



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal
Junho/2024



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 14/06/2024
- Data de pagamento: 25/06/2024
- 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⁽¹⁾
4.363
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
100,90
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
100,04
(R\$ /cota)

Retorno de
19,76%
Em 24 meses

Rendimento
0,76
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
328.042

Dividend yield
9,0%

Volume
mensal
ADTV 9,1
191,1
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
4
anos

Vacância
financeira⁽³⁾
2%

ABL Total⁽³⁾
858,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/05/2024; (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

Em junho/24 o BTLG distribuiu R\$ 0,76/cota aos seus investidores. Com base na cota de fechamento⁽³⁾, a distribuição representa um dividend yield de 9,0% a.a.

No resultado competência maio foi reconhecido lucro de R\$ 9,1 mm referente ao recebimento da primeira parcela do ativo BTLG SBC, conforme [comunicado ao mercado do dia 13 de maio](#).

Comercialização

Em junho, houve a cessão do contrato de locação de 3.628 m² de ABL no BTLG Mauá da locatária Anchieta Peças para a Oramax. Esta é a segunda expansão da Oramax no parque, elevando sua participação para 13% do total.

Técnico

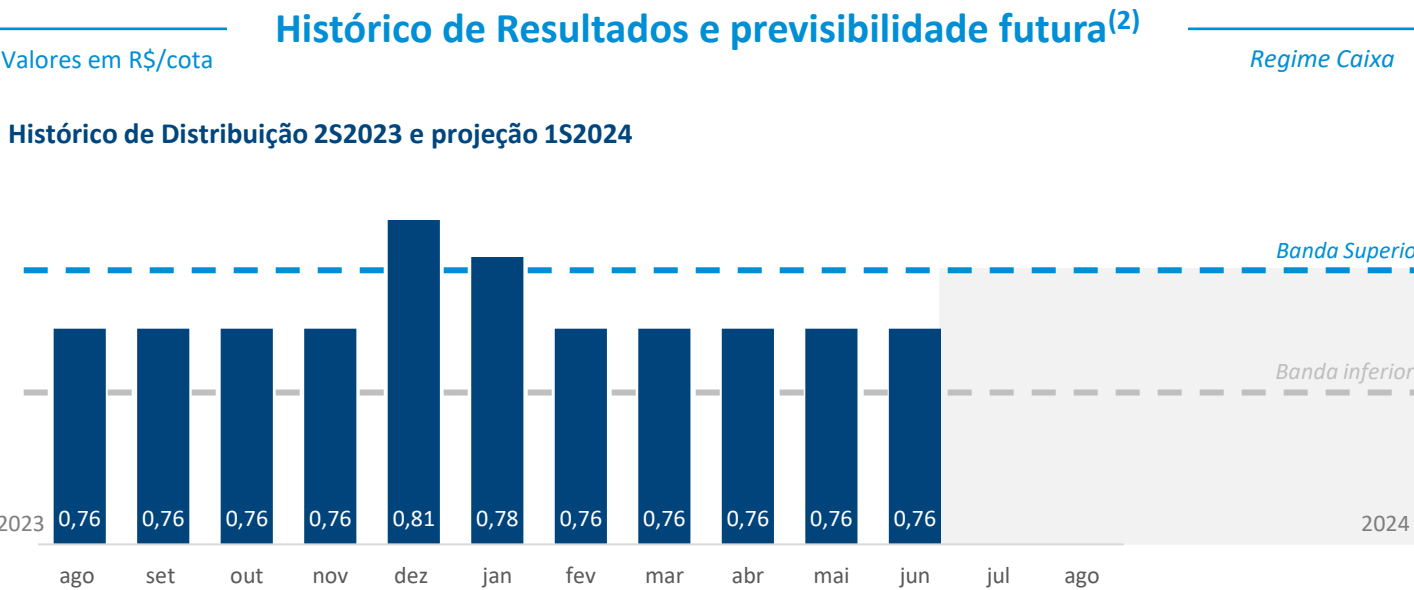
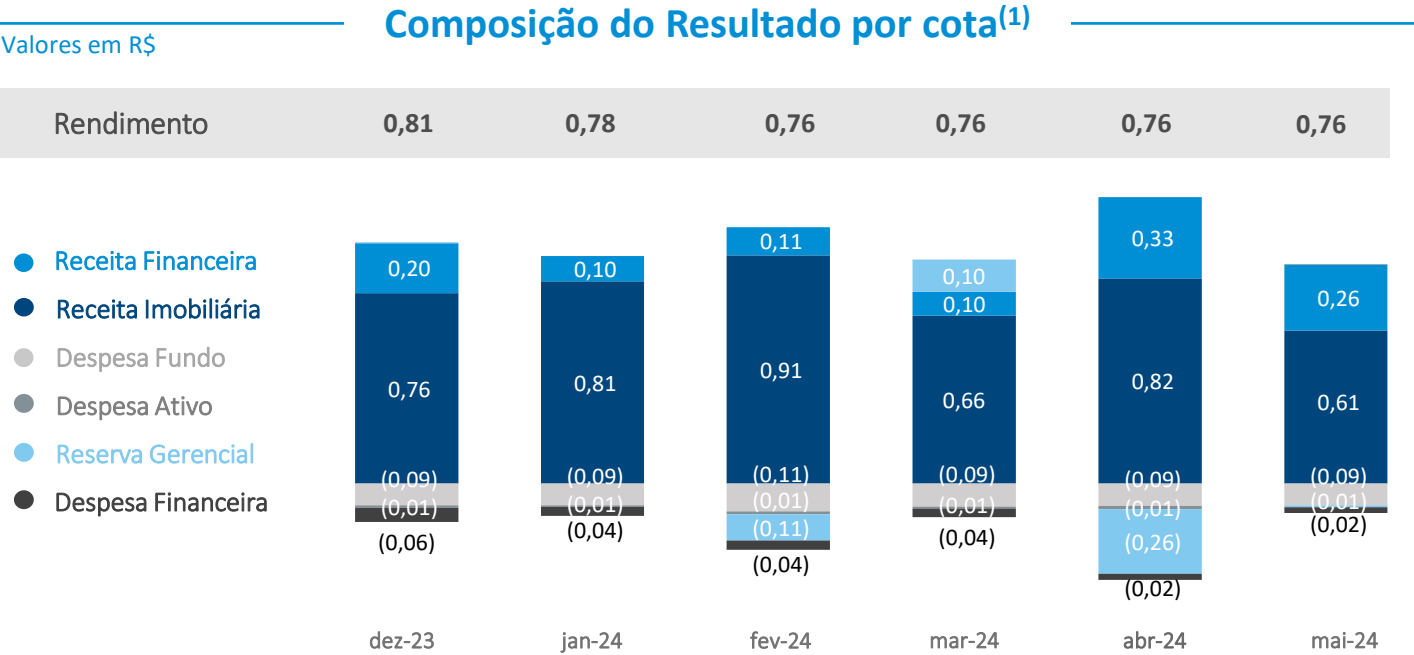
Ainda este mês, foi emitido o AVCB para a expansão do BTLG Araçatuba, uma das licenças que marca a conclusão da obra. Com isso, a obra está sendo finalizada dentro do prazo de 15 meses. A expansão teve como contrapartida a extensão do prazo BTS⁽⁴⁾ por 10 anos adicionais a partir da entrega, ou seja, vigorará até 2034.

