



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

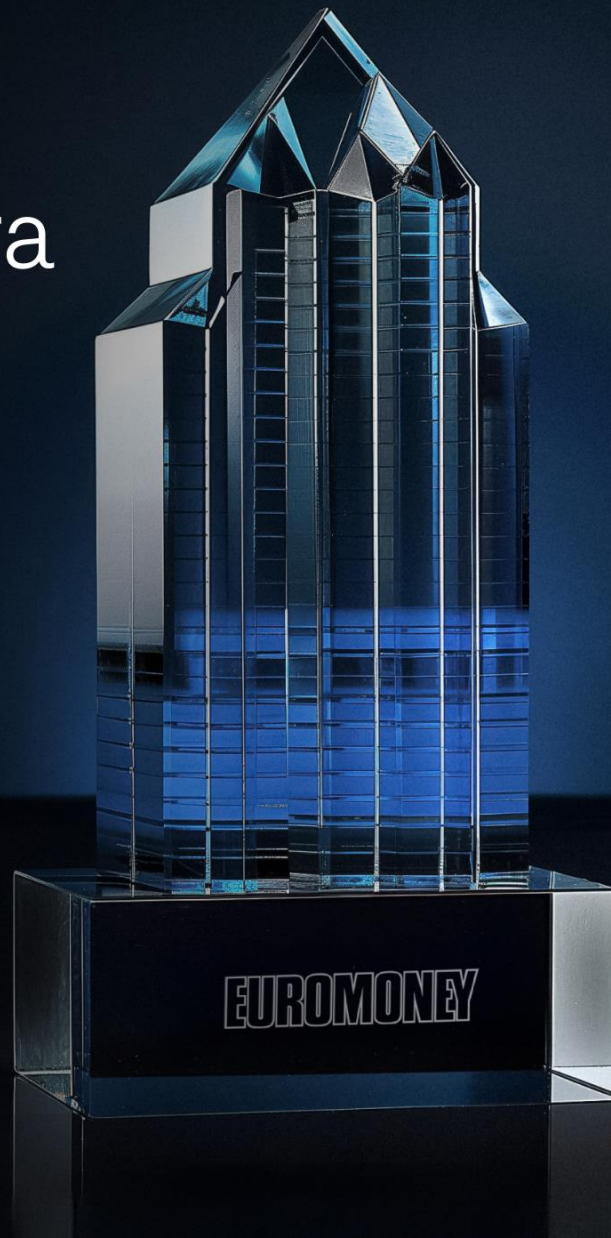
Relatório Mensal
Janeiro/2025



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



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



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/01/2025
- Data de pagamento: 22/01/2025
- Rendimento: R\$ 0,86

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⁾
4.059
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
93,86
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
102,89
(R\$ /cota)

Retorno de
13,50%
Em 24 meses

Rendimento
0,86
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
365.887

Dividend yield
11,0%

Volume
mensal
ADTV 12,2
233,3
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
34

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾
1,4%

ABL Total⁽³⁾
1.300m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/12/2024; (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 34 imóveis (3 destes em processo de venda), totalizando 1,3 milhões de m², dos quais 90% estão localizados em São Paulo. A vacância financeira do portfólio é de 1,4%.

Resultado

Em dezembro de 2024, o BTLG distribuiu R\$ 0,86 por cota aos seus investidores, marcando o maior provento da história do Fundo (BTLG11), representando uma média de R\$ 0,79/cota no semestre. Com base no valor de fechamento da cota de dezembro, essa distribuição representa um dividend yield anualizado de 11,0%.

Esse desempenho reflete a estratégia da gestão, que permanece focada na constante reciclagem do portfólio, buscando destravar lucros e gerar valor para os cotistas. Em 2024, o Fundo concluiu a venda de 5 ativos, totalizando R\$ 400 milhões em desinvestimentos, o maior volume registrado pelo Fundo em um único ano. Esse resultado gerou um ganho de capital de 26%.

Ainda sobre o resultado do fundo, no mês passado reportamos uma receita de locação ligeiramente superior, devido ao recebimento pro rata da locação dos novos ativos referentes a novembro. Excluindo esse efeito pontual, a receita de locação permaneceu estável, refletindo os reajustes contratuais aplicados. Além disso, reconhecemos neste mês o lucro de R\$ 6 milhões referente a venda do BTLG Ambev Santa Luzia, conforme fato relevante divulgado no dia [16/12/2024](#). Com isso o Fundo concluiu a venda de 100% de sua participação no imóvel com um lucro de R\$ 19,0 milhões, equivalente a R\$ 0,43/cota e uma TIR de 21,5%

Em função do encerramento do semestre, foram provisionadas despesas possíveis de se concretizar, as quais estão refletidas na linha "Despesas de FII" da DRE na próxima página. Essas despesas estão relacionadas a obrigações de vendas, vinculadas à regularização de ativos desinvestidos, com um valor potencial máximo de até R\$ 8 milhões. Tais despesas podem ou não ser efetivadas dentro de um período de até três anos. Caso não se concretizem, os valores provisionados serão revertidos para o Fundo, gerando um impacto positivo no resultado.

Comercial

Em relação à comercialização, estamos avançando com um potencial inquilino para o módulo de Jundiaí; caso a negociação se concretize, traremos novidades no próximo relatório. Quanto a Cabreúva, as visitas têm se intensificado e, paralelamente, algumas negociações estão em andamento.

Ação Judicial - Restituição de ITBI

Em 2024, a gestão ingressou com uma ação judicial com o objetivo de obter a restituição do ITBI pago a maior referente ao BTLG Campinas II, devido à utilização do valor venal de referência como base de cálculo, em vez do valor real da operação. Foi proferida sentença favorável, determinando a restituição no valor estimado de R\$ 4 milhões. Cabe recurso sobre essa decisão e, à medida que houver novas atualizações, manteremos os cotistas informados.

Reciclagem de portfólio

Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia [12/01/2024](#), o Fundo recebeu no mês de janeiro a última parcela relativa à venda do imóvel BTLG SBC, localizado no estado de São Paulo, no montante de R\$ 62,5 milhões.

