



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal Outubro/2024



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/10/2024
- Data de pagamento: 25/10/2024
- 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⁾
4.231
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
97,83
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
104,36
(R\$ /cota)

Retorno de
15,04%
Em 24 meses

Rendimento
0,78
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
360.950

Dividend yield
9,6%

Volume
mensal
ADTV 8,8
185,6
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
4
anos

Vacância
financeira⁽³⁾
2%

ABL Total⁽³⁾
858,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/09/2024; (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

Resultado

Em outubro/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 9,6% a.a.

No resultado deste mês, registramos o lucro de R\$ 9,1 milhões referente ao recebimento da parcela do ativo BTLG SBC, conforme o [fato relevante](#) de 12 de setembro. 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 outubro, recebemos a 1ª parcela de R\$ 21,7 milhões referente à venda dos ativos Feira de Santana e BTLG Guarulhos, ainda resta pendente o pagamento de duas parcelas de valor igual, corrigidas por IPCA + 2,00% a.a., conforme [fato relevante](#) de 17 de outubro. O lucro de ~ R\$ 5,5 milhões decorrente desse recebimento será distribuído ao longo deste semestre. Importante ressaltar que esse lucro ainda não foi reconhecido na DRE da competência deste relatório.

Comercial

Em relação à locação, a carteira de inquilinos do Fundo permanece inalterada, com a taxa de vacância se mantendo em 2%, concentrada nos ativos de Jundiaí e Cabreúva. No entanto, nas últimas semanas observamos um aumento na demanda por ambos os ativos, com cerca de 7 visitas realizadas. Além disso, estamos avaliando oportunidades de expansão para os inquilinos em ambos os parques.

Em relação às revisionais de valores de locação, o Fundo iniciou o trabalho no ativo de Jundiaí. O primeiro caso concretizado foi de um inquilino com 3 mil m², cujo valor de locação foi elevado em 14%. O novo valor condiz com os valores praticados em Cajamar no início do ano, comprovando a resiliência do ativo. O BTLG Jundiaí, que representa 10% de nossa receita, tem se beneficiado dos altos preços de aluguel na região de 30 km de São Paulo e estamos confiantes de que o trabalho aqui será similar ao que obtivemos no BTLG Hortolândia onde conseguimos um ganho real de locação ~ 30%, tanto pelo contexto do mercado quanto pela posição e qualidade do BTLG Jundiaí. Além disso, estamos avaliando uma possível expansão de um inquilino, o que eliminaria sua vacância.

Por fim, estamos enfrentando uma recorrência de inadimplência por parte da Vip Logística, locatária de Cabreúva. A Gestão está considerando a rescisão do contrato e a possibilidade de recorrer judicialmente para recuperar os valores devidos. A relação com a locatária vem se deteriorando nos últimos meses devido a essa situação e acreditamos que é o momento adequado para colocar o imóvel à disposição para nova locação e buscar na justiça o recebimento de todos os valores devidos, incluindo multas e correções. Além disso, estamos iniciando conversas para uma possível expansão de locação neste ativo. Manteremos o mercado informado sobre os desdobramentos assim que tivermos novidades concretas.

Mensagem aos Investidores

Alocação de capital

Em outubro, o Fundo concretizou duas aquisições conforme os fatos relevantes de [16/10](#) e [28/10](#). A primeira transação envolveu a compra de um portfólio de 13 ativos pelo valor de R\$ 1,7 bilhões, com 94% dos imóveis situados em um raio de 60 km de São Paulo. Esses ativos estão locados a inquilinos de destaque como DHL, Unilever e Nestlé, com contratos que apresentam multas superiores ao padrão de mercado. O cap rate da transação é de 9,5%. O pagamento de 65% à vista, combinado com o recebimento de 100% das receitas, permitirá ao Fundo alcançar um yield médio de aquisição de 14,6% até o pagamento da última parcela, que corresponderá a 45% do valor + IPCA, com vencimento previsto para abril de 2026.

A segunda e mais recente aquisição foi de um ativo recém-desenvolvido, concluído em 2023, localizado em Cajamar, a 30 km de São Paulo. O valor da transação foi de R\$ 165 milhões, sendo que 69% do montante foi pago à vista, 15% em 12 meses e 16% em 24 meses, com todas as parcelas a prazo corrigidas pelo IPCA. Seguindo a mesma lógica da aquisição mencionada anteriormente, o Fundo terá direito a 100% da receita com o pagamento à vista, o que proporcionará um yield médio de 12% nos 24 meses até o pagamento da parcela final. O ativo está locado ao grupo Rojemac por meio de um contrato atípico de 10 anos. Ou seja, caso a locatária decida rescindir o contrato antes do prazo deverá pagar uma multa equivalente ao somatório dos aluguéis vincendos até o prazo final do contrato. O grupo Rojemac é uma das líderes no segmento de utilidades domésticas, presentes e decoração, com mais de 24 anos de experiência no mercado nacional e um faturamento anual superior a R\$ 600 milhões; sua carteira inclui marcas renomadas, como Wolff e Lyor.

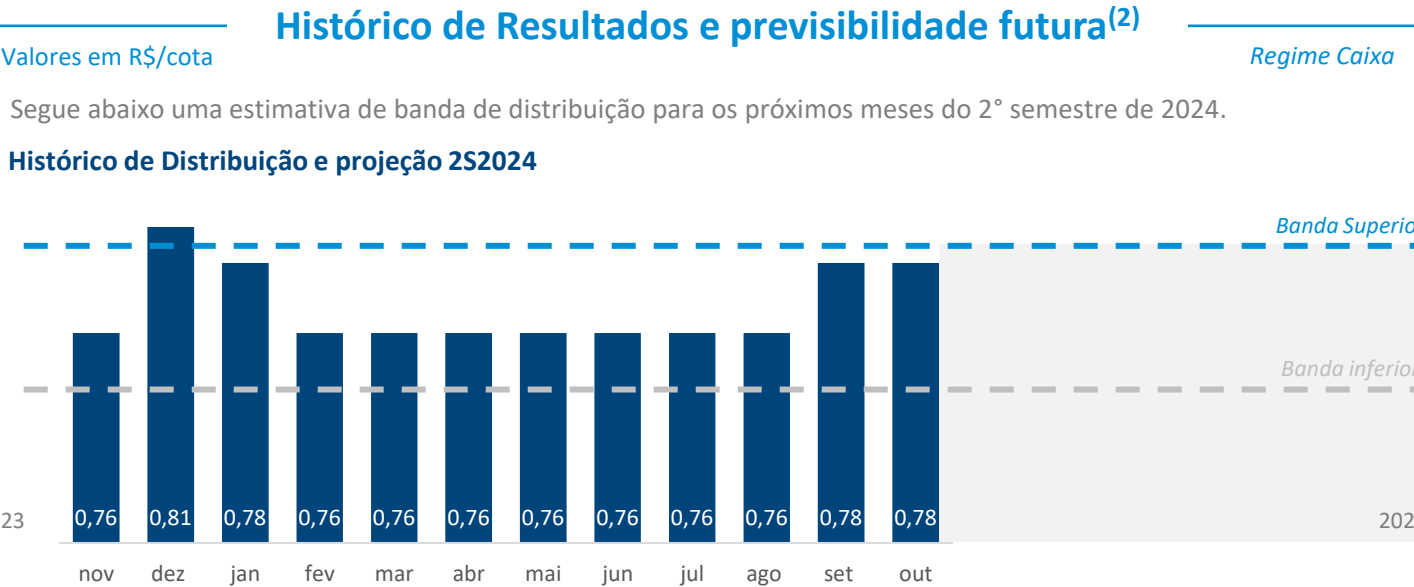
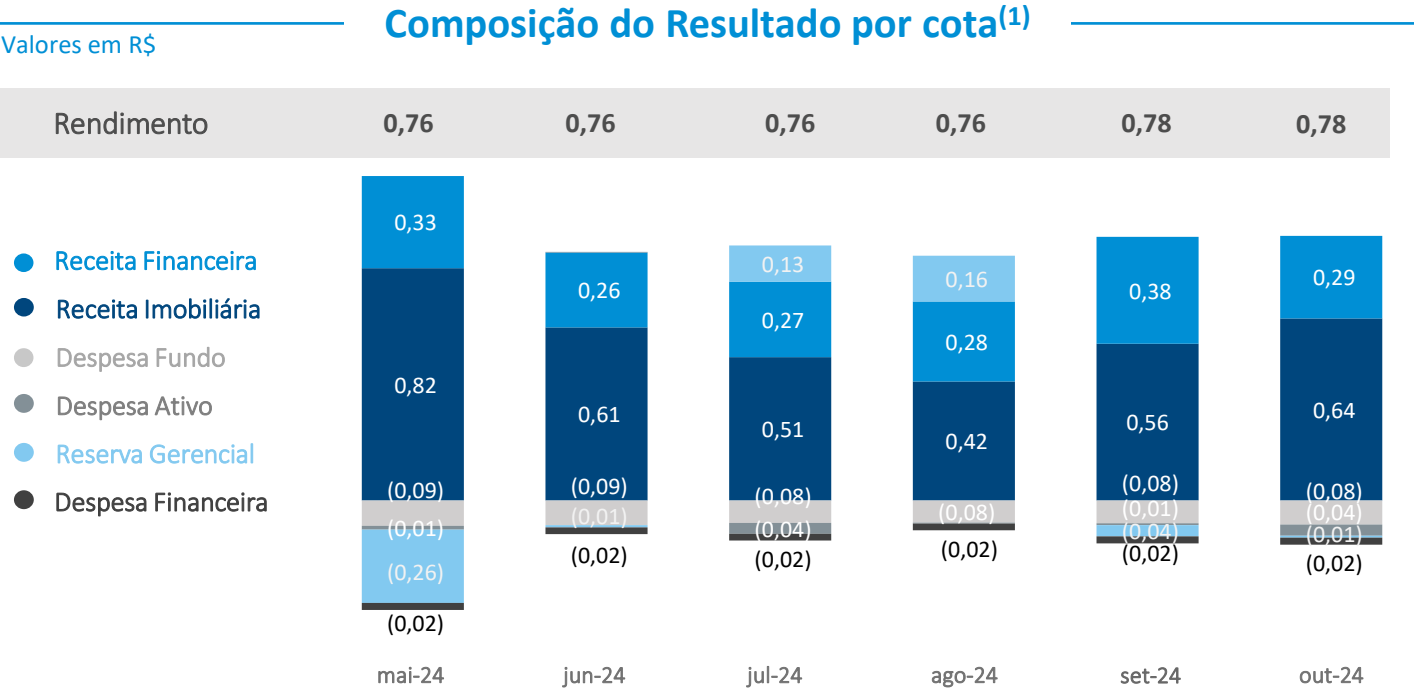
Com as aquisições, o Fundo passa a contar com um caixa de ~ R\$ 600 milhões. Uma parte desse montante (40% a 50%) será destinada a cobrir as obrigações do dia a dia, pendências de vendas, enquanto a outra parte será utilizada para capitalizar novas aquisições. Importante destacar que além deste caixa, o Fundo possui ~ R\$ 185 milhões a receber em 2025, fruto das vendas em andamento. Em um momento de mercado como o atual, ter liquidez é essencial para aproveitar oportunidades únicas. Com essa visão, consideramos que o trabalho de alocação de capital da 13ª emissão foi majoritariamente concluído e agora estamos focados em identificar as melhores oportunidades que possam surgir. Enquanto isso, o Fundo está alocando seu caixa em produtos de liquidez diária, com rentabilidade de 116% do CDI.

