



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



Janeiro/2024



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/02/2024
- Data de pagamento: 23/02/2024
- Rendimento: R\$ 0,78
- Mês de referência: janeiro/2024

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⁾
2.919
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
102,44
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
100,24
(R\$ /cota)

Retorno de
19,84%
Em 36 meses

Rendimento
0,78
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
279.451

Dividend yield
9,1%

Volume
mensal
232,7
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
23

WAULT⁽²⁾
4
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
2%

ABL Total⁽⁴⁾
870,3m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/01/2024; (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. (4) Considera 100% da ABL dos ativos em processo de venda.

Mensagem aos Investidores

Em janeiro/24, o BTLG distribuiu R\$ 0,78/cota aos seus investidores. Com base na cota de fechamento do mês, a distribuição representa um *dividend yield* de 9,1% a.a.

Neste mês, ocorreu a entrega da obra de expansão de Cabreúva, com a emissão do Habite-se e do AVCB. A entrega é um marco para o Fundo, dado que a execução do projeto foi afetada por um longo impasse judicial durante a gestão anterior. Junto com a entrega da expansão, temos o início da locação de metade do espaço (9.147 m²) para “CSI Cargo”, conforme já informado no [relatório de setembro/2023](#). O Fundo segue prospectando potenciais inquilinos para locação da outra metade da expansão e informará aos cotistas assim que houver atualizações.

Comercialização

- BTLG Jundiá: Nova locação de ~6 mil m² , com prazo de 60 meses e preço cerca de 5% acima da média do parque. Com a locação, a vacância do ativo cai para 6% (vs 12% anteriormente).
- BTLG Cabreúva: Devolução de ~3 mil m² pela locatária Vip Logística.

Com as movimentações e a entrega da expansão de Cabreúva, o Fundo mantém sua vacância em torno de 2%.

Reciclagem

O Fundo está em tratativas avançadas de negociação dos documentos finais para venda de dois ativos, sendo um na Bahia e outro em São Paulo, conforme [comunicado do dia 04 de janeiro](#). A conclusão das negociações será divulgada tempestivamente ao mercado.

Evento Subsequente

O Fundo encerrou sua 13ª emissão de cotas com a captação da totalidade da oferta acrescido do lote adicional no montante total de R\$ 1,5 bi, [conforme anúncio de encerramento](#). O recurso será destinado a aquisições de ativos com o perfil do Fundo e que já se encontram em fase de diligência. Cabe destacar que a Gestora assumiu os custos relacionados ao roadshow, como viagens, deslocamentos, publicações, impressões, entre outros.

Conversibilidade cotas

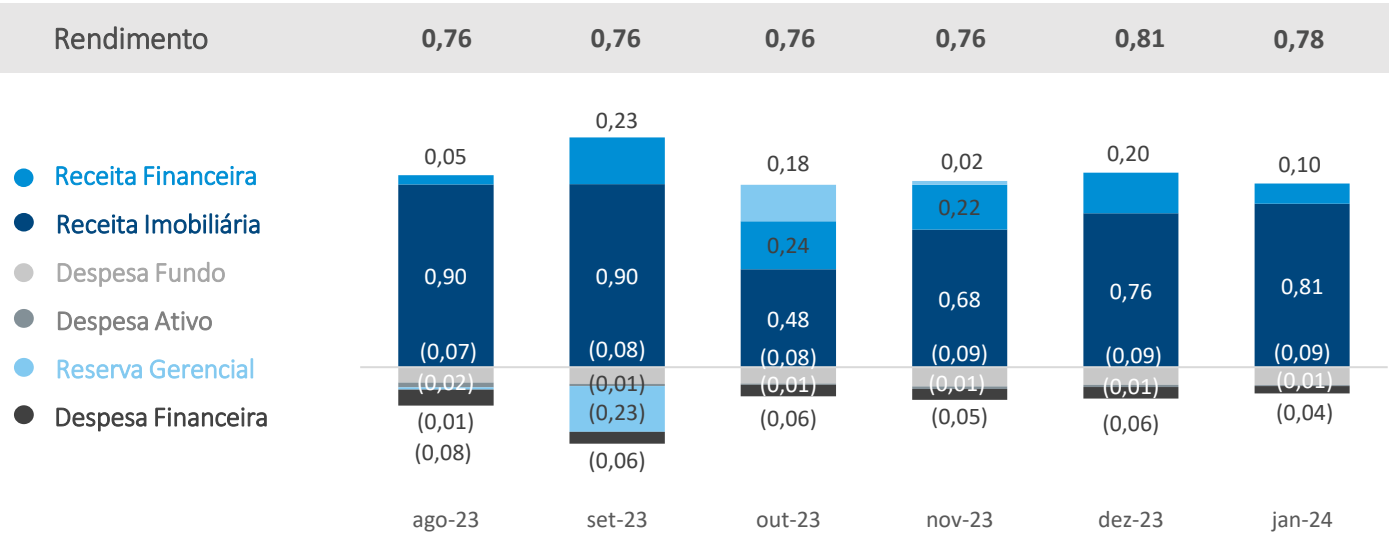
A fungibilidade das cotas está programada para acontecer ao longo do mês de abril.

