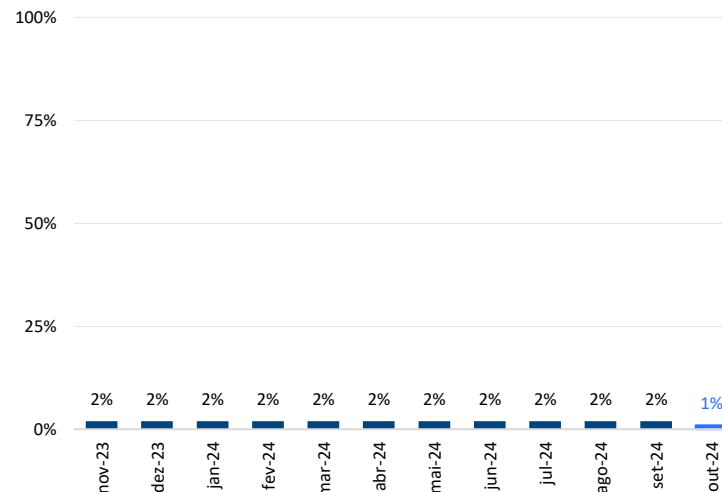
(% da receita contratada)



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

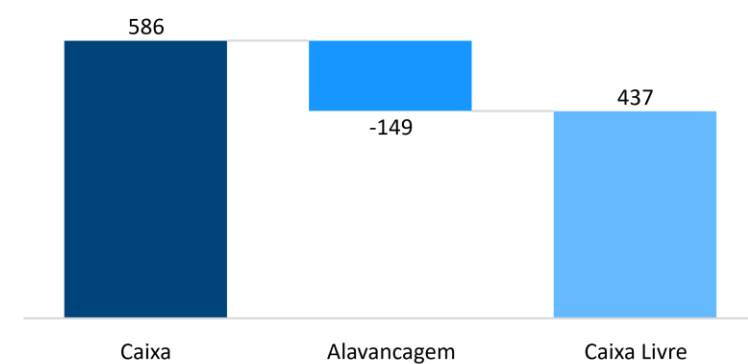
Vacância

(% 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\$520mm

Vendas em andamento⁽¹⁾



R\$4,48

Lucro/cota das
Vendas



27%

Maior que valor de
laudo

Linha do Tempo - Desinvestimentos BTLG

2019
BTG LOG

1S 2022
R\$169mm

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.



