



# BTG LOG

## BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

### Relatório Mensal Agosto/2024



27º PRÊMIO  
**MASTER  
IMOBILIÁRIO**



# BTG Pactual Logística FII

## Pagamento de Proventos

- Data base: 15/08/2024
- Data de pagamento: 23/08/2024
- Rendimento: R\$ 0,76

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<sup>(1)</sup>  
**4.352**  
(R\$ bilhões)

Valor de  
Mercado  
**100,64**  
(R\$ /cota)

Valor  
Patrimonial  
**104,53**  
(R\$ /cota)

Retorno de  
**21,62%**  
Em 24 meses

Rendimento  
**0,76**  
(R\$ /cota)  
no mês

Investidores<sup>(1)</sup>  
**345.561**

*Dividend yield*  
**9,1%**

Volume  
mensal  
ADTV 9,6  
**222,4**  
(R\$ milhões)

# Imóveis<sup>(3)</sup>  
**22**

WAULT<sup>(2)</sup>  
**4**  
anos

Vacância  
financeira<sup>(3)</sup>  
**2%**

ABL Total<sup>(3)</sup>  
**858,9m<sup>2</sup>**  
(Em '000)

Nota: (1) base 31/07/2024; (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

Com o objetivo de aumentar a transparência com os investidores e considerando algumas dúvidas levantadas em fóruns especializados em Fundos Imobiliários, incluimos no Relatório Gerencial deste mês uma página dedicada aos indicadores do Fundo desde sua transformação em FII BTG Pactual Logística (BTLG11).

## Resultado

Em agosto/24 o BTLG distribuiu R\$ 0,76/cota aos seus investidores. Com base na cota de fechamento de julho, a distribuição representa um dividend yield de 9,1% a.a.

Na DRE, apresentamos um lucro projetado de R\$ 1,40 por cota, referente às parcelas em aberto das vendas em curso, que incluem BTLG SBC, Ambev Santa Luzia e BTLG GRU. Para o recebimento nos próximos 3 meses, temos uma projeção de lucro na ordem de R\$ 0,42/cota.

## Comercial

Neste mês, não houve atualizações na carteira de inquilinos do Fundo e a taxa de vacância permanece em 2%, concentrada nos ativos de Cabreúva e Jundiaí. A prospecção de novos inquilinos segue seu ritmo normal e manteremos o mercado informado sobre quaisquer novidades relevantes.

## Alocação de capital

Em agosto de 2024, o Fundo anunciou a assinatura do contrato para a aquisição de 11 ativos com um total de 541 mil m<sup>2</sup> de ABL pelo valor de ~ R\$ 1,8 bilhão. Deste montante, 65% serão pagos à vista no fechamento da transação, enquanto os 35% restantes serão pagos 18 meses depois, corrigidos pelo IPCA.

A aquisição atende aos principais critérios de uma boa compra de real estate: preço de entrada atrativo, localização estratégica e uma sólida carteira de inquilinos. Essa transação segue a estratégia que o Fundo vem realizando nos últimos 5 anos, desde sua transformação em BTLG11. O cap rate de 9,5% é o maior já obtido pelo Fundo em uma aquisição direta (sem envolvimento em compra de SPEs ou incorporação de Fundos). A criação de valor, em nossa visão, está na capacidade de adquirir ativos no “atacado” a preço competitivo. O preço por m<sup>2</sup> é de R\$ 3.250 e abaixo do custo de reposição para ativos em localizações semelhantes.

Além disso, a transação inclui Sellers Finance (financiamento pelo vendedor), o que permitirá ao Fundo começar a receber 100% das receitas após o pagamento do sinal de 65%. Isso resultará em um yield médio de 14% (equivalente a CDI +3%<sup>(2)</sup>) durante os 18 meses seguintes ao fechamento. O Sellers Finance é uma estratégia cada vez mais adotada pelo mercado: neste caso, após o pagamento da última parcela o cap rate da aquisição ajustará para cerca de 10%, considerando a receita reajustada pelo IPCA. Dessa forma, após o pagamento total, o Fundo terá um bom *trade-off*: manter no portfólio ativos bem localizados com *Yield on Cost* de 10% ou vendê-los visando destravar o lucro para os cotistas.

# Mensagem aos Investidores

## Alocação de capital (cont.)

A transação agora está sujeita ao cumprimento de condições precedentes, incluindo o período de direito de preferência dos locatários e a aprovação do CADE, e o fechamento está previsto para ocorrer em outubro. Por motivos de confidencialidade, os detalhes completos da compra serão divulgados aos cotistas somente após a conclusão da transação.

Paralelamente à superação das condições precedentes, o Fundo continua focado na alocação do saldo do capital. Após descontar o valor comprometido com a aquisição mencionada e o caixa necessário para as operações diárias do Fundo, ainda dispõe de cerca de R\$ 600 milhões. Este montante será alocado em ativos com perfil semelhante aos da compra recentemente anunciada. As negociações para essas aquisições estão em estágio avançado; no entanto, uma delas com valor aproximado de R\$ 400 milhões enfrentou uma extensão na diligência devido à necessidade de procedimentos adicionais com órgãos públicos, o que pode levar um pouco mais de tempo do que o previsto inicialmente.

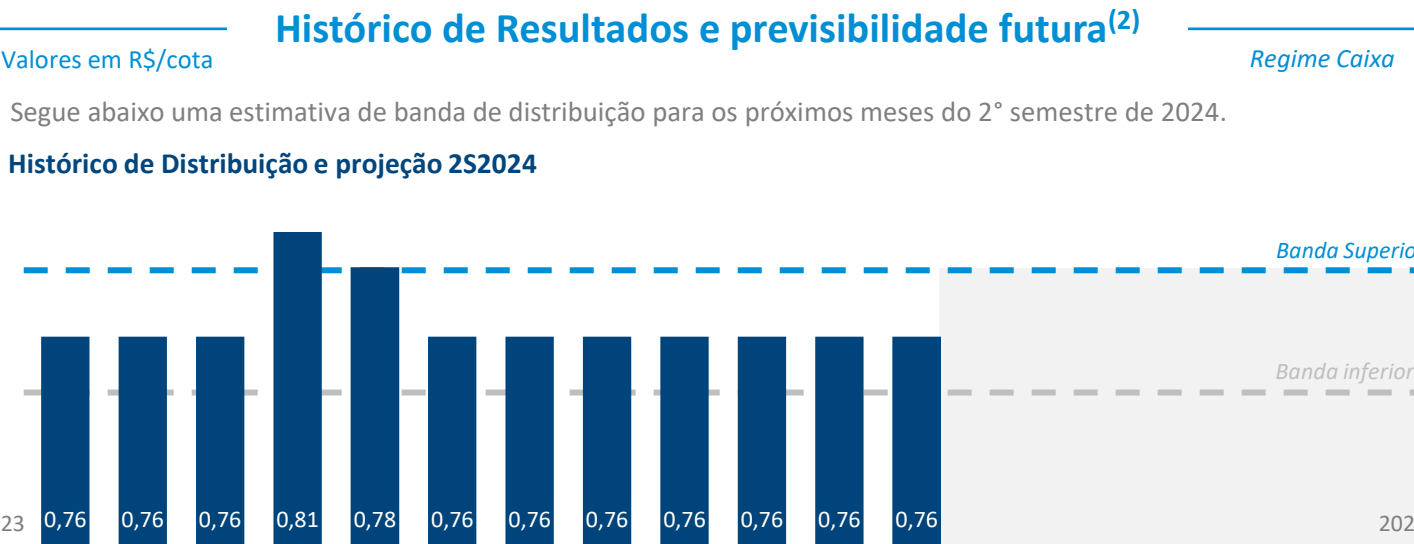
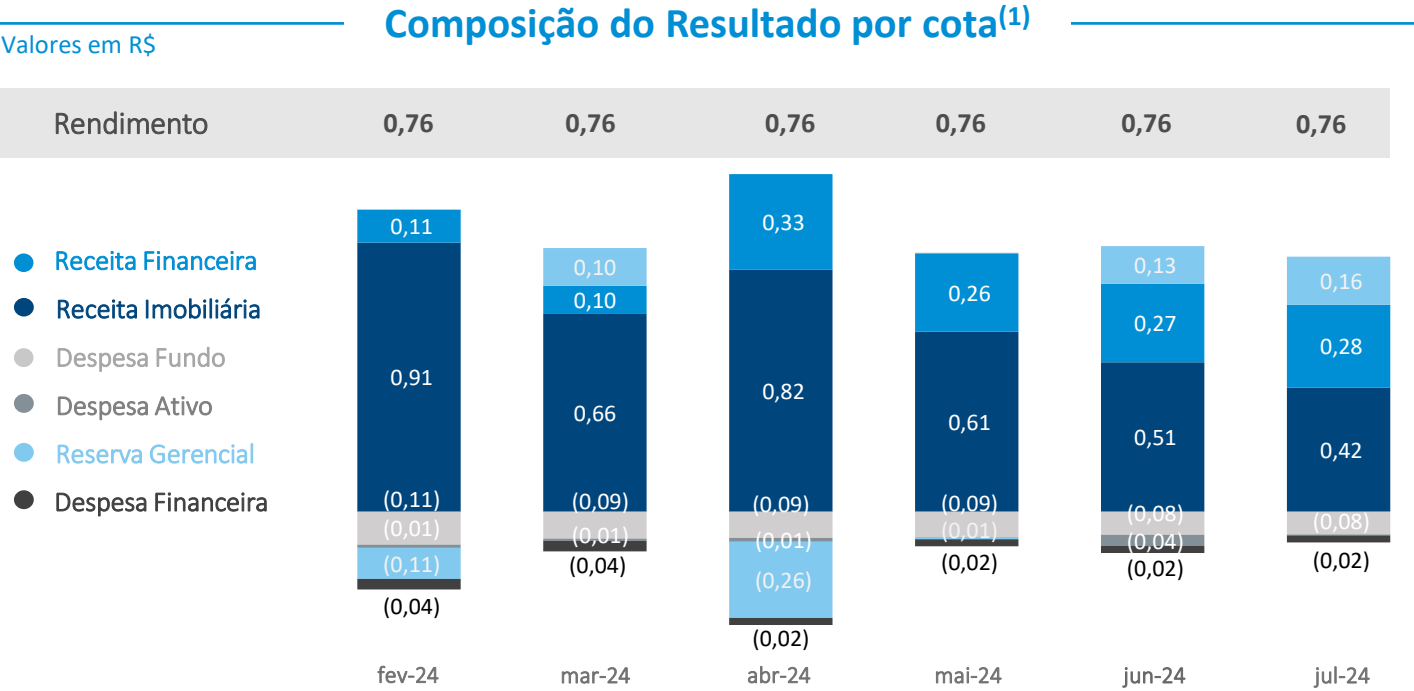
Enquanto isso, o Fundo está avaliando utilizar das melhores alternativas para a aplicação do caixa, incluindo investimentos em LCIs e fundos de liquidez diária com rentabilidade atrativa.