Destaque do mês

No relatório deste mês, é apresentada uma seção especial com fotos da finalização da obra do BTLG Cabreúva.

Composição do Resultado por cota⁽¹⁾

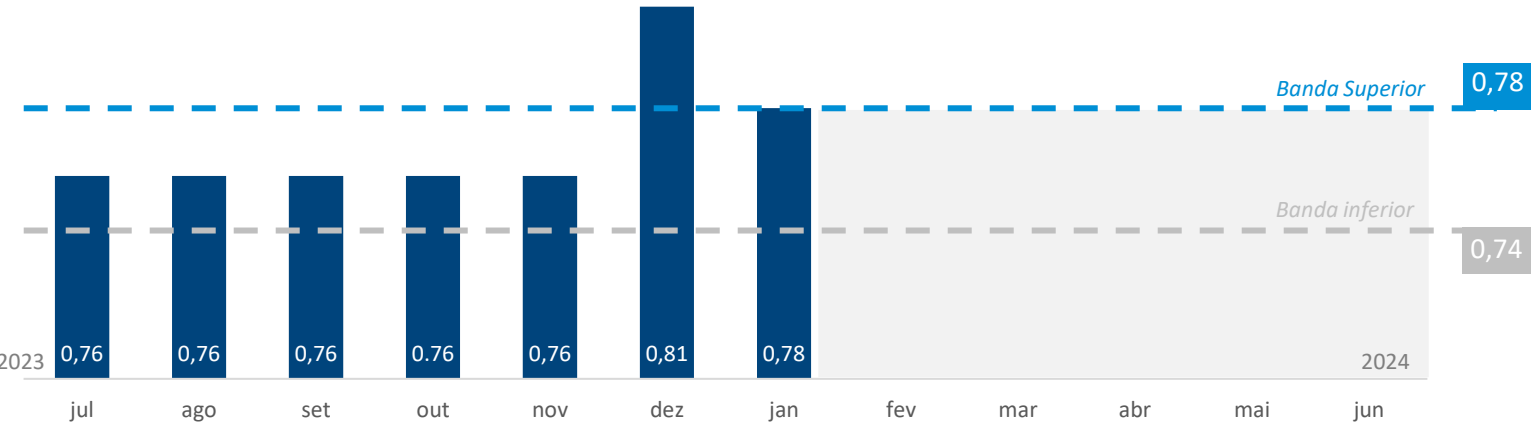
Valores em reais: R\$



Histórico de Resultados e previsibilidade futura⁽²⁾

Valores em reais: R\$/cota

Histórico de Distribuição 2S2023 e projeção 1S2024



Notas: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência. (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) Área Bruta Locável.

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.