BTLG GRU



Ambev St. Luzia



São Bernardo do Campo



BTLG Camaçari

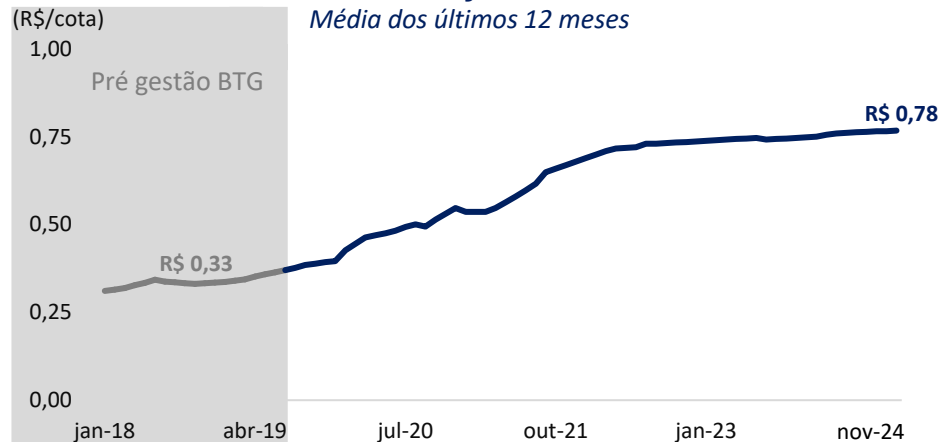


BTLG Campinas

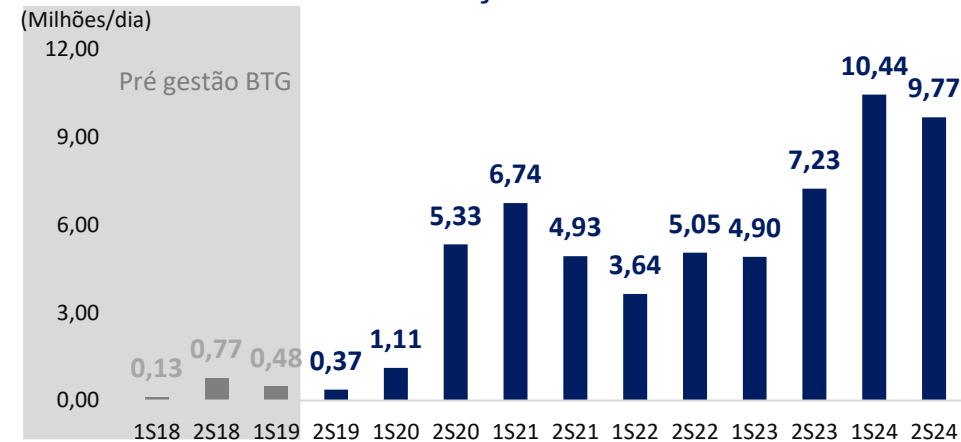
Evolução de Indicadores

Distribuição Média

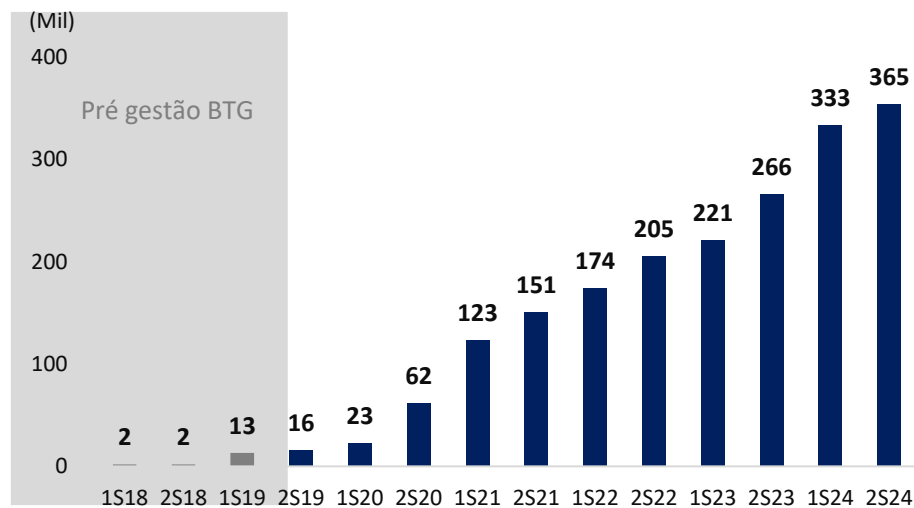
Média dos últimos 12 meses



Evolução ADTV

