



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



Fevereiro/2024



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/03/2024
- Data de pagamento: 25/03/2024
- Rendimento: R\$ 0,76
- Mês de referência: fevereiro/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
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⁾
4.485
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
103,70
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
99,32
(R\$ /cota)

Retorno de
24,36%
Em 12 meses

Rendimento
0,76
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
307.699

Dividend yield
8,8%

Volume
mensal
237,6
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
23

WAULT⁽²⁾
4
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
2%

ABL Total⁽⁴⁾
870,3m²
(Em '000)

Nota: (1) base 29/02/2024; (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 FIIs. (4) Considera 100% da ABL dos ativos em processo de venda.

Mensagem aos Investidores

Em fevereiro/24, o BTLG distribuiu R\$ 0,76/cota aos seus investidores. Com base na cota de fechamento do mês a distribuição representa um *dividend yield* de 8,8% a.a. O retorno em 12 meses é de 24,4%.

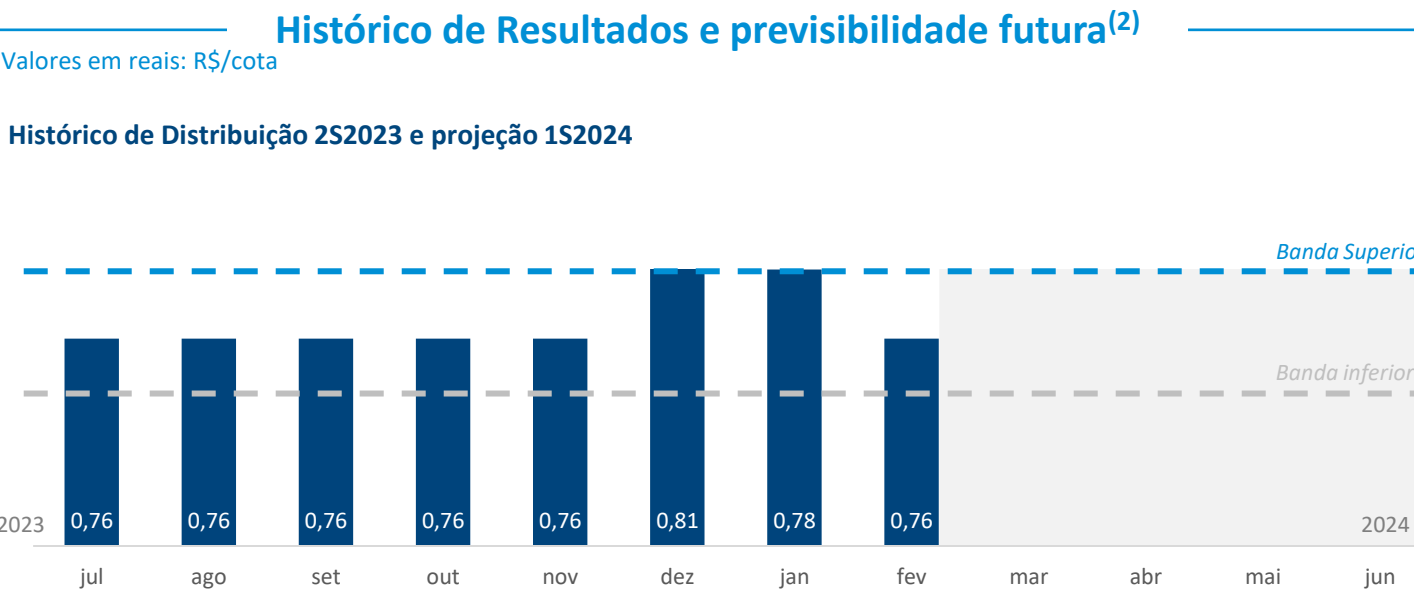
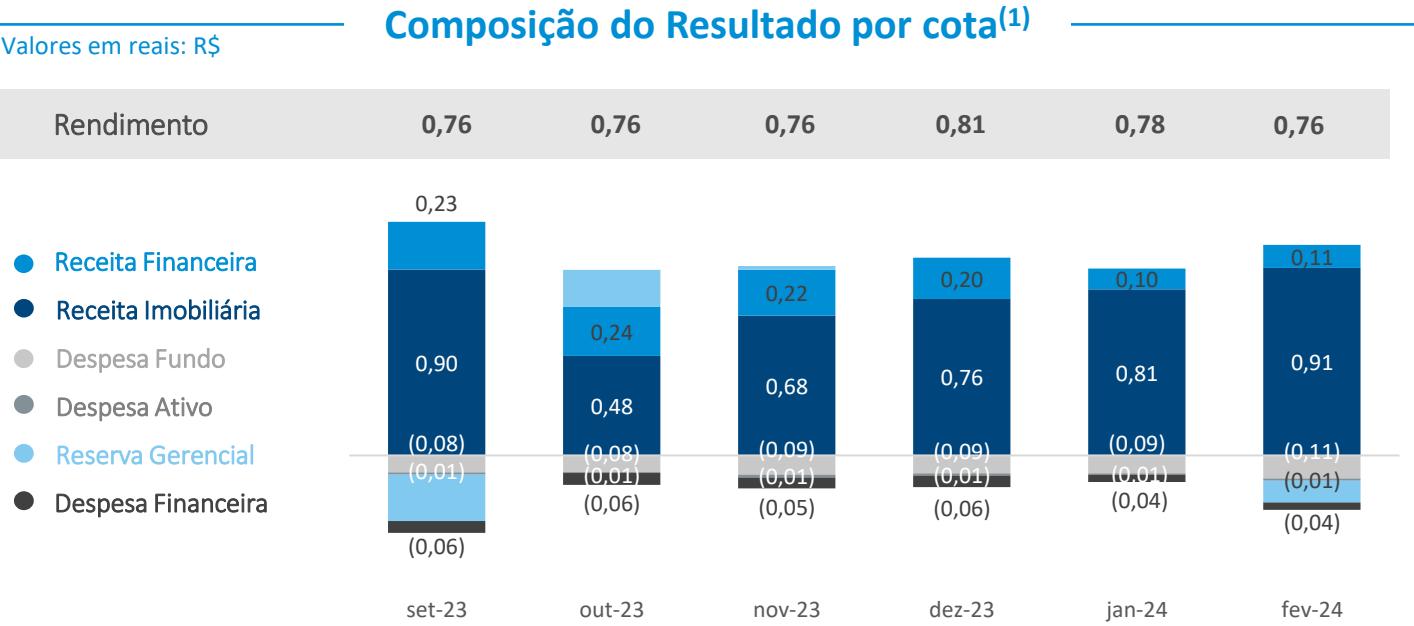
Nesse mês, o Fundo recebeu o sinal da venda do imóvel BTLG SBC, no valor de R\$ 25 milhões. O saldo restante de R\$ 187,5 milhões será recebido em 12 meses, dividido em 3 parcelas iguais.