Alocação de capital

A gestão permanece focada na alocação eficiente e estratégica dos recursos provenientes da 13ª emissão, estando em estágio avançado de diligência para adquirir mais de 15 ativos. É importante salientar que os recursos captados estão alocados em renda fixa, aproveitando a taxa de juros situada em dois dígitos. Assim que as negociações forem concluídas, realizaremos uma comunicação imediata ao mercado.

Seção especial

Neste mês, apresentamos uma seção especial com as últimas notícias que destacam o BTLG11 como um dos FIIs mais recomendados da indústria, além de uma análise do cenário de mercado que coloca em perspectiva a próxima reavaliação patrimonial do Fundo.



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 31/05/2024. (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

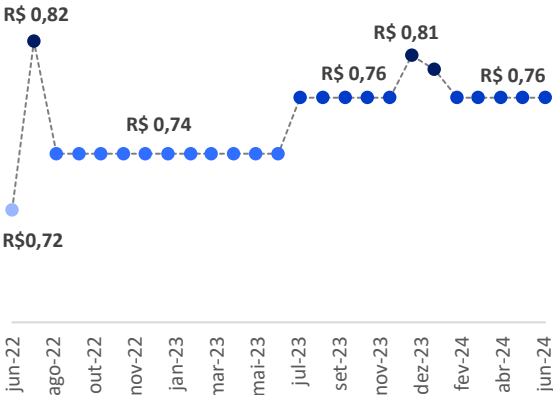
20 maiores locatários são responsáveis por 73% da receita do FII.

Demonstração de Resultados ⁽¹⁾				
Valores R\$		Abril		Maio 2024
		R\$/cota		
a	Receita	19.105.432	0,44	17.571.018 0,41
	Locações	19.700.485		18.138.346
	Descontos	-595.053		-567.328
b	Despesa	-555.345	-0,01	205.549 0,00
	Operacional	-53.834		298.151
	Comissões	-501.511		-92.602
c = a + b	NOI	18.550.087	0,43	17.776.567 0,41
d	Receita Eventual	14.070.497	0,33	9.154.538 0,21
	Lucro Vendas	14.070.497		9.154.538
e	Ajustes	1.363.765	0,03	-1.843.379 -0,04
	Caixa / Competência	1.363.765		-1.843.379
f	Fluxo Financeiro	13.956.852	0,32	11.940.810 0,28
	Rendimento caixa	14.063.033		11.409.943
	FII / CRI	936.465		1.561.315
	Despesa Financeira	-1.042.646		-1.030.448
g = c + d + e + f	Resultado Imobiliário	47.941.201	1,11	37.028.536 0,86
h	Despesa FII	-3.861.253	-0,09	-3.832.209 -0,09
	Taxa Adm.	-3.384.064		-3.295.492
	Outras despesas	-477.189		-536.717
i = g + h	Resultado Fundo	44.079.948	1,02	33.196.327 0,77
	Distribuição de dividendos	32.869.355	0,76	32.869.355 0,76
	Resultado acumulado ⁽²⁾	11.318.492	0,26	12.593.288 0,29
	Lucro projetado com vendas em curso ⁽³⁾	69.691.446	1,61	60.536.907 1,40