Posições em FIIs

A gestão destaca que monitora constantemente suas posições em outros FIIs, buscando se antecipar a possíveis movimentações no mercado. Quanto à posição do Fundo no TRBL11, destacamos que estamos em contato direto com a gestão, acompanhando de perto os desdobramentos da situação.

Seção Especial

A seção especial deste mês, anexada ao presente relatório, apresenta detalhes sobre as aquisições realizadas em outubro



Notas: (1) Os valores apresentados pelo FIJ 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. (3) Base 30/08/2024. (4) Build to Suit (BTS) é um contrato onde um proprietário constrói um edifício conforme as necessidades específicas de um único inquilino. O inquilino compromete-se a alugar o espaço por um período suficientemente longo para que o proprietário recupere os custos de construção e obtenha um retorno sobre o investimento.

Top 20 Locatários

% Receita

1%	John Deere
2%	Femsa Coca-cola
2%	Total Express
2%	Petz
2%	Madeira Madeira
2%	Fagron
2%	Mobly
2%	Natura
2%	Alpargatas
2%	Claro
3%	Modular Data Centers
4%	Symrise
4%	Mercado Livre
4%	WestRock
4%	Ceva
5%	BRF
6%	Braskem
7%	Ambev
7%	Amazon
10%	Assaí

Total de locatários: 63

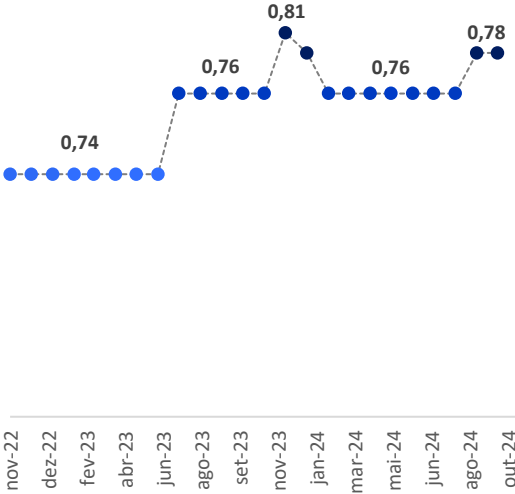
20 maiores locatários são responsáveis por 73% da receita do FII.

Demonstração de Resultados ⁽¹⁾				
Valores R\$		Setembro		Outubro 2024
		R\$/cota		
a	Receita	18.568.600	0,43	18.908.491 0,44 165.532.798
	Locações	19.155.283		170.537.939
	Descontos	-586.684		-5.005.142
b	Despesa	-314.162	-0,01	-1.710.044 -0,04 -4.682.324
	Operacional	-191.834		-743.047
	Comissões	-122.329		-3.939.277
c = a + b	NOI	18.254.437	0,42	17.198.447 0,40 160.665.270
d	Receita Eventual	-	-	9.154.538 0,21 36.097.016
	Lucro Vendas	-		9.154.538 36.097.016
e	Ajustes	4.259.222 ⁽⁴⁾	0,10	-1.726.400 -0,04 8.156.163
	Caixa / Competência	4.259.222		-1.726.400 8.156.163
f	Fluxo Financeiro	16.766.659	0,39	13.053.821 0,30 88.744.304
	Rendimento caixa	16.294.790		12.627.005 86.999.634
	FII / CRI	1.512.218		1.468.242 11.029.081
	Despesa Financeira	-1.040.349		-1.041.425 -9.284.411
g = c + d + e + f	Resultado Imobiliário	39.280.318	0,91	37.680.407 0,87 293.655.753
h	Despesa FII	-3.434.841	-0,08	-3.652.888 -0,08 -29.840.068
	Taxa Adm.	-3.295.158		-3.259.132 -26.463.881
	Outras despesas	-139.684		-393.756 -3.376.187
i = g + h	Resultado Fundo	35.845.477	0,83	34.027.519 0,79 263.815.684
	Distribuição de dividendos	33.734.338	0,78	33.734.338 0,78 264.479.154
	Resultado acumulado ⁽²⁾	2.066.199	0,05	2.359.380 0,05 2.359.380
	Lucro projetado com vendas em curso ⁽³⁾	60.536.907	1,40	51.382.369 1,19



Evolução dos rendimentos

Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota

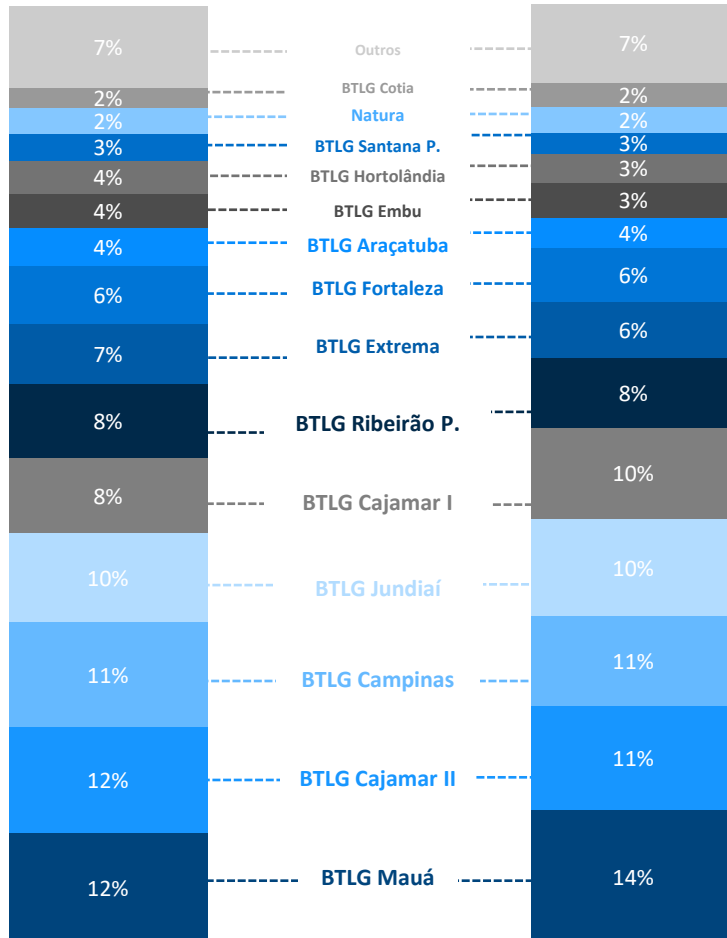


Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa. (2) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (3) Valor estimado com vendas em andamento. Lucro poderá sofrer variação conforme a concretização de cada venda e o recebimento de cada parcela. Vendas ainda sujeitas à conclusão dos negócios e a superação de determinadas condições precedentes. (4) Valores ajustados após fechamento do mês conforme reclassificação contábil aplicada pela administradora. Para todos os efeitos, deve prevalecer os valores reportados no presente relatório.

Carteira

Receita de Locação

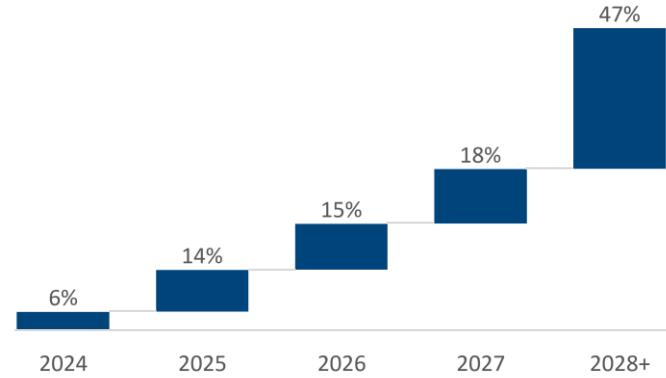
Valor Patrimonial



Vencimento⁽¹⁾

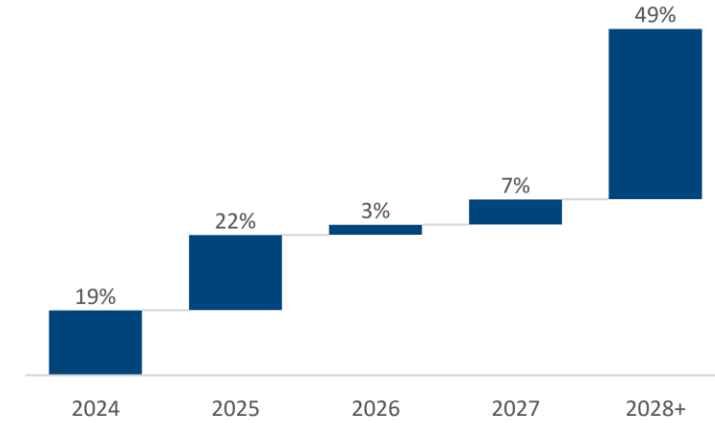
(% da receita contratada)