A intenção da Gestora é revisar as projeções de rendimentos do Fundo com a alocação do caixa da 13ª emissão. Atualizaremos os cotistas sobre essa estratégia assim que as aquisições forem concretizadas<sup>(1)</sup>.

Além das aquisições, mantemos nosso foco na revisão dos contratos de locação alinhada com a reciclagem dos ativos não estratégicos do portfólio, com o objetivo de gerar valor para os cotistas.

## Seção especial

Na seção especial deste mês, apresentamos os números da aquisição anunciada em agosto de 2024. Por motivos de confidencialidade, os detalhes completos da transação serão divulgados após a conclusão da transação.



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. (3) Base 31/07/2024. (4) Build to Suit (BTS) é um contrato onde um proprietário constrói ou adapta 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

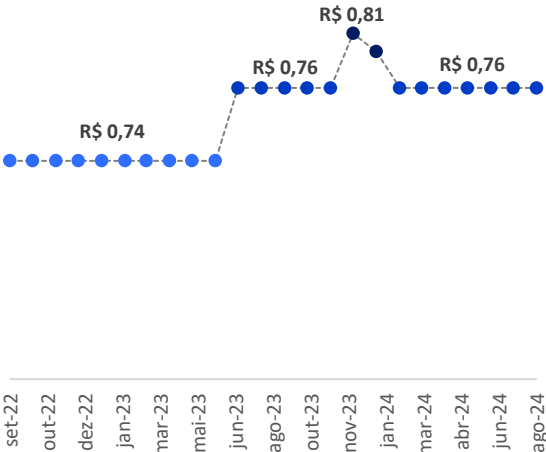
20 maiores locatários são responsáveis por 73% da receita do FII.

| Demonstração de Resultados <sup>(1)</sup>          |                           |          |            |       |             |
|----------------------------------------------------|---------------------------|----------|------------|-------|-------------|
| Valores R\$                                        |                           | Junho    | Julho      | 2024  |             |
|                                                    |                           | R\$/cota | R\$/cota   |       |             |
| Receita                                            | 17.827.434                | 0,41     | 18.336.705 | 0,42  | 128.055.707 |
| Locações                                           | 18.493.822                |          | 18.880.763 |       | 131.883.411 |
| Descontos                                          | -666.388                  |          | -544.058   |       | -3.827.704  |
| Despesa                                            | -1.650.661                | -0,04    | -137.081   | 0,00  | -2.658.117  |
| Operacional                                        | -128.069                  |          | -24.022    |       | -309.887    |
| Comissões                                          | -1.522.592 <sup>(2)</sup> |          | -113.058   |       | -2.348.230  |
| NOI                                                | 16.176.773                | 0,37     | 18.199.624 | 0,42  | 125.212.386 |
| Receita Eventual                                   | -                         | -        | -          | -     | 26.942.478  |
| Lucro Vendas                                       | -                         |          | -          |       | 26.942.478  |
| Ajustes                                            | 2.608.476                 | 0,06     | -1.659.048 | -0,04 | 5.623.341   |
| Caixa / Competência                                | 2.608.476                 |          | -1.659.048 |       | 5.623.341   |
| Fluxo Financeiro                                   | 11.946.600                | 0,28     | 12.665.591 | 0,29  | 58.923.823  |
| Rendimento caixa                                   | 11.500.016                |          | 12.194.043 |       | 58.077.838  |
| FII / CRI                                          | 1.485.823                 |          | 1.507.921  |       | 8.048.621   |
| Despesa Financeira                                 | -1.039.238                |          | -1.036.373 |       | -7.202.636  |
| Resultado Imobiliário                              | 30.731.849                | 0,71     | 29.206.167 | 0,68  | 216.695.028 |
| Despesa FII                                        | -3.405.657                | -0,08    | -3.358.183 | -0,08 | -22.752.339 |
| Taxa Adm.                                          | -3.208.930                |          | -3.281.623 |       | -19.909.592 |
| Outras despesas                                    | -196.727                  |          | -76.560    |       | -2.842.747  |
| Resultado Fundo                                    | 27.326.191                | 0,63     | 25.847.983 | 0,60  | 193.942.688 |
| Distribuição de dividendos                         | 32.869.355                | 0,76     | 32.869.355 | 0,76  | 197.010.479 |
| Resultado acumulado <sup>(3)</sup>                 | 7.026.432                 | 0,16     |            |       | -           |
| Lucro projetado com vendas em curso <sup>(5)</sup> | 60.536.907                | 1,40     | 60.536.907 | 1,40  |             |



Evolução dos rendimentos

Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota

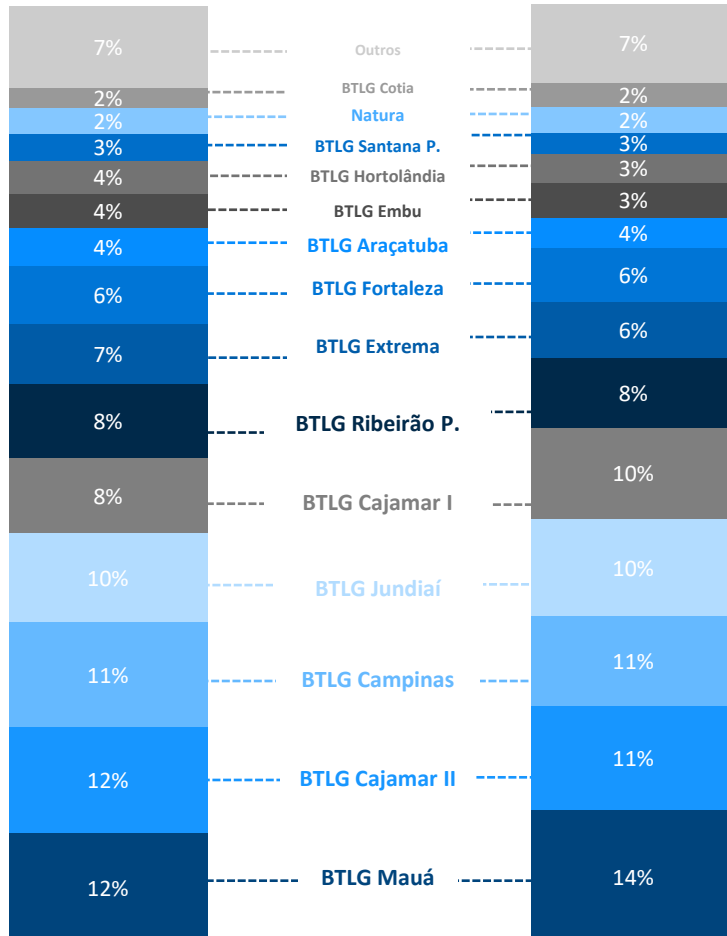


Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa. (2) Comissão referente à venda do ativo BTLG SBC. (3) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (4) Valores ajustados após fechamento do mês conforme reclassificação contábil aplicada pela administradora. Para todos os efeitos, deve prevalecer os valores reportados no presente relatório. (5) 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