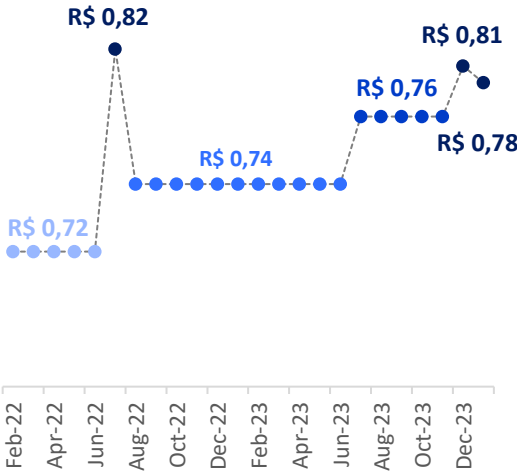
Demonstração de Resultados⁽¹⁾

Valores R\$		Dezembro		Janeiro		2024
		R\$/cota		R\$/cota		
a	Receita	14.007.345	0,49	17.927.183	0,63	17.927.183
	Locações	14.246.167		18.169.431		18.169.431
	Descontos	-238.822		-242.248		-242.248
b	Despesa	-305.665	-0,01	-167.500	-0,01	-167.500
	Operacional	-242.205		-96.923		-96.923
	Comissões	-63.460		-70.577		-70.577
c = a + b		NOI	13.701.680	0,48	17.759.683	0,62
d	Receita Eventual	11.766.624	0,41	0	0,00	0
	Lucro Vendas	11.766.624		0		0
e	Ajustes	-4.953.680	-0,17	2.133.291	0,07	2.133.291
	Caixa / Competência	-4.953.680		2.133.291		2.133.291
f	Fluxo Financeiro	4.867.071	0,17	2.671.698	0,09	2.671.698
	Rendimento caixa	5.689.770		2.877.651		2.877.651
	FII / CRI	792.181		811.024		811.024
	Despesa Financeira	-1.614.881		-1.016.976		-1.016.976
g = c + d + e + f		Resultado Imobiliário	25.381.695	0,89	22.564.673	0,79
h	Despesa FII	-2.472.131	-0,09	-2.489.137	-0,09	-24.288.814
	Taxa Adm.	-2.159.745		-2.209.303		-2.209.303
	Outras despesas	-312.386		-279.835		-279.835
i = g + h		Resultado Fundo	22.909.563	0,80	20.075.536	0,70
		Distribuição de dividendos	23.079.034	0,81	22.224.255	0,78
		Resultado acumulado ⁽²⁾⁽³⁾	2.148.719	0,08	0	0,00
		Lucro projetado com vendas em curso ⁽⁴⁾	87.472.386		87.472.386	3,07



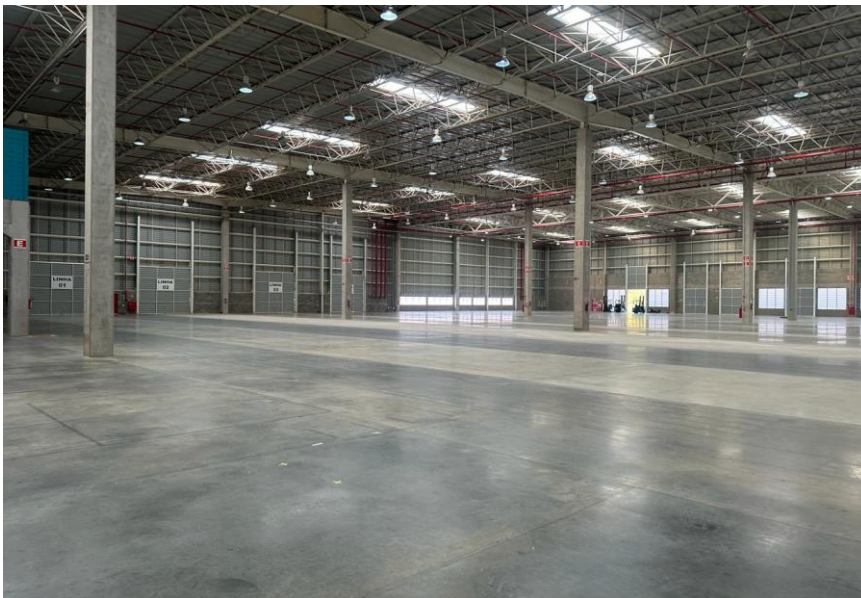
Evolução dos rendimentos

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.