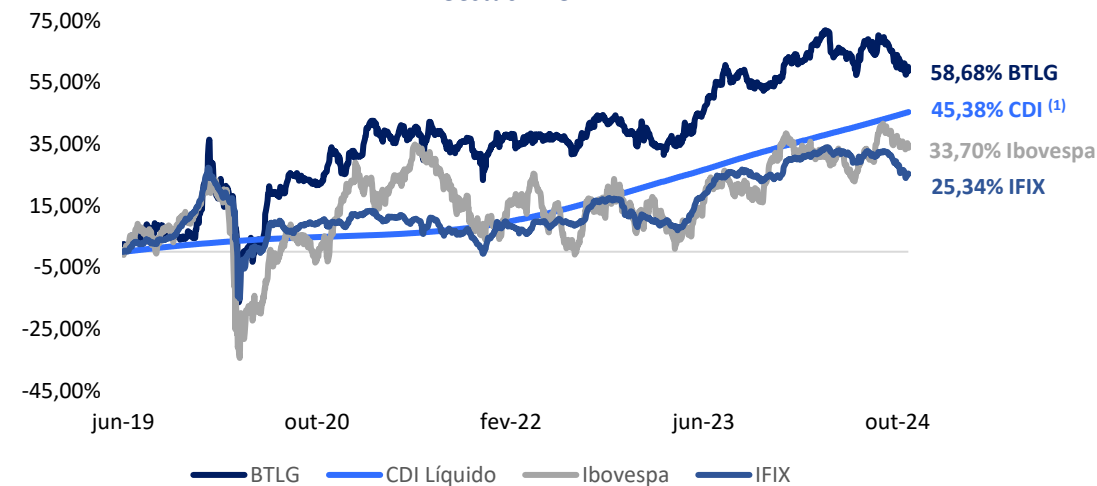


Número de Cotistas



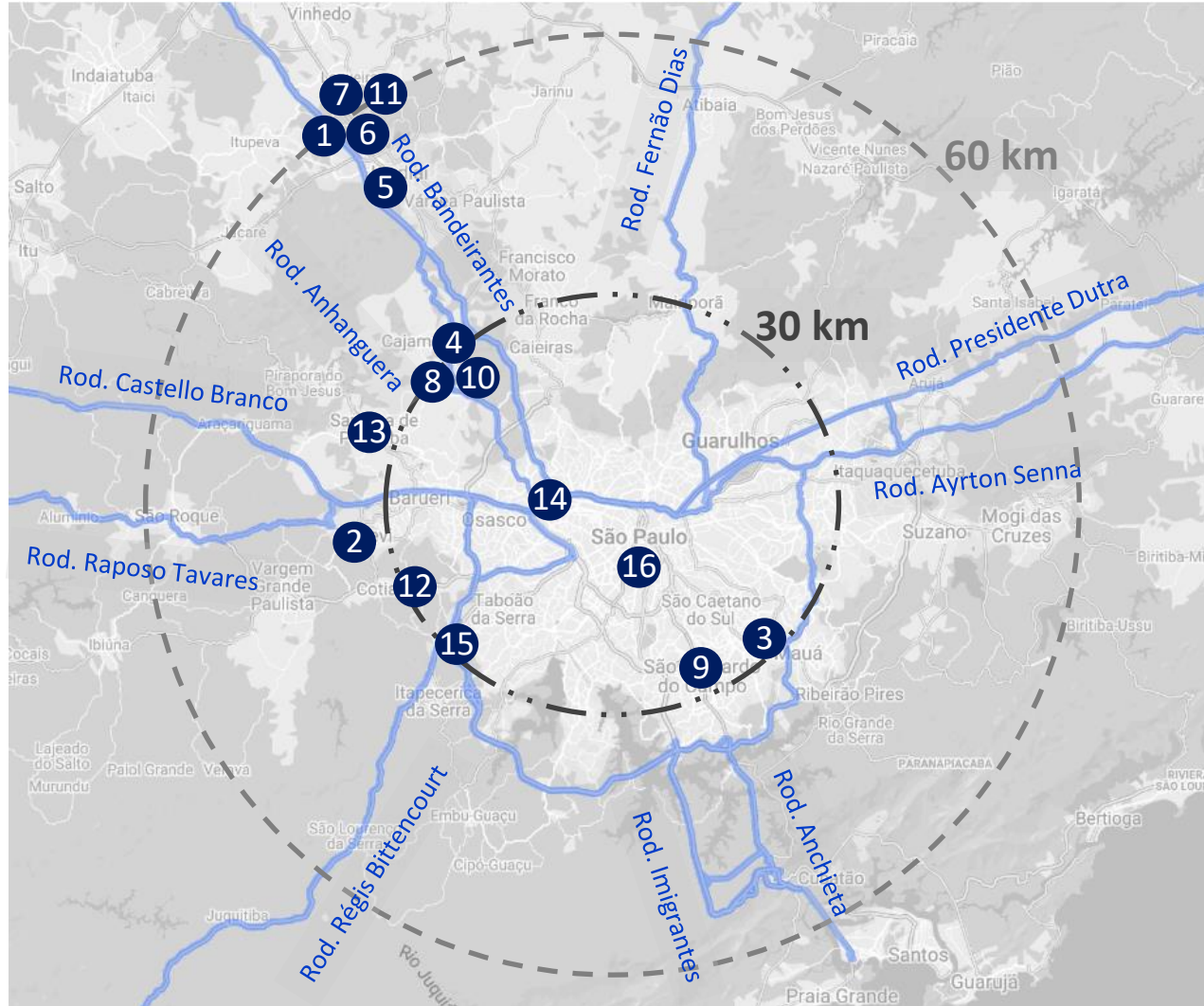
Rentabilidade

Gestão BTG

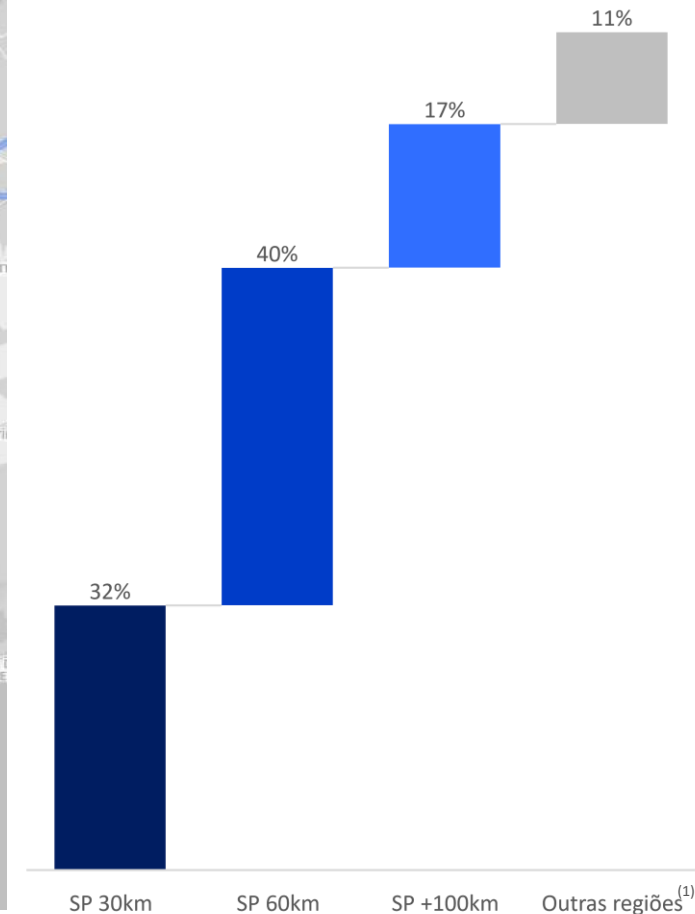


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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



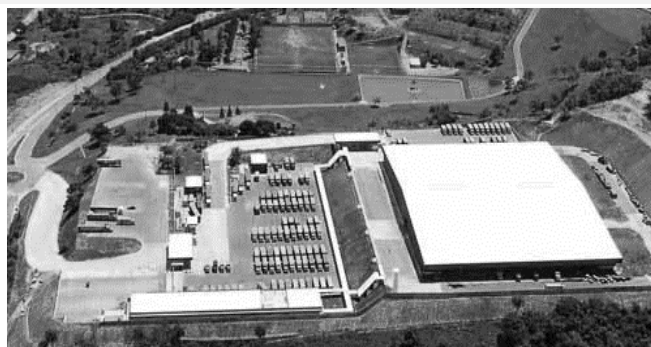
Portfólio Atual

Localização – Imóveis em processo de venda⁽¹⁾

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



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



- 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%
Ambev Santa Luzia ⁽¹⁾	MG	Santa Luzia	16.120 ⁽²⁾	100%	0%	0	0%