Dessa forma o Fundo concluiu a venda de 100% de sua participação no imóvel com um lucro de R\$ 36,4 milhões, equivalente a R\$ 0,84/cota e um ganho de capital de 21%

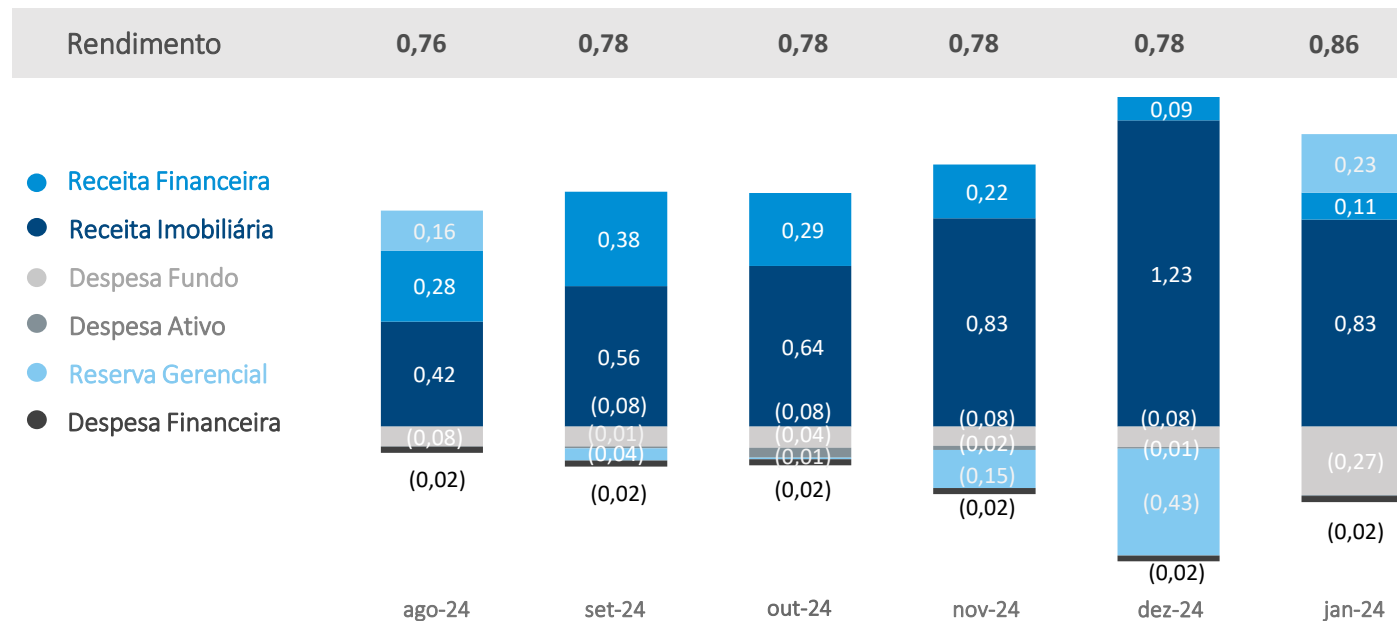
Seção Especial

A seção especial deste mês, anexada ao presente relatório, apresenta detalhes sobre a venda do BTLG SBC.



Composição do Resultado por cota⁽¹⁾

Valores em R\$



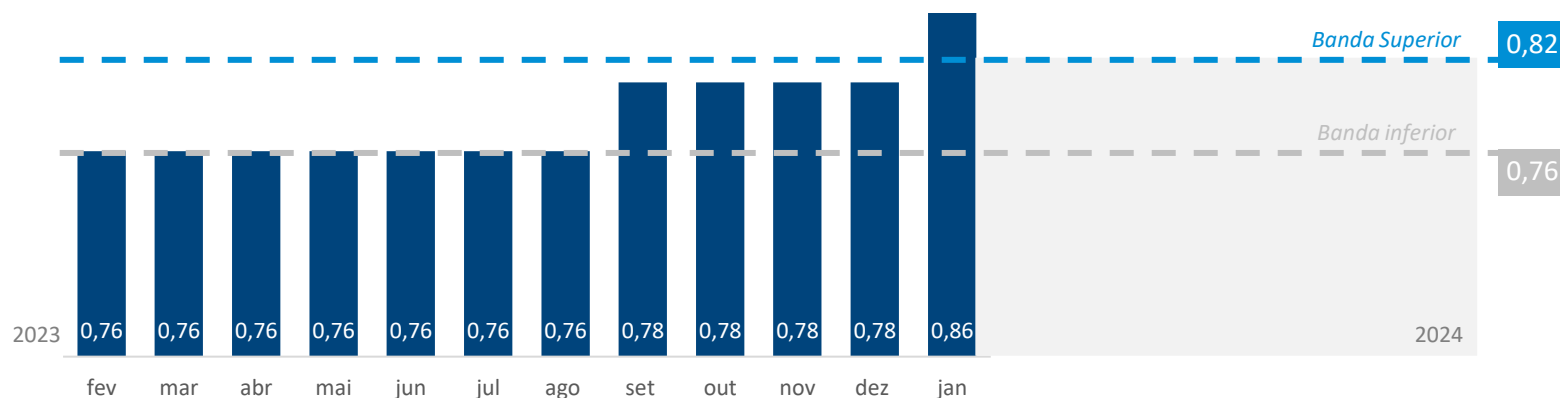
Histórico de Resultados e previsibilidade futura⁽²⁾

Valores em R\$/cota

Regime Caixa

Segue abaixo uma estimativa de banda de distribuição para os próximos meses do 1º semestre de 2025.

Histórico de Distribuição e projeção 1S2025



Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa. (2) As bandas indicativas não configuram compromisso ou promessa de rentabilidade futura, sendo apenas referências com base nos atuais indicadores de receita e vacância do Fundo, podendo sofrer alterações sem aviso prévio. **RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR. DO GESTOR. DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.**

% 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.

