



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



Dezembro/2023



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/01/2024
- Data de pagamento: 25/01/2024
- Rendimento: R\$ 0,81
- Mês de referência: dezembro/2023

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
12

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Prazo de Duração
Indeterminado

Taxa:
0,90% a.a. sobre o valor
de Mercado do Fundo

Quantidade cotas
28.492.634



Valor de
Mercado⁽¹⁾
2.960
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
103,87
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
98,17
(R\$ /cota)

Retorno de
22,49%
Em 36 meses

Rendimento
0,81
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
266.471

Dividend yield
9,4%

Volume
mensal
152,2
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
23

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
1,6%

ABL Total⁽⁴⁾
863,3m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/12/2023; (2) WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada. Considera apenas os contratos de locação vigentes do fundo. (3) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FIIs. (4) Não considera área em expansão do ativo em Cabreúva/SP. Considera 100% da ABL dos ativos em processo de venda.

Mensagem aos Investidores

Em dezembro/23, o BTLG distribuiu R\$ 0,81/cota aos seus investidores. Com base na cota de fechamento do mês, a distribuição representa um *dividend yield* de 9,4% a.a.

Conforme mencionado no relatório do mês anterior, o Fundo concluiu a compra dos três ativos em São Paulo e quitou a dívida remanescente indexada ao CDI em dezembro de 2023. Contudo, os impactos na receita e na despesa financeira só serão refletidos a partir do resultado competência janeiro de 2024.

O Fundo segue agora no processo de integralização dos ativos recém adquiridos, entendendo custos e sinergias com o portfólio.

Pelo lado das vendas, ocorreu a conclusão do ativo BTLG Dutra SP. Neste mês, o Fundo distribuiu aos seus cotistas o saldo do lucro proveniente da venda.

Comercialização

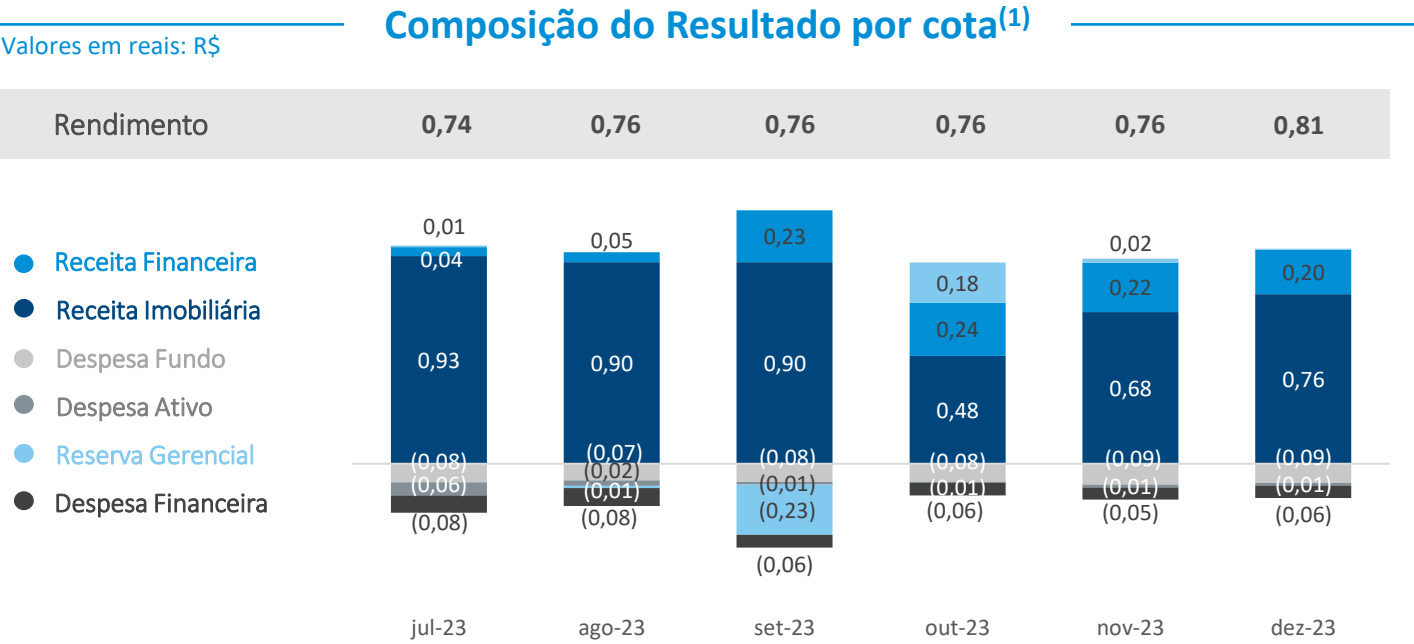
No imóvel BTLG Mauá, ocorreu a reposição de locatários, com a locatária Obramax expandindo sua locação para mais 1 módulo, ocupando agora cerca de 7.250 m² de ABL⁽³⁾. O novo contrato foi fechado com valor alinhado ao praticado anteriormente e incluiu a extensão do prazo de locação por mais 24 meses.