Top Locatários



Cronograma

Últimos eventos:

17 de maio

O Fundo antecipou o pagamento de parte da parcela final, referente à fatia de 8% do ativo BTLG Cajamar, com uma taxa de antecipação em 16,5% a.a., movimento que beneficiou o fundo e os cotistas

[Fato relevante](#)

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.

[Fato relevante](#)

12 de setembro

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

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

[Fato relevante](#)

16 de outubro

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

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

[Fato relevante](#)

17 de outubro

O Fundo recebeu o montante de R\$ 21,7 milhões referente a uma das parcelas da venda das 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](#)



BTLG Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):



LTV⁽³⁾: 3,1% | Alavancagem

CRI I

Volume de emissão: R\$ 40mm

Vencimento: jul/31

Amortização: Mensal (ago/23)

Taxa: IPCA + 5,92%

IF: 21G0479767

S/ multa⁽¹⁾

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

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

Cronograma

Desembolsos e recebimentos

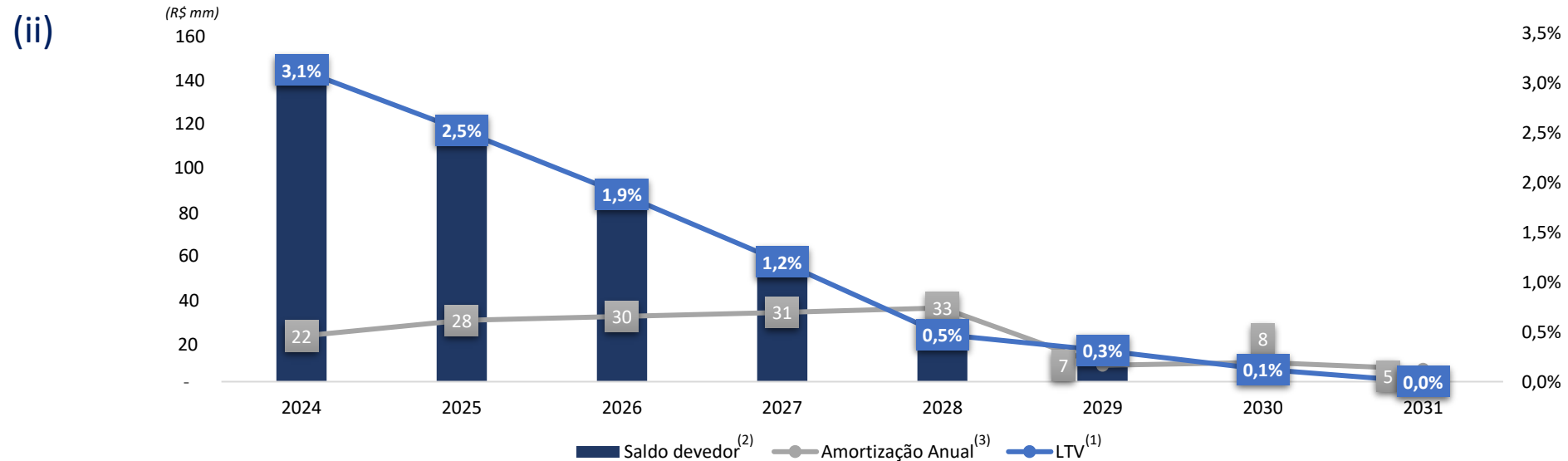
A tabela abaixo demonstra os valores aproximados das obrigações por compra de ativos e recebimentos das vendas para os próximos 12 meses, os números apresentados não consideram reajustes aplicáveis nas parcelas pendentes.