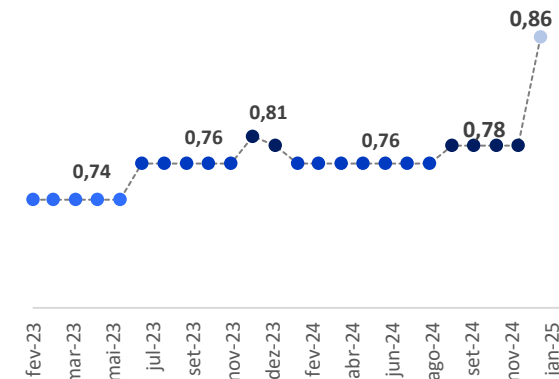
Valores R\$

Valores R\$		Dezembro		Janeiro		2025	
			R\$/cota		R\$/cota		
a	Receita	31.999.302	0,74	29.475.660	0,68	29.475.660	
	Locações	32.880.125		30.376.870		30.376.870	
	Descontos	-880.823		-901.209		-901.209	
b	Despesa	-291.912	-0,01	-157.062	0,00	-157.062	
	Operacional	-203.273		147.791		147.791	
	Comissões	-88.639		-9.270		-9.270	
c = a + b		NOI	31.707.390	0,73	29.318.599	0,68	29.318.599
d	Receita Eventual	16.080.024	0,37	6.332.053	0,15	6.332.053	
	Lucro Vendas	16.080.024		6.332.053		6.332.053	
e	Ajustes	3.624.574	0,08	-890.721	-0,02	-890.721	
	Caixa / Competência	3.624.574		-890.721		-890.721	
f	Fluxo Financeiro	4.299.650	0,10	4.511.335	0,10	4.511.335	
	Rendimento caixa	4.035.428		4.636.114		4.636.114	
	FII / CRI	1.298.710		910.135		910.135	
	Despesa Financeira	-1.034.487		-1.034.914		-1.034.914	
g = c + d + e + f		Resultado Imobiliário	55.711.639	1,29	39.271.266	0,91	39.271.266
h	Despesa FII	-3.525.474	-0,08	-11.849.717	-0,27	-11.849.717	
	Taxa Adm.	-3.132.052		-2.938.063		-2.938.063	
	Outras despesas	-393.422		-8.911.654		-8.911.654	
i = g + h		Resultado Fundo	52.186.164	0,93	27.421.549	0,63	27.421.549
		Distribuição de dividendos	33.734.338	0,78	37.548.524	0,86	37.548.524
		Resultado acumulado ⁽²⁾	27.384.125	0,63	17.257.150	0,40	17.257.150
		Lucro projetado com vendas em curso ⁽³⁾	46.189.622	1,07	39.857.569	0,92	



Evolução dos rendimentos

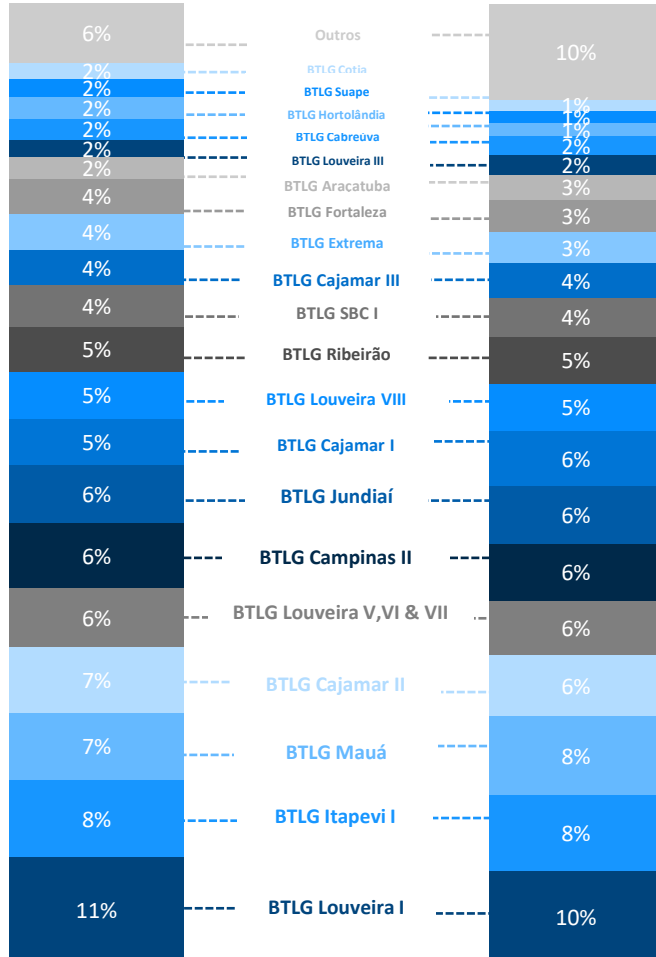
Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota



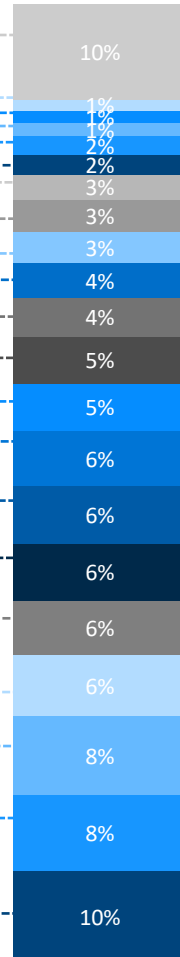
Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa e competência mês anterior. (2) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (3) Valor estimado com vendas em andamento. Lucro poderá sofrer variação conforme a concretização de cada venda e o recebimento de cada parcela. Vendas ainda sujeitas à conclusão dos negócios e a superação de determinadas condições precedentes.

Carteira

Receita de Locação



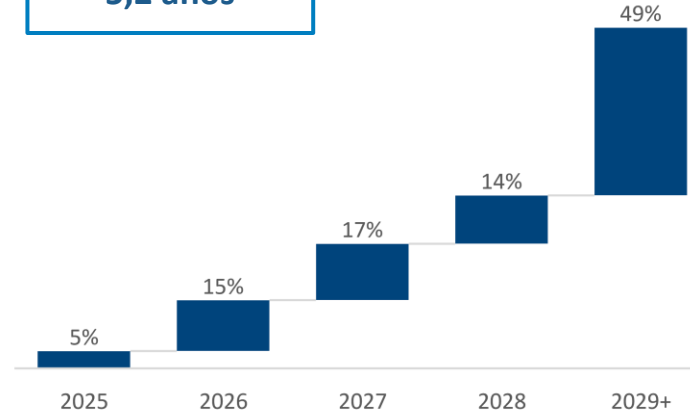
Valor Patrimonial



Vencimento

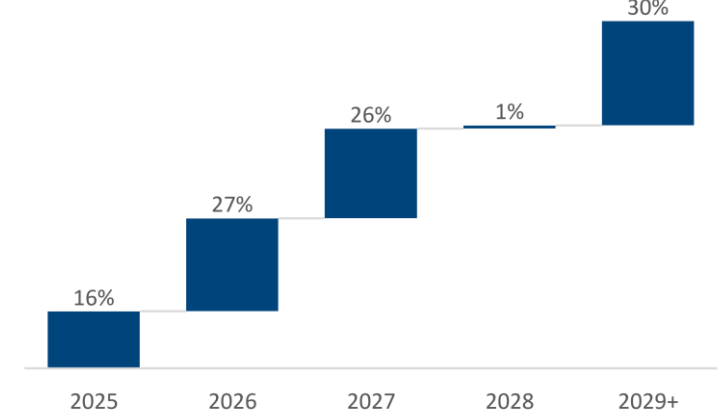
(% da receita contratada)