Evento Subsequente

O Fundo vendeu uma fração ideal do imóvel BTLG SBC por R\$ 212,5 milhões, resultando em um lucro de R\$ 1,27/cota. A Gestora considera essa alienação uma oportunidade para o Fundo sair de uma posição de desenvolvimento, destravando lucro para os cotistas e possibilitando a alocação dos recursos da venda em ativos geradores de renda, alinhados à estratégia do Fundo. Além disso, o Fundo manteve uma opção de compra de uma participação minoritária no imóvel para uma possível oportunidade de investimento no futuro. A venda é parcelada, com um sinal de R\$ 25 mm e três parcelas iguais de R\$ 62,5 mm a serem pagas até janeiro de 2025. O sinal foi recebido pelo Fundo em fevereiro de 2024. Maiores detalhes podem ser encontrados nos fatos relevantes dos dias fato relevante dos dias [12/01/24](#) e [09/02/24](#).

Destaque do mês

No relatório deste mês, é apresentada uma seção especial com os desdobramentos dos desafios inicialmente traçados para 2023.



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%	Westorck
4%	Ceva
5%	BRF
6%	Braskem
7%	Ambev
7%	Amazon
10%	Assaí

Total de locatários: 64

20 maiores locatários são responsáveis por 72% da receita do FII.

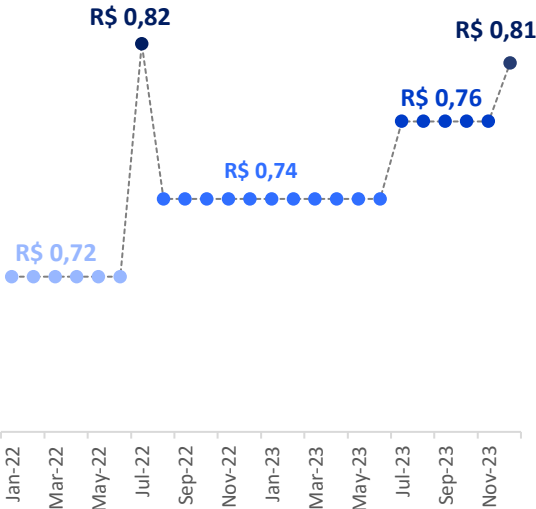
Demonstração de Resultados⁽¹⁾

Valores R\$		Novembro		Dezembro		2023	
		R\$/cota		R\$/cota			
a	Receita	13.840.305	0,49	14.007.345	0,49	180.773.258	
	Locações	14.069.564		14.246.167		183.444.351	
	Descontos	-229.259		-238.822		-2.671.093	
b	Despesa	-371.103	-0,01	-305.665	-0,01	-5.890.028	
	Operacional	-198.777		-242.205		-2.385.700	
	Comissões	-172.327		-63.460		-3.504.328	
c = a + b		NOI	13.469.201	0,47	13.701.680	0,48	174.883.230
d	Receita Eventual	0	0,00	11.766.624	0,41	44.755.431	
	Lucro Vendas	0		11.766.624		44.755.431	
e	Ajustes	4.752.303	0,17	-4.953.680	-0,17	-2.228.835	
	Caixa / Competência	4.752.303		-4.953.680		-2.228.835	
f	Fluxo Financeiro	5.580.321	0,20	4.867.071	0,17	22.591.227	
	Rendimento caixa	6.312.363		5.689.770		30.516.358	
	FII / CRI	798.808		792.181		10.123.043	
	Despesa Financeira	-1.530.850		-1.614.881		-18.048.174	
g = c + d + e + f		Resultado Imobiliário	23.801.825	0,84	25.381.695	0,89	240.001.053
h	Despesa FII	-2.678.497	-0,09	-2.472.131	-0,09	-24.478.174	
	Taxa Adm.	-2.125.536		-2.159.745		-21.065.565	
	Outras despesas	-552.961		-312.386		-3.412.609	
i = g + h		Resultado Fundo	21.123.328	0,74	22.909.563	0,80	215.522.880
		Distribuição de dividendos	21.654.402	0,76	23.079.034	0,81	214.022.253
		Resultado acumulado ⁽²⁾⁽³⁾	2.318.189	0,08	2.148.719	0,08	-
		Lucro projetado com vendas em curso ⁽⁴⁾			87.472.386	3,07	



Evolução dos rendimentos

Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota



Notas: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência; (2) A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. (3) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (4) 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.

Retrospectiva 2023 (Desafios iniciais vs Realizado)

Em 2023 presenciamos um elevado custo de oportunidade na seleção das alternativas de investimento, ou seja, dificilmente o mercado ofereceria para o investidor alternativas atrativas o bastante para fazê-lo abrir mão das vantajosas aplicações em renda fixa atreladas a um elevado CDI. Observamos ainda um cenário macroeconômico desafiador, influenciado por um lado por um governo em transição, trazendo mudanças estratégicas relevantes nas agendas política e fiscal, e, por outro lado, por turbulências advindas do mercado de crédito. No entanto, nessa mesma janela o FII BTLG se sobressaiu demonstrando força e resiliência, frutos de cuidadoso planejamento prévio, bem como de uma estratégia focada na simplicidade, traduzida na política que chamamos de “tripé imobiliário” (localização diferenciada, qualidade construtiva AAA e alta qualidade creditícia dos inquilinos). Assim, em 2023 o FII BTLG proporcionou ao seu investidor um retorno na ordem de 14,2%, correspondentes a 128% CDI líquido.

