



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



Setembro/2023



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 13/10/2023
- Data de pagamento: 25/10/2023
- Rendimento: R\$ 0,76
- Mês de referência: setembro/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⁾
2,892
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
101,50
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
98,33
(R\$ /cota)

Retorno de
27,07%
Em 36 meses

Rendimento
0,76
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
249.291

Dividend yield
9,0%

Volume
mensal
127,5
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira^{(3)(4)*}
2%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/09/2023; (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) Não considera área em expansão do ativo em Cabreúva/SP. Considera 100% da ABL dos ativos em processo de venda. *Evento Subsequente: Considera locação feita em outubro no BTLG Cabreúva de 9.147 m² de ABL.

Mensagem aos Investidores

Em setembro/23, 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 9,0% a.a.

Neste mês, a receita imobiliária do Fundo teve um aumento pontual devido ao lucro reconhecido pela venda de 50% do imóvel BTLG Dutra SP. Importante destacar que a estratégia da gestão não é aumentar imediatamente e de forma pontual a distribuição do Fundo, mas sim fazê-la de maneira constante e gradual ao longo do tempo, proporcionando estabilidade de longo prazo com os rendimentos distribuídos aos cotistas. Esse plano foi estabelecido quando o BTG Pactual assumiu a gestão do Fundo em outubro de 2019, quando a distribuição era de R\$ 0,37/cota. Atualmente, o Fundo distribui R\$ 0,76/cota, o que representa um CAGR⁽⁵⁾ de 19,7% a.a.

A revista Investidor Institucional⁽⁶⁾ reconheceu o FII BTLG como o segundo FII de tijolo mais líquido da indústria. Um reconhecimento que corrobora a visão da gestora: o crescimento do Fundo, sua diversificação e seu portfólio resiliente (vacância abaixo de 3%), tende a consolidá-lo como um dos FIIs mais líquidos do mercado.