WAULT
5,2 anos



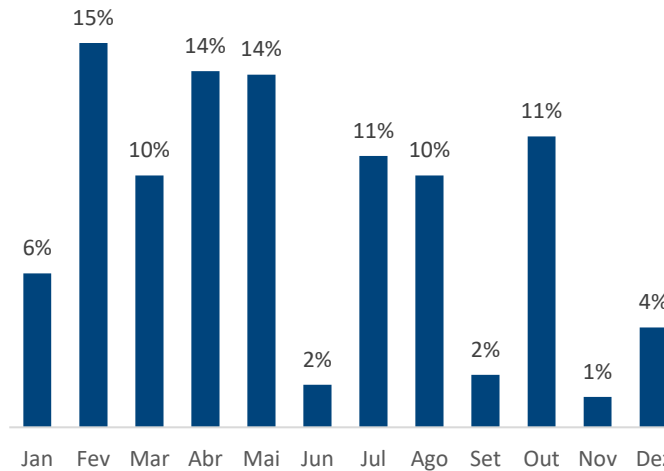
Revisional

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

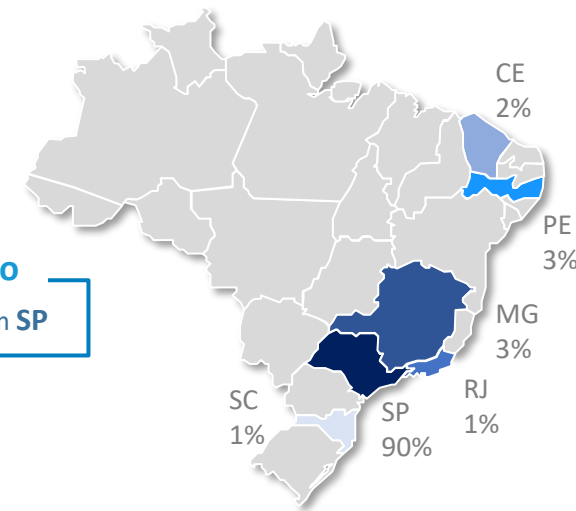


Geografia

(% da ABL)

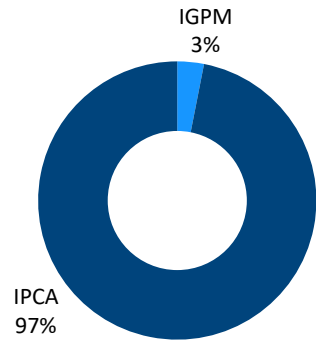
Localização

90% da ABL em SP



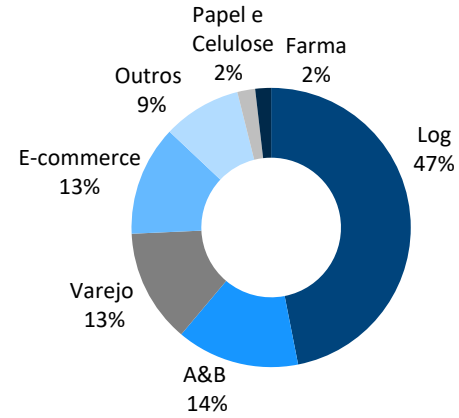
Indexador

(% da receita contratada)



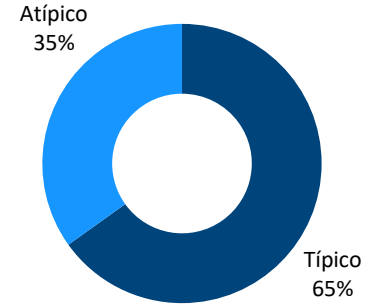
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



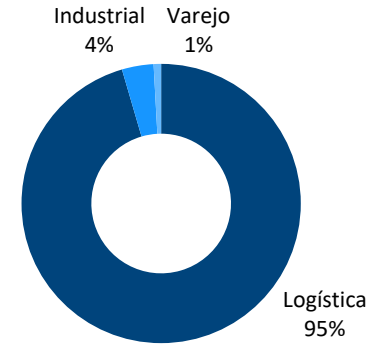
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



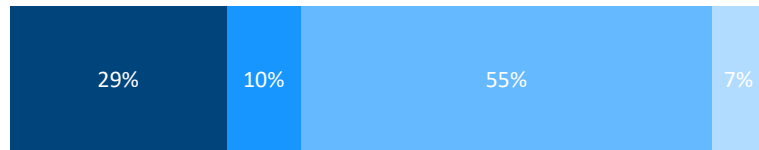
Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

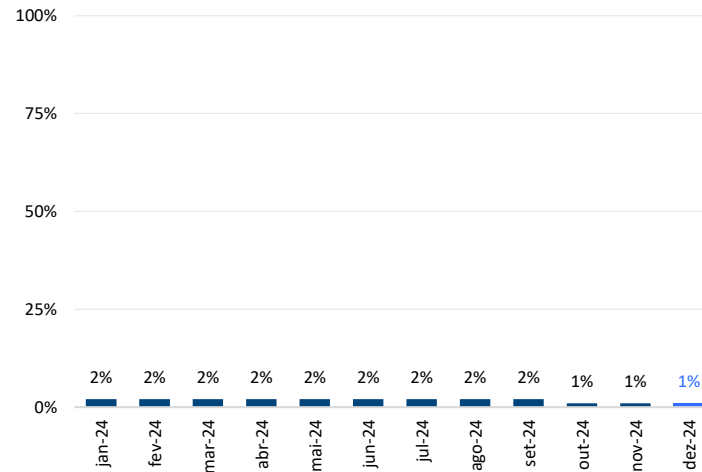
(% da receita contratada)



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

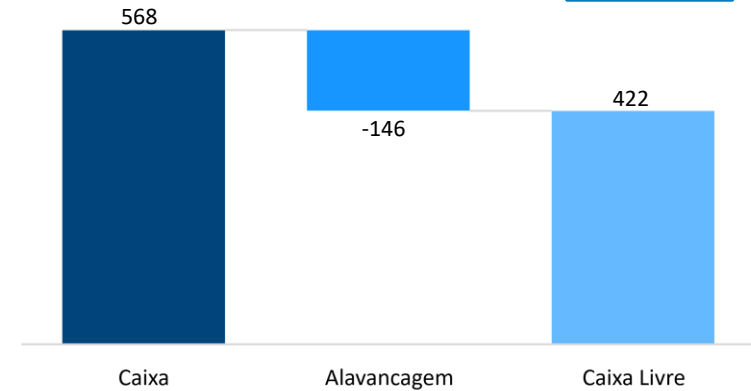
Vacância

(% ABL)



