



FII BTG PACTUAL LOGÍSTICA **BTLG11**

SEMANA 7
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA

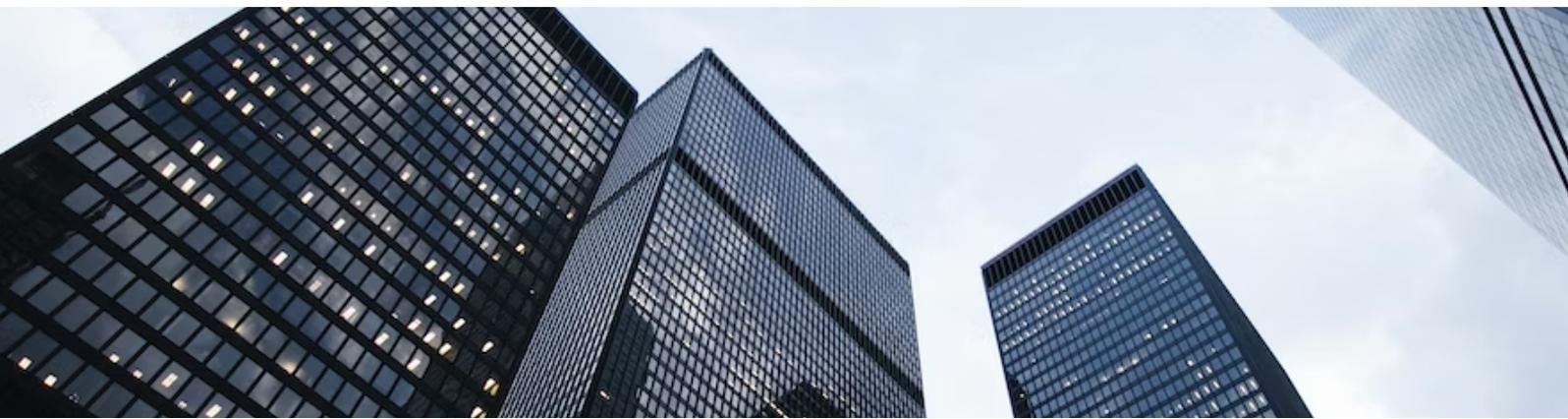


INTRODUÇÃO

O BTG Pactual Logística (BTLG11) é um fundo de gestão ativa que tem o objetivo de obter ganho de capital ao cotista a partir da aquisição e posteriormente locação de ativos chamados A+, que possuem uma localização nas principais avenidas do país, locatários *prime* e foco no segmento de logística. O BTLG11 foi listado em bolsa no ano de 2010, sob o nome “TRX Realty Logística Renda Fundo de Investimento Imobiliário” pela gestora TRX Realty. A partir de 2019, o fundo passou a ser gerido pelo BTG Pactual, que desde então vem focando em uma reciclagem de alguns imóveis, com a intenção de manter no portfólio apenas ativos A+, além de garantir uma maior diversificação dos inquilinos. Atualmente, o fundo é um dos maiores do país no segmento de logística, contando com mais de 220 mil cotistas e uma ABL total de 666,9m². A principal estratégia do fundo é a manutenção de grandes empresas em seu portfólio, para isso, o fundo entrega imóveis de alta qualidade com uma ótima localização, geralmente em rodovias importantes e próximas a grandes cidades, o que permite com que companhias como Ambev e Braskem tenham galpões logísticos com o BTLG11. Ao assumir a gestão do fundo, o BTG Pactual vem fazendo algumas mudanças, como por exemplo a venda de 4 imóveis em 2021, com a intenção de reciclar o portfólio do fundo e seguir sua estratégia.