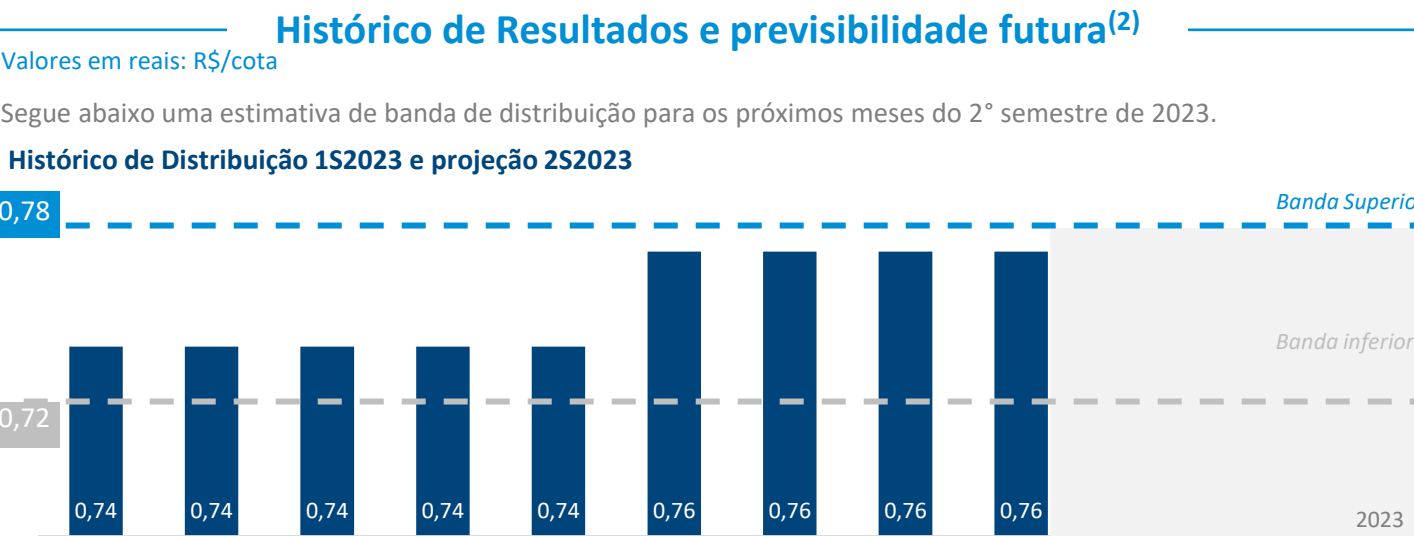
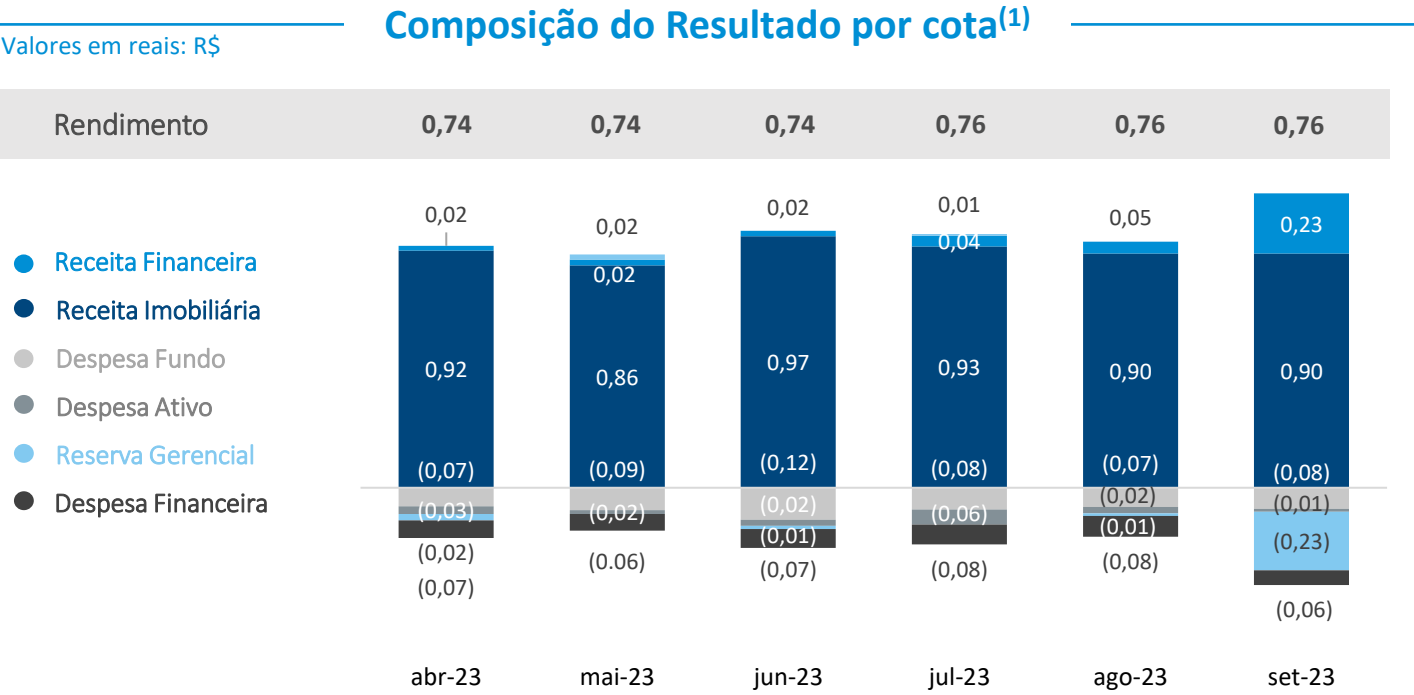
Gestão Comercial

O Fundo celebrou um novo contrato de locação com a empresa “CSI Cargo” para ocupar metade da área em expansão do ativo BTLG Cabreúva (9.147 m² de ABL⁽³⁾) por um período de 3 anos a partir da entrega do imóvel, programada para dezembro/23, e preço alinhado com a média do parque. Com a locação, a vacância do Fundo cai para 2%.

Neste mês, o Fundo também efetuou uma reposição de locatários no BTLG Embu. A reposição consistiu na expansão da locatária “PMG Atacadista”, que antes ocupava 36% da ABL do ativo e passa a ocupar 42%. A PMG mantém um relacionamento sólido com o Fundo, com alinhamento de longo prazo. Com a expansão, a locatária deverá investir na instalação de uma câmara fria adicional no imóvel.

O FII finalizou as obras de adaptação no imóvel ocupado pela empresa “Fagron Brasil” no BTLG Jundiá, atendendo às solicitações da locatária. O investimento adicional totalizou R\$ 300 mil, com cap rate de 22% a.a. A Fagron é líder global na produção de medicamentos farmacêuticos personalizados para hospitais e farmácias⁽⁴⁾, ocupando 11% da ABL⁽³⁾ do imóvel por meio de um contrato atípico com vencimento em 2031.