WAULT
4,3 anos



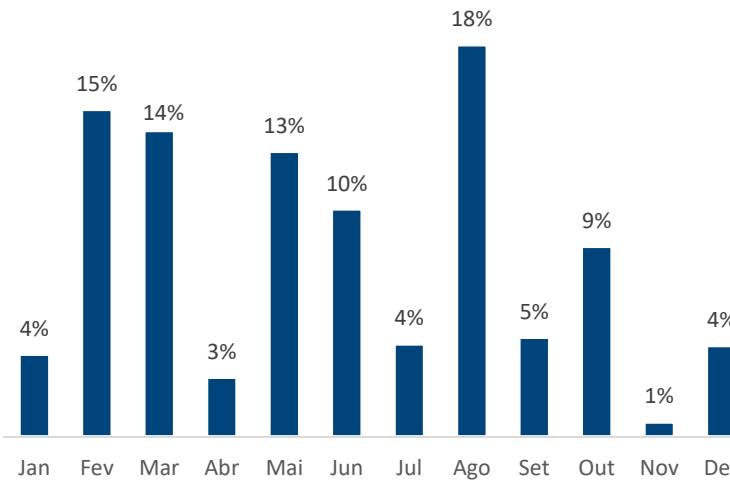
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste⁽¹⁾

(% da receita contratada)

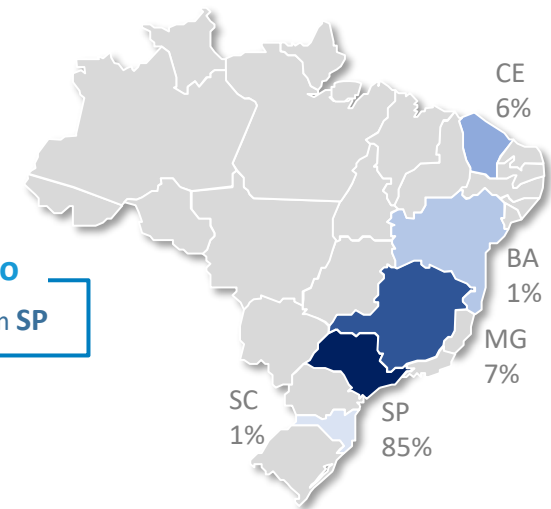


Geografia⁽¹⁾

(% da ABL)

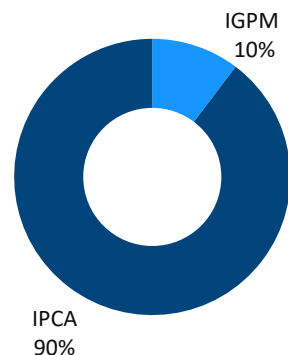
Localização

85% da ABL em SP

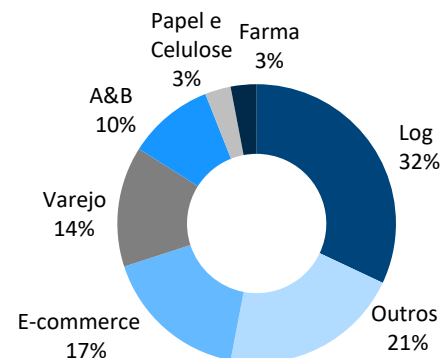


Indexador ⁽¹⁾

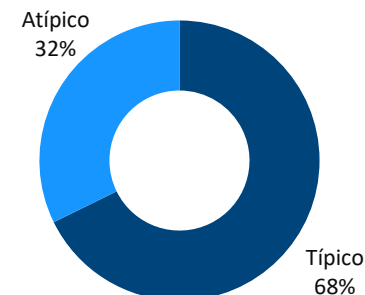
(% da receita contratada)

**Inquilinos por Setor ⁽¹⁾**

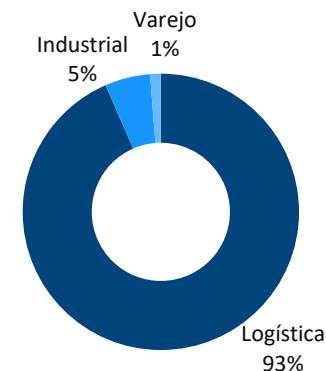
(% da área bruta locável ABL)

**Tipologia dos Contratos ⁽¹⁾**

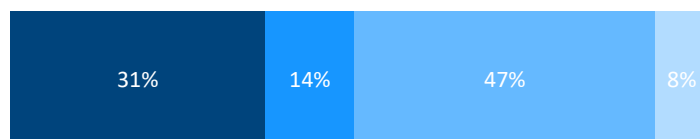
(% da receita contratada)

**Perfil dos Ativos ⁽¹⁾**

(% área bruta locável ABL)

**Tipo de Multa ⁽¹⁾**

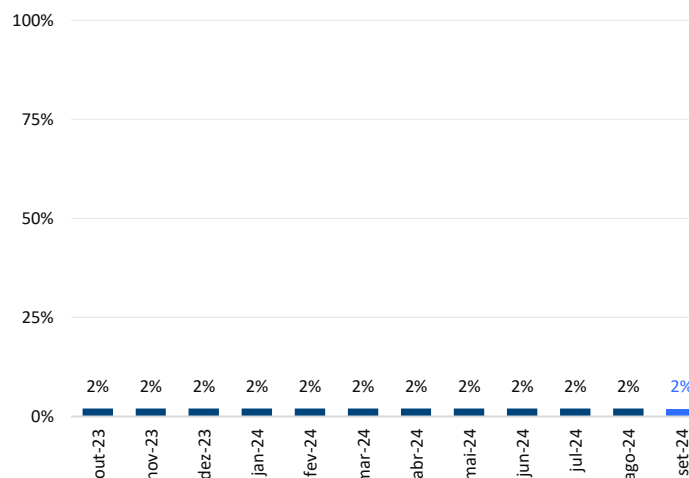
(% da receita contratada)



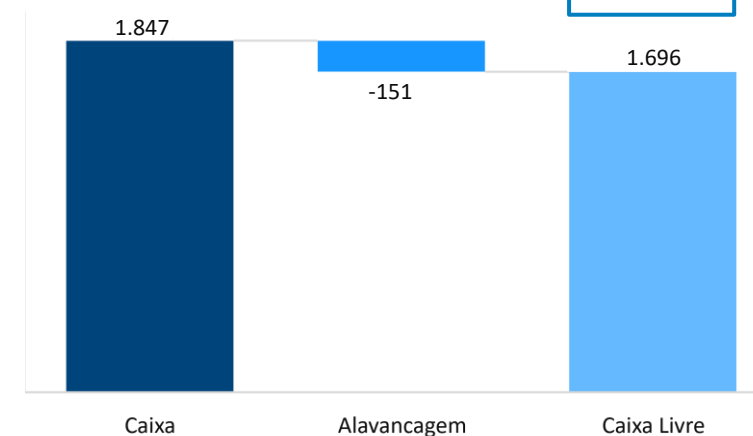
■ Saldo Remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 4 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

Vacância ⁽³⁾

(% ABL)

**Liquidez**

(R\$ mm)