SEGMENTO

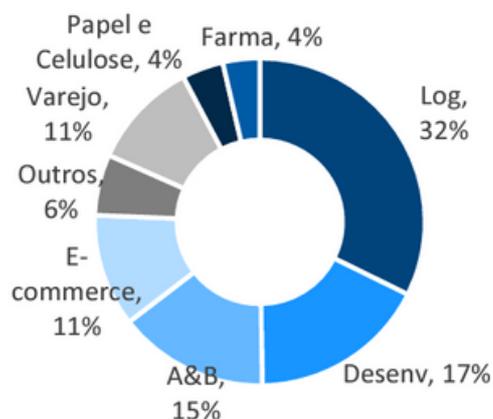
O BTLG11 é um fundo imobiliário de tijolo do segmento logística, ele investe majoritariamente em galpões logísticos. O Fundo de Investimento Imobiliário FII BTG Pactual Logística, originalmente denominado “TRX Realty Logística Renda Fundo de Investimento Imobiliário”, foi estruturado e gerido pela Gestora TRX Realty de 2010 a 2019. A partir de outubro de 2019 o Fundo teve sua gestão e administração transferidas para a BTG Pactual Gestora de Recursos e para BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM, respectivamente. Desde então o Fundo vem passando por uma transformação que mesclam crescimento com qualidade e reciclagem do portfólio. De maneira prática, o fundo vem consolidando seu portfólio em ativos A+ que contam com inquilinos dos mais variados setores. Um dos investimentos de maiores relevâncias do fundo é também ícone para desenvolvimento logístico do país, a aquisição da ex-fábrica da Ford em São Bernardo do Campo, um terreno de 1 milhão de metros quadrados que está dando origem a um dos maiores parques logísticos da América Latina, a 10 km de São Paulo. Um projeto que quando pronto deve gerar mais de 4.500 empregos. O BTG Pactual Logística hoje é um dos maiores e mais relevantes fundos de logística do mercado. Recorrentemente tem sido um dos FIIs mais negociados na bolsa e viu seu número de investidores crescer 6x em 1,5 anos, alcançando a marca de 100.000 investidores em abril de 2021. Suas cotas são negociadas em mercado organizado da B3 sob o ticker BTLG11. O BTLG11 se destaca pela gestão ativa de sua carteira, com o objetivo primordial na obtenção de renda e ganho de capital por meio da exploração de empreendimentos imobiliários focados em operações no segmento de logística.



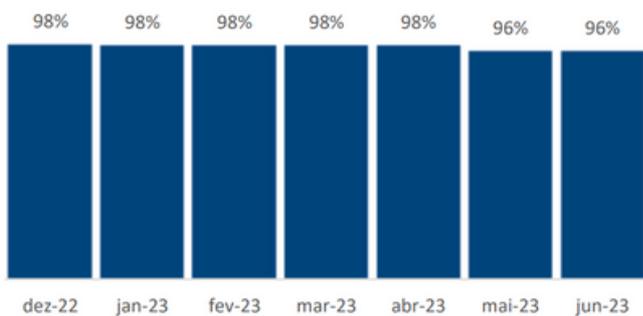
IMÓVEIS

Quando observamos seu portfólio, podemos ver que o BTLG11 possui 22 imóveis com uma vacância de apenas 4%. A questão de conhecimento, o fundo logístico possui como inquilinos empresas do setor de papel e celulose, varejo, tecnologia, fármaco e entre outros. É importante ressaltar que 45% dos seus contratos são atípicos, trazendo uma maior segurança e previsibilidade de receita para o fundo. A grande maioria dos ativos do BTLG11 tem característica *asset line*, ou seja, possuem galpões logísticos próximos as cidades, trazendo uma maior celeridade na entrega de produtos.