Evolução dos rendimentos

Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota

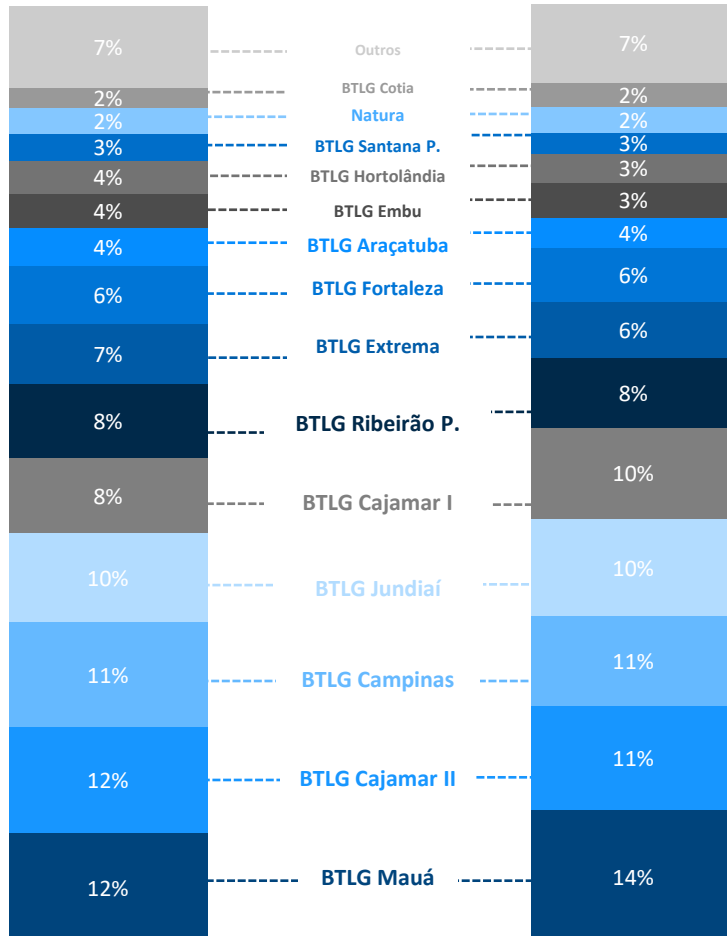


Notas: (1) Os valores apresentados pelo FII representam o regime de caixa. (2) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre. (3) Valor estimado com vendas em andamento. Lucro poderá sofrer variação conforme a concretização 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

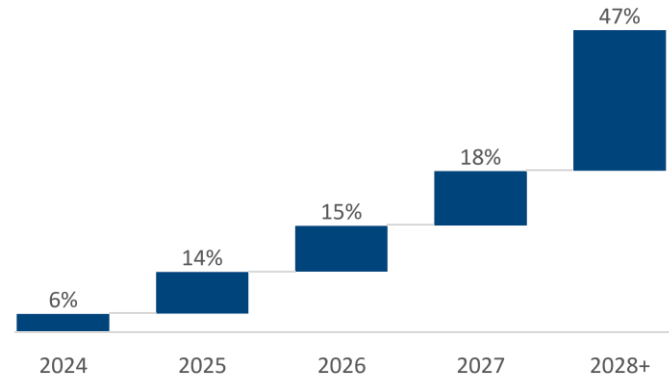
Valor Patrimonial



Vencimento

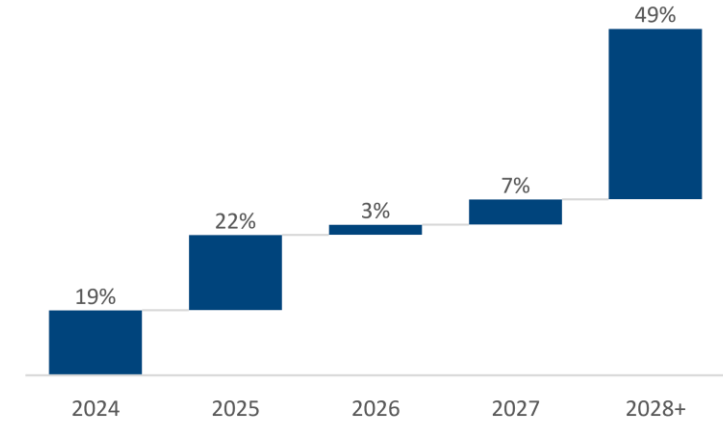
(% da receita contratada)