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\$713mm

Total de
Vendas em 3 anos



R\$463mm

Vendas em andamento⁽¹⁾



R\$4,11

Lucro/cota das
Vendas



26%

Maior que valor de
laudo

Linha do Tempo - Desinvestimentos BTLG

2019
BTGLOG

1S 2022
R\$169mm

1S 2023
R\$ 117mm

2S 2023
R\$82mm

1S 2024
R\$346mm

MAGNA | CERATTI | ITAMBÉ

BTLG DUTRA RJ | AMBEV ST. LUZIA

BTLG DUTRA SP

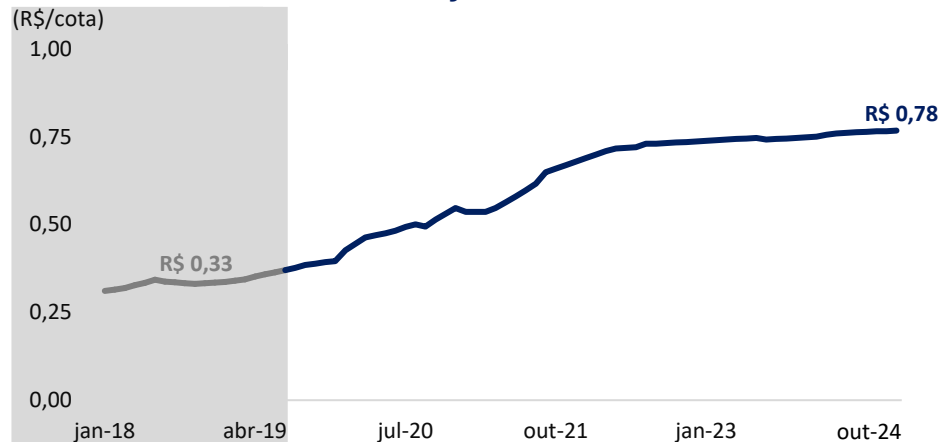
Ambev Feira S. | BTLG GRU | BTLG SBC



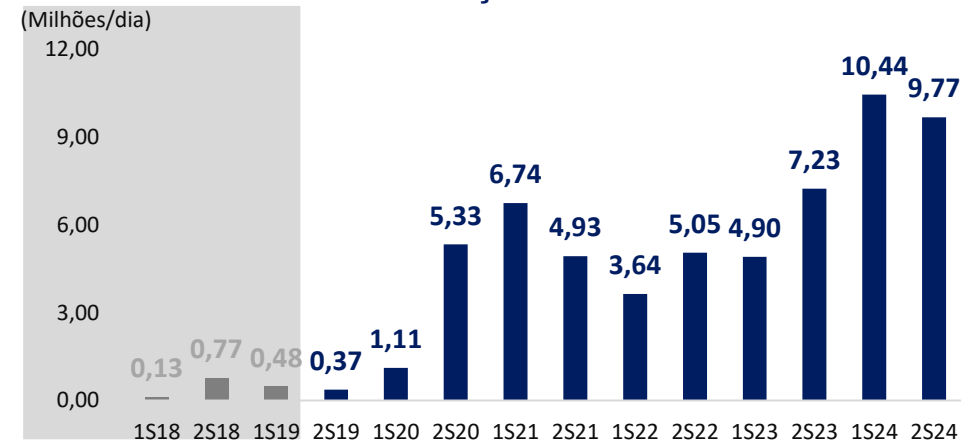
Evolução de Indicadores

Novo Fundo: BTLG11

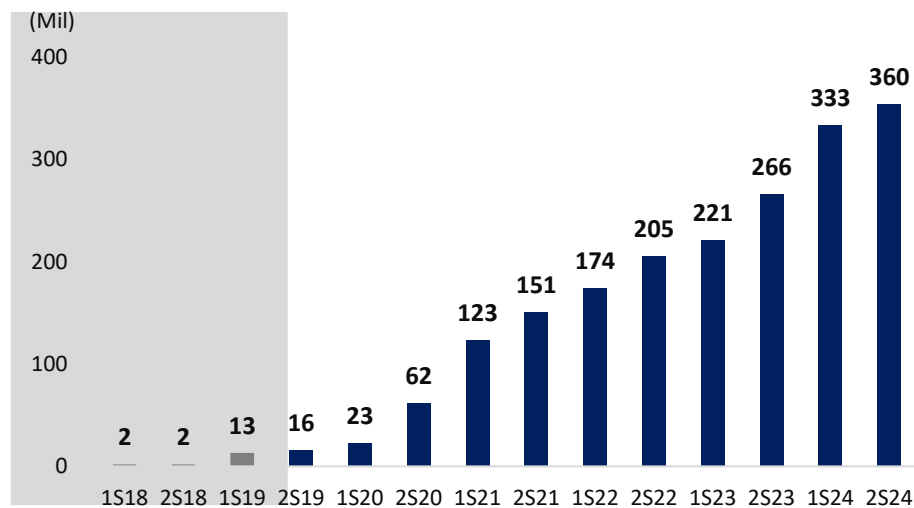
Distribuição Média⁽¹⁾



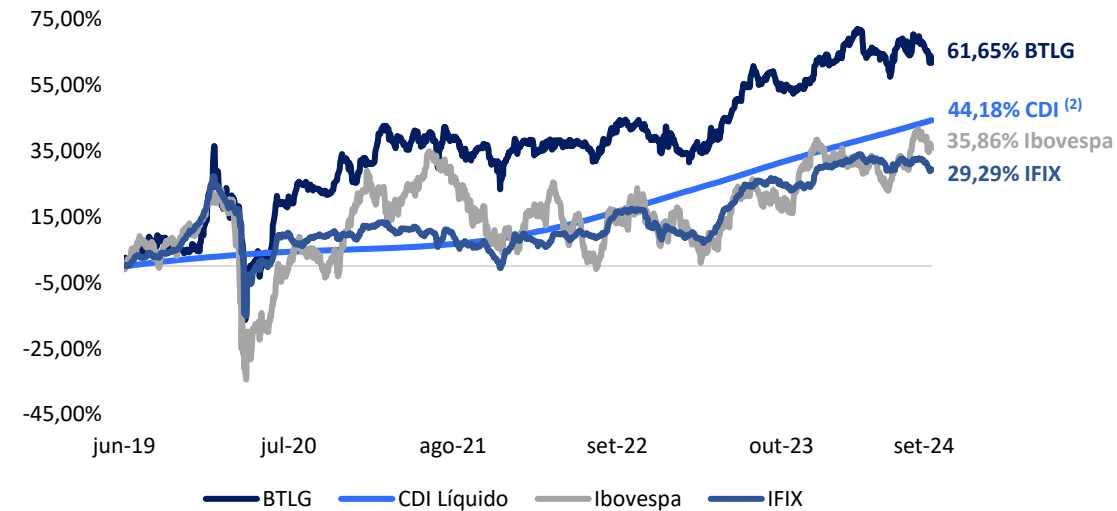
Evolução ADTV



Número de Cotistas



Rentabilidade

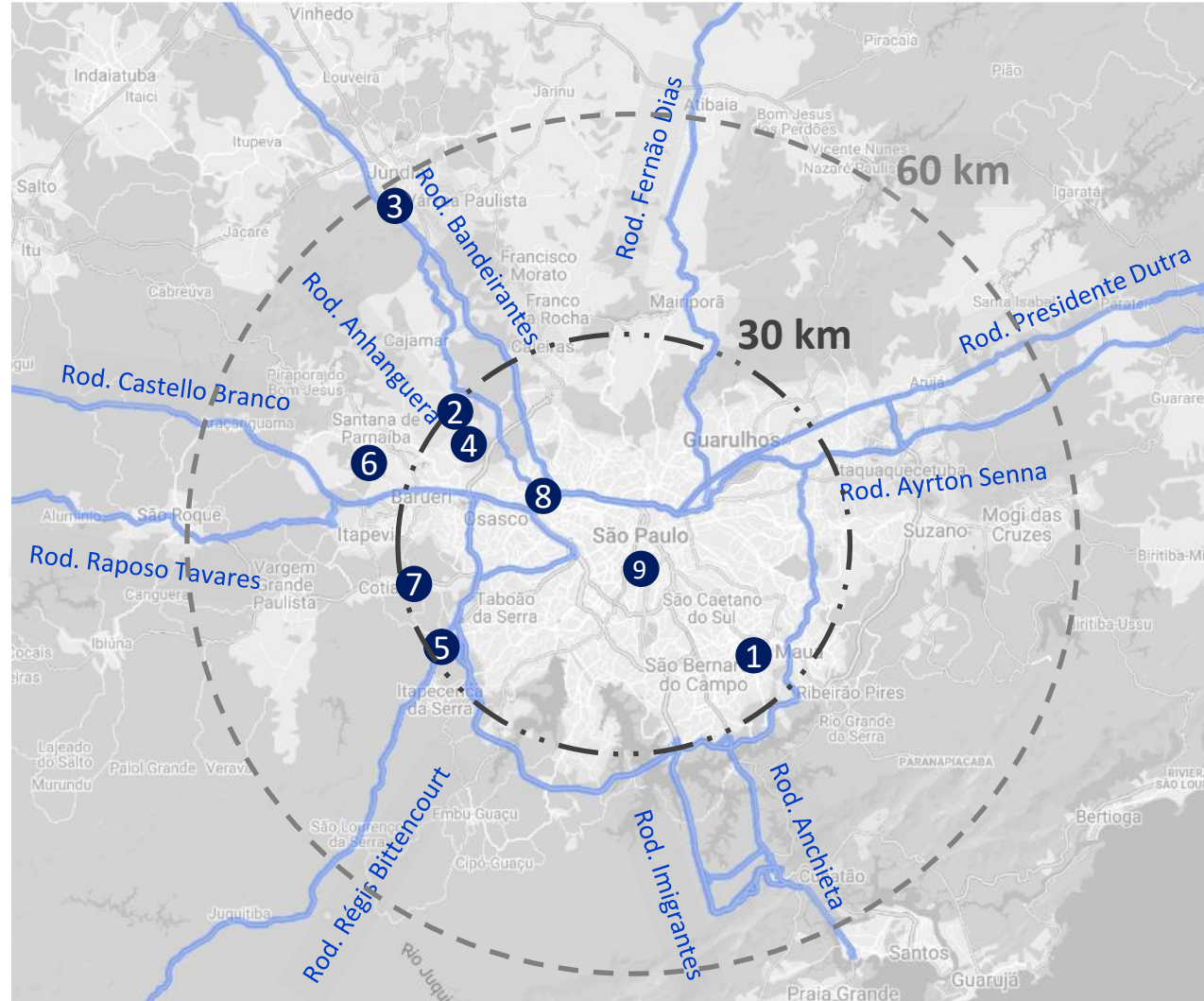


Ativos

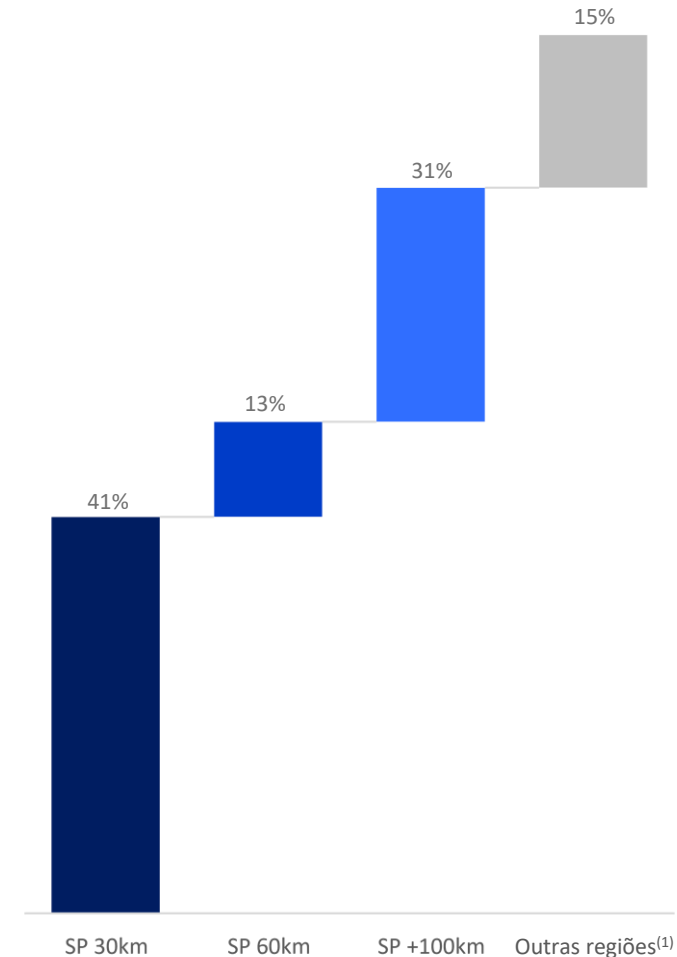
Localização

Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 1 BTG Log Mauá (12%)
- 2 BTG Log Cajamar II (12%)
- 3 BTG Log Jundiaí (10%)
- 4 BTG Log Cajamar I (8%)
- 5 BTG Log Embu (4%)
- 6 BTLG Santana P. (3%)
- 7 BLTG Cotia (2%)
- 8 Natura (2%)
- 9 Dengo FL (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 Campinas II | SP
- ABL: 99.592 m² + 74.257 expansão⁽¹⁾
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- 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