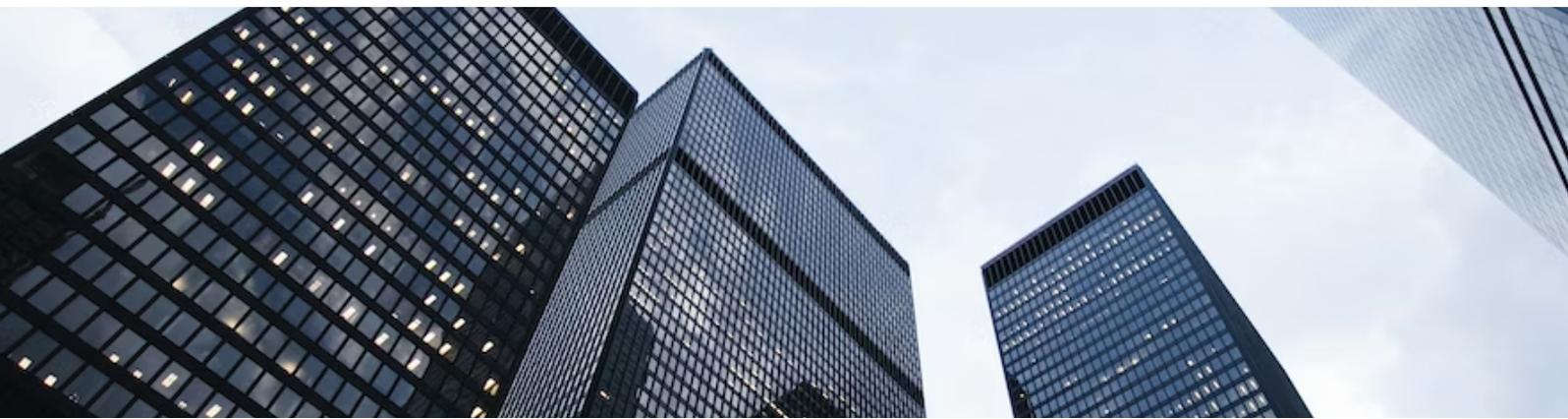
Inquilinos por Setor (% da área bruta locável ABL)



Ocupação Financeira (% ABL)



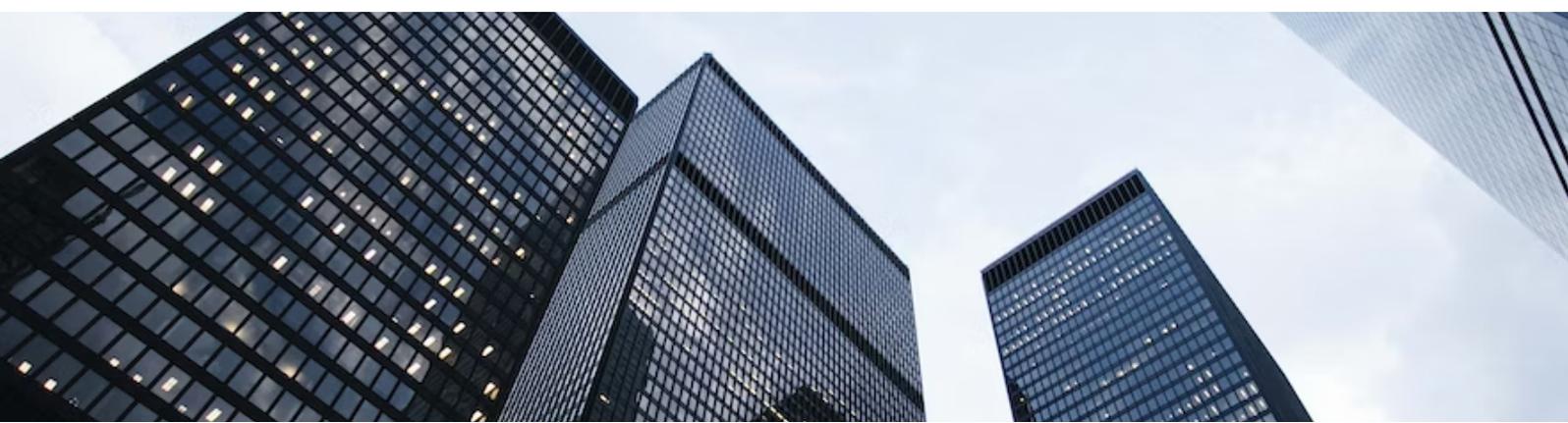
Tipologia dos Contratos⁽²⁾ (% da receita contratada)