Havíamos elencado, no Relatório Gerencial de dezembro/2022 ([link](#)), alguns desafios traçados para 2023 relacionados, em essência, a: (i) uso eficiente do caixa, (ii) reciclagem de ativos, (iii) novas oportunidades, e (iv) gestão comercial. Findo aquele ano, resumimos abaixo nossa percepção com relação a cada estratégia:

(1) Eficiência do Caixa:

- **CRI/Alavancagem:** Quitamos, sem multas, toda dívida atrelada ao CDI (R\$ 60 mm @ CDI + 2,95%), levando o Fundo para um patamar ainda mais saudável na relação dívida/patrimônio (LTV – Loan to Value), baixando de 7,2% para de 5,3%.

Considerações: Essa pequena exposição restante representa uma dívida consolidada barata, na ordem de IPCA + 5,91%, e esse baixo nível de alavancagem atual oferece uma confortável “gordura” para fazer frente a oportunidades de aquisição futuras. Ou seja, o FII BTLG dispõe agora, além das fontes tradicionais de recursos (via vendas ou chamadas de capital), da alavancagem como fonte complementar de recursos e, dado o atual tamanho do Fundo, mesmo um pequeno percentual do seu patrimônio se traduz em um representativo cheque potencial e, assim, enxergamos BTLG em um patamar ainda mais competitivo na disputa pelos grandes portfólios. Destacamos ainda que os fatores acima também deixam o FII em posição mais confortável para ser mais firme em eventuais tratativas para negociação dos termos de eventual alavancagem, buscando taxas atrativas bem como razoáveis razões de garantia e multas mais brandas.

- **Obras/Reformas:** Finalizamos as expansões dos ativos Westrock Araçatuba e BTLG Cabreúva.

Considerações: Em Araçatuba estendemos o contrato atípico com a Westrock por mais 10 anos, e em Cabreúva resolvemos um antigo impasse comercial/judicial envolvendo as obras da expansão que se arrastava desde antes de o ativo vir a ser incorporado ao BTLG. Como resultado, conseguimos não somente a conclusão das obras, mas, principalmente, a pré-locação de 50% dessa nova área expandida.

Retrospectiva 2023 (Desafios iniciais vs Realizado)

(2) Reciclagem de Ativos:

- **Vendas:** O Fundo segue desinvestindo seus imóveis de forma recorrente, sendo essa uma estratégia importante na busca pela destrava de lucros para os cotistas.

Considerações: No 2º semestre de 2023 foi iniciado o ciclo de alienações dos ativos pertencentes às carteiras incorporadas em 2022 (BLCP e VVPR) com a venda de Ambev em Santa Luzia/MG, com 20% de ganho capital⁽¹⁾ (R\$ 0,67/cota). Outro giro foi a venda do ativo BTLG Dutra SP, com 41% de ganho de capital (R\$ 0,83/cota). Há ainda em curso outros três ativos em processo de venda, sendo eles: (i) BTLG SBC (terreno da antiga fábrica da Ford) e (ii)/(iii) ativos BA + SP (*em confidencialidade*). As vendas em curso representam R\$ 3,07 de lucro⁽⁴⁾ repesado a ser distribuído aos cotistas ao longo dos próximos semestres, sujeitos à conclusão das transações. Historicamente, o BTLG vendeu ativos 26% acima do laudo de avaliação e com lucro médio de 38%.

(3) Novas Oportunidades

- **Emissões:** Em 2023 o Fundo aumentou seu capital em R\$ 730 milhões e se utilizou desses recursos para fazer frente a aquisições oportunísticas, tendo em vista (i) o cap rate superior à média de avaliação da carteira e (ii) características técnicas/localização que acrescentam robustez e resiliência para seu portfólio: 100% em São Paulo, 57% Raio 30km SP e 100% AAA.

Considerações: O Fundo encerra o ano com cerca de 860 mil m² de ABL, sendo 95% AAA e 46% localizados dentro de um raio de 30 km de São Paulo, com uma vacância de 1,6%. No presente momento o Fundo segue em diligência avançada para aquisição de mais 3 ativos em SP, potencialmente representando investimento adicional na ordem de R\$ 400 mm, a um cap médio acima da média do portfólio e traduzindo no curto prazo em um *yield* de dois dígitos⁽²⁾.

(4) Gestão Comercial:

- **Novas locações:** Ao longo de 2023 o Fundo comercializou na ordem de 50.000 m² de seu portfólio, e reduziu sua vacância de 2,1% para 1,6%.

Considerações: O Fundo segue apresentando patamar de vacância estruturalmente baixo quando comparamos com a média de vacância do parque logístico nacional, na ordem de 10,5%⁽³⁾, bem como do Estado de São Paulo, de 11,2%⁽³⁾, onde se concentra cerca de 89% da área locável (ABL) do Fundo.

- **Revisões contratuais:** Os esforços comerciais resultaram em um importante aumento de receita para o Fundo, sendo que somente no segundo semestre observamos incremento de receitas, assumindo a comparação entre mesmos ativos, na ordem de 8,5% (ou de 6,5%, se desconsiderada a inflação).