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



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



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



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



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



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



Portfólio Atual

Localização

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



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



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

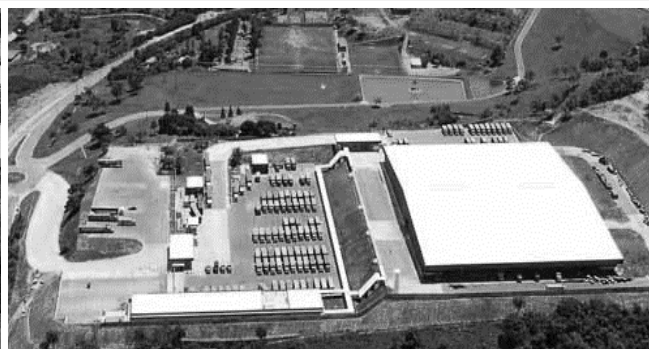


Imóveis em processo de venda⁽¹⁾

- BTLG SBC | SP
- ABL potencial⁽²⁾: 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



Resumo dos Ativos

Ativo	UF	Cidade	ABL(m²)	Participação	Vacância	% da receita
BTLG Mauá	SP	Mauá	88.774	100%	0%	12%
BTLG Cajamar II	SP	Cajamar	78.639	100%	0%	12%
BTLG Campinas II	SP	Campinas	99.592	100%	0%	11%
BTLG Jundiaí	SP	Jundiaí	100.028	100%	6%	10%
BTLG Ribeirão Preto	SP	Ribeirão Preto	57.210	100%	0%	8%
BTLG Cajamar I	SP	Cajamar	57.153	100%	0%	8%
BTLG Extrema	MG	Extrema	38.000	100%	0%	7%
BRF Fortaleza	CE	Fortaleza	23.274	100%	0%	6%
BTLG Hortolândia	SP	Hortolândia	36.024	100%	0%	4%
BTLG Embu	SP	Embu	30.592	100%	0%	4%
BTLG Araçatuba	SP	Araçatuba	26.783	100%	0%	4%
BTLG Cabreúva	SP	Cabreúva	38.214	100%	33%	3%
BTLG Santana de Parnaíba	SP	São Paulo	18.940	100%	0%	3%
Natura São Paulo	SP	São Paulo	63.606	8%	0%	2%
BTLG Cotia	SP	Cotia	7.538	100%	0%	2%
BTLG Navegantes	SC	Navegantes	9.794	100%	0%	1%
BTLG Camaçari	BA	Camaçari	4.415	100%	0%	1%
BTLG Campinas	SP	Campinas	1.999	100%	0%	1%
Dengo FL	SP	São Paulo	1.499	100%	0%	1%
BTLG SBC ⁽¹⁾	SP	São Bernardo do Campo	460.000 ⁽²⁾	25%	0%	0%
BTLG Guarulhos ⁽¹⁾	SP	Guarulhos	20.247 ⁽²⁾	100%	0%	0%
Ambev Santa Luzia ⁽¹⁾	MG	Santa Luzia	16.120 ⁽²⁾	100%	0%	0%

Top Locatários



Cronograma

Últimos eventos:

13 de maio

O Fundo recebeu o pagamento da primeira parcela no valor de R\$ 62,5mm. Ao todo, já foram recebidos R\$ 87,5mm.

Restam agora duas parcelas de igual valor, pela venda da sua fração ideal do BTLG SBC.

Fato relevante

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 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



Balanço BTLG (R\$):

Ativo

5.001 mm

PL + Passivo

4.850 mm

Alavancagem

151 mm

LTV⁽³⁾: 3,0% | 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\$ 72mm

Vencimento: dez/28

Amortização: Mensal (jan/24)

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 21L0640489

Multa⁽¹⁾: 0,35% do saldo x duration⁽²⁾ remanescente

CRI 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

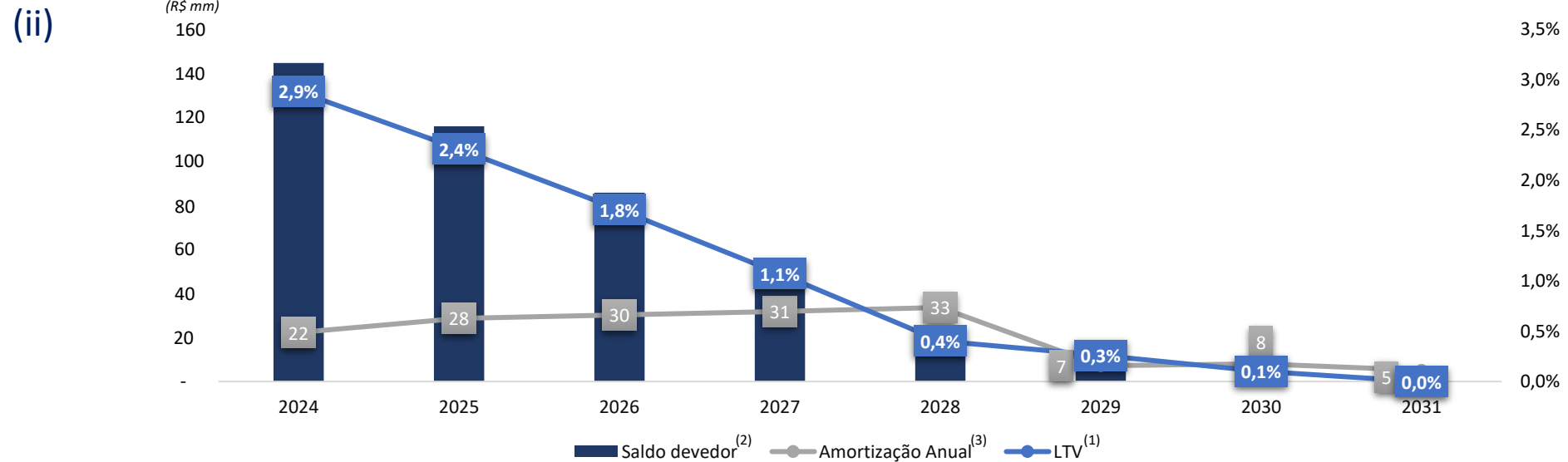
Nota: (1) Se refere a multa de pré pagamento das dívidas. (2) Prazo médio ponderado de recebimento dos fluxos de caixa dos papéis trazidos a valor presente. (3) “Loan to Value” representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no Fil. (4) Lucro estimado da operação, sujeito ao recebimento das parcelas a prazo. (5) Direito de preferência. (6) Considera reajustes das parcelas por IPCA. Preço sem reajuste: R\$ 133,1 mm. (7) Cap rate após pagamento da última parcela. (8) Considerando a receita contratada em relação ao valor pago na primeira parcela.

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	42,8	10	jul-21	jul-31	IPCA + 5,92% a.a.	Mensal
CRI II	73,0	7	dez-21	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
CRI III	35,8	5	mai-23	dez-28	IPCA + 5,90% a.a.	Mensal
Total	151,6					



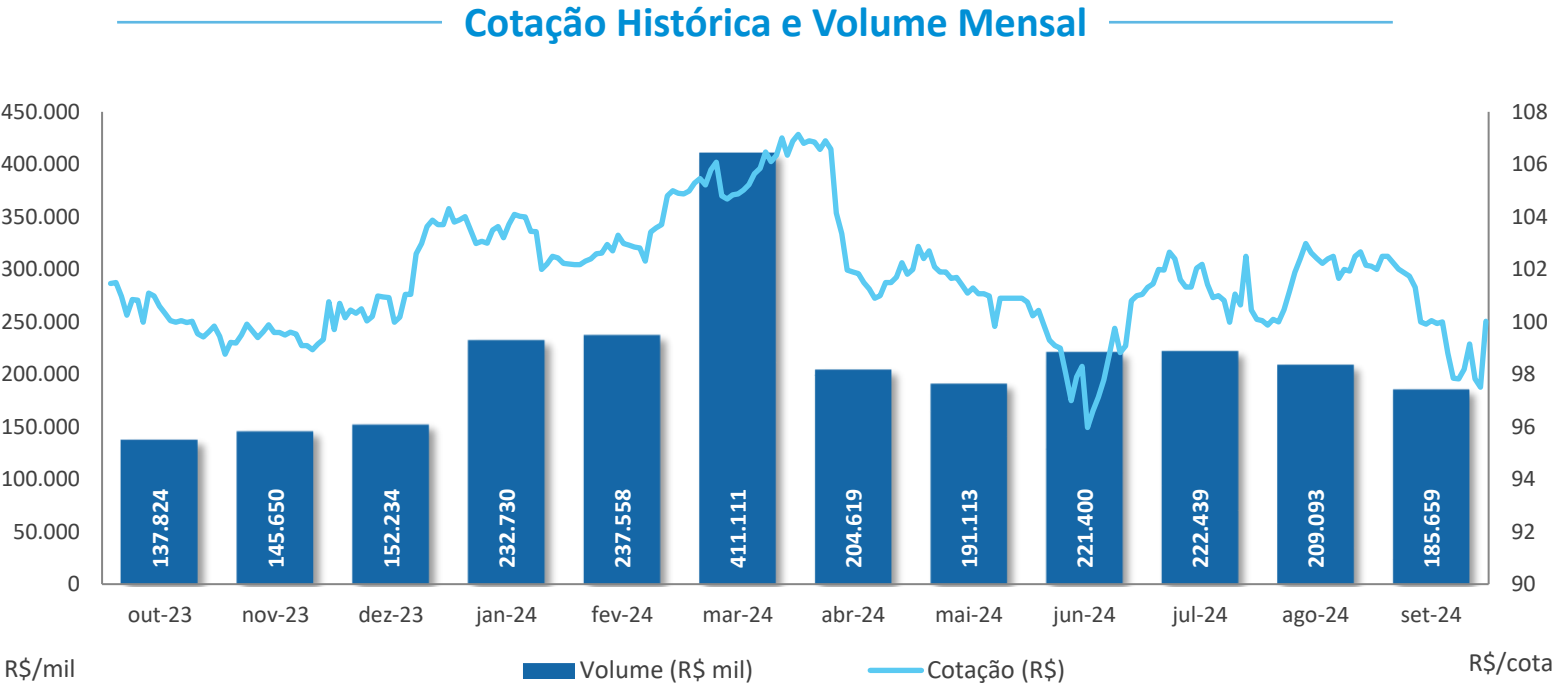
Contatos

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				
	Setembro-24	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	-4,0%	1,0%	5,8%	15,0%	21,0%
IFIX	-2,6%	-0,2%	2,7%	10,5%	21,7%
CDI Líquido ¹	0,7%	6,8%	9,4%	22,1%	33,8%
IBOV	-3,1%	-1,8%	13,1%	19,8%	18,8%