Com relação à sua liquidez, o Fundo negociou em média R\$ 12,5 milhões por dia no mês, consolidando uma média diária de negociação superior a R\$ 10 milhões em 2024, e, fruto do seu tamanho e liquidez, o BTLG passou a integrar alguns dos principais índices internacionais. Essa conquista representa uma importante chancela de credibilidade ao trabalho que vem sendo feito, e impulsiona ainda mais a liquidez do Fundo resultando em um ciclo virtuoso para o cotista.

Evento Subsequente
Após a conclusão da sua 13ª emissão de cotas, o Fundo [comunicou no dia 15 de abril](#) a fungibilidade da emissão. Com isso, a negociação das cotas estará liberada a partir do dia 18 do mesmo mês.

Ainda no dia 15 de abril, o Fundo celebrou uma carta de intenções para aquisição de um portfólio composto por 11 ativos logísticos, dos quais 93% da receita está localizada em um raio de até 60 km de São Paulo. O valor da transação é de R\$ 1,75 bilhão e envolve um pagamento parcelado, sendo 65% à vista e 35% em 18 meses, corrigido pelo IPCA. O pagamento do sinal, vinculado ao recebimento de 100% da receita, proporciona ao FII uma rentabilidade mais elevada até a quitação da parcela final. Mais informações estão disponíveis no [Comunicado ao Mercado divulgado em 15 de abril](#), e detalhes adicionais sobre a transação serão amplamente divulgados ao mercado após a conclusão das negociações.

Conforme [Comunicado ao Mercado do dia 16 de abril](#), o Fundo celebrou o CCV⁽³⁾ para venda dos ativos BTLG Feira de Santana e BTLG Guarulhos pelo preço⁽⁴⁾ de R\$ 136,5 mm (R\$ 4.329/m²), sendo que naquela data foi recebido ~R\$ 71mm à vista e o saldo será pago em 3x parcelas semestrais consecutivas, reajustadas por IPCA + 2,0%. Da parcela à vista, R\$ 51 mm se refere *in kind* do BTLG Feira de Santana no FII TRBL11 e R\$ 20 mm foi recebimento em dinheiro. Para o BTLG, estar posicionado estrategicamente em cotas do TRBL11, FII pulverizado do segmento logístico, faz bastante sentido. O aporte *in kind* proporcionou a concretização da venda dos ativos, sendo que o preço de "aquisição" de TRBL apresenta desconto de 6% ao seu valor patrimonial (ou 3% ao seu preço de mercado), e o dividend yield de TRBL nesse nível (10,43%) entra acima do cap médio da carteira do BTLG, criando valor para o rendimento no curto prazo. Por fim, acreditamos que um ganho adicional pode ser criado para BTLG por meio da venda paulatina de TRBL com lucro ao longo dos próximos meses. O lucro⁽⁵⁾ estimado da operação é de R\$ 35 mm (0,82/cota).