IMÓVEIS

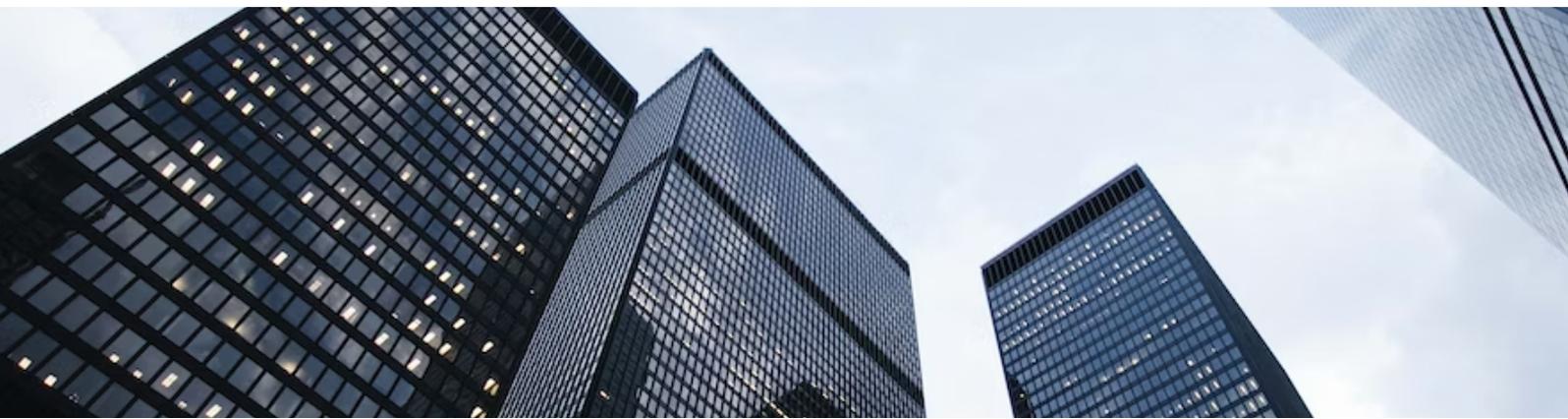
Alguns imóveis a questão de exemplo:

<ul style="list-style-type: none"> • BTLG Mauá SP • ABL potencial: 88.774 m² • Vacância: 0% • Contrato: Multiusuário  	<ul style="list-style-type: none"> • BTLG Ribeirão Preto SP • ABL: 57.210 m² • Vacância: 5% • Contrato: Multiusuário  	<ul style="list-style-type: none"> • BTLG Jundiaí SP • ABL potencial: 100.028 m² • Vacância: 12% • Contrato: Multiusuário  	<ul style="list-style-type: none"> • BTLG SBC SP • ABL potencial⁽¹⁾: 460.000 m² • Participação: 25% • Em desenvolvimento  
<ul style="list-style-type: none"> • BTLG Guarulhos SP • ABL: 20.247 m² • Vacância: 0% • Contrato: Multiusuário  	<ul style="list-style-type: none"> • BTLG Embu SP • ABL: 30.592 m² • Vacância: 0% • Contrato: Multiusuário  	<ul style="list-style-type: none"> • BTLG Hortolândia SP • ABL: 36.024 m² • Vacância: 0% • Contrato: Multiusuário  	<ul style="list-style-type: none"> • BRF Fortaleza CE • ABL: 23.274 m² • Vacância: 0% • Contrato: Atípico 2037  
<ul style="list-style-type: none"> • WestRock Araçatuba SP • ABL: 26.783 m² • Vacância: 0% • Contrato: Atípico 2033  	<ul style="list-style-type: none"> • BTLG Santana de Parnaíba SP • ABL: 18.940 m² • Vacância: 0% • Contrato: Atípico 2037  	<ul style="list-style-type: none"> • Natura São Paulo SP • ABL⁽¹⁾: 63.606 m² • Vacância: 0% • Contrato: Atípico 2033  	<ul style="list-style-type: none"> • Ambev Feira de S. Bahia • ABL: 11.295 m² • Vacância: 0% • Contrato: Atípico 2027  
<ul style="list-style-type: none"> • Dengo FL SP • ABL: 1.499 m² • Vacância: 0% • Contrato: Atípico 2035  	<ul style="list-style-type: none"> • BTLG Cotia • ABL: 7.538 m² • Vacância: 0% • Contrato: Atípico 2026  	<ul style="list-style-type: none"> • BTLG Campinas SP • ABL: 1.999 m² • Vacância: 0% • Contrato: Atípico 2027  	<ul style="list-style-type: none"> • BTLG Camaçari BA • ABL: 4.415 m² • Vacância: 0% • Contrato: Atípico 2025  