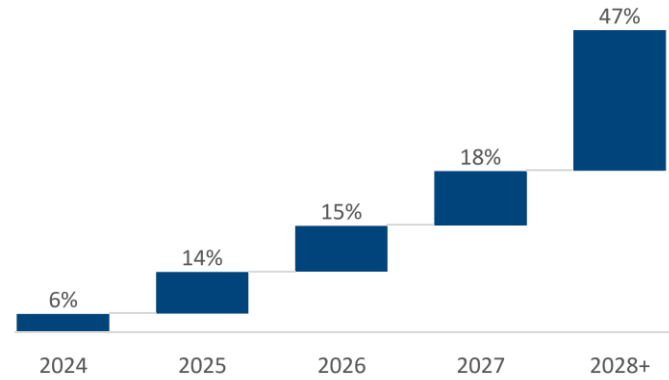
### Valor Patrimonial



### Vencimento

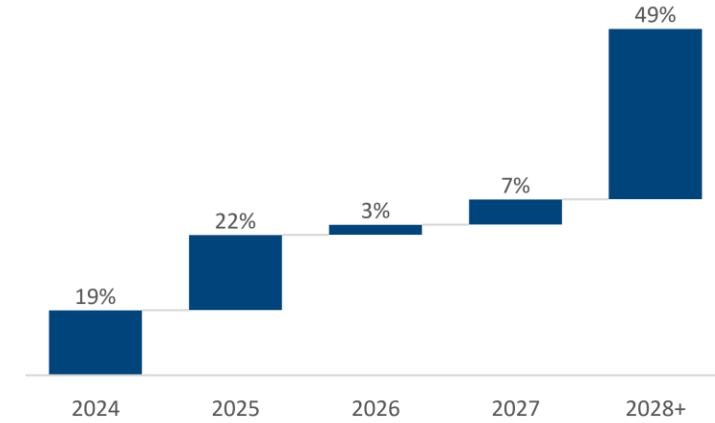
(% da receita contratada)

WAULT  
4,3 anos



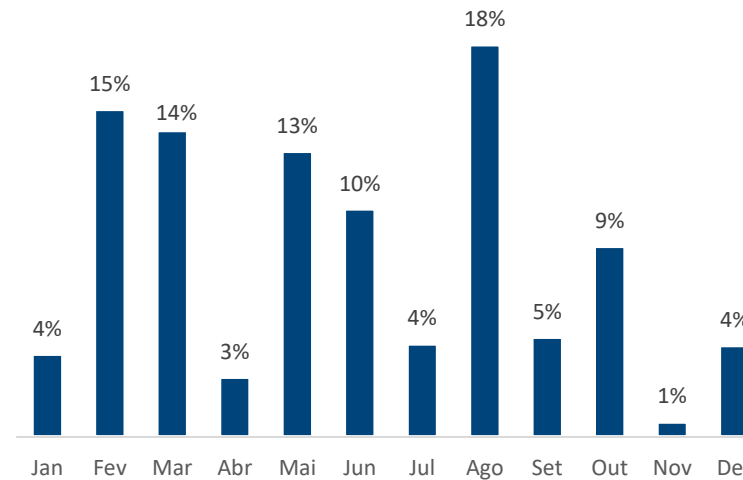
### Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



### Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

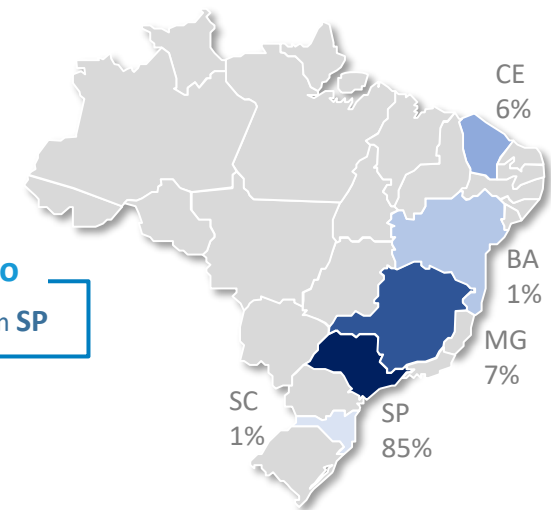


### Geografia

(% da ABL)

### Localização

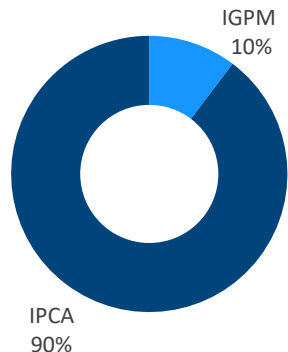
85% da ABL em SP





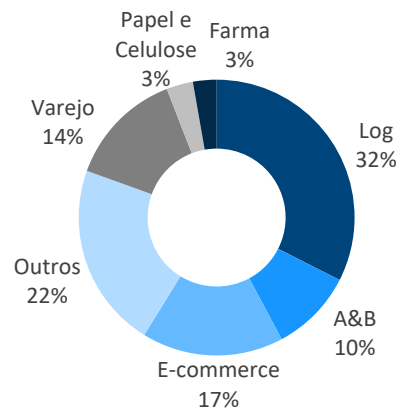
## Indexador

(% da receita contratada)



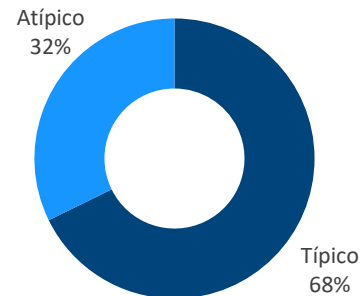
## Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)

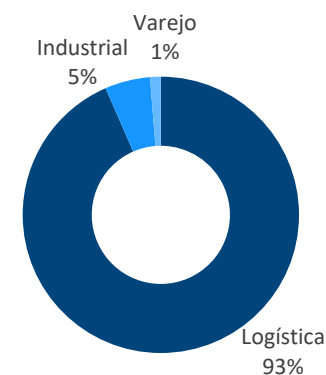


## Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)

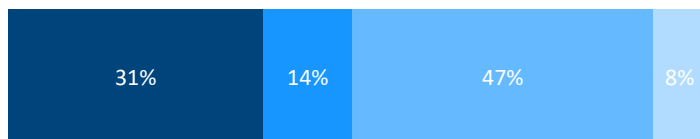
Perfil dos Ativos<sup>(2)</sup>

(% área bruta locável ABL)



## Tipo de Multa

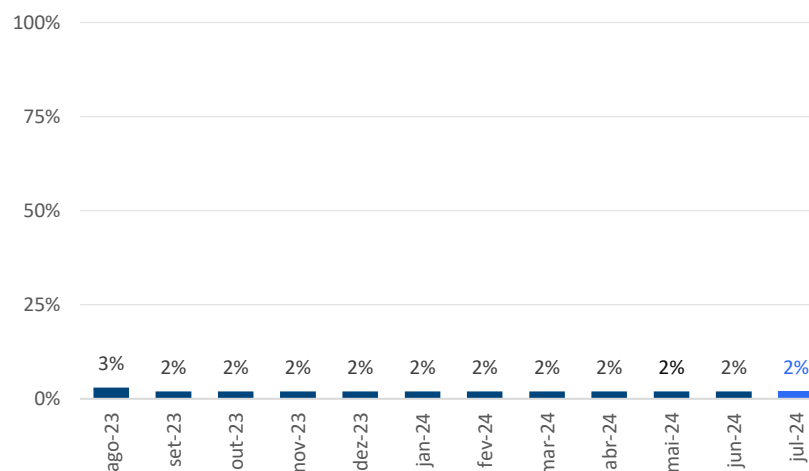
(% da receita contratada)