Entrega expansão Cabreúva

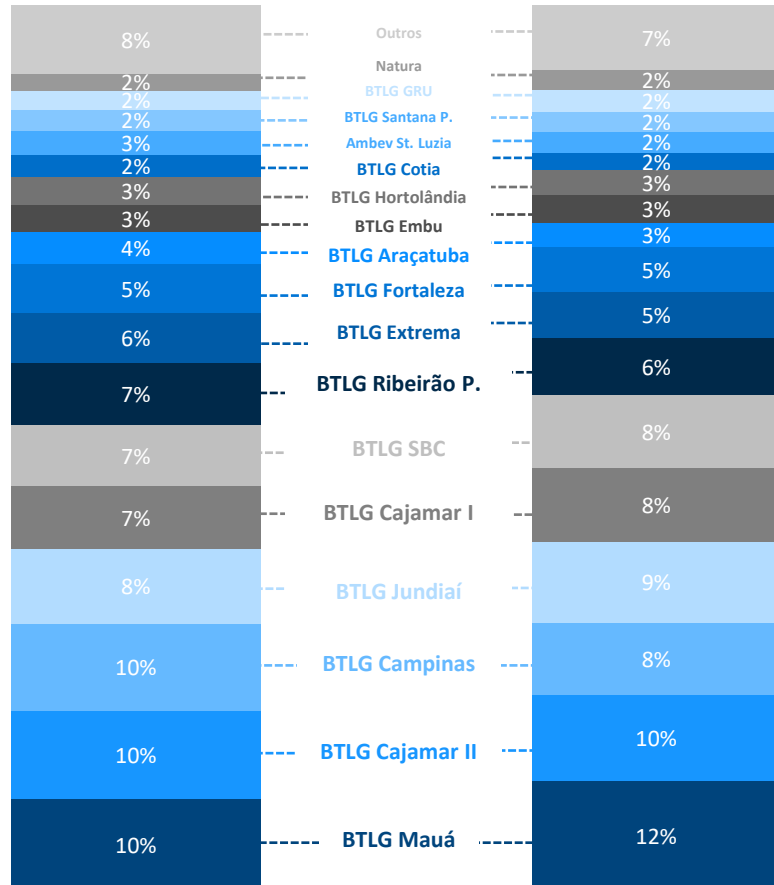


Emissão do Habite-se e AVCB conforme planejado marca o início da locação de metade da área de expansão.

Carteira

Receita de Locação

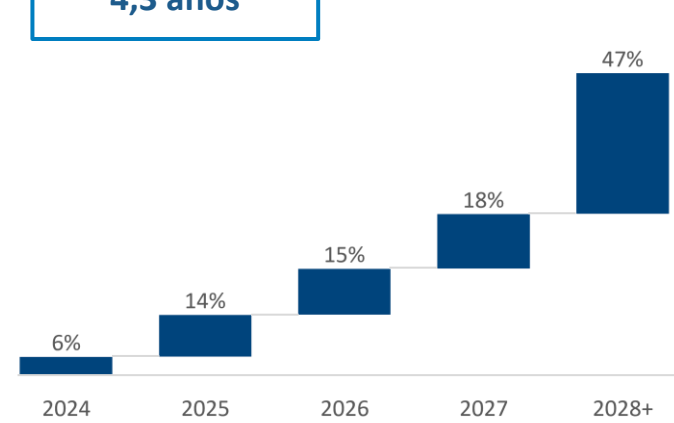
Valor Patrimonial



Vencimento

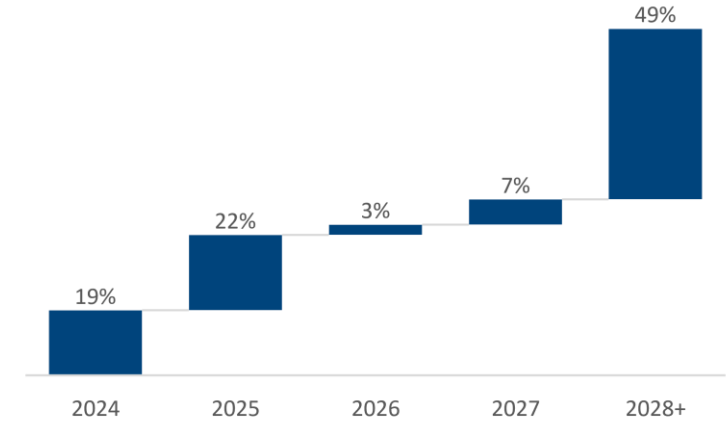
(% da receita contratada)