GESTÃO

O BTLG11 é gerido pelo BTG Pactual *Asset Management*, uma das maiores gestoras da América Latina, com R\$767 bilhões de custódia em fundos de Renda Fixa, Renda Variável, *Hedge Funds*, Economia Real, *Real Estate* e Ativos Florestais, no Brasil e no exterior. No segmento de *Real Estate*, a gestora possui fundos em diversos setores, como logística, papel, lajes corporativas, shoppings, hotéis e FOFs. O BTLG11 foi incorporado a gestora no ano de 2019 e, desde então, a nova equipe de gestão vem buscando uma transformação no fundo, consolidando seu portfólio em ativos A+. Uma prova disso, é que no ano de 2021, visando uma mudança em alguns de seus imóveis, o fundo vendeu 4 ativos antigos de sua carteira. Além disso, o fundo também busca um ganho de capital nessas negociações, como ocorreu no exemplo acima, com um ganho de 60%.



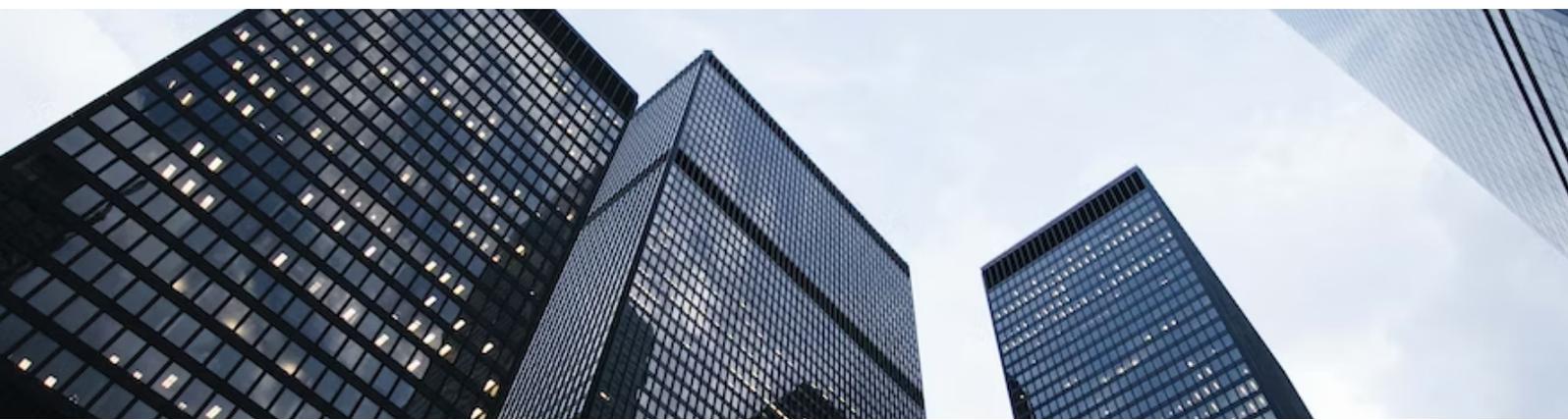
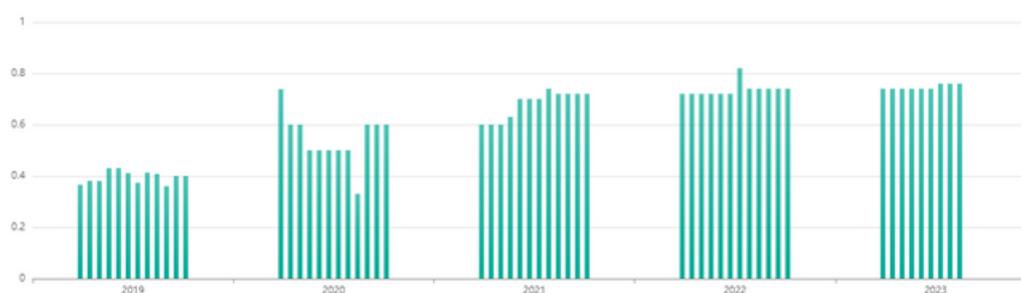
HISTÓRICO E COMPARATIVO