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) Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças. (4) Considera reajustes das parcelas conforme projeções de IPCA da Gestora – 2024: 3,8% | 2025: 3,5%. Preço sem reajuste: R\$ 133,1 mm. (5) Lucro estimado da operação, sujeito ao recebimento das parcelas a prazo.

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\$						
		Janeiro	Fevereiro ⁽⁵⁾	2024		
		R\$/cota	R\$/cota			
a	Receita	17.927.183	0,63	18.169.209	0,64	36.096.392
	Locações	18.169.431		18.772.523		36.941.954
	Descontos	-242.248		-603.314		-845.563
b	Despesa	-167.500	-0,01	-321.564	-0,01	-489.064
	Operacional	-96.923		-142.642		-239.565
	Comissões	-70.577		-178.922		-249.498
c = a + b	NOI	17.759.683	0,62	17.847.645	0,63	35.607.328
d	Receita Eventual	0	0,00	3.717.443	0,13	3.717.443
	Lucro Vendas	0		3.717.443		3.717.443
e	Ajustes	2.133.291	0,07	3.268.494	0,11	5.401.785
	Caixa / Competência	2.133.291		3.268.494		5.401.785
f	Fluxo Financeiro	2.671.698	0,09	3.015.504	0,11	5.687.203
	Rendimento caixa	2.877.651		3.189.073		6.066.724
	FII / CRI	811.024		850.607		1.661.631
	Despesa Financeira	-1.016.976		-1.024.176		-2.041.152
g = c + d + e + f	Resultado Imobiliário	22.564.673	0,79	27.842.086	0,98	50.406.759
h	Despesa FII	-2.489.137	-0,09	-3.190.542	-0,11	-5.679.679
	Taxa Adm.	-2.209.303		-2.280.038		-4.489.341
	Outras despesas	-279.835		-910.504		-1.190.339
i = g + h	Resultado Fundo	20.075.536	0,70	24.651.545	0,87	44.727.080
	Distribuição de dividendos	22.224.255	0,78	21.654.402	0,76	43.878.656
	Resultado acumulado ⁽²⁾⁽³⁾	0	0,00	2.997.143	0,11	-
	Lucro projetado com vendas em curso ⁽⁴⁾	87.472.386	3,07	83.761.943	1,94 ⁽⁶⁾	

BTGLOG

Evolução dos rendimentos

Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota

R\$ 0,82

R\$ 0,81

R\$ 0,76

R\$ 0,78

R\$ 0,76

R\$ 0,74

R\$ 0,72

Mar-22

May-22

Jul-22

Sep-22

Nov-22

Jan-23

Mar-23

May-23

Jul-23

Sep-23

Nov-23

Jan-24

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. (5) Resultado Fundo cotas pré 13ª emissão. (6) Considera quantidade de cotas pós 13ª emissão.

Alocação dos Recursos 13ª Emissão⁽¹⁾



1 Volume captado: R\$ 1,5 bn

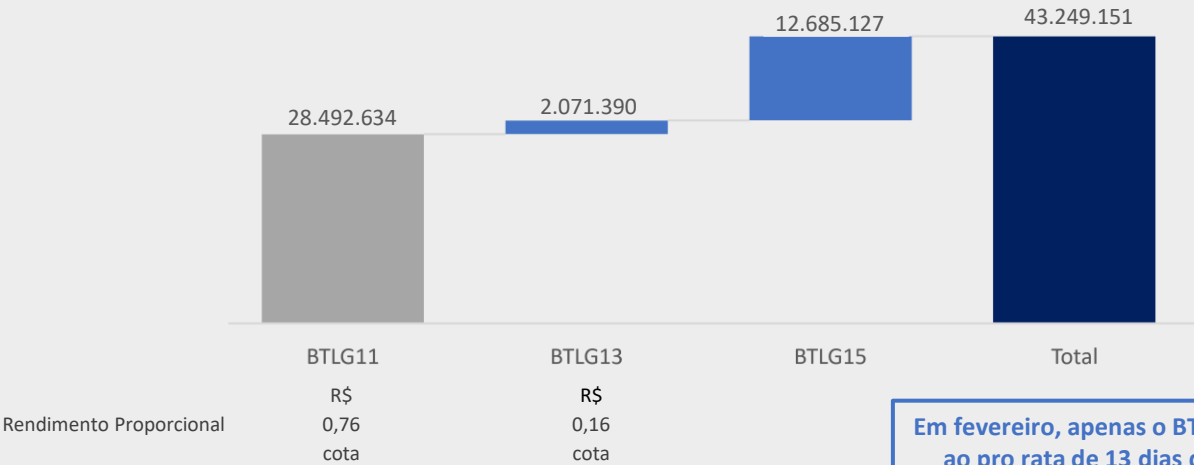
- Patrimônio do BTLG alcançou R\$ 4,3 bn, sendo que a próxima reavaliação patrimonial está prevista para o presente semestre.