WAULT
4,3 anos



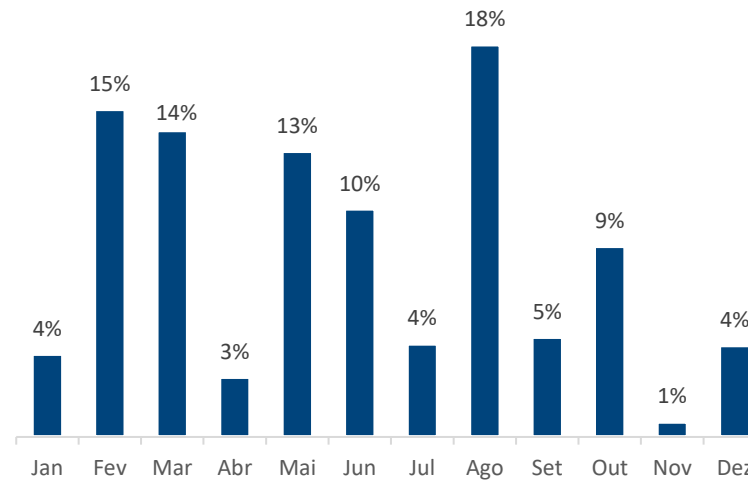
Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

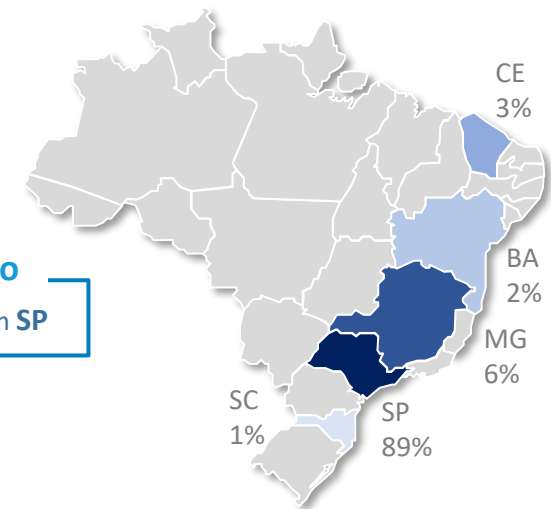


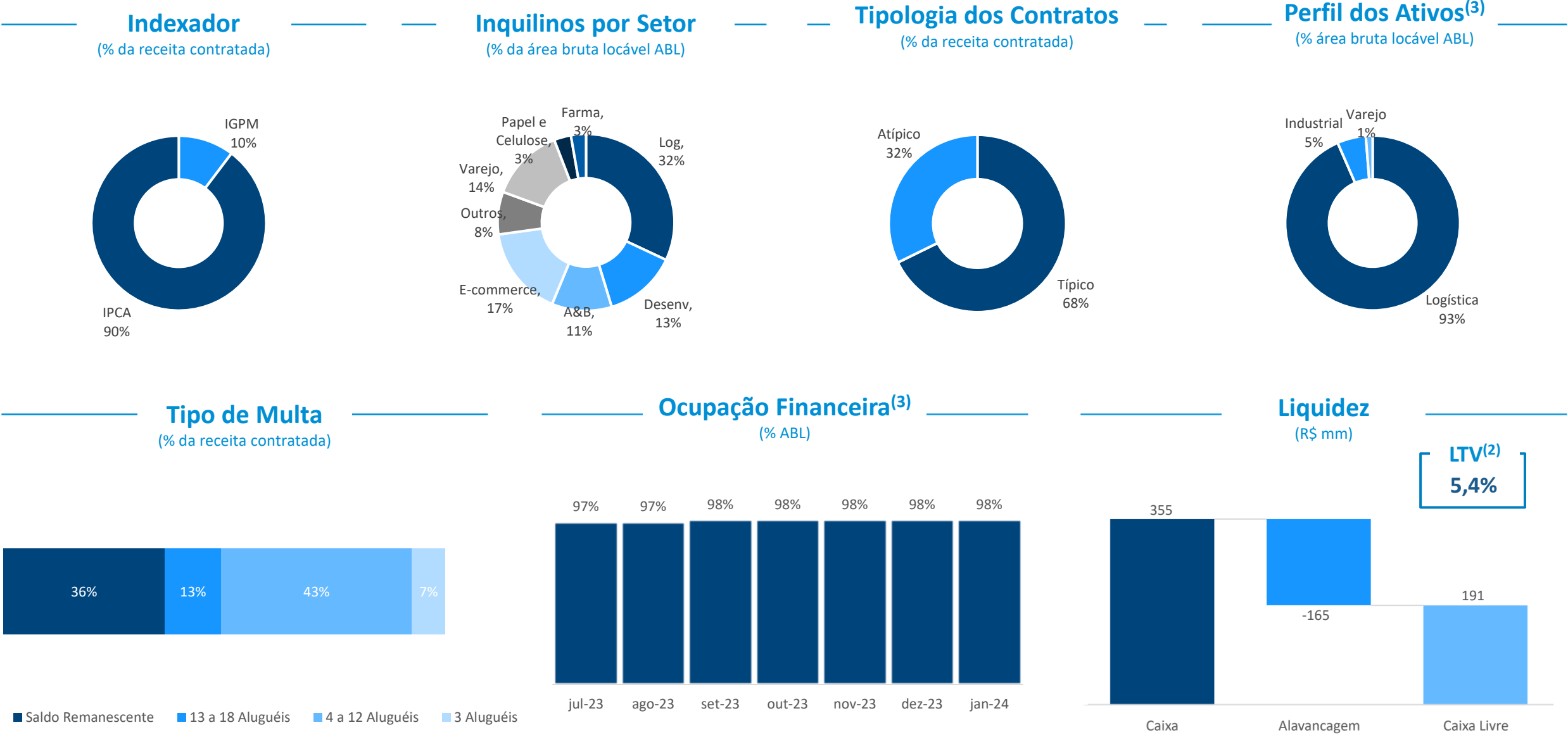
Geografia

(% da ABL)