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

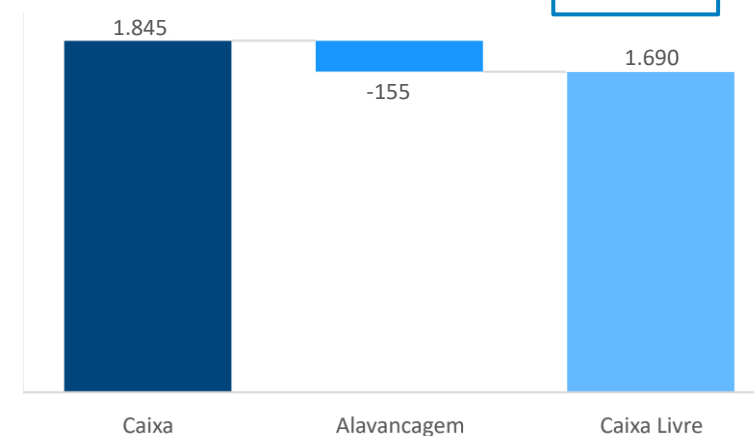
Vacância<sup>(2)</sup>

(% ABL)



## Liquidez

(R\$ mm)

LTV<sup>(1)</sup>  
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\$713mm**

Total de  
Vendas em 3 anos



**R\$463mm**

Vendas em andamento<sup>(1)</sup>



**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

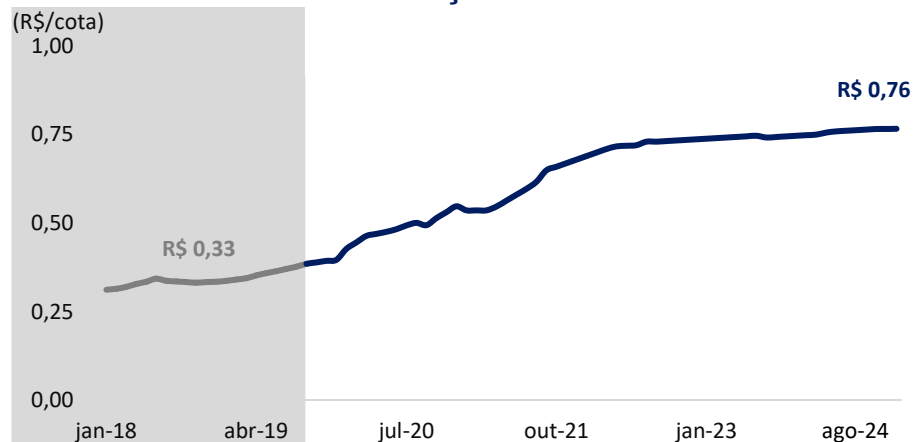
Ambev Feira S. | BTLG GRU | BTLG SBC



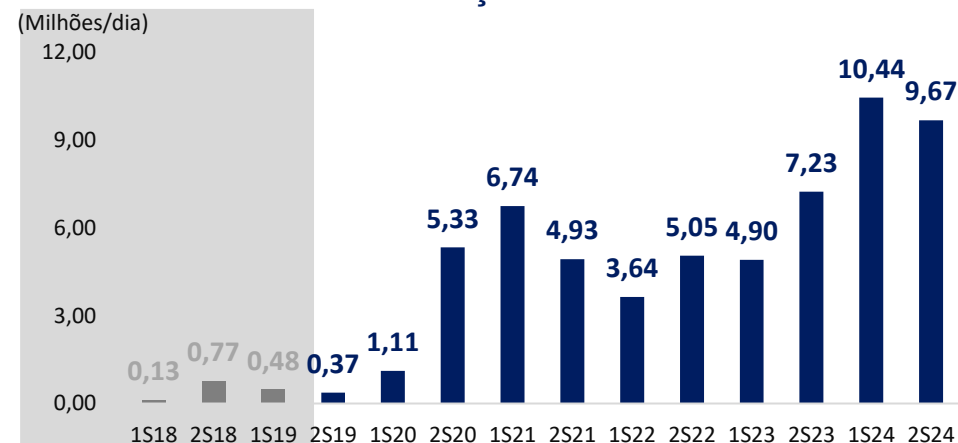
# Evolução de Indicadores

Novo Fundo: BTLG11

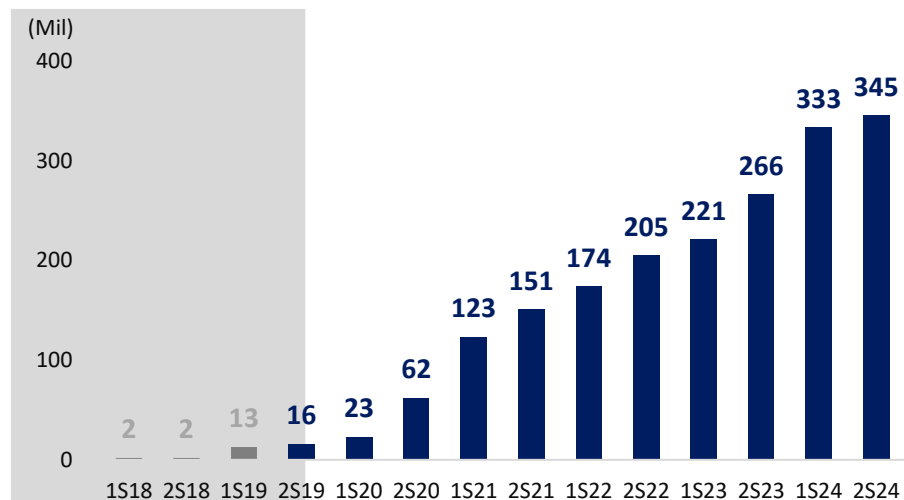
## Distribuição Média<sup>(1)</sup>



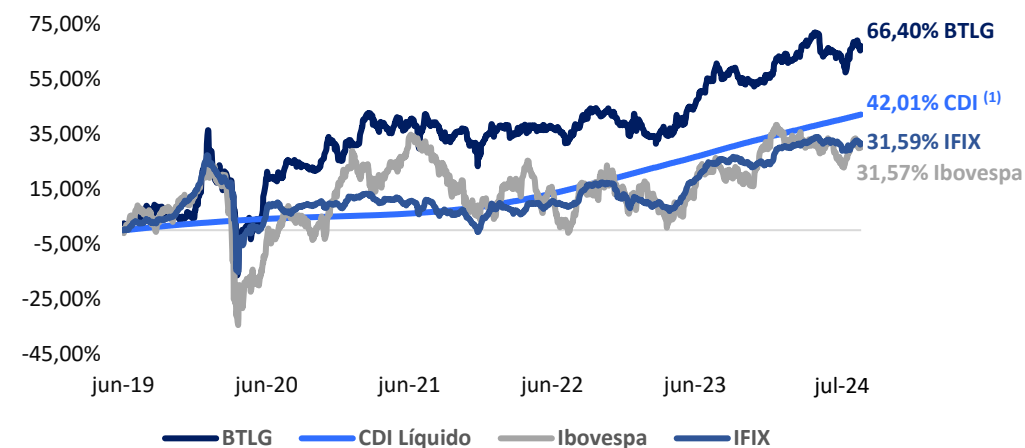
## Evolução ADTV



## Número de Cotistas



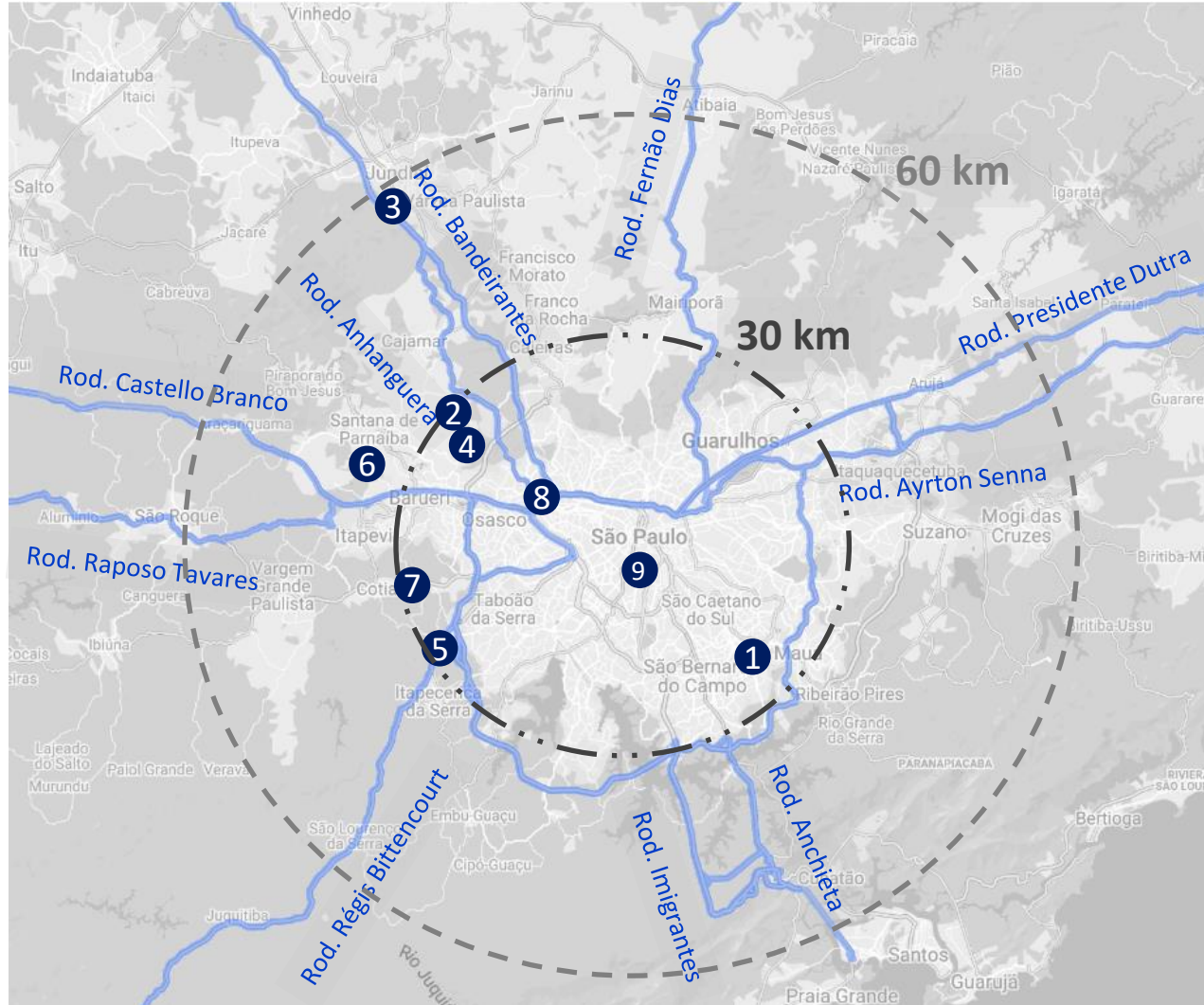
## Rentabilidade



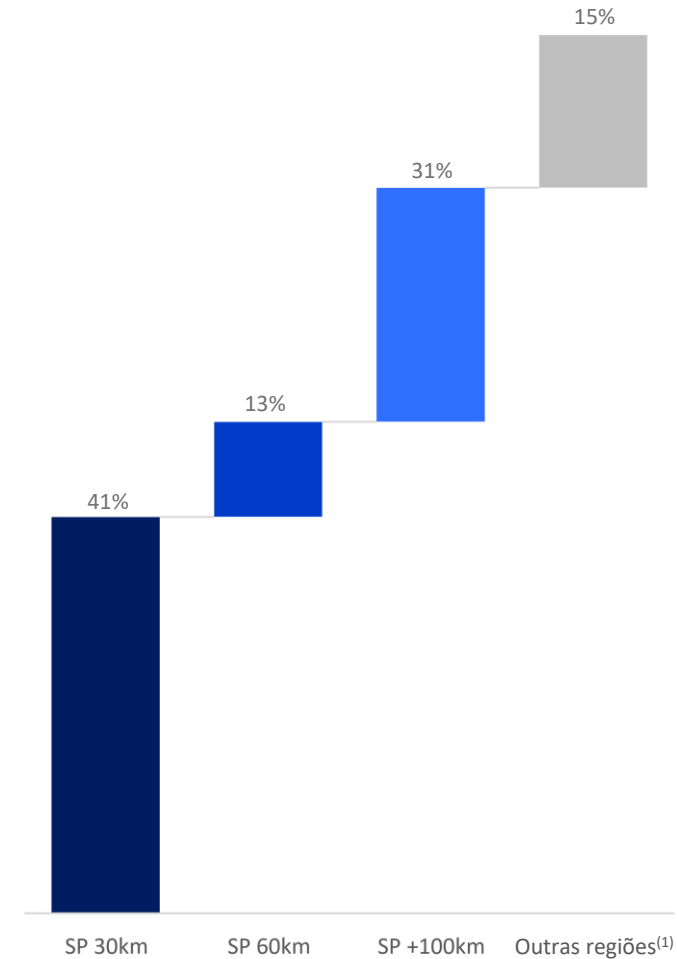


### Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Cajamar II | SP
- ABL: 78.639 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



- BTLG Campinas II | SP
- ABL: 99.592 m<sup>2</sup> + 74.257 expansão<sup>(1)</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Mauá | SP
- ABL potencial: 88.774 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Ribeirão Preto | SP
- ABL: 57.210 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Jundiaí | SP
- ABL potencial: 100.028 m<sup>2</sup>
- Vacância: 6%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Embu | SP
- ABL: 30.592 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Hortolândia | SP
- ABL: 36.024 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário





- BRF Fortaleza | CE
- ABL: 23.274 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Araçatuba | SP
- ABL: 26.783 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- Natura São Paulo | SP