Desde que o BTG Pactual assumiu a gestão do BTLG11 em 2019, o fundo vem apresentando uma boa constância no pagamento de seus proventos, além de apresentar um crescimento anual, mostrando que o fundo vem conseguindo repassar a inflação, que é o seu principal indexador de reajuste. Ademais, o fundo apresenta algumas vantagens quando comparado aos indicadores de seus principais pares XPLG11, BRCO11, HSLG11 e VILG11, como por exemplo, um *dividend yield* inferior apenas ao HSLG11, entretanto, o HSLG11 negocia com um grande desconto em relação a seu valor patrimonial, o que eleva seu *dividend yield*. Por outro lado, o fundo negocia a um P/VP elevado, de 1,03x, acima de todos os seus pares. Tal fator pode ser explicado pela alta qualidade dos imóveis do fundo, fazendo com que os investidores prefiram pagar um valor mais elevado por um fundo que possui apenas ativos de altíssima qualidade.

XPLG11 →	BTLG11 →	BRCO11 →	HSLG11 →	VILG11 →
R\$ 113,19 ↑ 0,20 %	R\$ 100,85 ↑ 0,49 %	R\$ 123,74 ↓ -0,55 %	R\$ 95,30 ↑ 0,44 %	R\$ 105,06 ↓ -1,52 %
1º	2º	3º	4º	5º
7,97	8,86	7,46	9,00	7,74
1,02	1,03	1,02	0,92	0,94
3,43	29,50	4,42	4,40	1,99
3.801.248,71	6.753.397,76	3.271.801,66	923.593,56	2.549.585,34
8,05	4,70	8,91	-	6,99
-4,13	-1,30	-1,08	-	-7,00

DIVIDENDOS DO BTLG11

2023 / 2022 5 ANOS MAX.



CONCLUSÃO

Para a tomada da decisão final, é essencial realizar uma análise abrangente, levando em consideração diversos fatores. No contexto de um fundo de investimento imobiliário voltado para galpões logísticos, é fundamental examinar com atenção a qualidade dos imóveis, sua localização (especialmente se estão situados distantes de grandes centros urbanos, o que pode afetar seu atrativo), sua adequação para operações *last-mile* e seu preço. Ao avaliar os ativos imobiliários do fundo, podemos constatar a alta qualidade tanto dos imóveis em si quanto dos locatários, bem como sua excelente localização, que, em sua maioria, se encontra próxima a grandes centros urbanos. Contudo, ao analisar o preço do ativo, notamos que o fundo está sendo negociado a um valor ligeiramente acima de seu valor patrimonial. Essa precificação pode ser justificada por dois fatores: a crescente valorização dos fundos no segmento logístico, que têm experimentado um notável crescimento nos últimos anos, ou a alta qualidade do próprio fundo. Isso está alinhado com a filosofia de Warren Buffett, que frequentemente defende que a aquisição de ativos de alta qualidade pode demandar um prêmio em seu preço de compra. No entanto, também é possível argumentar que o fundo está sendo negociado em linha com seus pares, indicando um preço considerado normal, embora ligeiramente acima quando avaliamos seu índice preço/valor patrimonial de 1,03.

Preço da cota	R\$ 100,82
VP cota	R\$ 98,21
Dividend yield 12M	8,86%
P/VP	1,03x



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