2 Destinação dos recursos

- Aquisição de ativos com perfil do Fundo e com cap rate atrativo, proporcionando ganho de FFO⁽²⁾.
- 15 ativos em fase de diligência avançada, sendo que a conclusão das negociações será tempestivamente comunicada ao mercado.

3 Distribuição de rendimento aos participantes da oferta

cotas:



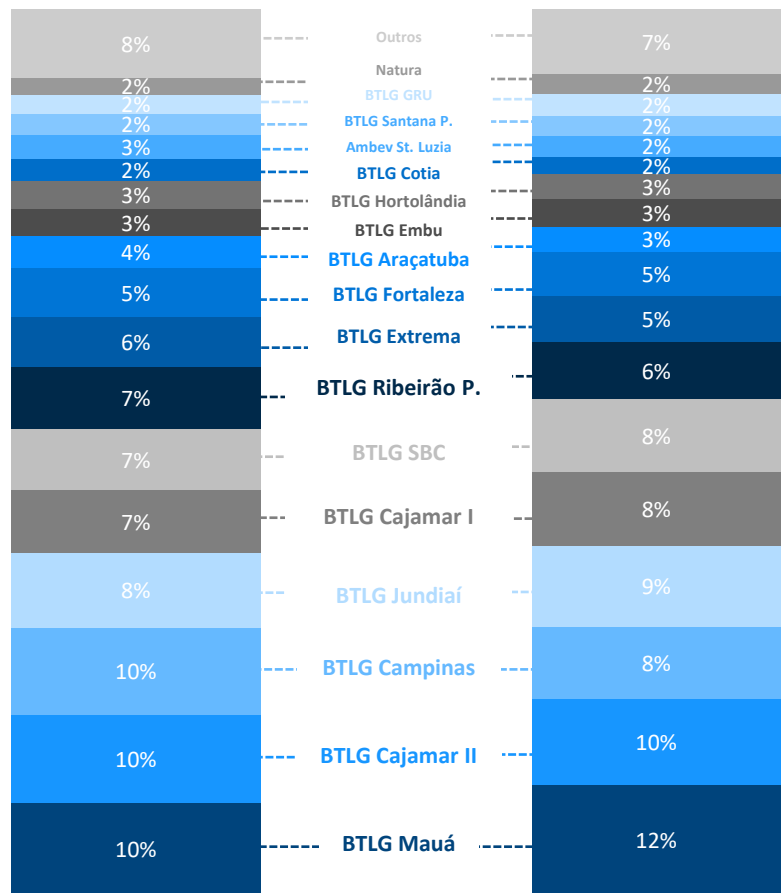
Em fevereiro, apenas o BTLG13 teve direito ao pro rata de 13 dias de rendimento.

Notas: (1) Apenas os participantes do direito de preferência tiveram o pro rata da distribuição de fevereiro, dado que sua liquidação ocorreu em 16/02/24. (2) Funds From Operation: FFO representa Funds From Operations é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do FII. O valor do FFO compreende o resultado operacional líquido do portfólio, ou seja, qual seria o rendimento teórico no mês sem os resultados com a negociações de cotas no mercado secundário (ganho de capital).