- ABL<sup>(1)</sup>: 63.606 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Santana de Parnaíba | SP
- ABL: 18.940 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- Dengo FL | SP
- ABL: 1.499 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Cotia
- ABL: 7.538 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Campinas | SP
- ABL: 1.999 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Navegantes | SC
- ABL: 9.794 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico





# Portfólio Atual

## Localização

- BTLG Cabreúva | SP
- ABL: 38.214 m<sup>2</sup>
- Vacância: 33%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Extrema | MG
- ABL: 38.000 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Camaçari | BA
- ABL: 4.415 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico

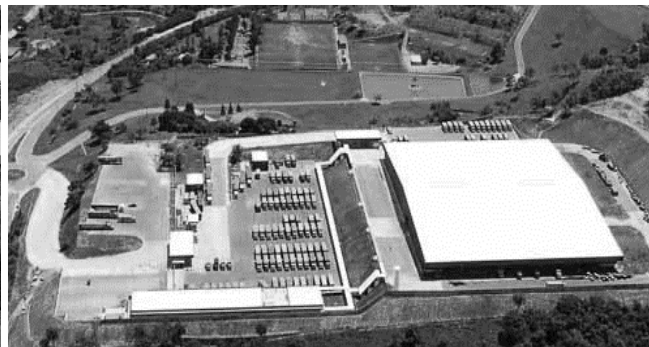


## Imóveis em processo de venda<sup>(1)</sup>

- BTLG SBC | SP
- ABL potencial<sup>(2)</sup>: 460.000 m<sup>2</sup>
- Participação: 25%
- Em desenvolvimento



- Ambev Santa Luzia | MG
- ABL: 16.120 m<sup>2</sup>
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



- BTLG Guarulhos | SP
- ABL: 20.247 m<sup>2</sup>
- 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 <sup>(1)</sup>          | SP | São Bernardo do Campo | 460.000 <sup>(2)</sup> | 25%          | 0%       | 0%           |
| BTLG Guarulhos <sup>(1)</sup>    | SP | Guarulhos             | 20.247 <sup>(2)</sup>  | 100%         | 0%       | 0%           |
| Ambev Santa Luzia <sup>(1)</sup> | MG | Santa Luzia           | 16.120 <sup>(2)</sup>  | 100%         | 0%       | 0%           |

Top Locatários



# Cronograma

## Últimos eventos:

### 09 de fevereiro

Fundo recebeu o sinal da venda do BTLG SBC, no valor de R\$ 25mm.