Liquidez

(R\$ mm)



LTV⁽¹⁾
3,1%

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\$187mm

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

1S 2023
R\$ 117mm

2S 2023
R\$82mm

1S 2024
R\$346mm

2S 2024
R\$57mm

MAGNA | CERATTI | ITAMBÉ

BTLG DUTRA RJ | AMBEV ST. LUZIA

BTLG DUTRA SP

Ambev Feira S. | BTLG GRU | BTLG SBC

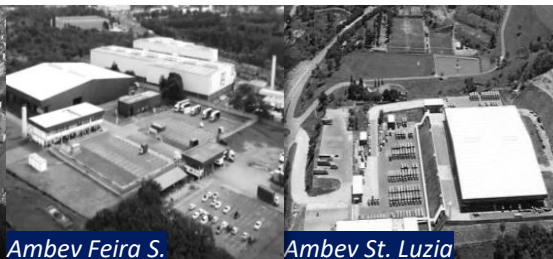
BTLG Camaçari | BTLG Campinas



Itambé



Dutra SP



Dutra RJ



Ambev Feira S.



Ambev St. Luzia

São Bernardo do Campo



BTLG GRU



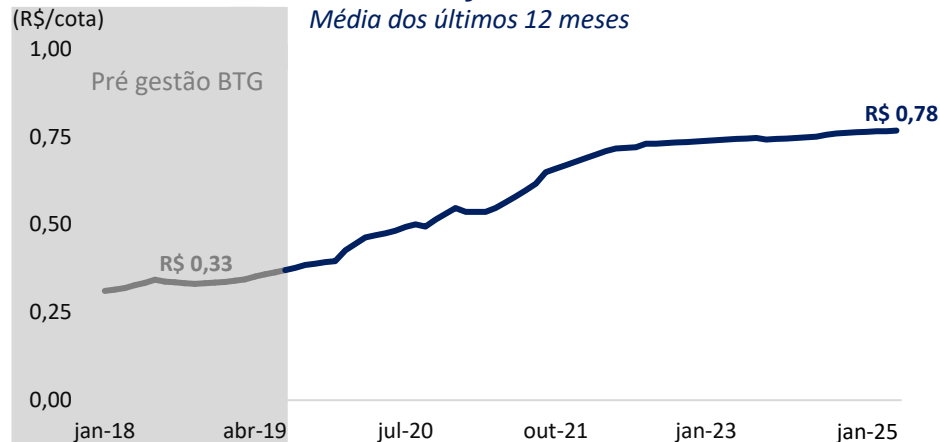
BTLG Camaçari

BTLG Campinas

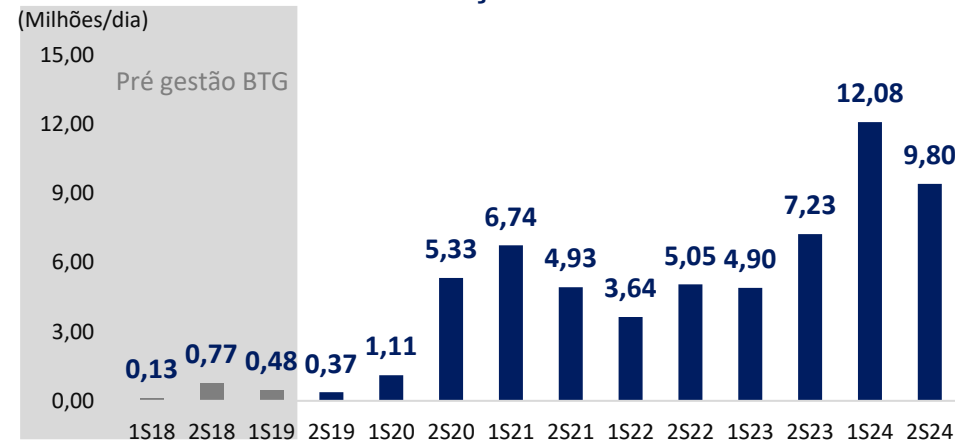
Evolução de Indicadores

Distribuição Média

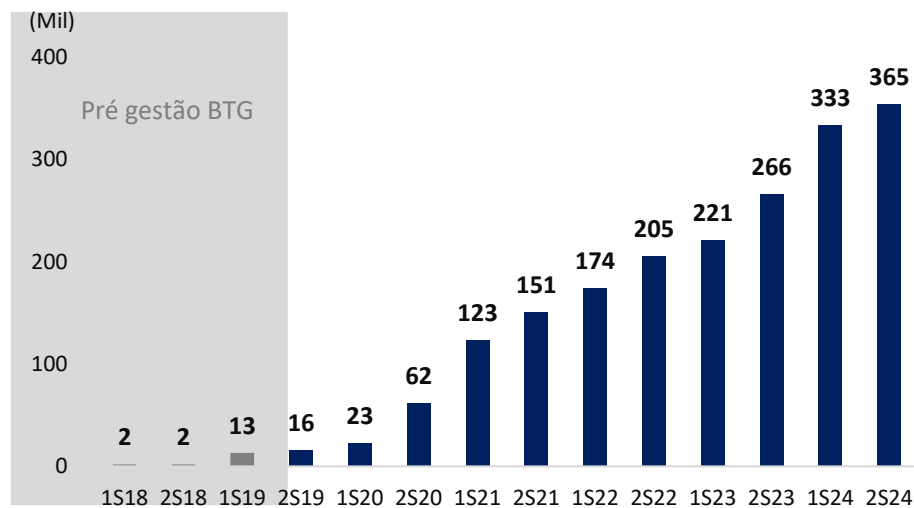
Média dos últimos 12 meses



Evolução ADTV

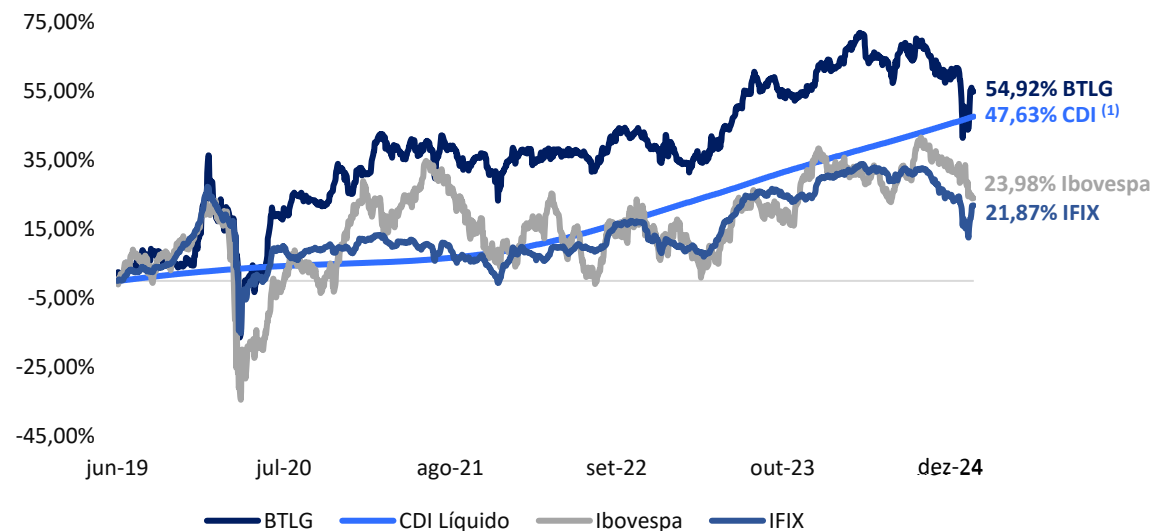


Número de Cotistas



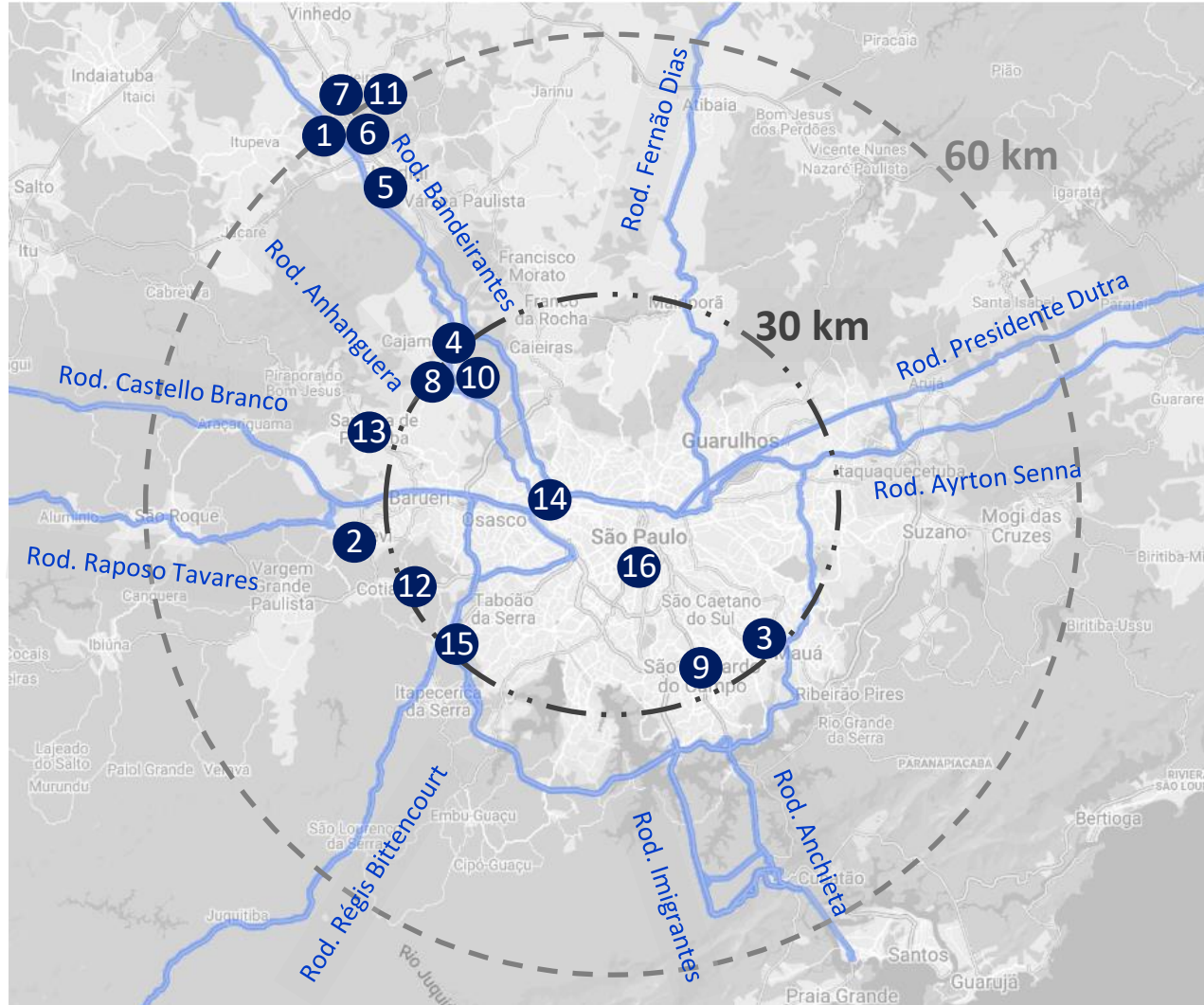
Rentabilidade

Gestão BTG

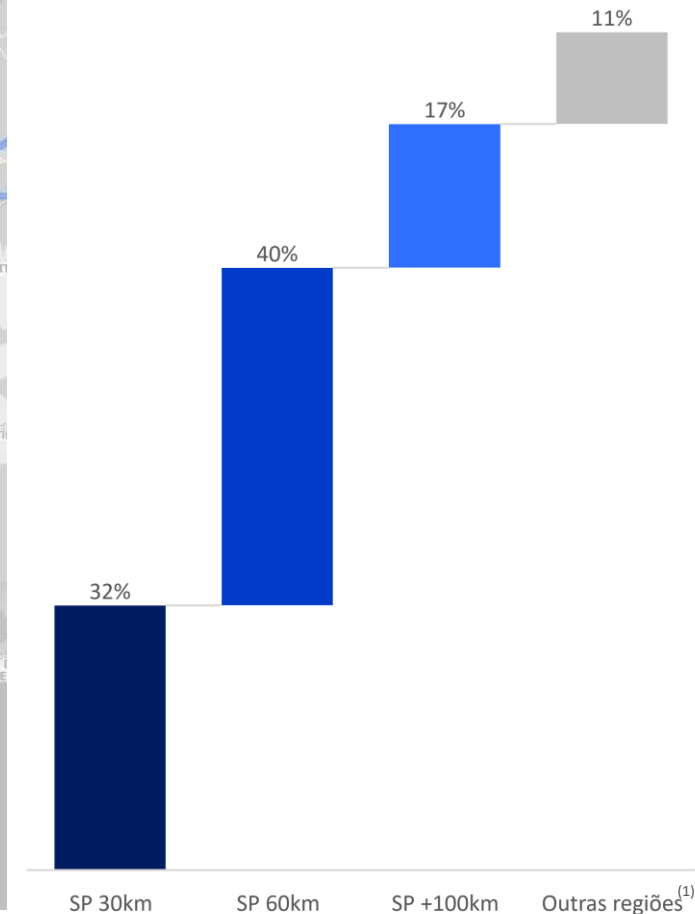


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

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



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



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



Resumo dos Ativos

Ativo	UF	Cidade	ABL(m²)	Participação	Vacância	Locatários ⁽³⁾	% Receita