Carteira

Receita de Locação

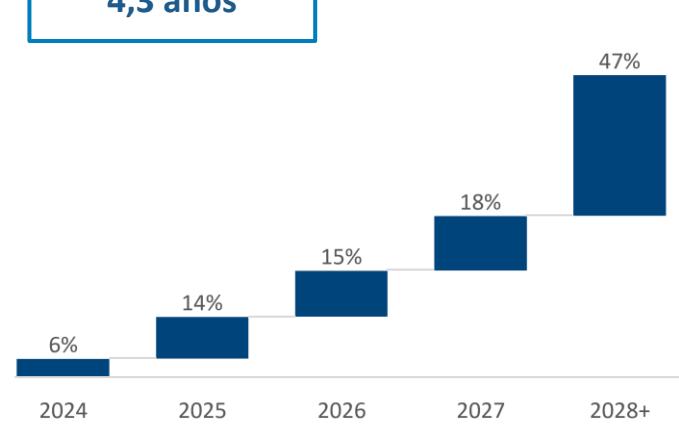
Valor Patrimonial



Vencimento

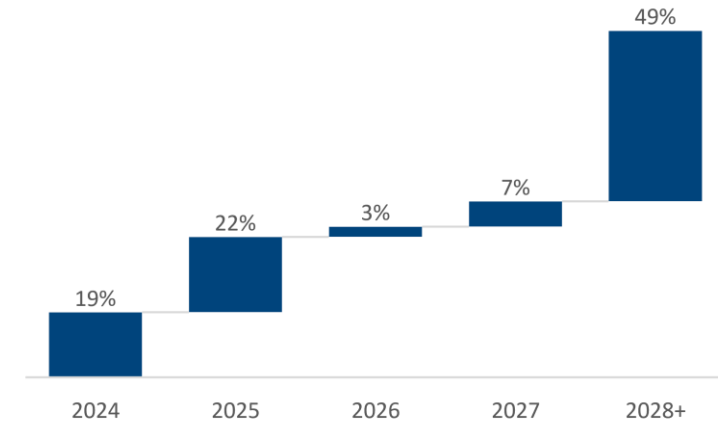
(% da receita contratada)

WAULT
4,3 anos



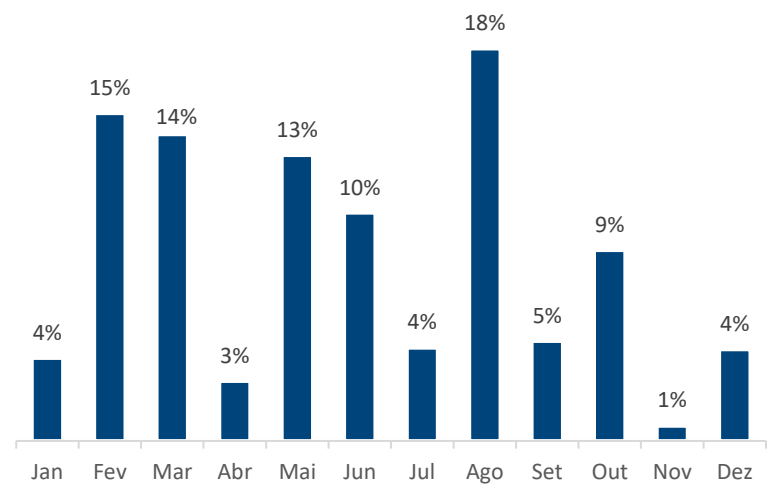
Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

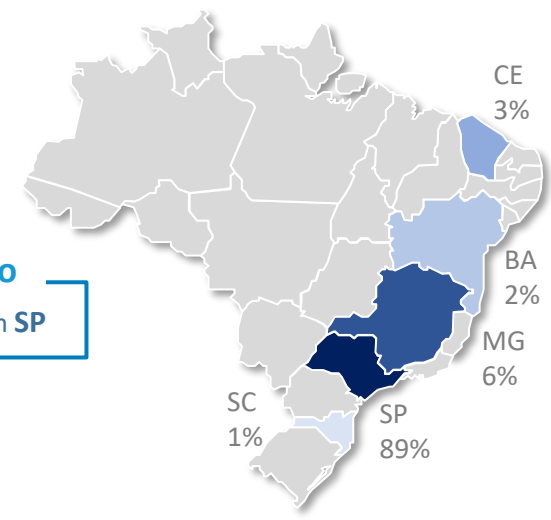


Geografia

(% da ABL)

Localização

89% da ABL em SP

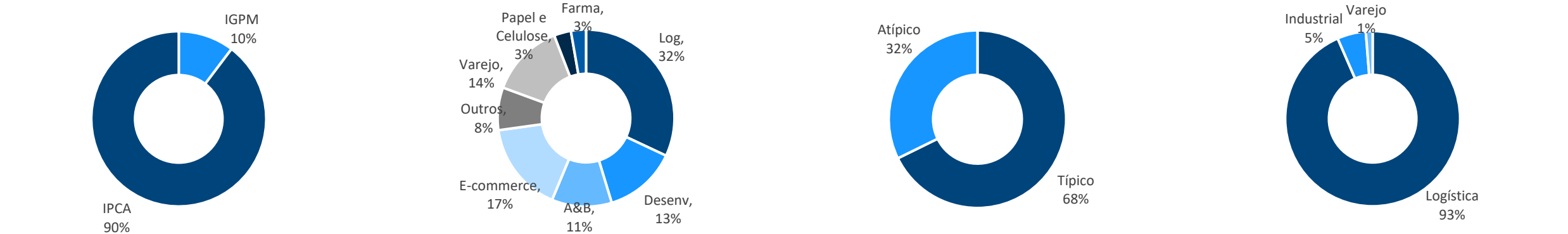


Indexador
(% da receita contratada)

Inquilinos por Setor
(% da área bruta locável ABL)

Tipologia dos Contratos
(% da receita contratada)

