

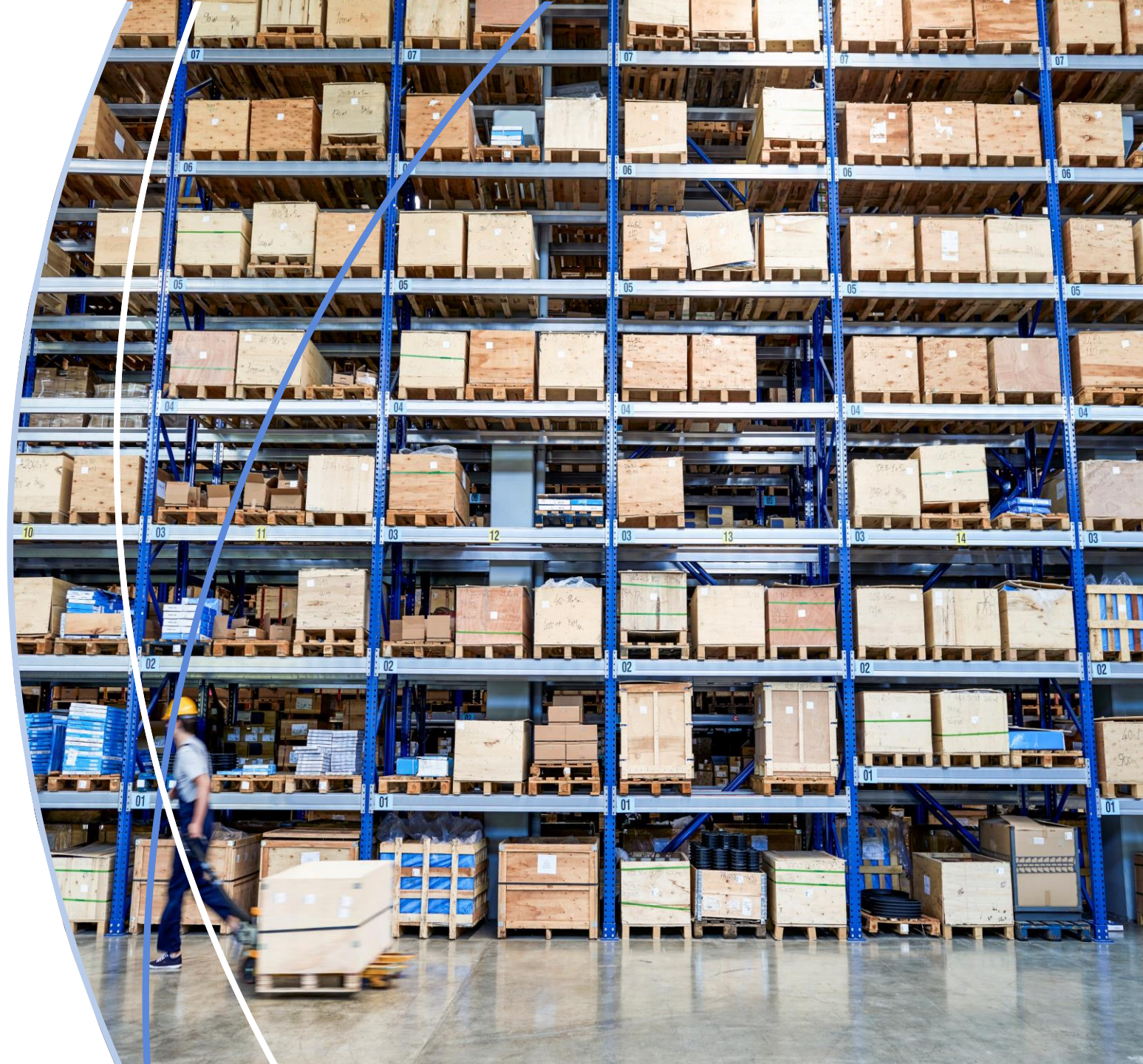


BTG LOG

BTG Pactual Logística FII BTLG11

Incorporação do FII V2 Properties
(VVPR11)