BTLG Louveira I	SP	Louveira	137.255	100%	0%	5	11%
BTLG Itapevi I	SP	Itapevi	73.242	100%	0%	2	8%
BTLG Mauá	SP	Mauá	88.774	100%	0%	5	7%
BTLG Cajamar II	SP	Cajamar	78.639	100%	0%	1	7%
BTLG Campinas II	SP	Campinas	99.592	100%	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 Guarulhos ⁽¹⁾	SP	Guarulhos	20.247 ⁽²⁾	100%	0%	0	0%

Top Locatários



Cronograma

Últimos eventos:

12 de setembro

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

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

[Fato relevante](#)

16 de outubro

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

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

[Fato relevante](#)

17 de outubro

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

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

[Fato relevante](#)

28 de outubro

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

Preço: R\$ 165 mm

Pagto: 69% à vista e 31% a prazo

Cap rate⁽⁷⁾: 10,0%

Yield⁽⁸⁾ 24m: 12% a.a.

[Fato relevante](#)

13 de novembro

O Fundo assinou dois CCVs com o Fundo GGRC11 tendo por objeto a venda de dois imóveis monousuários o BTLG Camaçari (BA) e o BTLG Campinas (SP)

Valor: R\$ 57 mm

Lucro: R\$ 0,36/cota