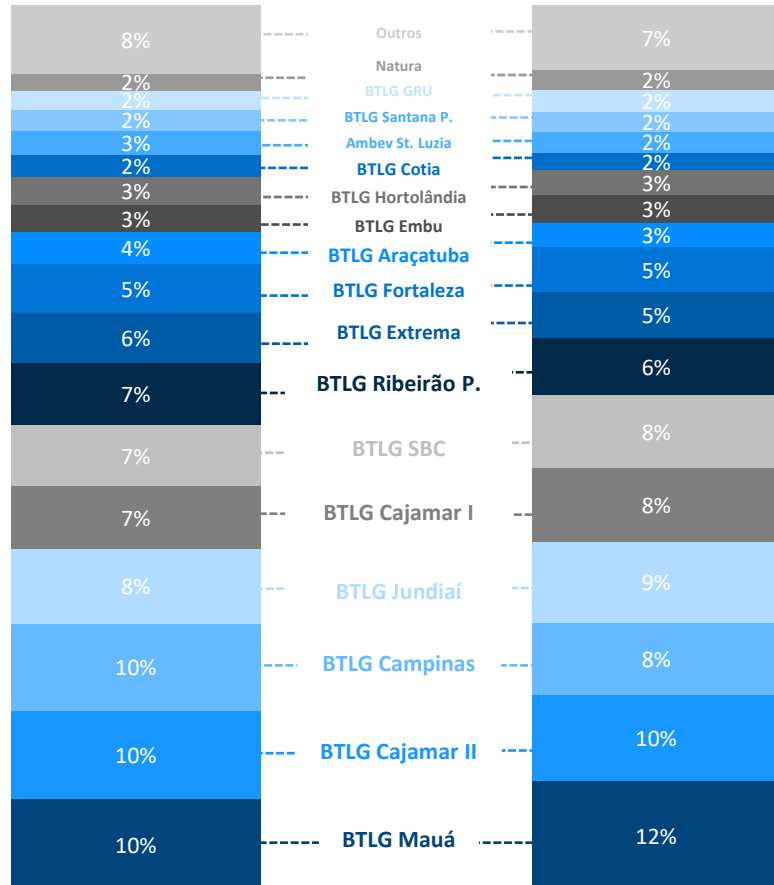
Sendo assim, as políticas em curso, quando somadas ao trabalhado realizado em 2023, trazem perspectivas positivas com relação à próxima reavaliação patrimonial do Fundo, com destaque para (i) o ganho real de receita, quando comparados os mesmos ativos, (ii) as recorrentes vendas acima de laudo, (iii) as aquisições com cap rate acima da média da carteira, e (iv) a melhoria da percepção de risco do portfólio decorrentes de, entre outros: fechamento de juros, redução da exposição a ativos em desenvolvimento, e maior concentração em ativos prime.

Seguimos comprometidos com nosso maior objetivo, que é a transparência e a maximização da rentabilidade e satisfação do cotista.

Carteira

Receita de Locação

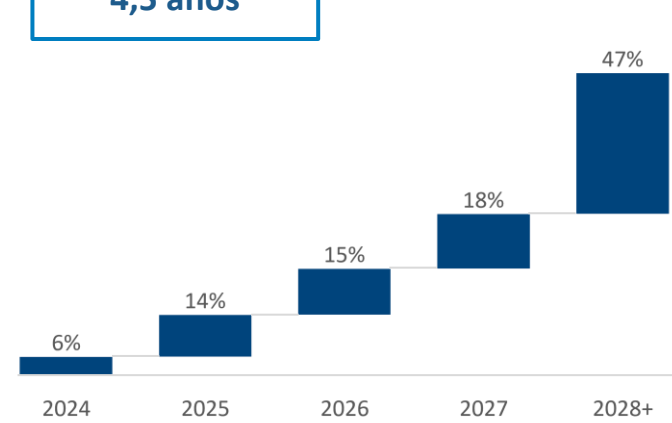
Valor Patrimonial



Vencimento

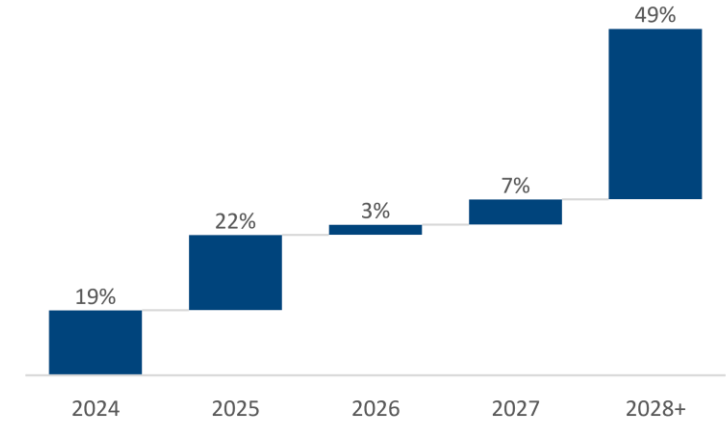
(% da receita contratada)