WAULT
4,3 anos



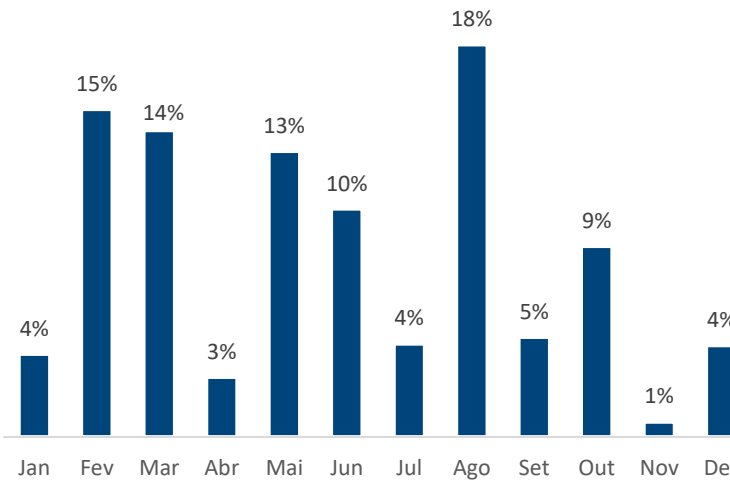
Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

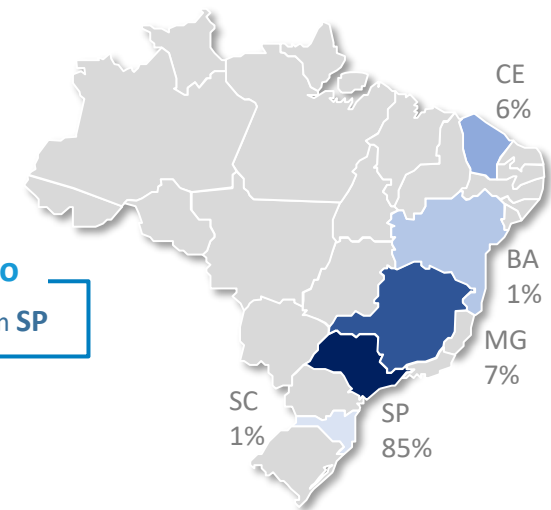


Geografia

(% da ABL)

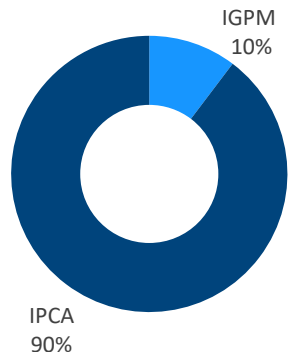
Localização

85% da ABL em SP



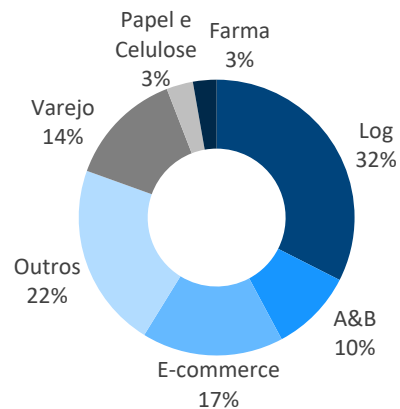
Indexador

(% da receita contratada)



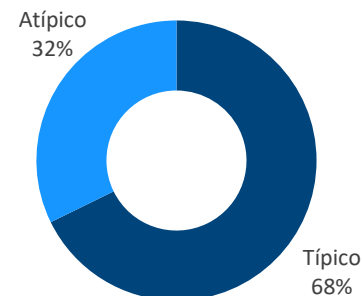
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)

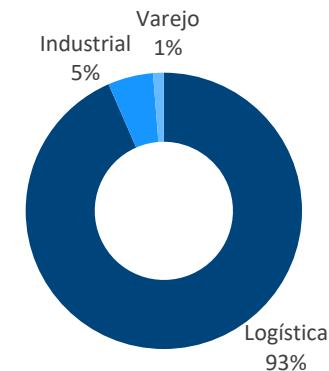


Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)