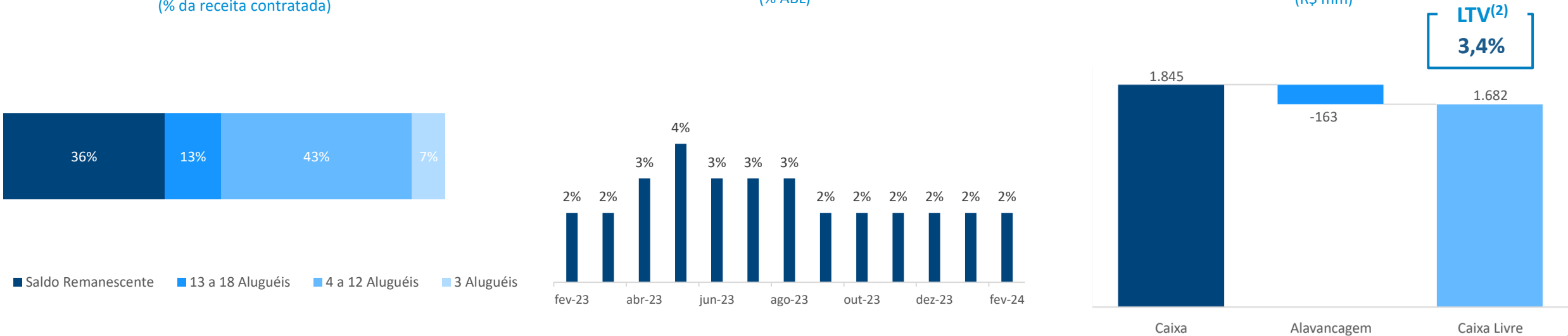
Perfil dos Ativos⁽³⁾
(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa
(% da receita contratada)

Vacância⁽³⁾
(% ABL)

Liquidez
(R\$ mm)