Localização

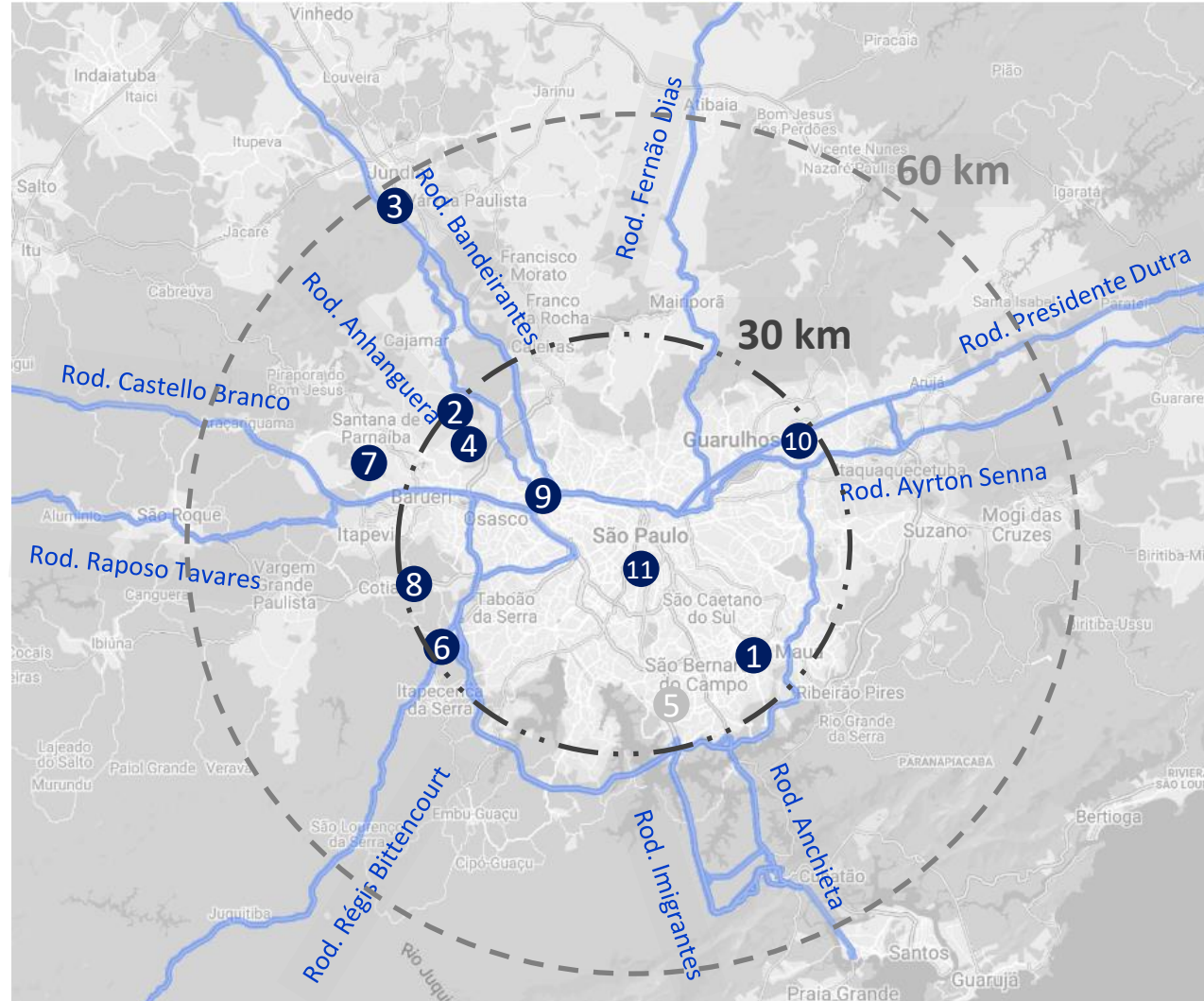
89% da ABL em SP



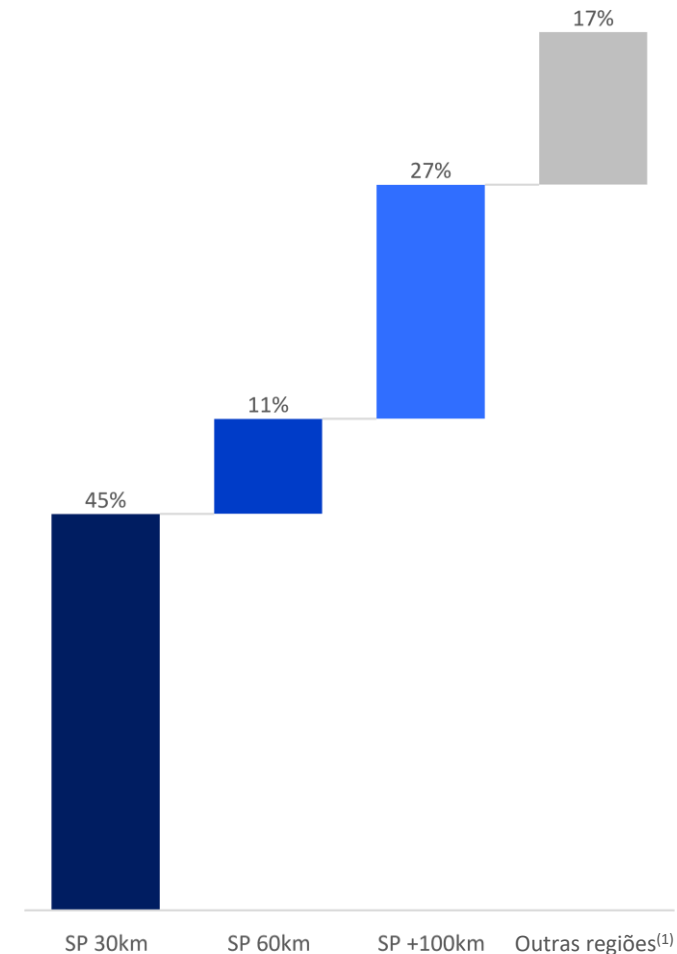


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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: 6%
- 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: 38.214 m²
- Vacância: 33%
- Contrato: Multiusuário