Nota: (1) Considera tributação de 15%



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Aquisições
Outubro/2024



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



Aquisição de Portfólio

- Complexo BTLG Louveira
- BTLG Itapevi I
- BTLG SBC I
- BTLG Suape
- BTLG Queimados



BTLG – Aquisição Portfólio Prime

Destaques

1 Valor da Aquisição de R\$ 1,77 bn (R\$ 3,25 mil/m²)

- 65% à vista: R\$ 1,15 bn | 35% em 18 meses: R\$ 614,25 mm + IPCA
- Sellers Finance: 100% da receita com pagamento à vista (Receita: R\$ 0,32/cota)
 - + 24% de FFO
 - Yield 18 meses: 14,6%
- Cap rate: 9,5%⁽¹⁾

2 13 Imóveis⁽²⁾ : 94% raio 60km SP (31% raio 30 km)

Ativo	ABL	% receita
• Complexo BTLG Louveira	361.922 m²	63%
• BTLG Itapevi I	73.242 m²	20%
• BTLG SBC I	47.752 m²	11%
• BTLG Suape	35.962 m²	4%
• BTLG Queimados	22.783 m²	2%

3 Características da transação

- Maior transação imobiliária logística na história dos FII.
- ABL total: 541.720 m² | 15% com área climatizada
- #17 locatários | Prazo médio: 6 anos | 88% Multas fortes⁽²⁾⁽³⁾
- Vacância física: 3%⁽⁴⁾ | Vacância financeira: 0% (RMG)

Compra oportunística: 94%⁽¹⁾ raio 60km SP | R\$ 3,25 mil/m²



Top Locatários: 76% da receita



Valor
R\$ 1,7 bi

Ativos A+
100%

Yield
14,6%

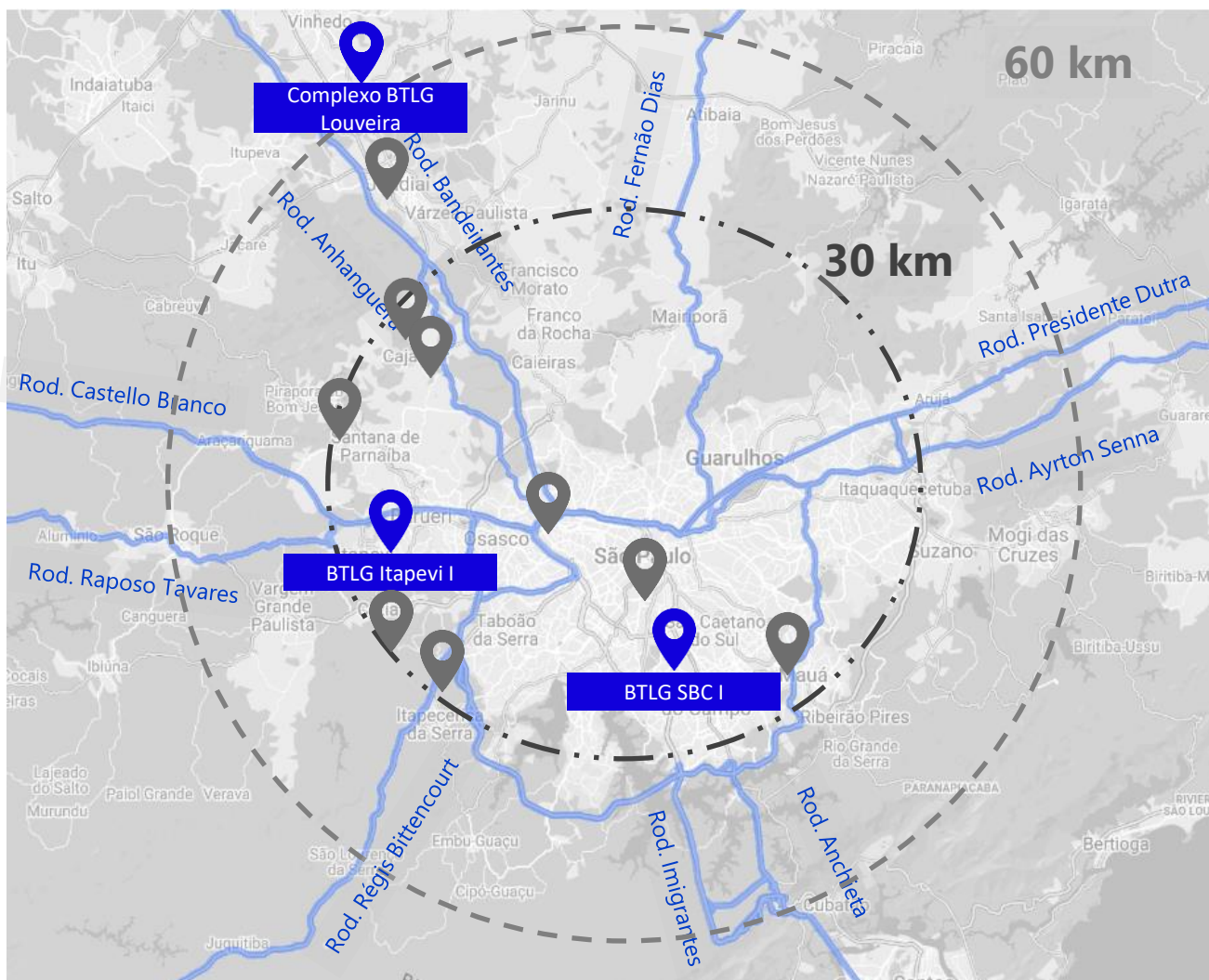
Cap Rate⁽¹⁾
9,5%

BTLG – Aquisição Portfólio Prime

Localização – Aumento da exposição raio 60km SP para 71%⁽¹⁾ | (vs 54%⁽¹⁾)

Portfólio dominante no raio 60km SP

-  Localização Novos Ativos
-  Portfólio atual BTLG



BTLG – Aquisição Portfólio Prime

Complexo BTLG Louveira | SP

O ativo se consolida como um *cluster* logístico a 60km de SP, localizado à margem da Rod. Anhanguera.



Ativos	ABL (m ²)
Louveira I	137.255
Louveira II	6.503
Louveira III	31.632
Louveira IV	18.702
Louveira V & VI	56.622
Louveira VII	30.381
Louveira VIII	73.020
Louveira IX	7.807
Total	361.922

Top Locatários



Unilever



Devido sua localização estratégica e demais características, apresenta historicamente ocupação superior a 90%

BTLG – Aquisição Portfólio Prime

Complexo BTLG Louveira | SP - ativos

Hub logístico composto por 9 ativos, 100% locados entre 10 inquilinos com bom risco de crédito

1

BTLG Louveira I



ABL: 137.255 m² Ocupação: 100%

Inquilinos:   

2

BTLG Louveira II



ABL: 6.503 m² Ocupação: 100%

Inquilinos: 

3

BTLG Louveira III



ABL: 31.632 m² Ocupação: 100%

Inquilinos: 

4

BTLG Louveira IV



ABL: 18.702 m² Ocupação: 100%

Inquilinos: 

5/6

BTLG Louveira V & VI



ABL: 56.622 m² Ocupação: 100%

Inquilinos: 

7

BTLG Louveira VII



ABL: 30.381 m² Ocupação: 100%

Inquilinos: 

8

BTLG Louveira VIII



ABL: 73.020 m² Ocupação: 100%

Inquilinos:  

9

BTLG Louveira IX



ABL: 7.807 m² Ocupação: 100%

Inquilinos: 

BTLG – Aquisição Portfólio Prime

BTLG Itapevi I | SP

Ativo climatizado com locação recém renovada
Retrofit⁽¹⁾: Investimento na ordem de ~ R\$ 205/m²

Localização	<u>Itapevi, SP – Av. Portugal</u>
Tipologia	Logístico A+ Multiusuário
Idade	10 anos
Área Bruta Locável (ABL)	73.242 m ²
Área Locada	100%
Pé direito	12,0m
Capacidade do piso	5 ton/m ²
Combate a incêndio	Sprinklers
Docas	131
Inquilino	 



BTLG – Aquisição Portfólio Prime

BTLG SBC I | SP

Localização

São Bernardo do Campo, SP – Estr. Dos Alvarengas

Tipologia

Logístico A+ | Monousuário

Idade

5 anos (recém retrofitado)

Área Bruta Locável (ABL)

47.752 m²

Área Locada

100%

Pé direito

10,5m

Capacidade do piso

5 ton/m²

Combate a incêndio

Sprinklers

Docas

91

Inquilino

Nestlé

Ativo climatizado⁽¹⁾

Retrofit⁽²⁾: Investimento na ordem de ~ R\$ 1.362/m²



Notas: (1) 20% da área locável. (2) Investimento próprio da locatária, visando à melhoria operacional e alinhado com a estratégia de longo prazo do inquilino com o imóvel.