Período	Classificação	Ativo	Valor (R\$ mm)	Comunicado
4T24	Aquisições	BTLG Cajamar III	(20,00)	Link
	Parcela a receber	BTLG Ambev St Luzia	45,00	Link
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

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	42,5	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	71,9	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	35,2	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
Total	149,6					



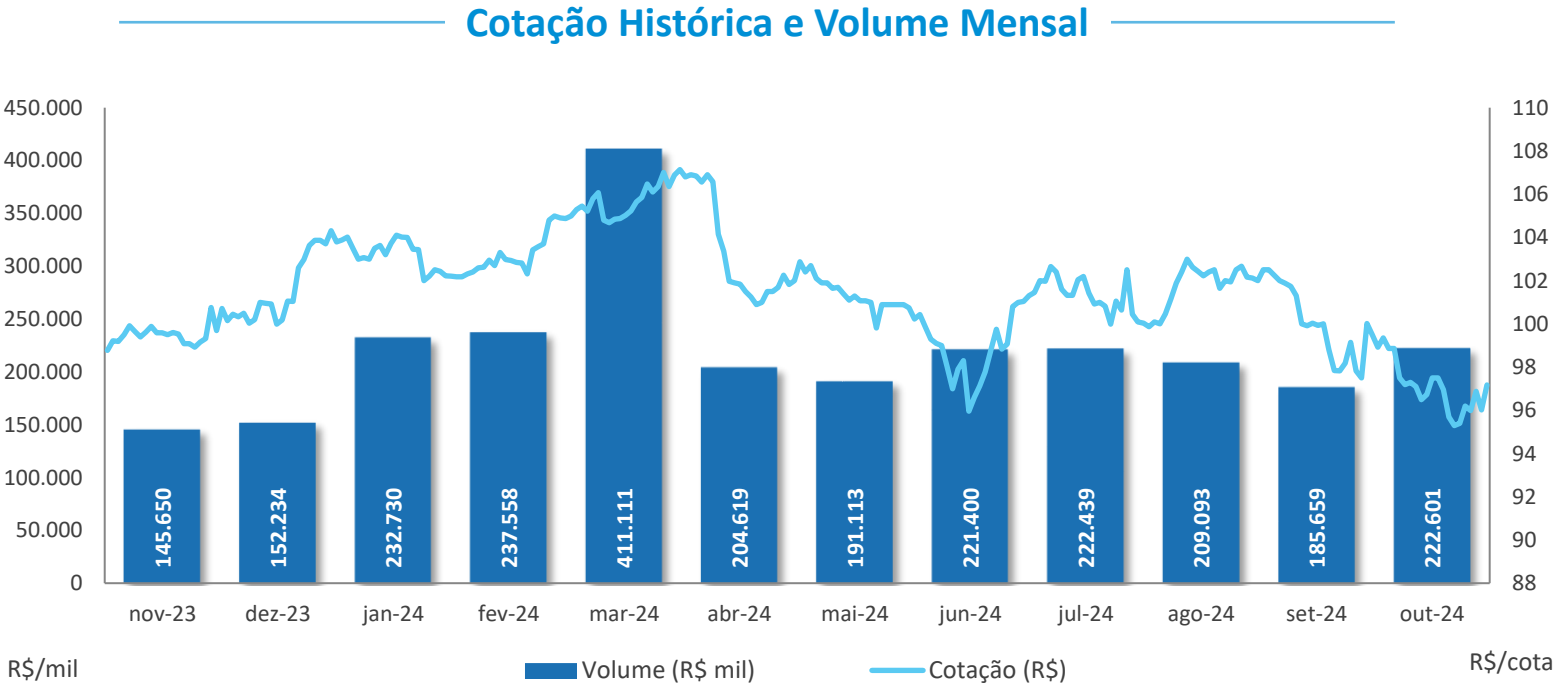
Contatos

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.