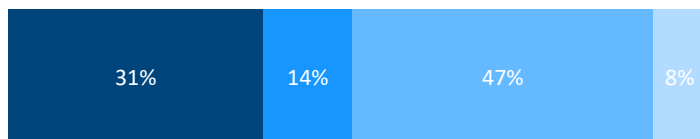
Perfil dos Ativos⁽²⁾

(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

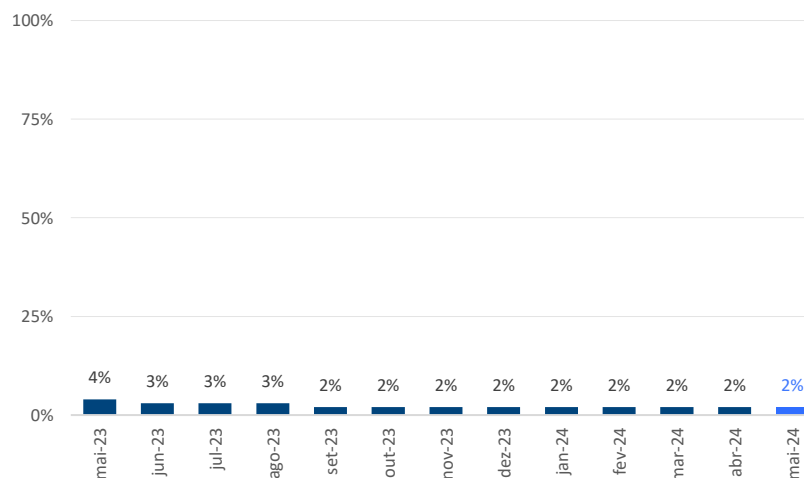
(% da receita contratada)



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

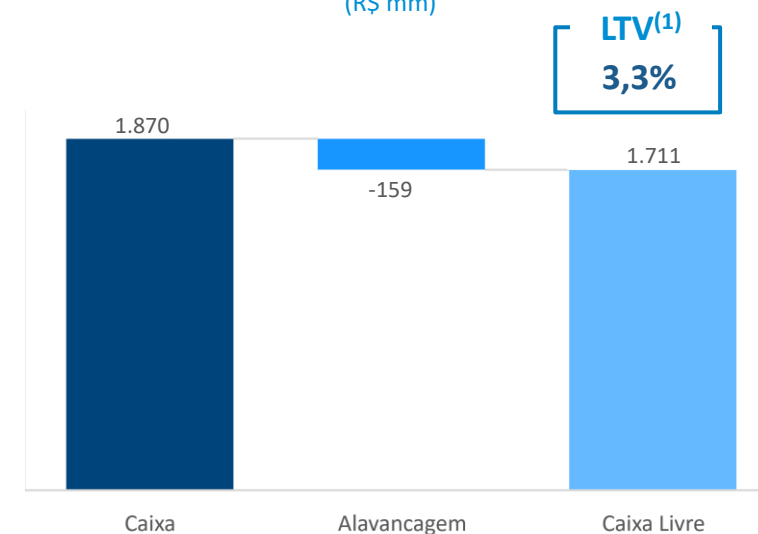
Vacância⁽²⁾

(% ABL)



Liquidez

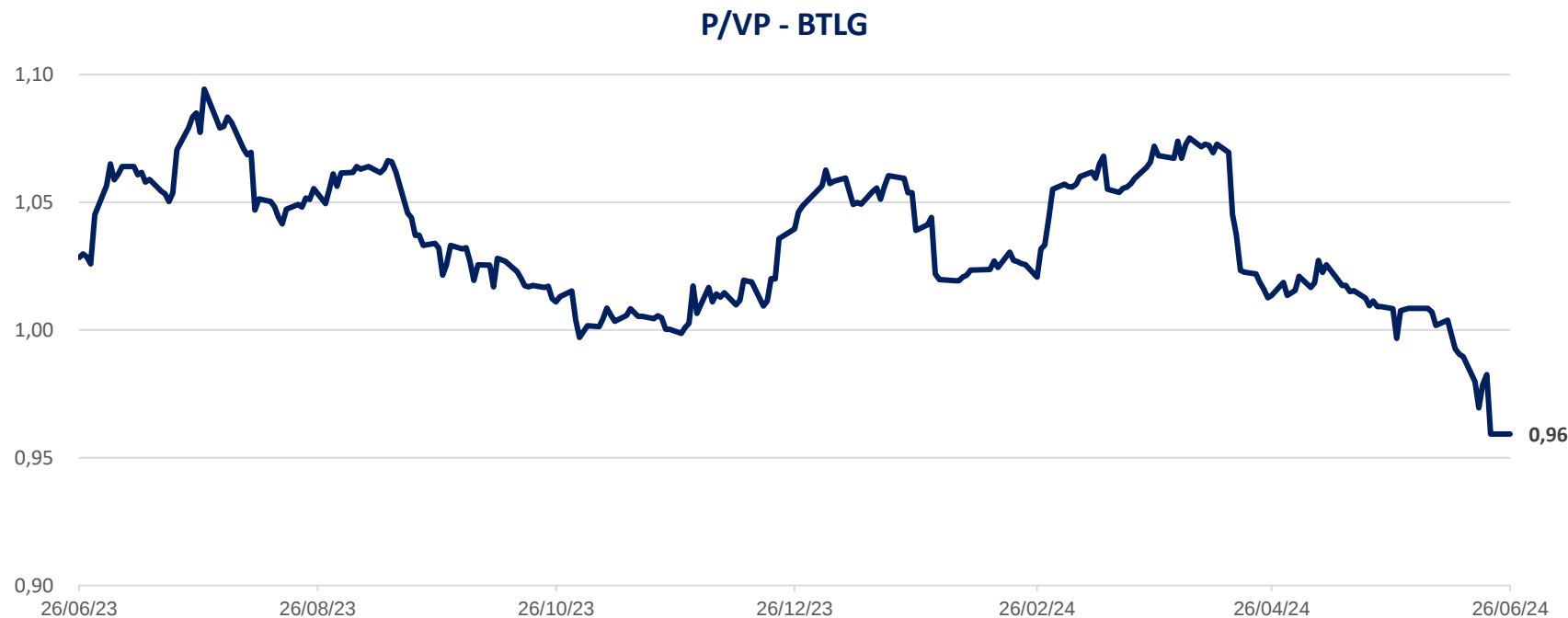
(R\$ mm)