WAULT
4,5 anos



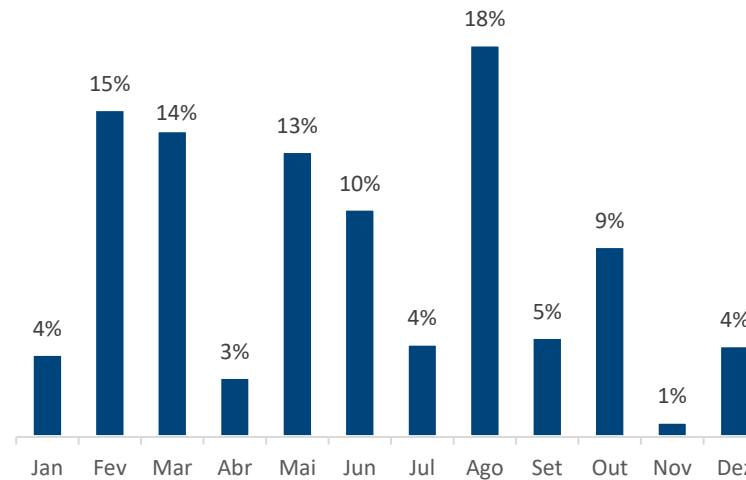
Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

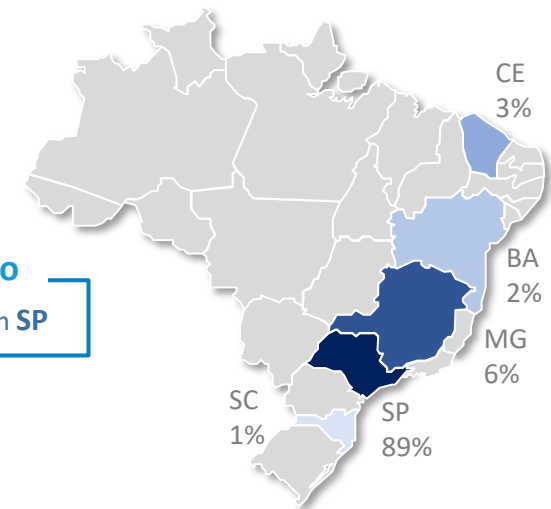


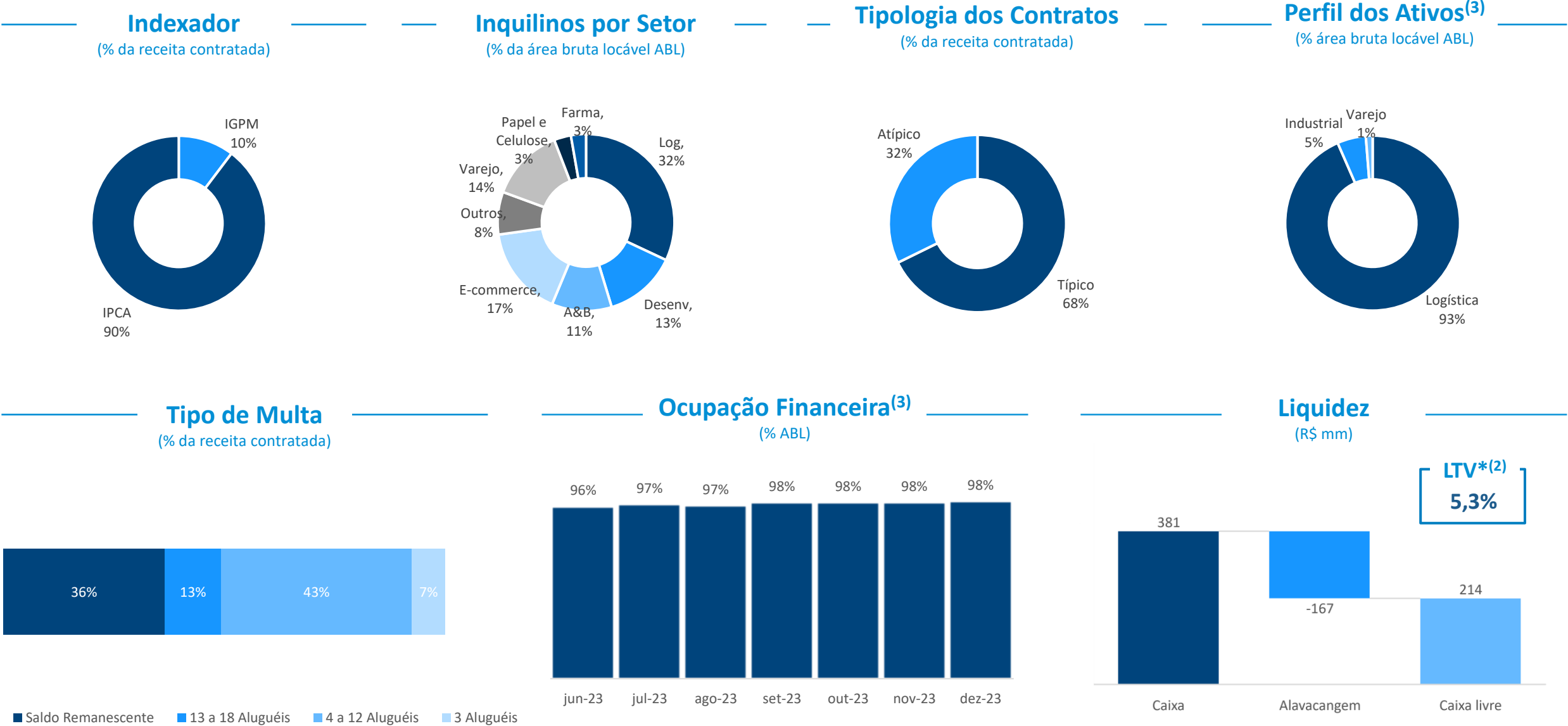
Geografia

(% da ABL)