O saldo de R\$ 187,5 mm será recebido em 12 meses em 3 parcelas iguais.

Valor: R\$ 212,5 mm

Lucro<sup>(4)</sup>: R\$ 1,27/cota

[Fato relevante](#)

### 01 de março

Fundo anunciou encerramento da sua 13ª emissão de cotas, perfazendo a captação total de R\$ 1,5 bi.

[Fato relevante](#)

### 15 de abril

Fundo celebrou carta de intenções para aquisição de um portfólio de R\$ 1,75 bi, sendo 93% da sua receita localizado no raio de até 60 km de SP.

Valor: R\$ 1,75 bi

Pagto: 65% à vista e 35% em 18 m

Cap rate: Entre 9% e 10%

[Fato relevante](#)

### 16 de abril

Fundo anunciou venda de dois ativos: BTLG Feira de Santana e BTLG GRU.

Preço<sup>(6)</sup>: R\$ 136,5 mm (R\$ 4.329/m²)

Lucro<sup>(4)</sup>: R\$ 35,6 mm (0,82/cota)

21% acima de laudo

TIR: 18,9%

[Fato relevante](#)

### 13 de maio

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

Fundo celebrou CCV para aquisição de um portfólio de 11 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<sup>(6)</sup> 18m: 14,6% a.a.

[Fato relevante](#)



BTLG Hortolândia

## Balanço BTLG (R\$):



## LTV<sup>(3)</sup>: 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<sup>(1)</sup>

### CRI III

Volume de emissão: R\$ 40mm

Vencimento: dez/28

Amortização: Mensal (jan/24)

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 23E1152492

Multa<sup>(1)</sup>: 0,35% do saldo x duration<sup>(2)</sup> remanescente

### CRI II

Volume de emissão: R\$ 72mm

Vencimento: dez/28

Amortização: Mensal (jan/24)

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 21L0640489

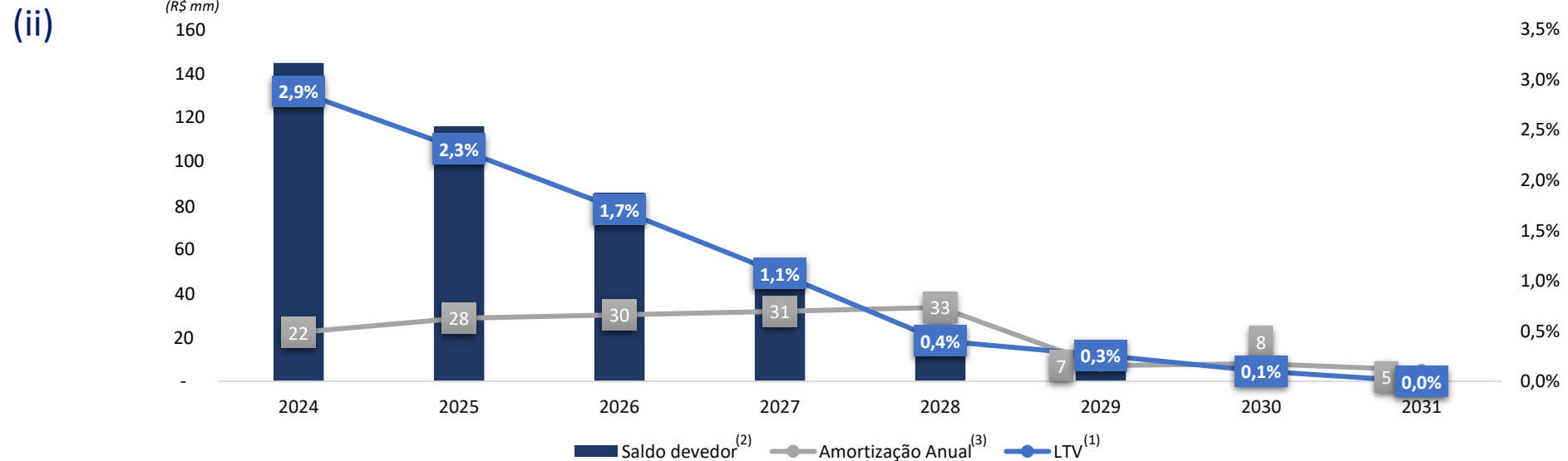
Multa<sup>(1)</sup>: 0,35% do saldo x duration<sup>(2)</sup> remanescente

# 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<sup>(1)</sup> 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 (3,1%). 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        | 43,5                   | 10           | jul-21 | jul-31     | IPCA + 5,92% a.a. | Mensal                     |
| CRI II       | 75,2                   | 7            | dez-21 | dez-28     | IPCA + 5,90% a.a. | Mensal                     |
| CRI III      | 37,0                   | 5            | mai-23 | dez-28     | IPCA + 5,90% a.a. | Mensal                     |
| <b>Total</b> | <b>155,7</b>           |              |        |            |                   |                            |





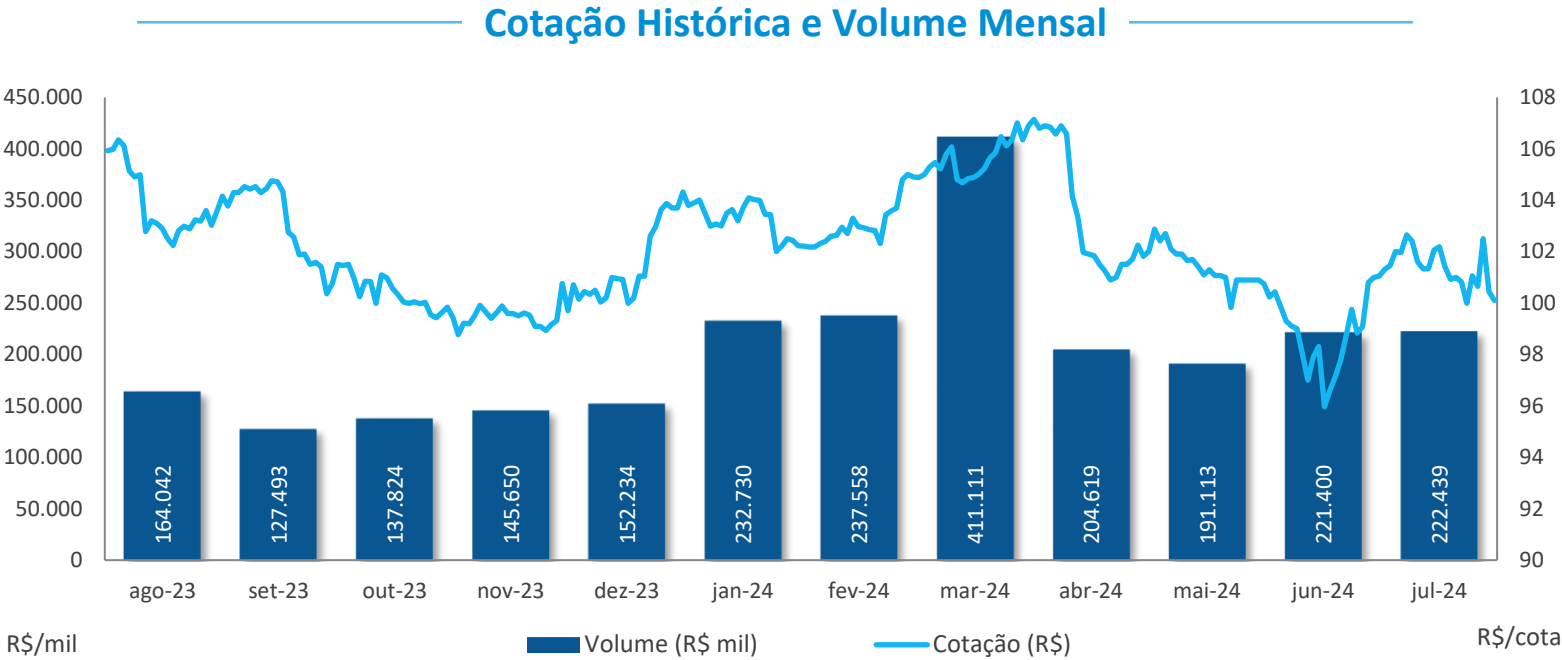
# Contatos

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 |       |      |       |       |
|--------------------------|---------------|-------|------|-------|-------|
|                          | Julho-24      | YTD   | 12M  | 24M   | 36M   |
| BTLG11                   | 1,6%          | 2,4%  | 4,7% | 21,6% | 20,3% |
| IFIX                     | 0,5%          | 1,6%  | 5,2% | 19,6% | 19,1% |
| CDI Líquido <sup>1</sup> | 0,8%          | 5,2%  | 9,8% | 22,7% | 32,8% |
| IBOV                     | 3,0%          | -4,9% | 4,7% | 23,7% | 4,8%  |