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



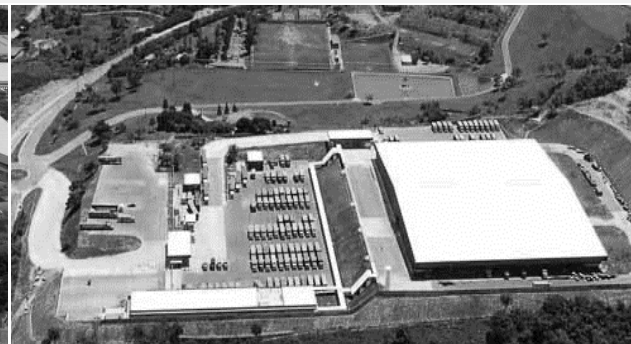
- BTLG Camaçari | BA
- ABL: 4.415 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2025



- 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 2025



Cronograma

Últimos eventos:

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 13ª 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

01 de março*

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

Fato relevante



BTG Log Hortolândia

Balanco BTLG (R\$):



LTV⁽⁷⁾: 5,4% | 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 FII. (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>

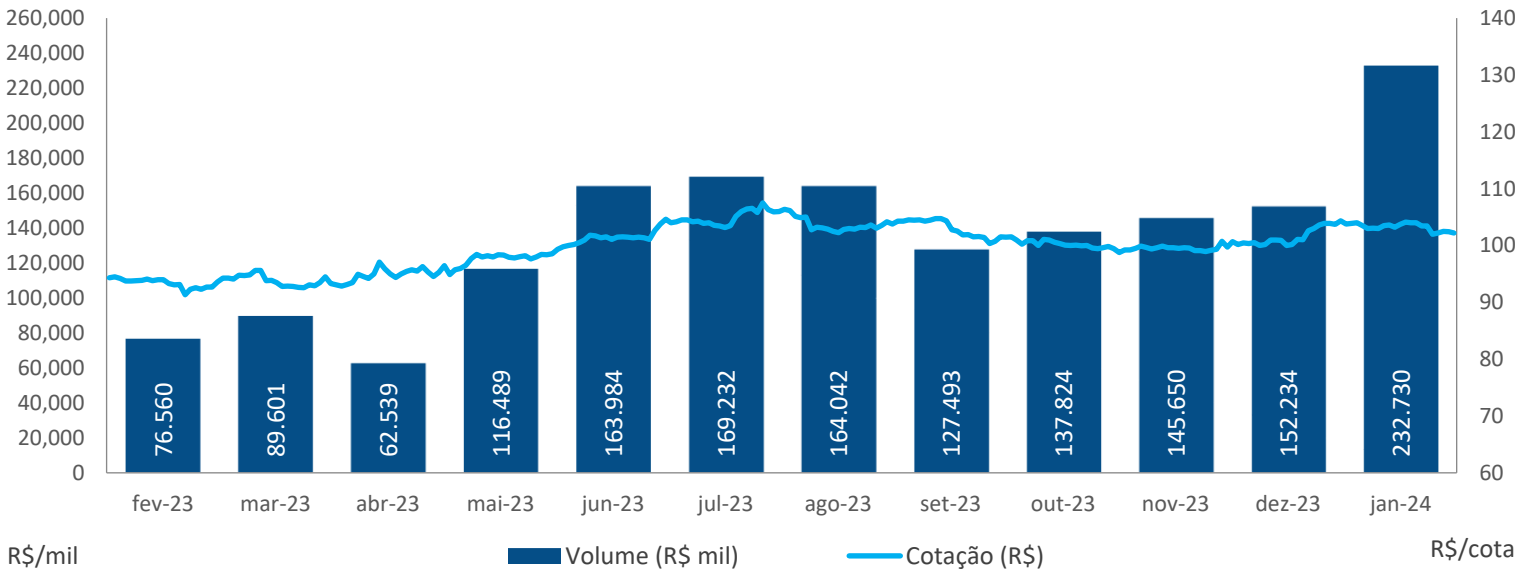
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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.



Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês (jan-24)	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	-0,4%	-0,4%	19,8%	17,9%	19,8%
IFIX	0,7%	0,7%	18,2%	20,0%	15,8%
CDI Líquido ¹	0,8%	0,8%	10,9%	23,2%	28,6%
IBOV	-4,8%	-4,8%	12,6%	13,9%	11,0%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*