Localização

89% da ABL em SP



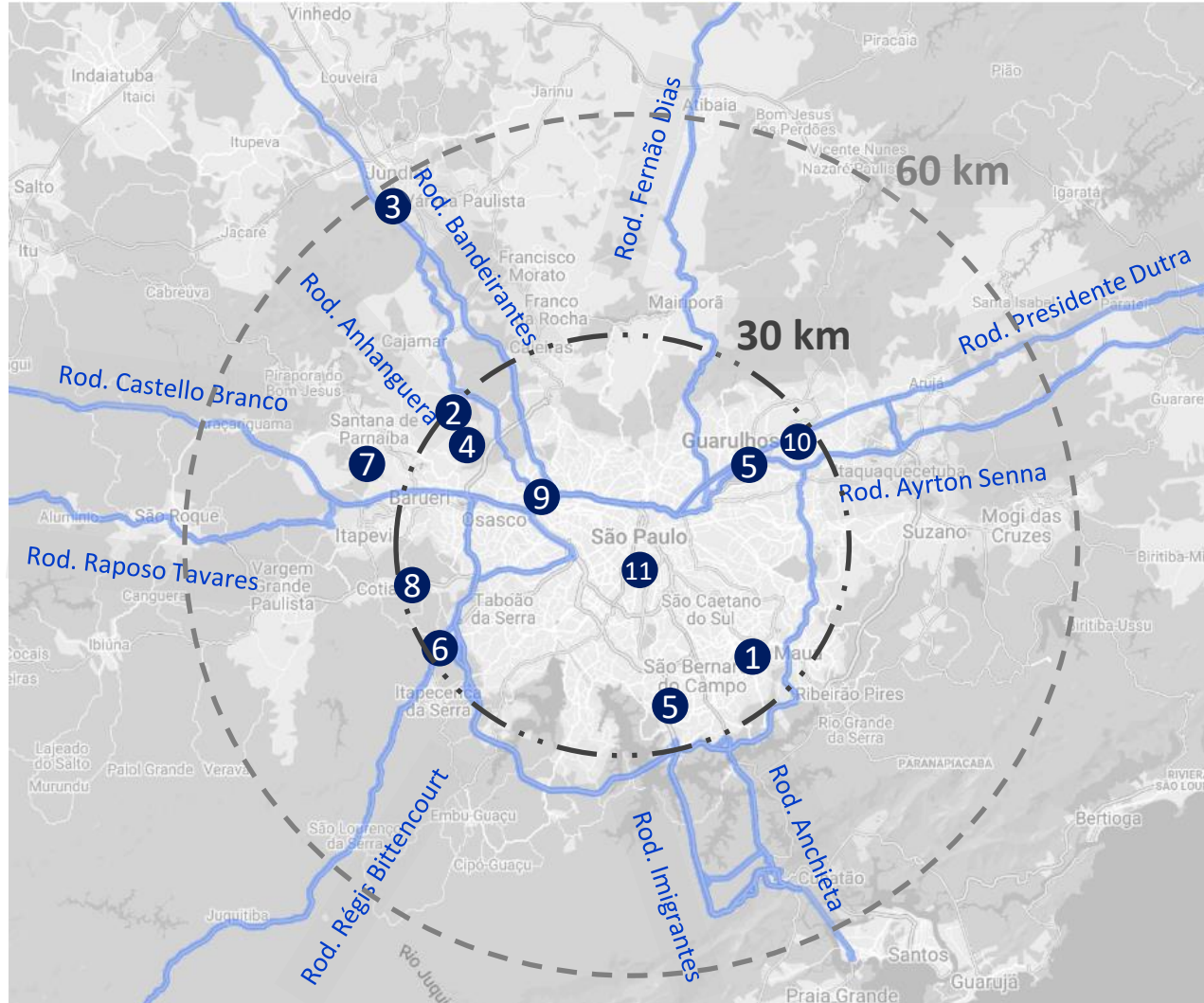


Ativos

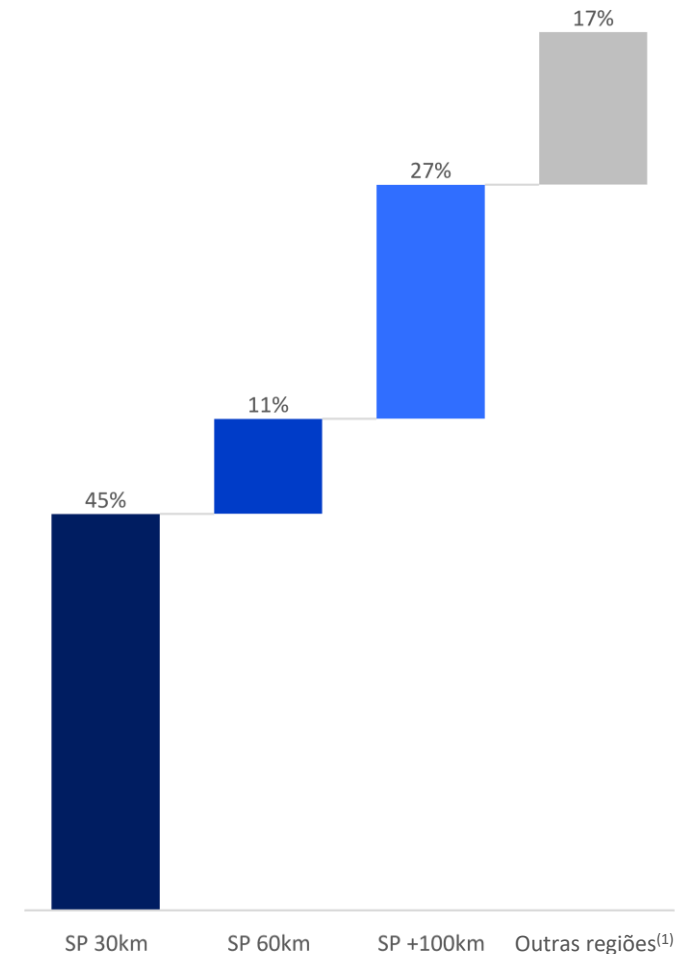
Localização

Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 1 BTG Log Mauá (10%)
- 2 BTG Log Cajamar II (10%)
- 3 BTG Log Jundiaí (8%)
- 4 BTG Log Cajamar I (7%)
- 5 BTG Log SBC (7%)
*Imóvel em processo de venda
- 6 BTG Log Embu (3%)
- 7 BTLG Santana P. (2%)
- 8 BLTG Cotia (2%)
- 9 Natura (2%)
- 10 BTLG GRU (2%)
- 11 Dengo FL (1%)



% da receita por localização



Portfólio Atual

Localização

- BTLG Cajamar I | SP
- ABL: 57.153 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2026



- BTLG Cajamar II | SP
- ABL: 78.639 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



- 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: 12%
- Contrato: Multiusuário



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



- BTLG Embu | SP
- ABL: 30.592 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



Nota: (1) Expansão a ser realizada conforme demanda de inquilinos.

Portfólio Atual

Localização

- BTLG Hortolândia | SP
- ABL: 36.024 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



- BRF Fortaleza | CE
- ABL: 23.274 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2037



- BTLG Araçatuba | SP
- ABL: 26.783 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2033



- Natura São Paulo | SP
- ABL⁽¹⁾: 63.606 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2033



- BTLG Santana de Parnaíba | SP
- ABL: 18.940 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2037



- Ambev Feira de S. | Bahia