Cenário de Mercado

Price to book

Atualmente, o BTLG está sendo negociado com o maior desconto em relação ao seu valor patrimonial nos últimos 12 meses, sem mudanças estruturais no fundo e com uma reavaliação patrimonial iminente. A vacância permanece na mínima histórica de 2%, sendo que 85% do portfólio está localizado no Estado de São Paulo. Além disso, o fundo tem mantido uma distribuição de dividendos consistente, resultando em um yield de mercado⁽¹⁾ de 9,0%. A contabilização do novo valor patrimonial deve ocorrer no próximo mês, sendo que, entre um exercício social e outro, ocorreram eventos significativos, como: reciclagem de portfólio, aquisições com desconto em relação ao patrimônio e conclusão de expansões em andamento.



BTLG na mídia

- BTLG é um dos Fundos imobiliários mais recomendados pelo mercado no mês de Maio.
- FIs que Renderam mais do que Imóveis.

IMÓVELTIMES

Além de XPML11, **BTLG11** e KNCR11: veja quais FIs investir em junho, segundo 13 analistas

Por Juliana Caveiro
07 jun 2024, 9:02 - atualizado em 07 jun 2024, 9:15

Link: [Money Times](#)

Fundos imobiliários mais recomendados para maio

Fundo	Ticker	Indicações
BTG Pactual Logística	BTLG11	7

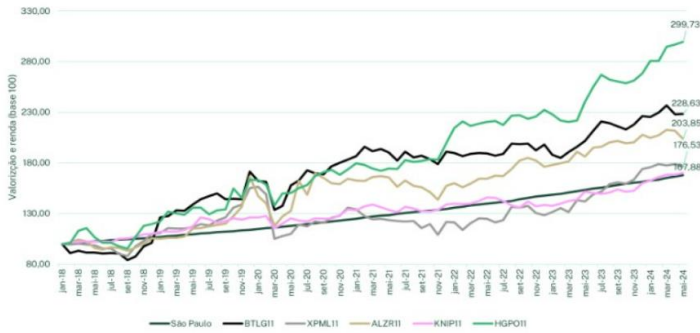
FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Cinco FIs que renderam mais do que imóveis (em diversas cidades do Brasil!)

Carolina Borges
14 Jun 2024 às 11:58 • Última atualização: 14 Jun 2024 • 7 min leitura

Link: [Eu Quero Investir](#)

Alguns representantes destes setores estão no gráfico abaixo, como o **BTLG11**, de logística, com retorno de 128,6% no período; o **XPML11**, de shoppings, com retorno de 103,8% no período; **ALZR11**, híbrido, com retorno de 76,5% no período; **KNIP11**, de papel, com retorno de 67,9% no período; e **HGPO11**, de escritórios, com retorno de 199,7%.