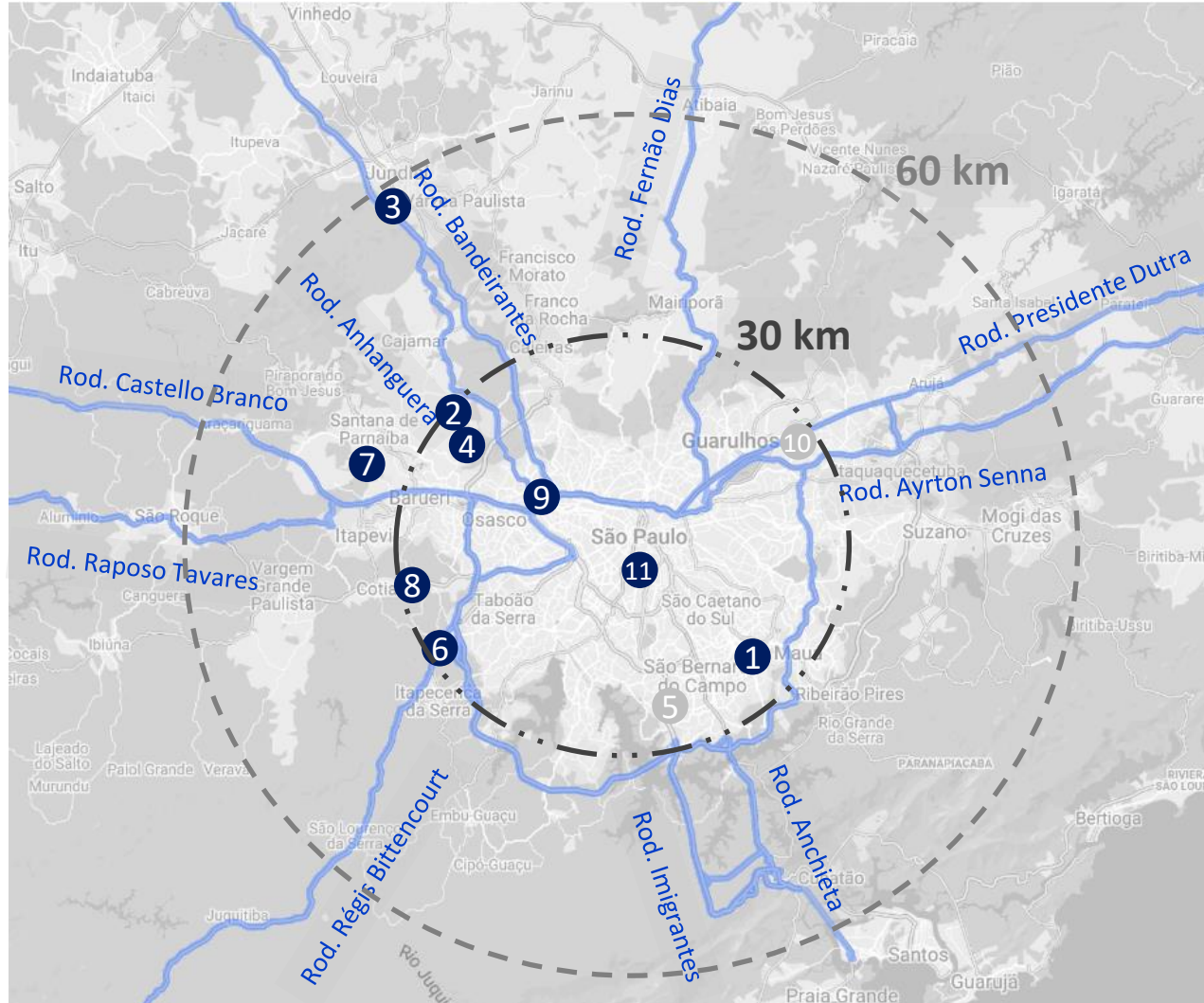


Ativos

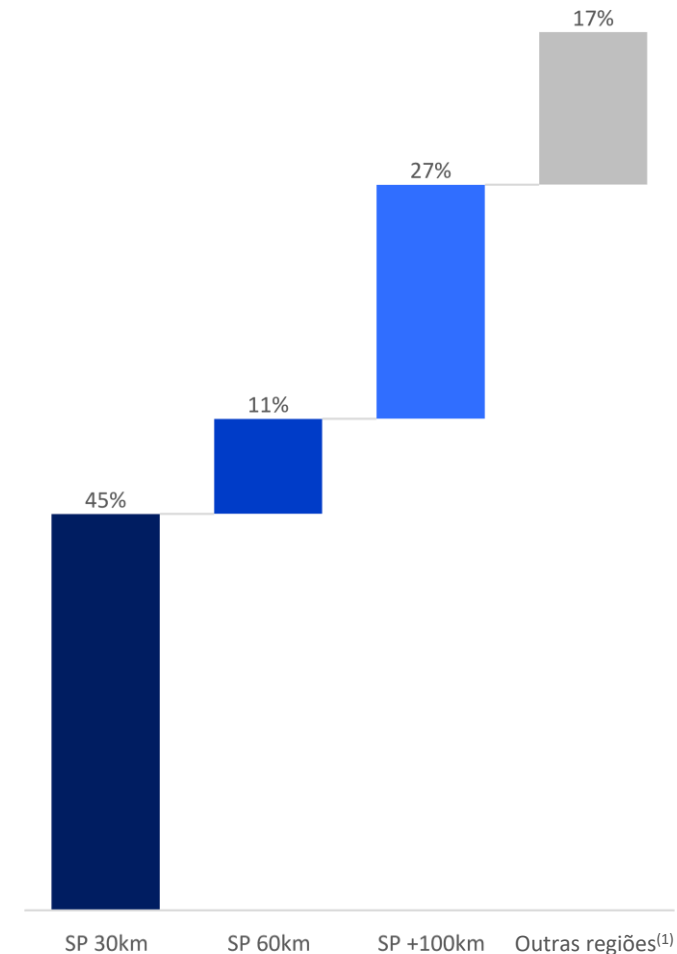
Localização

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%)
*Imóvel em processo de venda
- 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 ⁽²⁾
- 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. (2) Evento Subsequente: imóvel em processo de venda.

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



- BTLG Feira de S. | Bahia⁽²⁾
- ABL: 11.295 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Ambev - 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



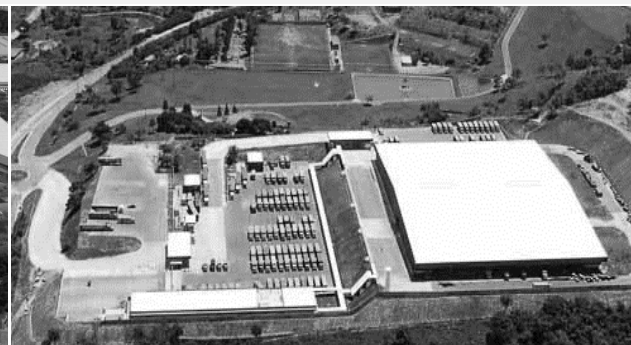
- BTLG Camaçari | BA
- ABL: 4.415 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico 2025



- 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:

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

15 de abril*

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

Valor: R\$ 1,75 bn

Pagto: 65% à vista e 45% 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⁽¹⁰⁾: R\$ 136,5 mm (R\$ 4.329/m²)

Lucro⁽⁸⁾: R\$ 35,6 mm (0,82/cota)