	Rentabilidade				
	Outubro-24	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	-1,0%	0,0%	6,0%	13,7%	22,3%
IFIX	-3,1%	-3,2%	1,6%	7,1%	19,8%
CDI Líquido ¹	0,8%	7,6%	9,3%	22,0%	34,3%
IBOV	-1,6%	-3,3%	14,6%	11,8%	25,3%

Nota: (1) Considera tributação de 15%



BTGLOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Reciclagem de ativos

BTLG Camaçari | BTLG Campinas

&

Update Ambev St. Luzia

Novembro/2024



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTLG: Reciclagem de ativos

Resumo transação



1

Venda de 2 Ativos Monousuários (R\$ 54,5 mm | R\$ 8,5mil/m²)

• Camaçari | BA: Venc. contrato: 07/2025

- ABL: 4.415 m² | Inquilino: Mills

• Campinas | SP: Venc. contrato: 12/2027

- ABL: 1.999 m² | Inquilino: Air Liquide

2

Termos

• Preço: R\$ 54,5 mm (R\$ 8,5 mil/m²)

- Preço da transação (R\$ 54,5 mm) já reflete o desconto da cota a mercado GGRC11⁽²⁾
- O preço poderá apreciar em 5,5% (R\$ 57,0 mm) caso a cota GGRC11 venha a convergir para VP

• Lucro: R\$ 13,8 mm (R\$ 0,32/cota) | Lucro ajustado⁽³⁾: R\$ 15,7 mm (R\$ 0,36/cota)

- Lucro reportado já reflete o desconto da cota a mercado GGRC11⁽²⁾
- O lucro aj. poderá apreciar em 15,9% (R\$ 18,2 mm) caso a cota GGRC11 venha a convergir para VP

• TIR: 23,9%

3

Forma de pagamento

• À vista: R\$ 24,5 mm (Aporte em cotas)

- Aporte em cotas BTLG Camaçari: Integralização GGRC11 @Patrimonial
- Objetivo cotas GGRC11: Posição tática com desinvestimento no curto/médio prazo

• A prazo (em dinheiro): R\$ 30,0 mm - 2x semestrais (06/25 e 12/25) R\$ 15,0 mm + IPCA



BTLG Camaçari



BTLG Campinas

BTLG: Reciclagem de ativos

Resumo da venda⁽¹⁾

Camaçari | BA – Venc. 07/25

Lucro ⁽²⁾	R\$6,5 mm 0,15/cota
Valor Venda	R\$27,2 mm 6.169/m²
Laudo	R\$19,1 mm 4.334/m²
Custo	R\$20,7 mm 4.698/m²
TIR	24,7%

Campinas | SP – Venc. 12/27

R\$7,3 mm 0,17/cota
R\$27,2 mm 13.626/m²
R\$20,3 mm 10.193/m²
R\$19,9 mm 9.965/m²
23,2%

Consolidado

34% Ganho de Capital

R\$13,8 mm | R\$ 15,7 mm aj.
0,32/cota | R\$ 0,36/cota aj.