Nota: (1) Considera tributação de 15%

## **BTG Pactual** **Logística FII** BTLG11

Aquisição de Portfólio

Anexo



Administração Fiduciária



Gestão de Recursos



# BTLG – Aquisição de Portfólio

## Palavra do gestor

“

*Seguimos com uma agenda intensa de tratativas de vendas e de compras de ativos, atentos às oportunidades de alocação e de destrava de valor para nossos investidores. No presente material retrataremos uma aquisição<sup>(1)</sup> que não somente figura como a mais relevante dentre aquisições já realizadas pelo Fundo, mas que representa a maior transação de portfólio logístico já realizada na história dos Fundos Imobiliários, reforçando o distinto patamar que o BTLG vem conquistando.*

*Pelo viés de compras, além do presente portfólio seguimos o curso normal de tratativas por novas aquisições. Dado o montante disponível em caixa, o baixo nível de alavancagem, o fluxo de recebíveis de vendas contratado e a escassez de recursos no mercado, seguimos confortáveis para continuar explorando as boas oportunidades para nosso cotista.*

*Em meio a algumas negociações em curso, comunicamos que descontinuamos as tratativas de aquisição do portfólio de três ativos apresentado na última emissão. Ao finalizar a transação, o exercício do direito de preferência por um inquilino que ocupava sozinho um dos imóveis levou a um rebalanceamento das condições dos demais ativos, em razão que seria prejudicial para o Fundo. Sempre destacamos a importância de comprar bem, sendo essa variável uma das mais importantes no ciclo do investimento imobiliário. Por isso, preferimos abrir mão da transação prezando pela fidelidade aos valores que pregamos e vendemos aos nossos cotistas.*

”



# BTLG – Aquisição de Portfólio

## Palavra do gestor

“

*Mesmo assim, em um cenário de deterioração macroeconômica, e de escassez de recursos e compradores, conseguimos capitalizar a transação aqui anunciada em condições que consideramos altamente favoráveis, em linha com nossos principais fundamentos: preço atrativo de entrada, elevada qualidade construtiva, localização estratégica e perfil diferenciado dos inquilinos.*

*Pelo porte da transação, dedicamos grande esforço para satisfação das diligências técnica, ambiental e jurídica. Assim, é com grande satisfação que comunicamos a aquisição<sup>(1)</sup> de um portfólio cuja área locável se encontra preponderantemente (94%) no raio de até 60 km de São Paulo/SP, cujo histórico de ocupação é de 100%, e cujos contratos de locação tem elevado prazo (6 anos)<sup>(2)</sup>, dispersos entre 17 locatários em sua maioria com ótimo perfil de crédito e com cláusulas robustas<sup>(3)</sup> de penalidades por rescisão.*

*O cap rate de 9,5% representa o mais alto dentre as transações imobiliárias recentes, e se traduz em um custo aproximado de R\$ 3.250/m<sup>2</sup>, em linha com seu custo de reposição. Enxergamos, portanto, potencial para apreciação patrimonial bem como ganhos de capital em vendas futuras, seguindo nosso rito de “compra no atacado, e venda no varejo”. A transação perfaz uma receita na ordem de 14,6% a.a. nos primeiros 18 meses, devido ao recebimento integral das locações frente ao pagamento de 65% da parcela à vista, o que resulta em um aumento de 24% no FFO no período.*

*Reforçamos, por fim, que após a materialização da transação pretendemos disponibilizar todas as informações e revisar a projeção dos rendimentos do Fundo.*

”



## BTLG - Aquisição de Portfólio

### 1 Valor da Aquisição de R\$ 1,77 bn (R\$ 3,25 mil/m<sup>2</sup>)

- 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 aproximado: 9,5%<sup>(1)</sup>

### 2 13 Imóveis<sup>(2)</sup> : 94% raio 60km SP (31% raio 30 km)

- 4 Multiusuários | 9 Monousuários
- Prazo médio: 6 anos | 88% Multa fortes<sup>(2)(3)</sup>
- Classificação: 100% ativos A+
- 76% da receita entre 8 inquilinos referência nos setores:
  - Logístico | A&B<sup>(4)</sup> | Farma | E-commerce

### 3 Características da transação

- Maior transação imobiliária logística na história dos FII.
- ABL total: 541.720 m<sup>2</sup> | 15% “climatizado”
- #17 locatários
- Vacância física 4,7%<sup>(5)</sup> | Vacância financeira: 0% (RMG)

Notas: (1) Considera receita média dos próximos 12 meses. (2) Percentual da receita. (3) Acima de 4 aluguéis. (4) Alimentos e Bebidas. (5) 25 mil m<sup>2</sup> vagos. Receita mínima garantida por 18 meses ou até a locação, o que acontecer primeiro.



# BTLG – Aquisição de Portfólio

BTG**LOG**

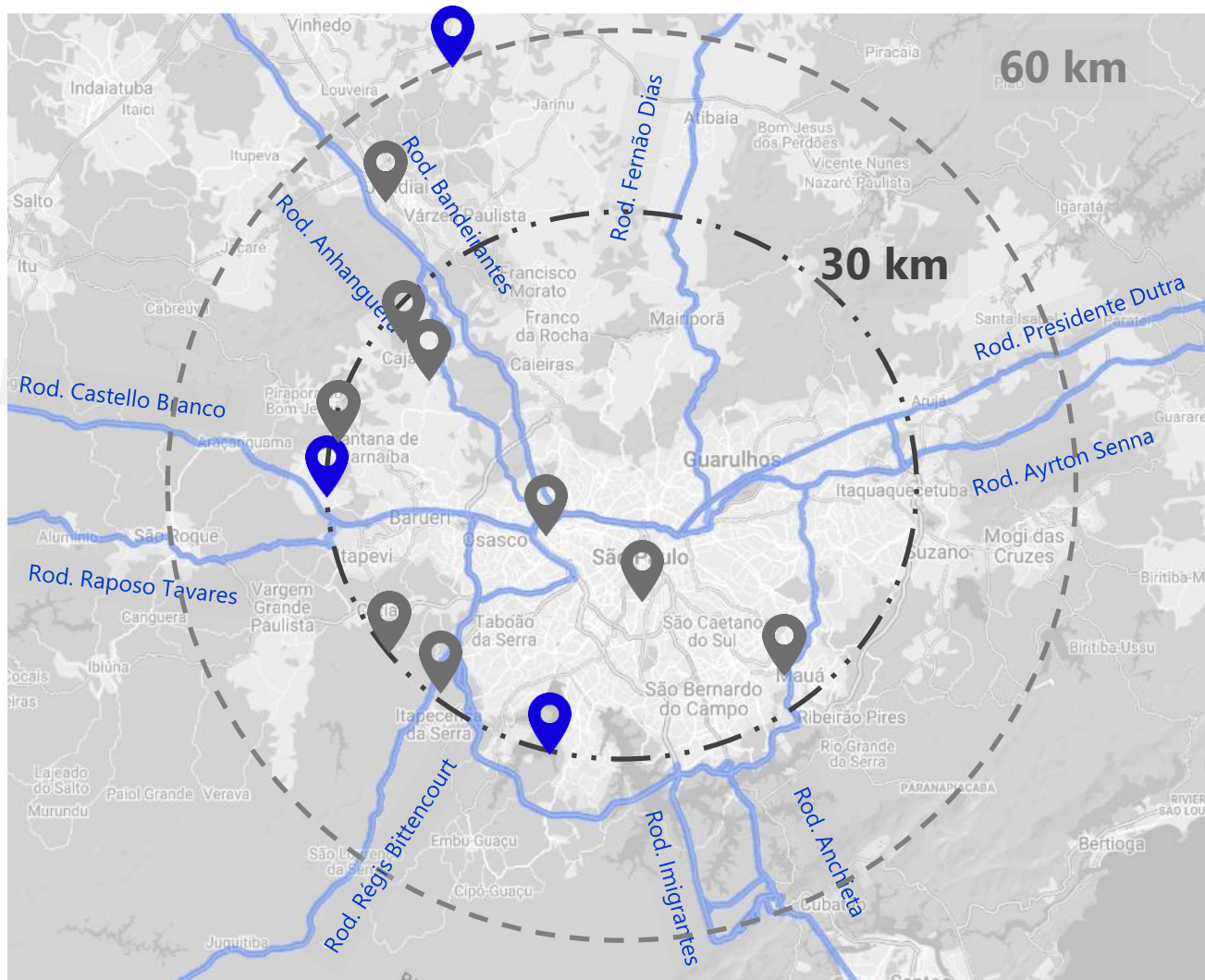
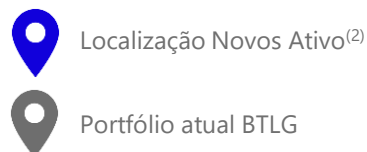
btg