BTLG – Aquisição Portfólio Prime

BTLG Suape | PE

Retrofit⁽¹⁾: Investimento na ordem de ~ R\$ 454/m²

Localização

Ipojuca, PE – Rod. PE Km 12.2

Tipologia

Logístico A+ | Multiusuário

Idade

5 anos (recém retrofitado)

Área Bruta Locável (ABL)

35.962 m²

Área Locada

50% | 0% vacância financeira

Pé direito

13,6m

Capacidade do piso

3 ton/m²

Combate a incêndio

Sprinklers

Docas

47

Inquilino



BTLG – Aquisição Portfólio Prime

BTLG Queimados | RJ

Nova locação com prazo de 15 anos
Retrofit⁽¹⁾: Investimento na ordem de ~ R\$ 549/m²

Localização	<u>Queimados, RJ – Rua Minas Gerais</u>
Tipologia	Logístico A+ Monousuário
Idade	5 anos (recém retrofitado)
Área Bruta Locável (ABL)	22.783 m ²
Área Locada	100%
Pé direito	12,0m
Capacidade do piso	6 ton/m ²
Combate a incêndio	Sprinklers
Docas	17
Inquilino	



BTLG – Aquisição Portfólio Prime

Principais Destaques Aquisição



541.720 m²



0% Vacância Fin.⁽¹⁾



100% Ativos A+



94% em SP

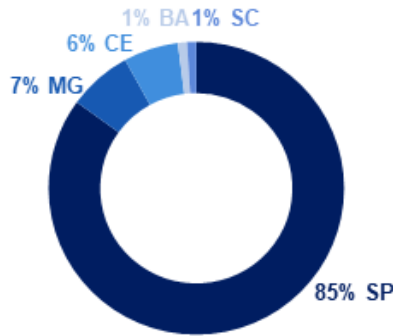


17 inquilinos

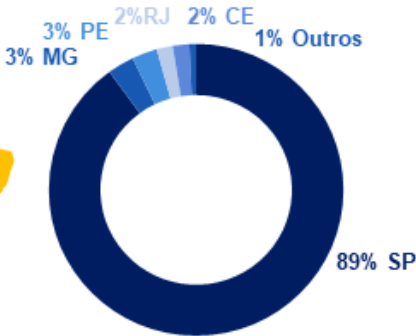
% receita

Localização

Antes

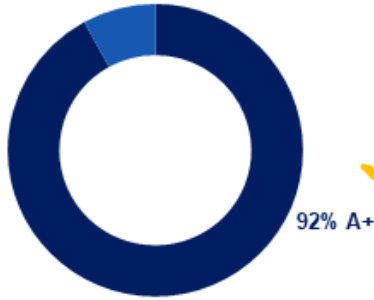


Depois

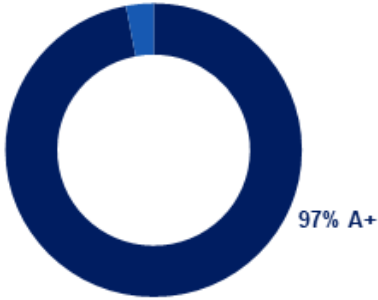


Qualidade

Antes



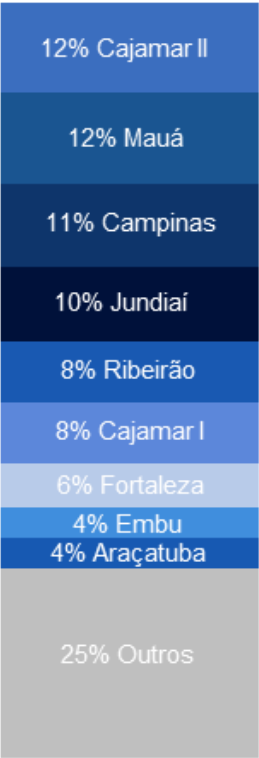
Depois



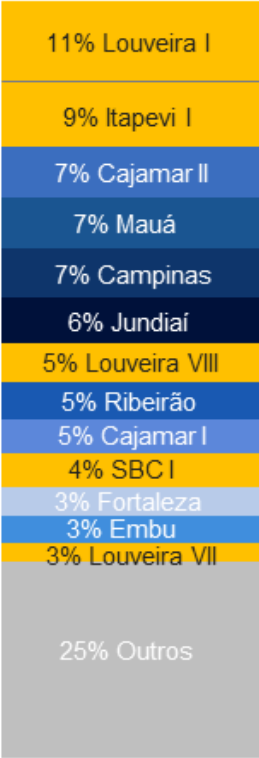
% receita

Ativos

Antes



Depois



Notas: (1) Receita mínima garantida por 18 meses ou até a locação, o que acontecer primeiro.

Tese de Investimento

Aquisição de um portfólio de galpões A+ consolida a estratégia do BTLG em construir um portfólio de alta qualidade e de excelente localização.

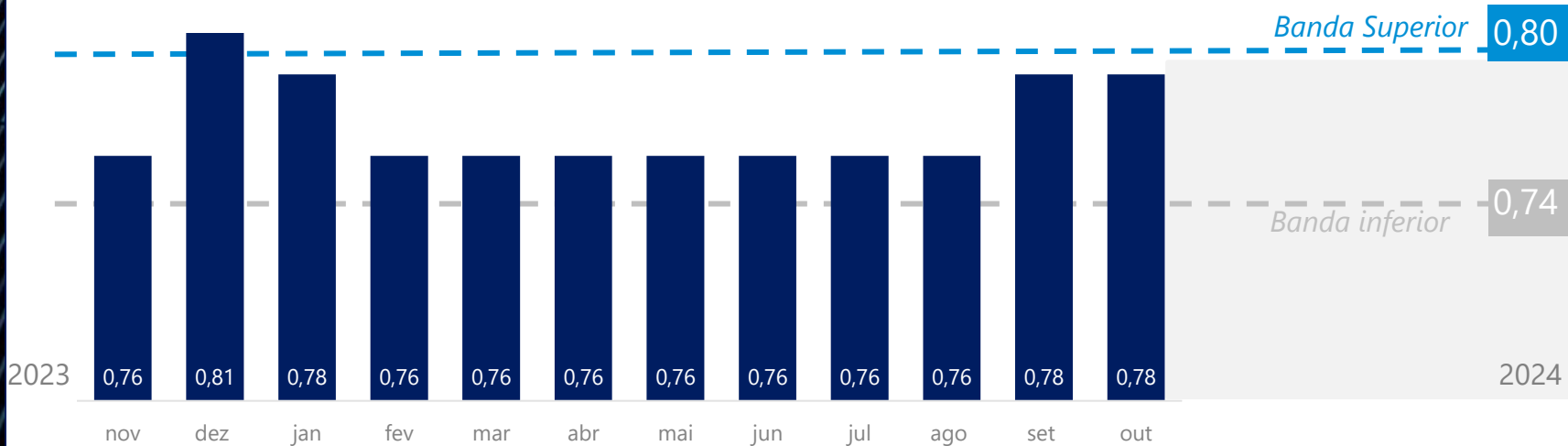
Dados da Aquisição

- Valor: R\$ 1,77 bn
 - 1º pagamento: R\$ 1,15 bn
 - 2º pagamento: R\$ 614 mm (18 meses)
- Yield 18m: 14,6%⁽¹⁾
- Cap Rate: 9,5%⁽³⁾
- Participação de 100%

Notas: (1) Aproximado, considerando a receita contratada em relação ao valor pago na primeira parcela; (2) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FIL. (3) Considera receita média dos próximos 12 meses. (4) Sobre o total de ativos.

ABL SP 89%	60 Km SP 71% +17% de receita no raio 60km SP	Vacância física 2,9%	# Imóveis 35
ABL Total (m²) 1,2 mm	LTV ⁽²⁾ 3,0%	Investidores 360.950	Caixa (R\$) ~695 mm

Histórico de Distribuição e Projeção de rendimentos futuros – 2S24



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.



BTG**LOG**

SLB Rojemac – Cajamar/SP



BTLG – SLB Cajamar

Destaques

1 Transação

- Compra de ativo AAA: R\$ 165,0 mm (~R\$ 3.228/m²)
- Condições comerciais com Sellers Finance aumenta rentabilidade do investidor
 - Pgto: 69% à vista | 31% a prazo (+IPCA)
 - A prazo: 15% 12m | 16% 24m
 - Yield médio de ~ 12,0% nos próximos 24 meses
 - Cap rate⁽¹⁾: 10,0%
 - Contrato SLB 10 anos – Rojemac

2 Ativo

- Principais acessos: Rod. Dos Bandeirantes | Rod. Anhanguera | Rod. Edgard Máximo Zambotto
- Raio: 30 Km SP
- ABL: 51.109,80 m²
- Construção: 2023
- Especificações técnicas:
 - Pé direito: 12 m | Piso: 6 ton/m²
 - Sprinklers: J4 | Docas: 56
 - Iluminação de LED
 - Amplo pátio de manobras



BTLG – SLB Cajamar

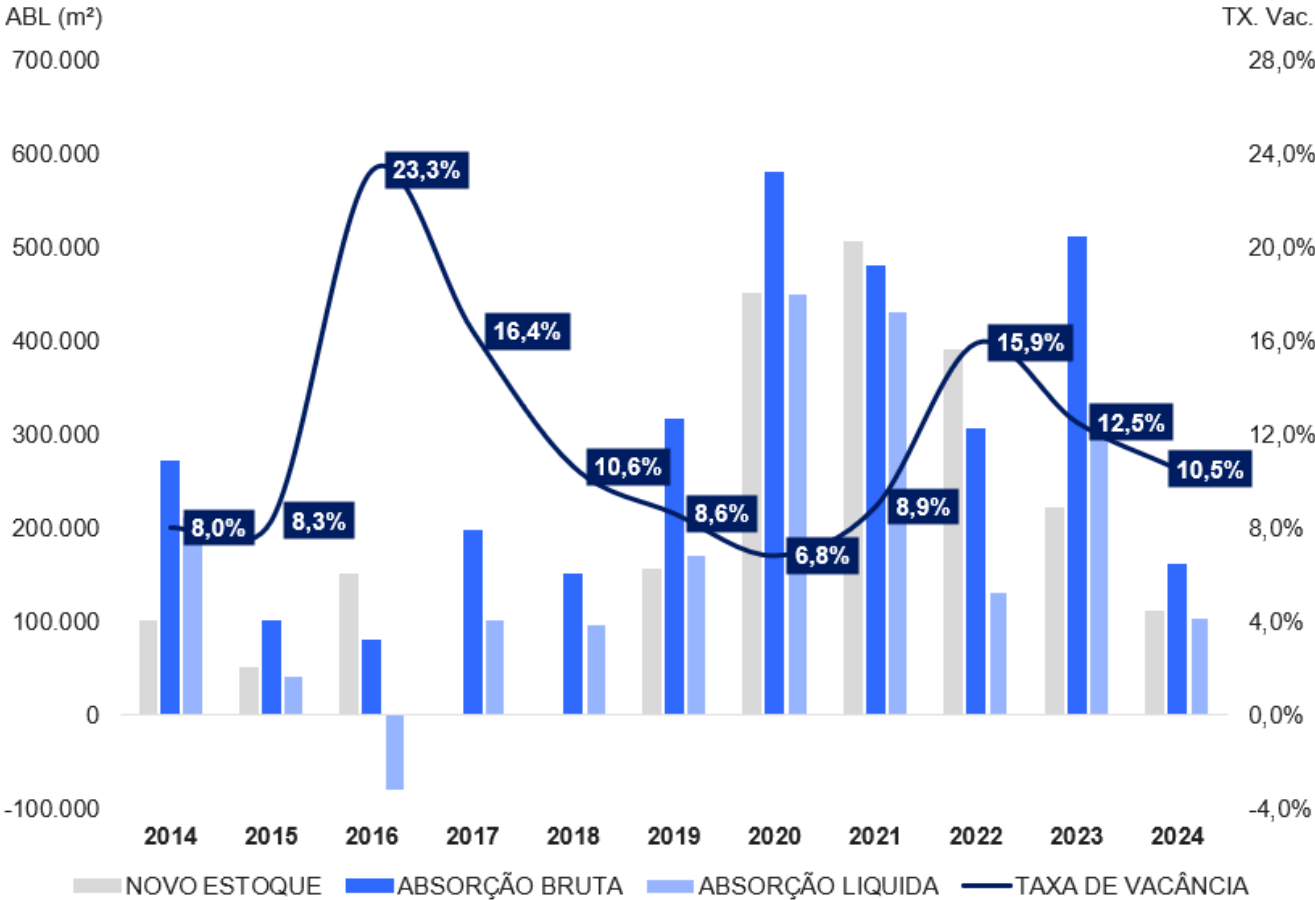
Fotos & Vídeo



[Clique aqui e assista ao vídeo](#)