- ABL: 11.295 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2027



- Dengo FL | SP
- ABL: 1.499 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2035



- BTLG Cotia
- ABL: 7.538 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2026



Portfólio Atual

Localização

- BTLG Campinas | SP
- ABL: 1.999 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2027



- BTLG Navegantes | SC
- ABL: 9.794 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2037



- BTLG Cabreúva | SP
- ABL⁽¹⁾: 31.214 m²
- Vacância⁽³⁾: 8%
- Contrato: Multiusuário



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



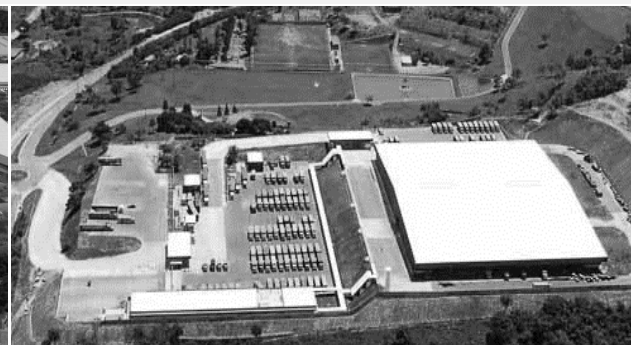
- BTLG Camaçari | BA
- ABL: 4.415 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2025



- BTLG SBC | SP
- ABL potencial⁽³⁾: 460.000 m²
- Participação: 25%
- Em desenvolvimento



- Ambev Santa Luzia | MG
- ABL: 16.120 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2025



Cronograma

Últimos eventos:

24 de Novembro

Fundo assinou um CCV⁽³⁾ para aquisição de 3 imóveis em São Paulo, sendo 70% raio 30km.

Valor: R\$ 760 mm

Cap rate⁽⁴⁾: 9,2%

Yield 18m⁽⁵⁾: 15%

Fechamento da operação condicionado a superação de CPs⁽⁶⁾

Fato relevante

18 de Dezembro

Fundo pré-pagou, sem multa, o último CRI indexado ao CDI da sua carteira no montante de R\$ 60 mm.

Fato relevante

19 de Dezembro

Fundo concluiu a venda do imóvel BTLG Dutra SP, recebendo 100% do preço.

Valor: R\$ 81,1 mm

Lucro: R\$ 0,83/cota

Fato relevante

27 de Dezembro

Fundo concluiu aquisição de 3 imóveis no estado de São Paulo, sendo 2 em Cajamar e 1 em Campinas.