27/09/2022

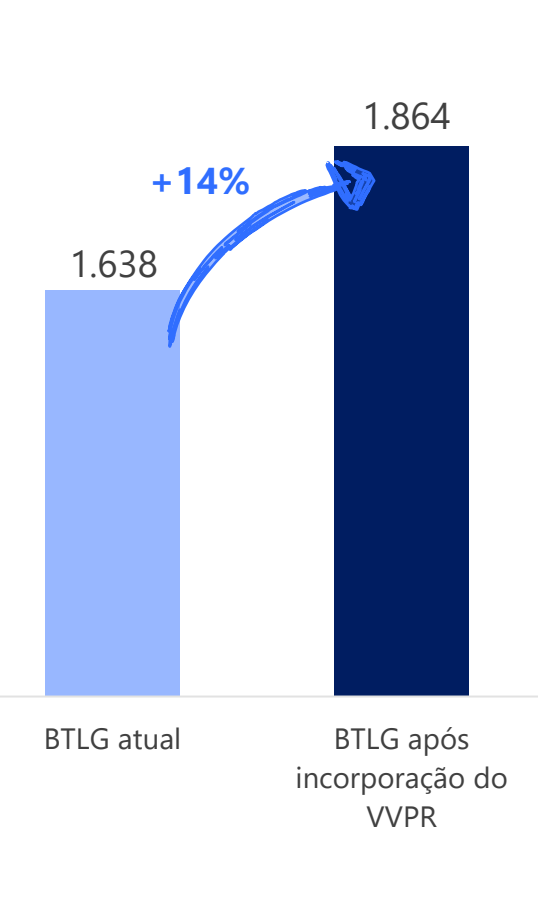


BTLG: Fundo após incorporação

Incorporação do VVPR ao cap rate de 11,1% permite aumentar o FFO¹ do BTLG de imediato

A gestora acredita na venda dos ativos com pouca aderência estratégica ao portfólio como oportunidade de destrava de valor para o fundo

Patrimônio Líquido BTLG (R\$mm)



Principais Indicadores BTLG – Após Incorporação

Valor de Mercado²

1,978

(R\$ bilhões)

Valor Patrimonial²

98,03

(R\$ /cota)

Imóveis³

20

+6 ativos

ABL Total³

597.500_{m²}

+42.667m²

Vacância financeira³

0%

Receita Atípica³

51%

vs 43% anteriormente

Novos ativos do portfólio BTLG – Após Incorporação

						
Locatário						
Localização	Cotia SP	Santa Luzia MG	Feira de Santana BA	Av. Faria Lima SP	Campinas SP	Camaçari BA
ABL Terreno _{m²}	7.538 14.184	16.120 102.423	11.295 75.000	1.499 801	1.999 26.176	4.415 36.072
% Receita _{aprox} BTLG após Incorp	4%	4%	2%	1%	1%	1%

Notas: BTG Pactual Gestora de Recursos. (1) FFO significa "Funds from Operations" e representa o resultado recorrente do fundo, sem considerar receitas extraordinárias. (2) base 31/08/2022; (3) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FILs | Considera a renda mensal proveniente do distrato de locação do ativo BTLG Santana de Parnaíba, com término em fev/2023. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

Incorporação do FII VVPR ao BTLG



FAQ

Perguntas Frequentes



FAQ – Perguntas Frequentes

1. Qual o escopo da presente incorporação?

O evento anunciado no Fato Relevante divulgado em 27/09/2022 refere-se à incorporação do FII V2 Properties (VVPR11) ao BTLG11. A troca das cotas será efetivada na abertura do mercado do dia 30/09/2022. Em termos práticos, cotistas com posição em VVPR terão suas cotas transformadas em BTLG conforme fator de proporção aprovado, de 0,995. Para mais detalhes, é recomendada a leitura integral do FAQ e dos Fatos Relevantes já publicados.

2. Qual foi o resultado da análise realizada pela Gestora?

Não foram encontrados impeditivos sob as vertentes jurídica, técnica e ambiental. De acordo com a análise do corpo técnico, estima-se eventual demanda de capex para a modernização e atualização ficaria na ordem de 3% a 5% valor dos ativos, em linha portanto com as boas práticas de gestão de portfólios imobiliários.

3. Qual a data base da incorporação?

Será considerado na incorporação o cotista que tiver posição no FII VVPR fechamento do mercado do dia 29/09/2022. As cotas de VVPR poderão ser negociadas em ambiente de bolsa (B3) até dia 29/09/2022.

FAQ – Perguntas Frequentes

4. Tenho cotas de BTLG, mas não tenho VVPR, há alguma mudança no custo médio ou na quantidade de cotas?

Para os cotistas que possuem **apenas** cotas do BTLG, caso assim permaneçam até a data-corte da incorporação, não haverá qualquer alteração na quantidade de cotas ou seu custo médio. Em termos práticos, deterão um percentual menor do BTLG consolidado.

5. Tenho cotas de VVPR, mas não tenho BTLG. Qual será meu custo médio de BTLG?

Segue abaixo exemplo de como ficaria o custo médio das cotas de BTLG após a incorporação para cotistas que possuem apenas cotas do VVPR. Vale ressaltar que, no exemplo abaixo apresentado, não está sendo considerado o leilão de cotas, que pode ocorrer para os cotistas que, após a incorporação do fundo, detiverem cotas fracionadas em sua posição final.