BTLG – SLB Cajamar

Mercado



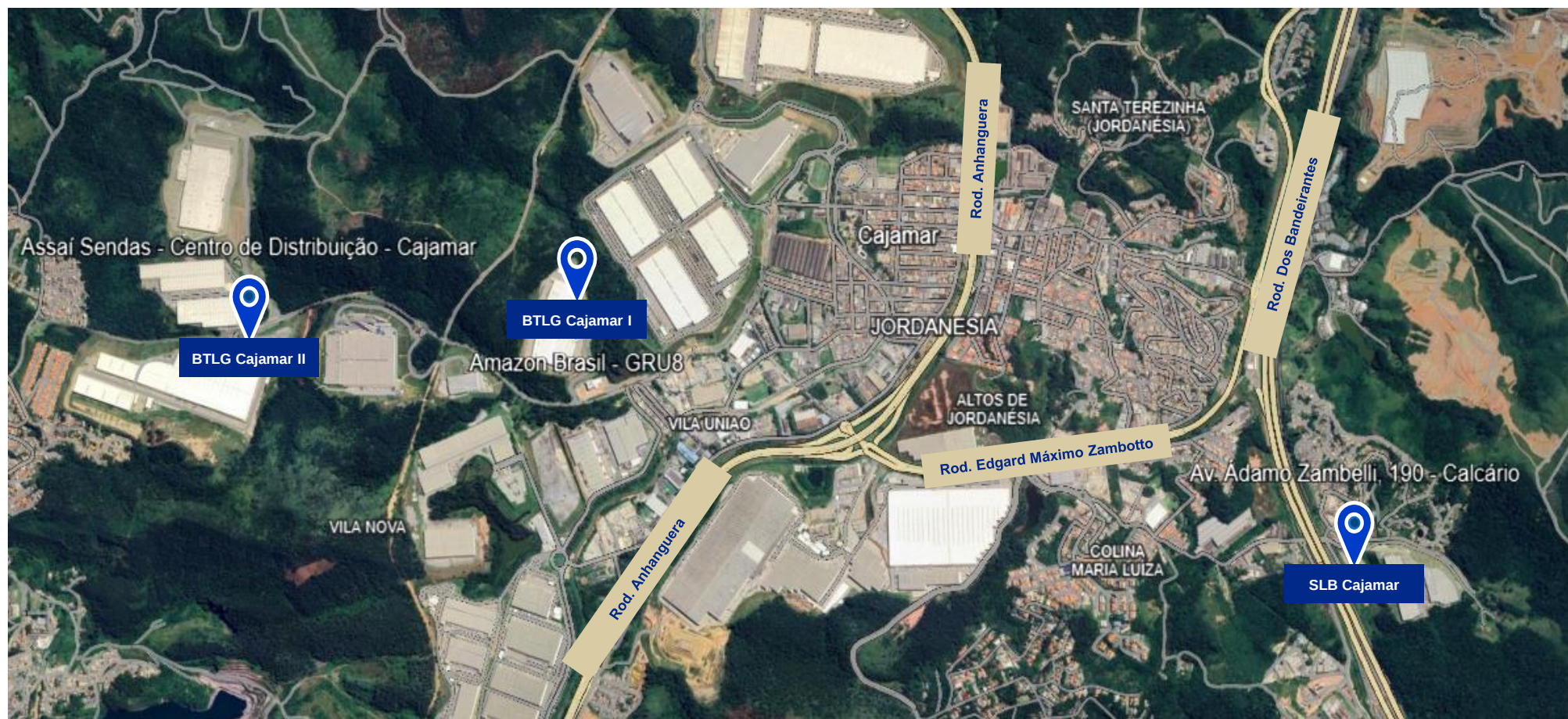
Destaques

- ✓ Menor Vacância dos últimos 10 anos no Estado de SP
- ✓ Poucos Imóveis com disponibilidade acima de 50 mil m²
- ✓ Concentração com inquilinos de e-commerce e logística.

BTLG – SLB Cajamar

Localização

Próximo as Rod. Bandeirantes e Anhanguera

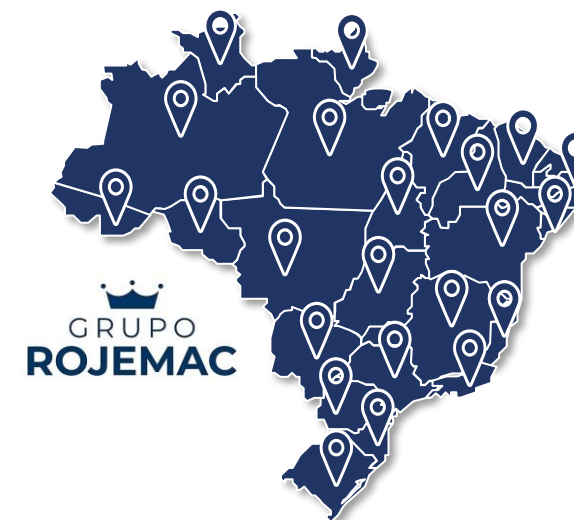


BTLG – SLB Cajamar

Rojemac



Presença em todo Território Nacional



Grupo Rojemac: Empresa líder no segmento de Utilidades Domésticas, Presentes & Decoração com mais de 24 anos de experiência em fabricação e importação de marcas consolidadas como Wolff e Lyor.

Setor de Atuação: Varejo focado nas classes A, B e C.

Países Importadores: Índia, Turquia, Portugal, China, França etc.

Faturamento: + R\$ 600 mm por ano.

Marcas do Grupo:



LYOR

GIFTLOG

Tese de Investimento

Aquisição de um galpão AAA consolida a estratégia do BTLG em construir um portfólio de alta qualidade e de excelente localização.

Dados da Aquisição

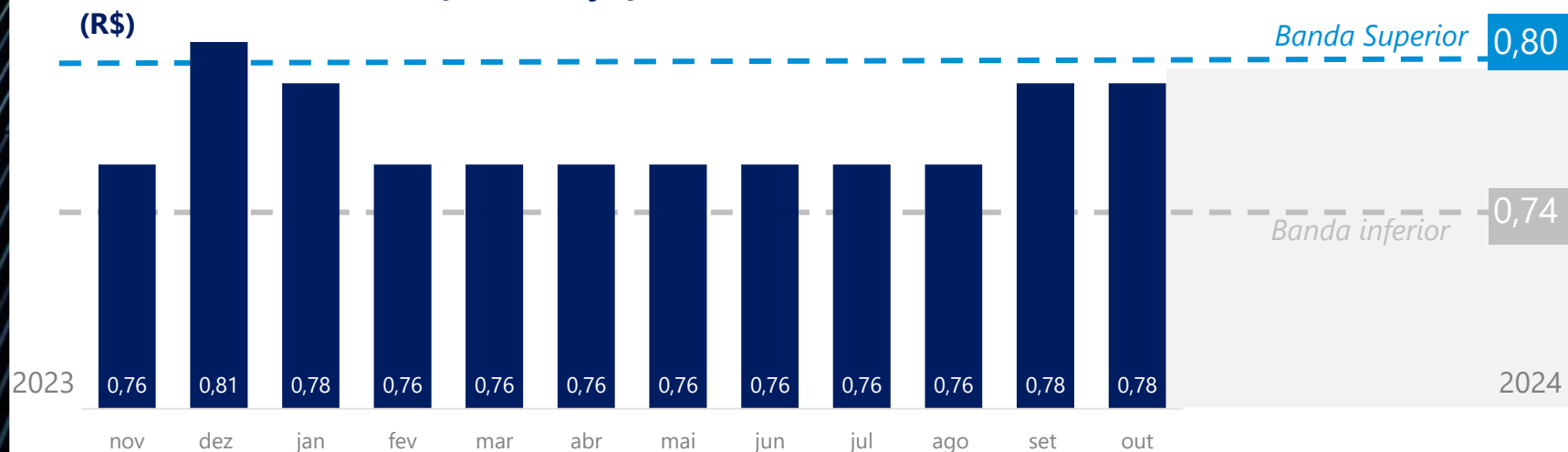
- Valor: R\$ 165,0 mm
 - 1º pagamento: R\$ 114,0 mm
 - 2º pagamento: R\$ 24,5 mm (12m)
 - 3º pagamento: R\$ 26,5 mm (24m)
- Cap Rate⁽¹⁾: 10,0%
- Yield 24m: 12,0%⁽²⁾
- Participação: 100%

Notas: (1) Cap rate após pagamento da última parcela. (2) Considerando a receita contratada em relação ao valor pago na primeira parcela. (3) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FI.

Fundo após aquisição – Principais Indicadores

ABL SP 90%	60 Km SP 72%	Vacância 2,8%	# Imóveis 36
ABL Total 1,3 mil m² (Em '000)	LTV ⁽³⁾ 3,0%	Investidores 360.950	Caixa ~600 mm (R\$)

Histórico de Distribuição e Projeção de rendimentos futuros – 2S24



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.



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*