actual

**Localização – Aumento da exposição raio 60km SP para 71%<sup>(1)</sup> | (vs 54%<sup>(1)</sup>)**

Portfólio dominante no raio 60km SP

**Aquisição reforça a estratégia do BTLG em construir um portfólio de excelente localização**



Notas: (1) Percentual da receita. (2) A localização dos novos ativos no mapa é ilustrativa por questões de confidencialidade. A localização exata será fornecida quando ocorrer o fechamento da transação.



# BTLG – Aquisição de Portfólio

## Principais Destaques Aquisição



541.720 m<sup>2</sup>



0% Vacância Fin.<sup>(1)</sup>



100% Ativos A+



94% em SP

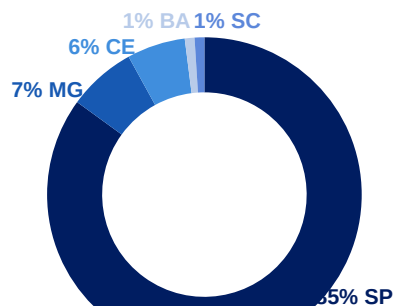


17 inquilinos

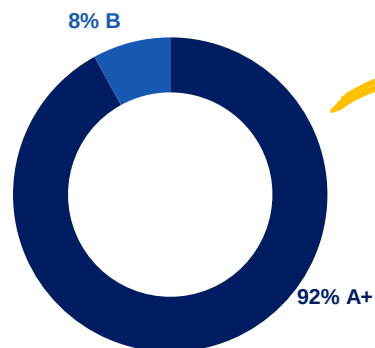
### BTLG atual

% receita contratada

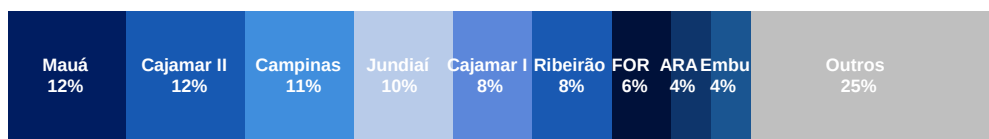
#### Localização



#### Qualidade



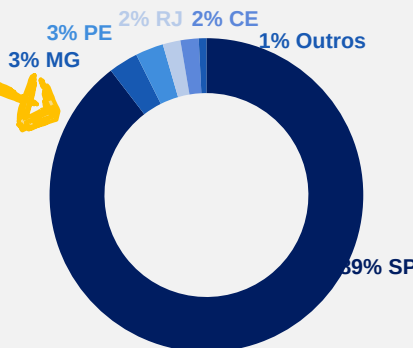
#### Ativos



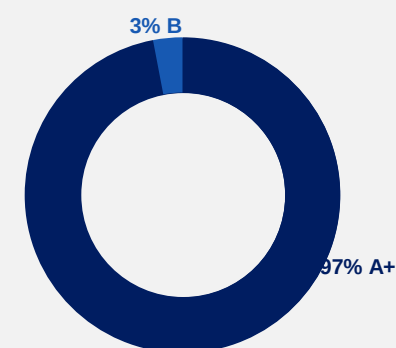
### BTLG pós-Aquisição: 1,2 mm m<sup>2</sup> | 80 inquilinos

% receita contratada

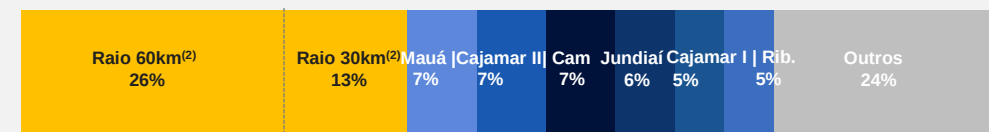
#### Localização



#### Qualidade



#### Ativos



Top 10 inquilinos: 50% da receita



+ 5 novos locatários AAA<sup>(3)</sup>

## 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.

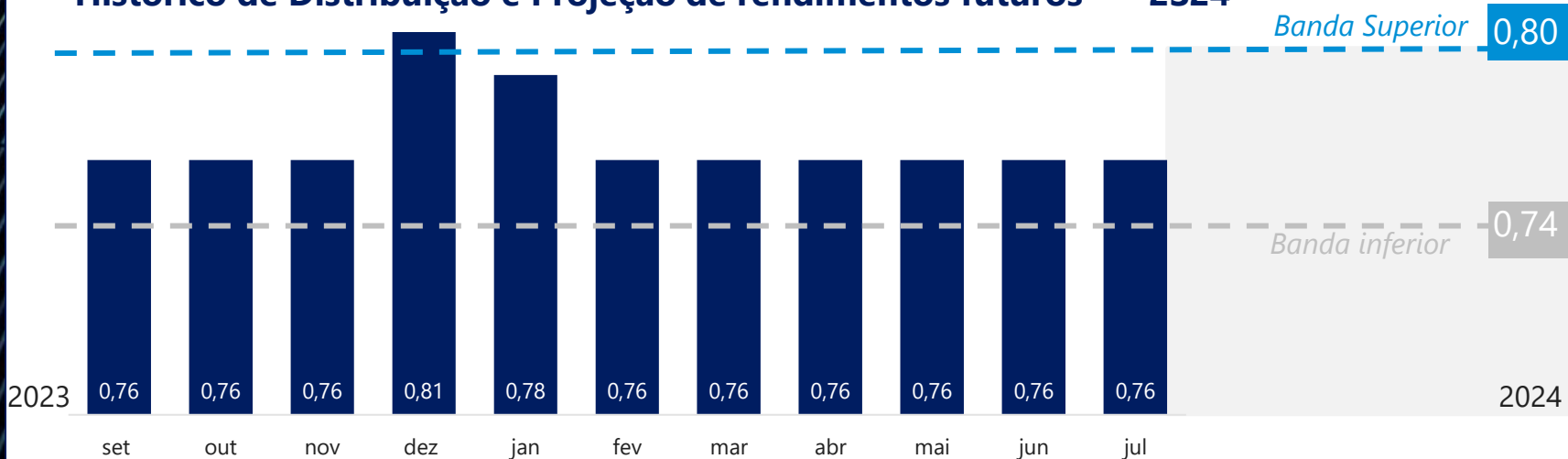
### Dados da Aquisição

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

Notas: (1) Considerando a receita contratada em relação ao valor pago na primeira parcela. (2) Considera receita média dos próximos 12 meses. (3) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII. (4) Projeção Revisada: A projeção de rendimentos será revista e ajustada em conformidade com o fechamento da transação, sendo que essa atualização será tempestivamente comunicada ao mercado por meio do relatório gerencial mensal do Fundo. Vale ressaltar que essa revisão não leva em conta possíveis novos eventos na carteira do Fundo, como carências, descontos ou inadimplências.

|                                 |                                                                          |                                |                                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|
| ABL SP<br><b>89%</b>            | 60 Km SP<br><b>71%</b><br><small>+17% de receita no raio 60km SP</small> | Vacância física<br><b>3,5%</b> | # Imóveis<br><b>32</b><br><small>+13 imóveis</small> |
| ABL Total (m²)<br><b>1,2 mm</b> | LTV <sup>(3)</sup><br><b>3,1%</b>                                        | Investidores<br><b>333.908</b> | Caixa (R\$)<br><b>760 mm</b>                         |

### Histórico de Distribuição e Projeção de rendimentos futuros<sup>(4)</sup> – 2S24





BTG**LOG**  


 **btg** *p*actual