Nos últimos meses, a Gestão tem focado em identificar contratos de locação que estão abaixo das médias de mercado e que são passíveis de revisionais, com o objetivo de obter uma leitura precisa do potencial de valorização desses contratos e, consequentemente, dos imóveis. As negociações individuais com os locatários têm produzido efeitos positivos, e nos próximos meses o Fundo deverá concluir esse esforço. A gestora detalhará essas realizações no relatório gerencial assim que os resultados se concretizarem.



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. (4) Fonte: <https://shop.fagron.com.br/>. (5) CAGR significa "Compound Annual Growth Rate," que em português pode ser traduzida como "Taxa de Crescimento Anual Composta." O CAGR é uma métrica usada para calcular a taxa média de crescimento de uma variável, geralmente em termos financeiros, ao longo de um período de tempo, levando em consideração a possibilidade de variações ao longo desse período. É uma medida importante para avaliar o crescimento consistente em investimentos, receitas, ou outros indicadores financeiros. (6) <https://www.investidorinstitucional.com.br/component/flippingbook/book/360.html>.

Top 20 Locatários

% Receita

1%	Integral Médica
1%	Dengo
1%	Mills
2%	PMG Atacadista
2%	John Deere
2%	Total Express
2%	Petz
2%	Femsa Coca-Cola
2%	Madeira Madeira
2%	Fagron
3%	Mobly
3%	Modular Data Centers
3%	Alpargatas
3%	Natura
3%	Symrise
5%	Ceva
5%	Westrock
7%	BRF
8%	Braskem
9%	Ambev

Total de locatários: 54

20 maiores locatários são responsáveis por 68% da receita do FII.

Valores em reais: R\$		Demonstração de Resultados ⁽¹⁾		
		Agosto	Setembro	2023
Receita		15.126.842	14.899.583	138.276.610
	Locações	15.354.062	15.113.412	140.265.792
	Descontos	-227.220	-213.829	-1.989.182
Despesa		-513.232	-315.416	-5.049.454
	Operacional	-151.349	-315.416	-1.780.912
	Comissões	-361.883		-3.268.542
NOI		14.613.610	14.584.167	133.227.156
Receita Eventual		1.500.000	11.766.624	32.988.807
	Lucro Vendas	1.500.000	11.766.624	32.988.807
Ajustes		1.705.268	-1.600.895	-414.911
	Caixa / Competência	1.705.268	-1.600.895	-414.911
Fluxo Financeiro		-9.564	5.689.805	6,203.649
	Rendimento Caixa	953.590	6.608.874	11.721.023
	Dividendo FIIs / CRI	717.333	709.489	7.779.858
	Despesa Financeira	-1.680.487	-1.628.559	-13.297.232
Resultado Imobiliário		17.809.314	30.439.700	172.004.702
Despesa FII		-1.575.876	-2.340.730	-17.032.432
	Taxa Adm.	-1.671.858	-2.201.932	-14.636.426
	Outras despesas	95.982*	-138.798	-2.396.006
Resultado Fundo		16.233.438	28.098.970	154.972.269
	Resultado Fundo R\$/cota	0,77	0,99	-
Distribuição Dividendos		0,76	0,76	6,74
	Resultado acumulado ⁽²⁾⁽³⁾ R\$/cota	0,05 ⁽⁴⁾	0,28 ⁽⁵⁾	-

Glossário

NOI
Receita operacional líquida, corresponde a diferença entre a receita gerada pelos imóveis e as despesas necessárias para operá-los.

Lucro Vendas
Corresponde a parcela mensal consumida de lucros represados pela venda dos ativos.

Ajustes caixa/competência
Descasamento pontual e operacional no recebimento de aluguéis que acontecem mês a mês. Não chegam a se configurar como inadimplência e podem variar de forma significativa conforme o mês. Exemplo: contratualmente, temos regrado que em novembro e dezembro um dos nossos inquilinos não paga aluguel, em contrapartida o recebimento destas competências se da em janeiro com acréscimo de 8% de juros calculados de forma pro rata.