Recebimento: à vista ~ R\$ 27 mm | 30 mm a prazo

[Fato relevante](#)

16 de dezembro

O Fundo recebeu a última parcela referente à venda do ativo BTLG Ambev Santa Luzia, no valor de R\$ 44,9 mm.

Lucro: R\$ 18,4 mm | R\$ 0,43/cota

TIR: 21,5%

[Fato relevante](#)

13 de Janeiro

O Fundo recebeu a última parcela referente à venda do ativo BTLG SBC, no valor de R\$ 62,5 mm.

Lucro: R\$ 36,1 mm | R\$ 0,84/cota

Ganho de capital: 20,5%

[Fato relevante](#)



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 II

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 III

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.

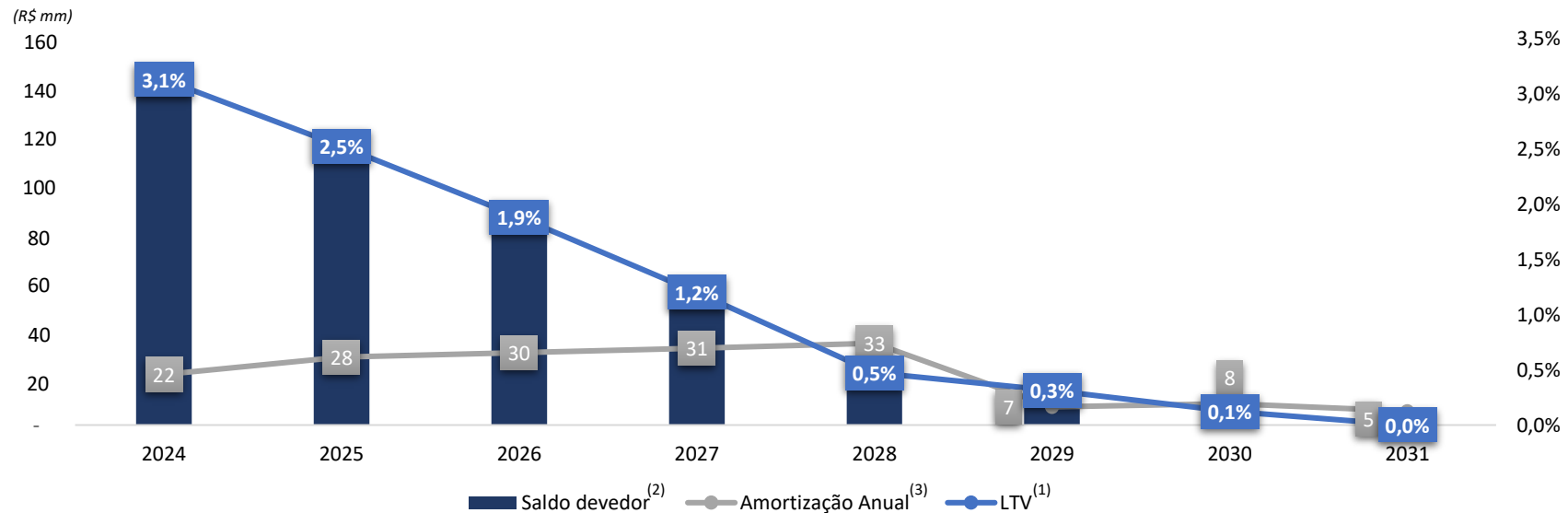
Período	Classificação	Ativo	Valor (R\$ mm)	Comunicado
2T25	Parcela a receber	BTLG Camaçari e Campinas	15,00	Link
	Parcela a receber	BTLG GRU	21,70	Link
	Aquisições	BLTG Campinas II e Cajamar I & II	(339,84)	Link
4T25	Parcela a receber	BTLG Camaçari e Campinas	15,00	Link
	Parcela a receber	BTLG GRU	21,72	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	42,0	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	70,0	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	34,2	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
Total	146,2					

(ii)