Valor: R\$ 760 mm

Cap rate⁽⁴⁾: 9,2%

Yield 18m⁽⁵⁾: 15%

Fato relevante

12 de Janeiro*

Fundo assinou um CCV⁽³⁾ para venda do imóvel BTLG SBC.

Venda parcelada, sujeita a superação de determinadas CPs⁽⁶⁾.

Valor: R\$ 212,5 mm

Lucro⁽⁸⁾: R\$ 1,27/cota

Fato relevante

26 de Janeiro*

Fundo anunciou sua 12ª emissão de cotas no montante de R\$ 1,2 bi.

Data limite do DP⁽⁹⁾: 15/02

Data limite Subscrição: 26/02

Fato relevante

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⁽⁸⁾: R\$ 1,27/cota

Fato relevante



BTG Log Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):



LTV⁽⁷⁾: 5,3% | Perfil alavancagem: Longo Prazo

CRI I

Volume: R\$ 40mm

Vencimento: jul/31

Amortização: Mensal (ago/23)

Taxa: IPCA + 5,92%

IF: 21G0479767

S/ multa⁽¹⁾

CRI II

Volume: 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: 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

(*) Evento Subsequente. 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) Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças. (4) Cap rate da transação considera o valor da receita vigente sobre o preço dos imóveis performados, desconsiderando a potencial expansão. (5) Yield estimado da aquisição em virtude do recebimento da totalidade das receitas dos imóveis atrelado ao pagamento parcelado. (6) Condições Precedentes. (7) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FIL. (8) Lucro estimado da operação, sujeito ao recebimento das parcelas a prazo. (9) Direito de preferência.

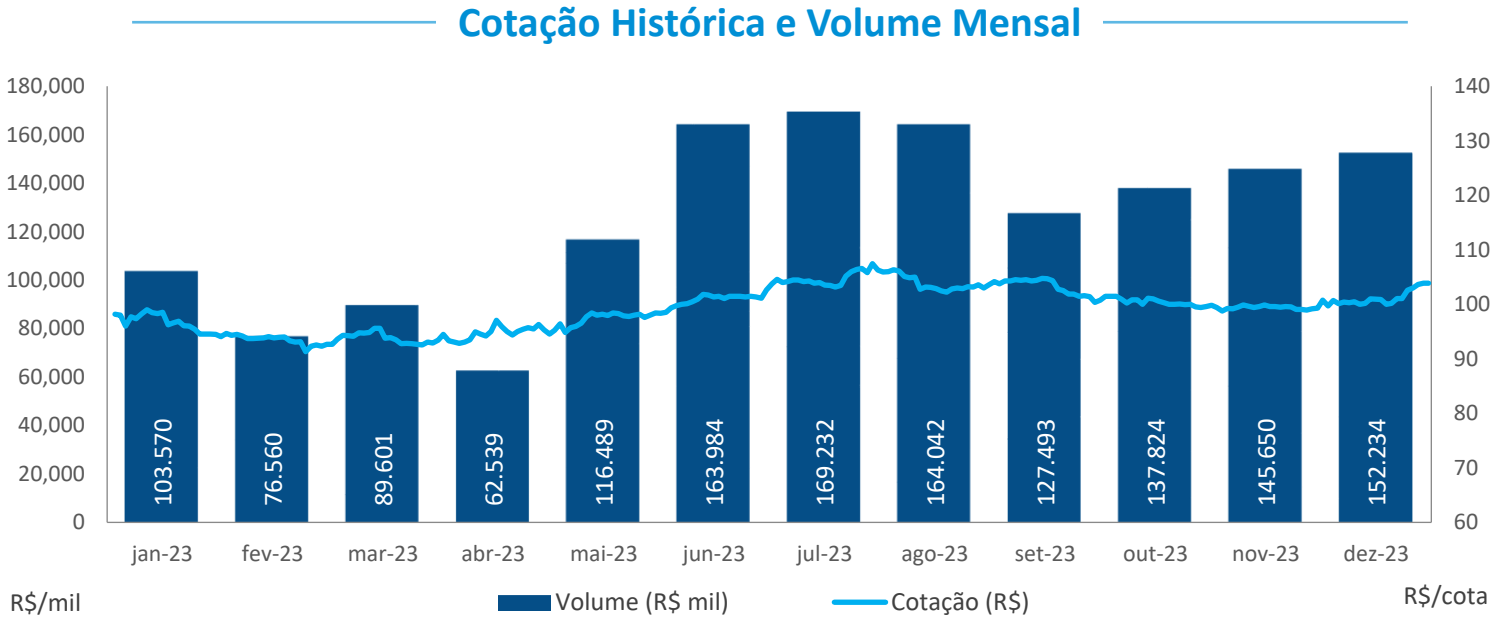
Contatos

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					
	Mês (dez-23)	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	3,9%	14,2%	14,2%	17,3%	22,5%
IFIX	4,2%	15,5%	15,5%	18,1%	15,4%
CDI Líquido ¹	0,7%	11,1%	11,1%	23,0%	27,7%
IBOV	5,4%	22,3%	22,3%	28,0%	12,7%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*