Exemplo 1: Cotista que detinha cotas apenas do VVPR na data base de incorporação:

VVPR		BTLG pós-incorporação	
cotas (1)	50	fator de proporção (4)	0,995
custo médio de aquisição por cota (2)	R\$ 95,00	quantidade de novas cotas (5) = (1) x (4)	49,75
custo de aquisição (3) = (1) x (2)	R\$ 4.750,00	custo médio de aquisição por cota (6) = (3) / (5)	R\$ 95,48

Fator de Proporção de incorporação para VVPR

Note que as frações aqui estão sendo consideradas no cálculo do custo médio. Os valores aqui apresentados são gerenciais, sendo necessário o devido tratamento das frações, que eventualmente irão a leilão, para a correta apuração dos custos e enquadramento tributário dos cotistas. Ressaltamos que o cálculo do custo médio é de exclusiva responsabilidade do investidor, portanto, a exemplificação cima não imputa qualquer obrigação ou responsabilidade ao Administrador.

FAQ – Perguntas Frequentes

6. Tenho BTLG e VVPR. Como fica o novo custo médio do BTLG?

Segue abaixo exemplo de como ficaria o preço médio das cotas de BTLG após a incorporação para cotistas que possuem cotas do BTLG e do VVPR. Vale ressaltar que, no exemplo abaixo apresentado, não está sendo considerado o leilão de cotas, que pode ocorrer para os cotistas que, após a incorporação do fundo, detiverem cotas fracionadas em sua posição final.

Exemplo 2: Cotista que detinha cotas de **BTLG e VVPR** na data base de incorporação:

VVPR	
cotas (1)	50
custo médio de aquisição por cota (2)	R\$ 95,00
custo de aquisição (3) = (1) x (2)	R\$ 4.750,00

BTLG pré-incorporação	
cotas (4)	100
custo médio de aquisição por cota (5)	R\$ 101,50
custo de aquisição (6) = (4) x (5)	R\$ 10.150,00

BTLG pós-incorporação	
custo de aquisição (7) = (3) + (6)	R\$ 14.900,00
fator de proporção (8)	0,995
quantidade de novas cotas (9) = [(1)x(8)] + (4)	149,75
custo médio de aquisição por cota (10) = (7) / (9)	R\$ 99,49

Fator de Proporção
de incorporação
para VVPR

Note que as frações aqui estão sendo consideradas no cálculo do custo médio. Os valores aqui apresentados são gerenciais, sendo necessário o devido tratamento das frações, que eventualmente irão a leilão, para a correta apuração dos custos e enquadramento tributário dos cotistas. Ressaltamos que o cálculo do custo médio é de exclusiva responsabilidade do investidor, portanto, a exemplificação cima não imputa qualquer obrigação ou responsabilidade ao Administrador.

FAQ – Perguntas Frequentes

7. O que acontece com a fração de cotas de cada cotista?

As frações equivalentes de cotas do VVPR serão todas somadas e vendidas pelo fundo incorporador (BTLG) na bolsa (B3), ao valor de mercado no momento do leilão. O valor proporcional da venda será creditado na conta corrente de cada detentor de frações. O processo será feito automaticamente, tanto a submissão e operacionalização do leilão quanto a liquidação financeira da venda, e não será necessária qualquer ação do cotista no leilão. O cotista não tem a prerrogativa de não submeter suas frações para leilão. Maiores orientações a respeito serão oportunamente comunicadas ao mercado pela Administradora.

8. A fração de cota alienada no leilão está sujeita à tributação?

Sim, a alienação da fração de cota tem o mesmo tratamento tributário de uma venda de cotas em bolsa, portanto o eventual ganho na venda desta fração em leilão estará sujeito ao recolhimento do imposto de renda, sendo que seu cálculo e o pagamento são de exclusiva responsabilidade do cotista. Recomendamos que os investidores procurem orientação de seus assessores financeiros e contábeis quanto ao procedimento aplicável à sua situação específica.

9. Quando irá ocorrer o leilão das frações de cotas e sua fungibilidade?

A data para leilão das frações será programada após a efetivação de incorporação do VVPR. As informações do leilão serão amplamente comunicadas ao mercado.

FAQ – Perguntas Frequentes

10. Quando será feita a incorporação do FII Bluecap Logística (BLCP)?

O FII Bluecap Logística está em processo de diligência. O dia de sua incorporação será amplamente comunicado ao mercado.

11. Minha dúvida não consta, ou não foi inteiramente respondida. Qual o contato do RI?

Eventuais dúvidas dos cotistas podem ser direcionadas para o canal de Relação com Investidores pelo e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

Site BTLG: <https://btlg.btgpactual.com/>

Disclaimer



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.

A LEITURA DESTE MATERIAL DE APOIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DO REGULAMENTO DO FUNDO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DO FUNDO. OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não serão responsáveis 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 Material de Apoio e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Este Material de Apoio é válido somente nesta data, 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 Material de Apoio, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

ESTE MATERIAL DE APOIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UM CONVITE OU UMA RECOMENDAÇÃO DE AQUISIÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO, BEM COMO NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA SOLICITAÇÃO OU OFERTA PARA COMPRA OU VENDA DE QUAISQUER VALORES MOBILIÁRIOS.





BTG**LOG**   **pactual**