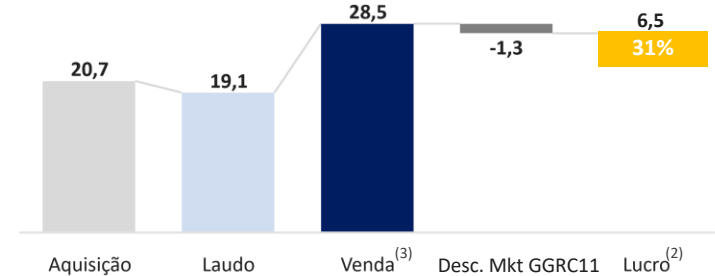
R\$54,5 mm
8.493/m²

R\$39,5 mm
6.160/m²

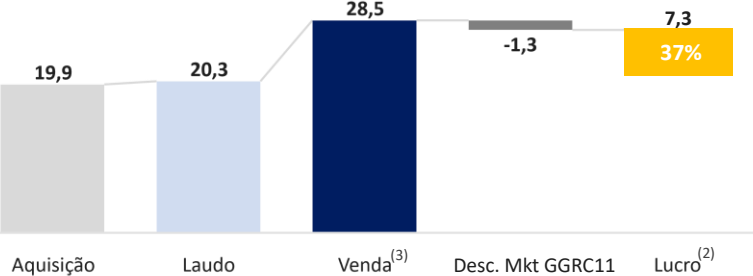
R\$40,6 mm
6.339/m²

23,9%

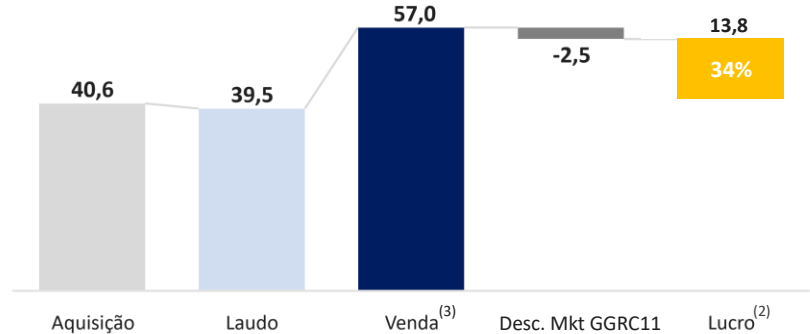
Valores R\$ mm



Valores R\$ mm



Valores R\$ mm



Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) Termos já consideram o desconto da cota a mercado GGRC11 – cota referência out/24. (2) Lucro não considera a expectativa de inflação para o período. (3) Não reflete o desconto a mercado das cotas do GGRC11.

BTLG: Reciclagem de ativos

Atualização venda transação SNLG: Supermarket & Ambev St. Luzia



Contrato	Típico
Venc contrato	out/28
Valor	R\$ 36,7mm
Lucro	R\$ 0,4 mm
Recebimento	set/23
Status	Vendido

Antes	Depois
Atípico	
ago/25	
R\$ 75mm	R\$80mm
R\$ 14,0 mm R\$ 0,32/cota	R\$ 19,0 mm R\$ 0,45/cota
dez/24 (dinheiro)	nov/24 (cotas R\$ 35mm) ⁽¹⁾ dez/24 (dinheiro R\$ 45mm)
Em andamento	

TIR
21,5%

BTLG: Reciclagem de ativos

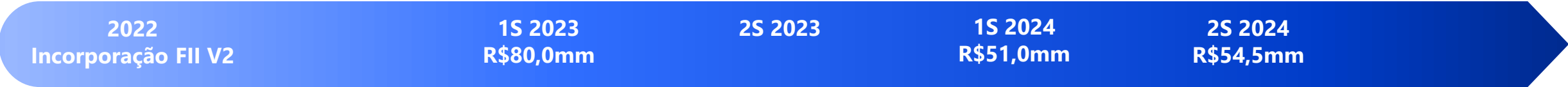
Portfólio FII V2: Desinvestimentos 24 meses



80% do PL V2 desinvestido em 2 anos



Linha do Tempo - Desinvestimentos BTLG

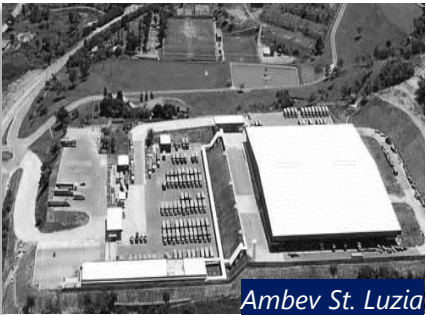


Ambev St. Luzia

Ambev Feira S. BTLG Camaçari | BTLG Campinas



Ambev Feira S.



Ambev St. Luzia



BTLG Camaçari



BTLG Campinas



Dengo



BTLG Cotia



BTG**LOG**


 **btg** *p*actual