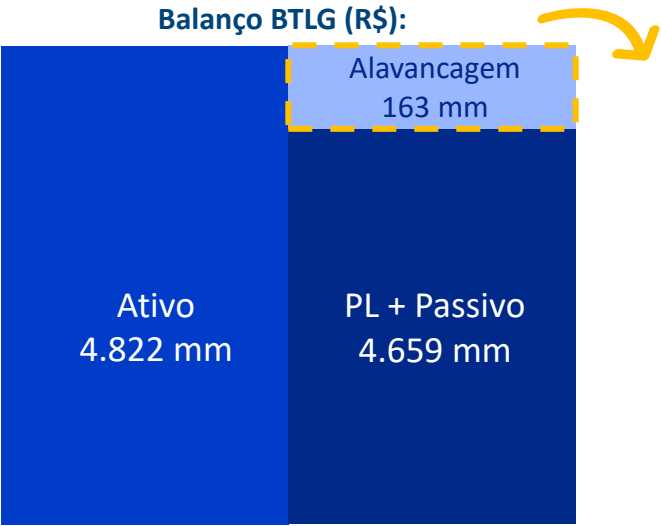
21% acima de laudo

TIR: 18,9%

Fato relevante



BTG Log Hortolândia



LTV⁽⁷⁾: 3,4% | 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 Fil. (8) Lucro estimado da operação, sujeito ao recebimento das parcelas a prazo. (9) Direito de preferência. (10) Considera reajustes das parcelas conforme projeções de IPCA da Gestora – 2024: 3,8% | 2025: 3,5%. Preço sem reajuste: R\$ 133,1 mm.

Contatos

Site:
<https://btlg.btgpactual.com/>
<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

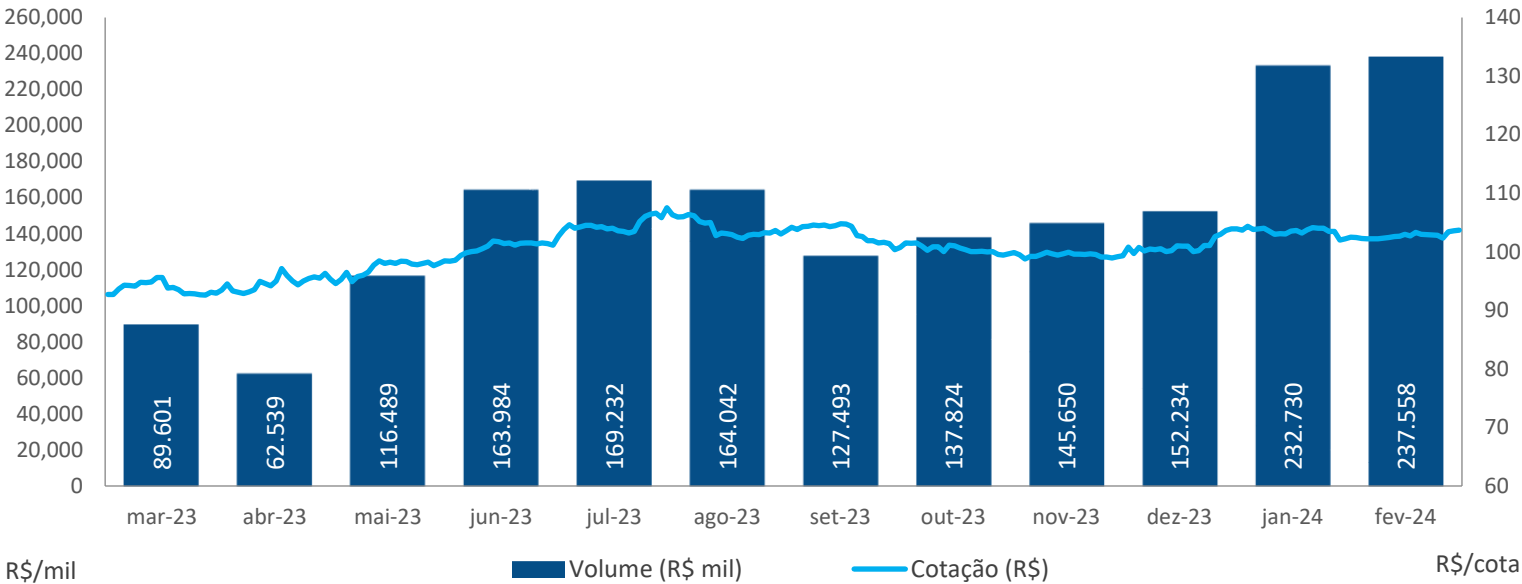
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (fev-24)	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	2,0%	1,6%	24,4%	22,1%	16,4%
IFIX	0,8%	1,5%	19,6%	22,6%	16,4%
CDI Líquido ¹	0,6%	1,4%	10,2%	21,9%	27,7%
IBOV	1,0%	-3,8%	23,0%	14,0%	17,3%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *p*actual