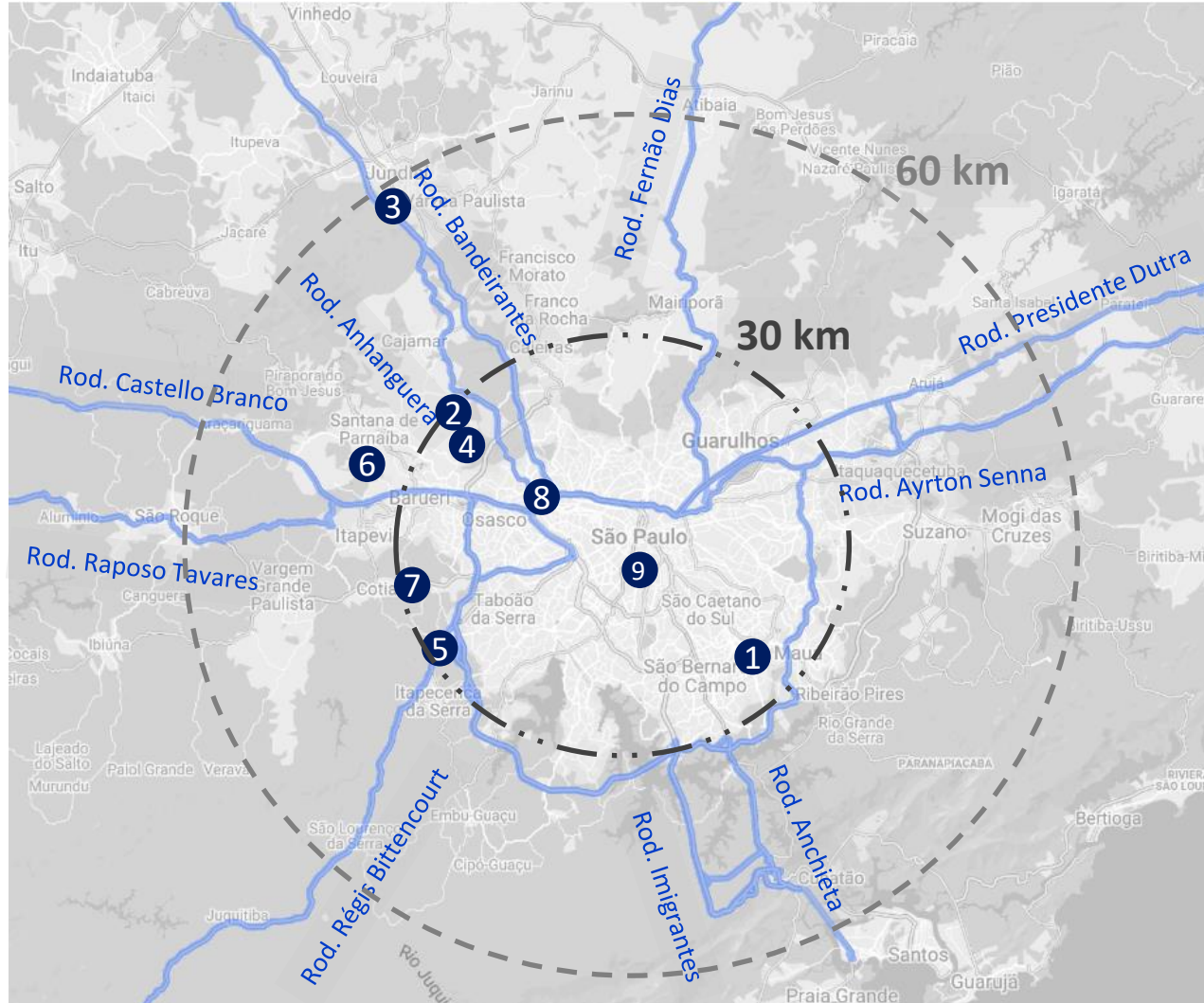


Ativos

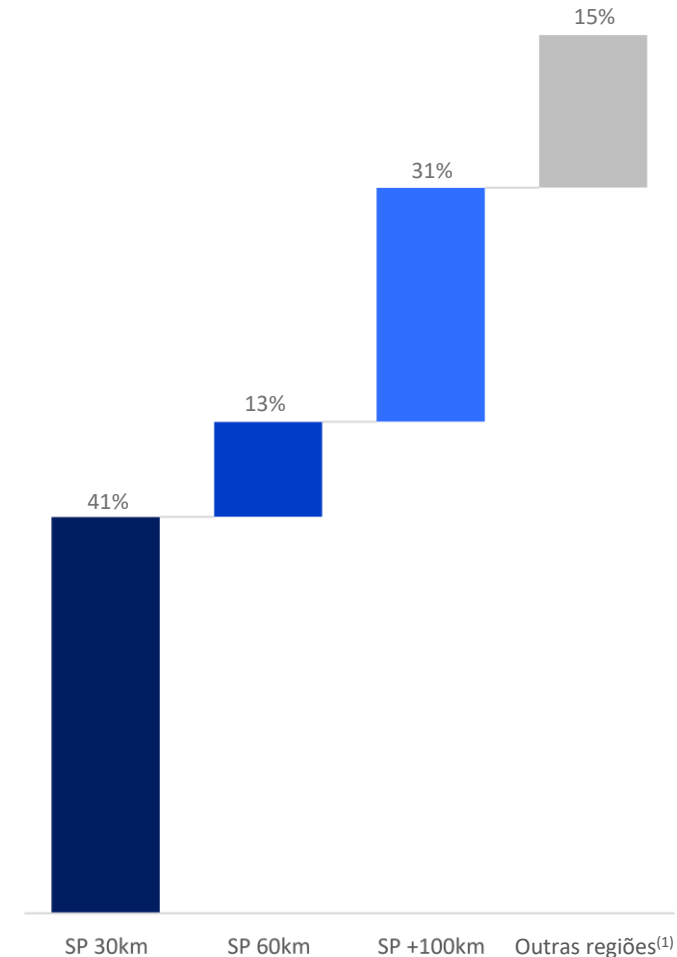
Localização

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 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico



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



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



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



Portfólio Atual

Localização

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



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



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



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



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



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



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



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



Portfólio Atual

Localização

- 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

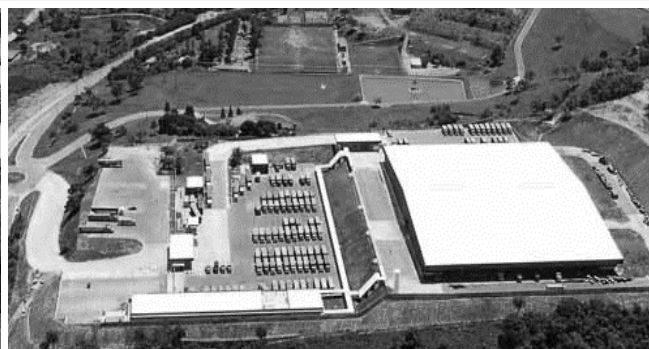


Imóveis em processo de venda⁽¹⁾

- 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



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



Cronograma

Últimos eventos:

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 <u>Fato relevante</u>	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 <u>Fato relevante</u>	01 de março Fundo anunciou encerramento da sua 13ª emissão de cotas, perfazendo a captação total de R\$ 1,5 bi. <u>Fato relevante</u>	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 45% em 18 m Cap rate: Entre 9% e 10% <u>Fato relevante</u>	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% <u>Fato relevante</u>	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. <u>Fato relevante</u>	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 <u>Fato relevante</u>
--	--	--	---	--	---	---



BTLG Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):

	Alavancagem 159 mm
Ativo 4.822 mm	PL + Passivo 4.663 mm

LTV⁽⁷⁾: 3,3% | 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

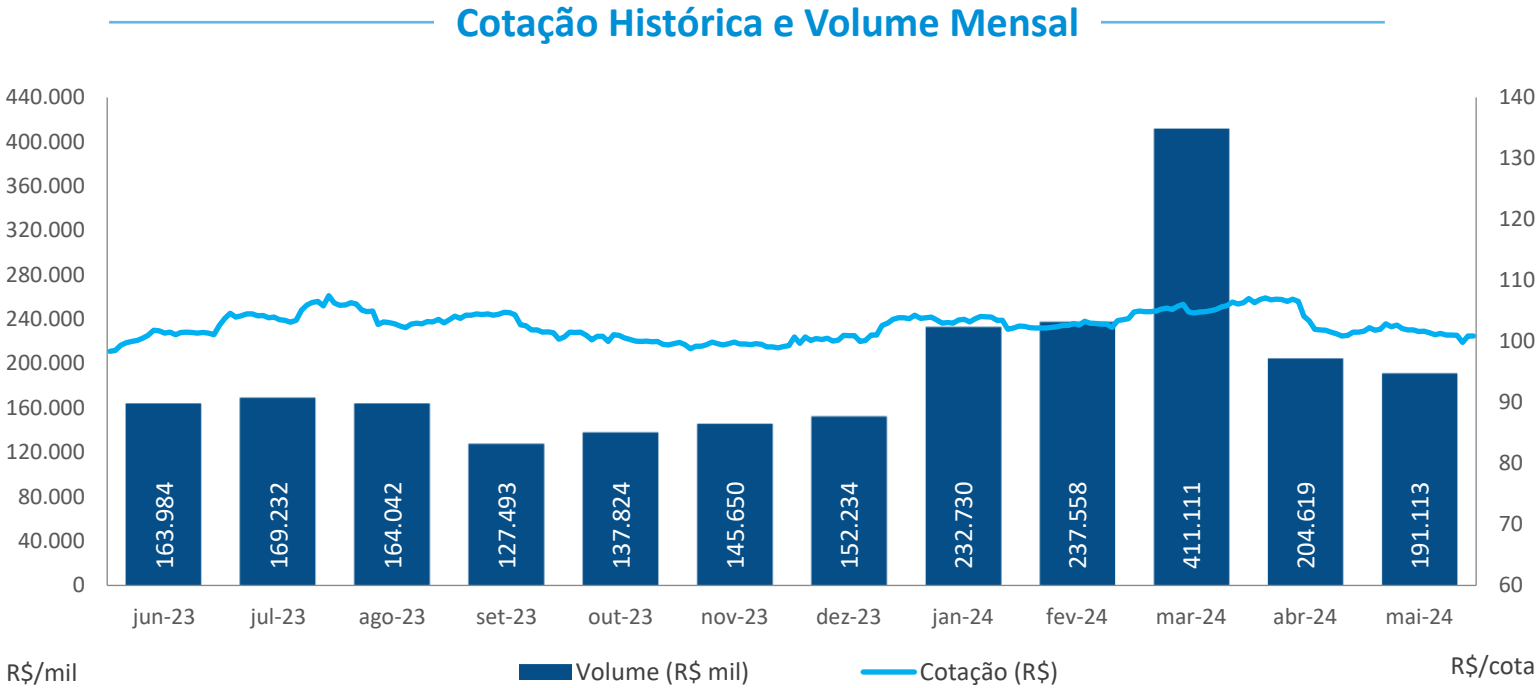
Contatos

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				
	Maio-24	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	0,2%	1,1%	13,3%	19,8%	19,2%
IFIX	0,0%	2,1%	12,2%	19,9%	20,1%
CDI Líquido ¹	0,7%	3,7%	10,2%	23,0%	31,6%
IBOV	-3,0%	-9,0%	12,7%	9,7%	-3,3%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*