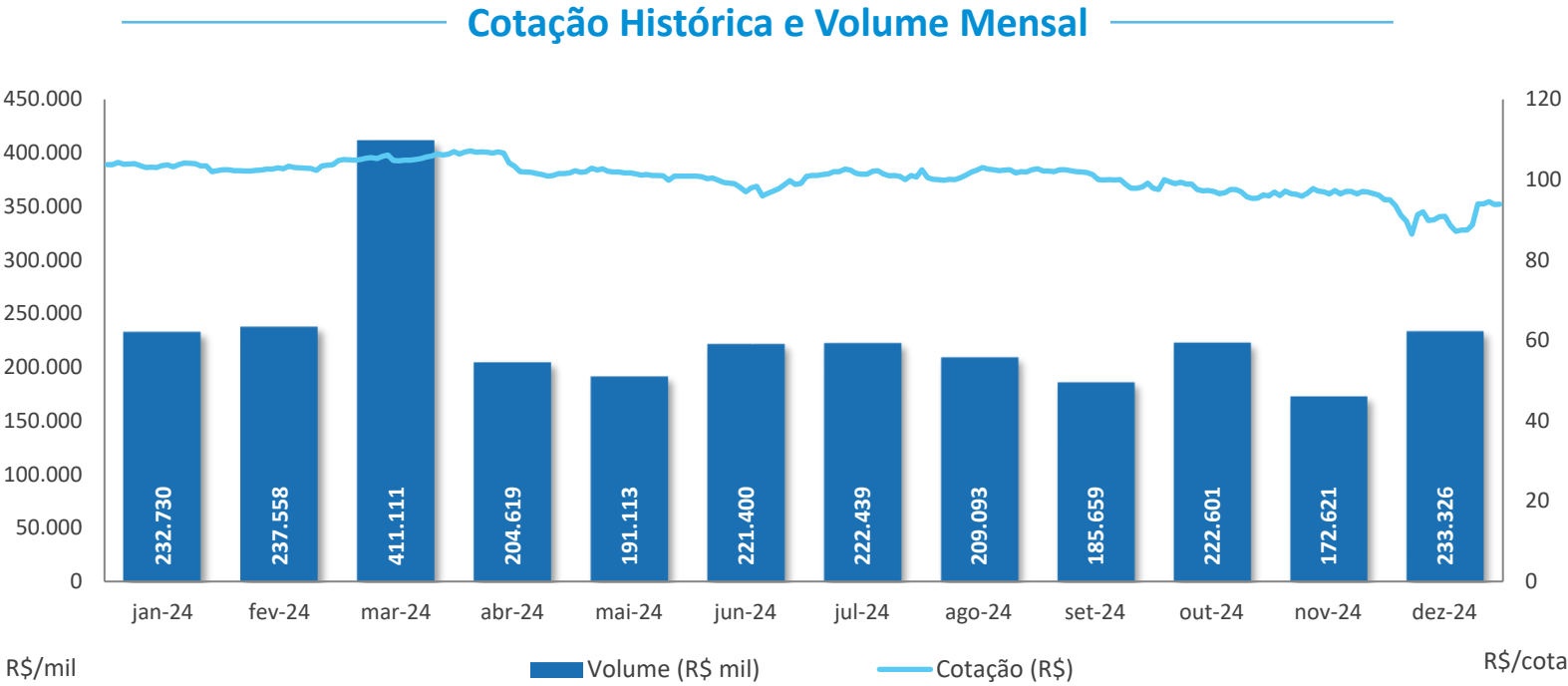
Contatos

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.



	Dezembro-24	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	-0,3%	-0,6%	-0,6%	13,5%	16,6%
IFIX	-0,7%	-5,9%	-5,9%	8,7%	11,1%
CDI Líquido ¹	0,8%	9,2%	9,2%	21,5%	34,7%
IBOV	-4,3%	-10,4%	-10,4%	9,6%	14,7%

Nota: (1) Considera tributação de 15%

BTG LOG

BTG Pactual
Logística FII
BTLG11

Transação BTLG SBC

Janeiro/2025



BTLG11

Transação BTLG SBC



Em um momento de taxas de juros baixas, ativos localizados em regiões premium faziam sentido para o desenvolvimento, especialmente quando se consideram projetos irreplicáveis, com cap rate projetados de 12%. Nesse contexto, o BTLG investiu ~R\$ 176 mm para comprar o terreno da antiga fábrica da Ford e fazer o desenvolvimento de um dos maiores complexos logísticos da América Latina.

Durante o processo de desenvolvimento, devido às características únicas do ativo e à obtenção da licença de construção — a primeira grande destrava de valor para os investidores do BTLG — o Fundo começou a ser abordado pelos principais players globais de desenvolvimento logístico, que possuíam um custo de capital mais competitivo que o do BTLG. Com o objetivo de sempre maximizar o retorno para os investidores, conduzimos um processo competitivo, coordenado por uma renomada casa internacional especializada na venda de ativos imobiliários, a fim de avaliar as melhores alternativas de alocação de capital.

Após a análise das propostas recebidas e a consideração dos valores, concluímos que preço potencial de venda do terreno, somado ao montante necessário para a construção, resultaria em um custo de produção do empreendimento entre R\$ 4.500/m² e R\$ 5.000/m², sem considerar o custo de capital ao longo do tempo. Considerando as locações vigentes no mercado atualmente e o custo de construção, teríamos um cap rate abaixo de 10%, inferior à rentabilidade que o BTLG busca para o risco de desenvolvimento e similar a oportunidades que o BTLG adquiriu, mas para imóveis prontos, locados e com estrutura de *sellers finance*. Adicionalmente, a posição de desenvolvimento (8% do PL do Fundo) gerava incertezas para os investidores, tanto em relação à capacidade de geração de dividendos do fundo quanto à necessidade de uma chamada de capital adicional para cobrir os custos do empreendimento, fruto do aumento da taxa de juros.

Por todos esses motivos, a gestão optou por vender o terreno (tendo a transação sendo concluída com sucesso na data de hoje), evidenciando a capacidade do Fundo de reciclagem de capital (R\$ 406 mm nos últimos 12 meses) , bem como a resiliência do mercado de galpões logísticos de São Paulo (onde o BTLG tem 90% de exposição), resultando em um ganho de capital de 21% e lucro de R\$ 36 milhões.



R\$212,5mm

Valor de venda



R\$36mm

Lucro



R\$0,84

Lucro/cota



21%

Ganho de Capital

BTLG11

Transação BTLG SBC - Desinvestimentos 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⁽¹⁾

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
BTG LOG

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

Nota: (1) Considera desinvestimentos de ativos performados.



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*