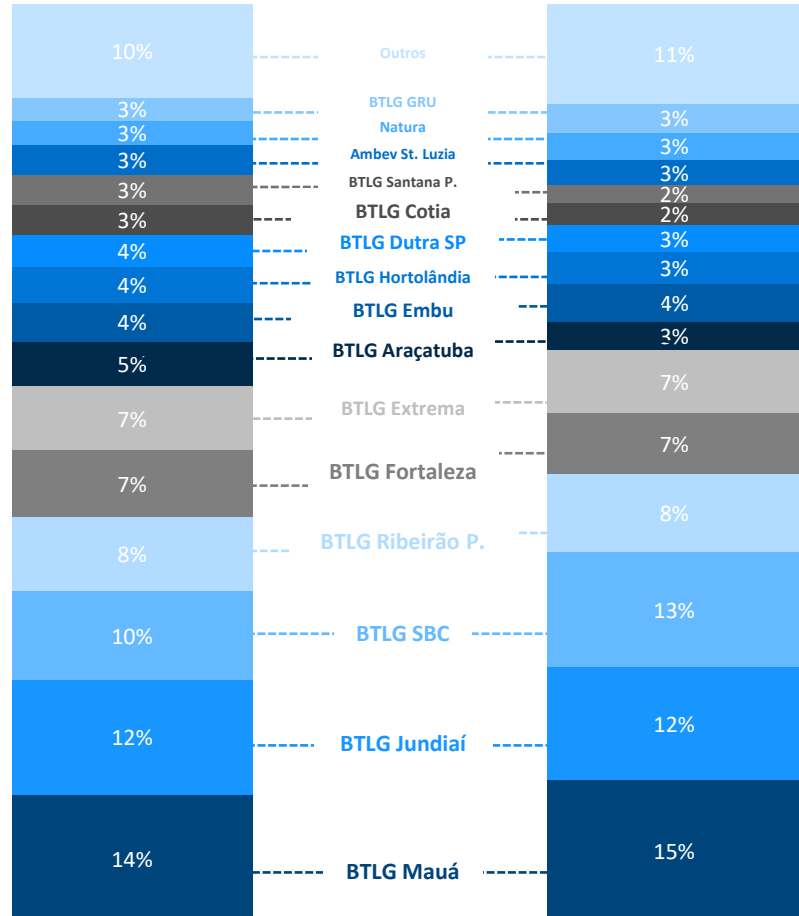
Dividendos FIIs/CRI
Dividendos provenientes de posições do BTLG em FIIs e CRI.

Resultado acumulado⁽³⁾
Saldo do resultado acumulado do Fundo pelo lucro das vendas de imóveis que será distribuído aos cotistas.

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 ajustado pela quantidade de cotas do Fundo pós 12ª emissão. Errata: Valor não considera o reconhecimento do lucro de 50% da venda do imóvel BTLG Dutra SP, reconhecido contabilmente apenas em setembro. (*) Valor positivo devido a reclassificação contábil de despesas do Fundo referente ao mês anterior. (5) Reserva gerencial de R\$ 0,23/cota + R\$ 0,05/cota de saldo acumulado.

Carteira

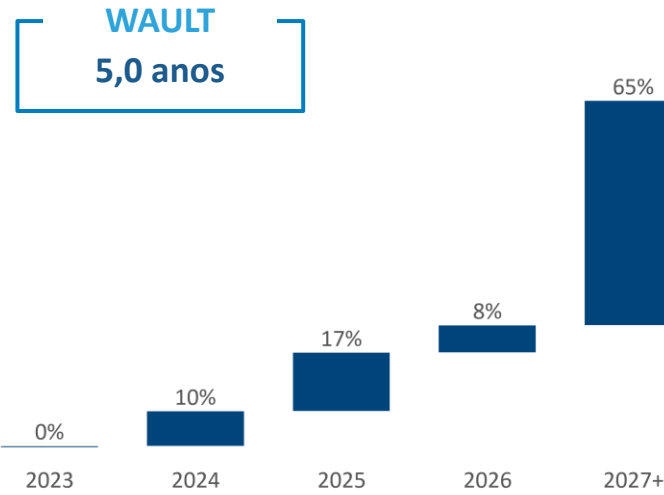
Receita de Locação



Valor Patrimonial

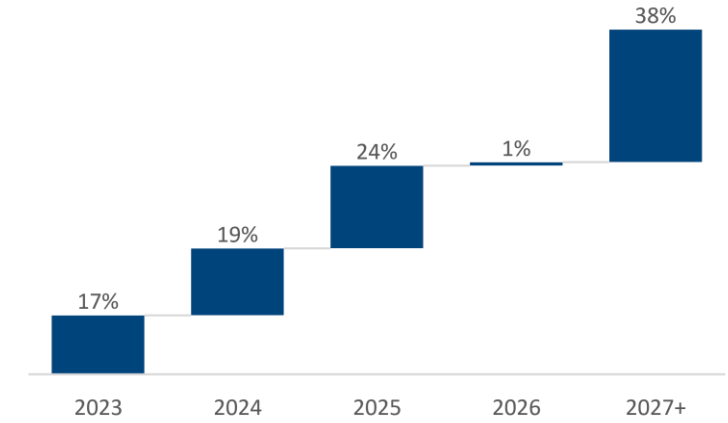
Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



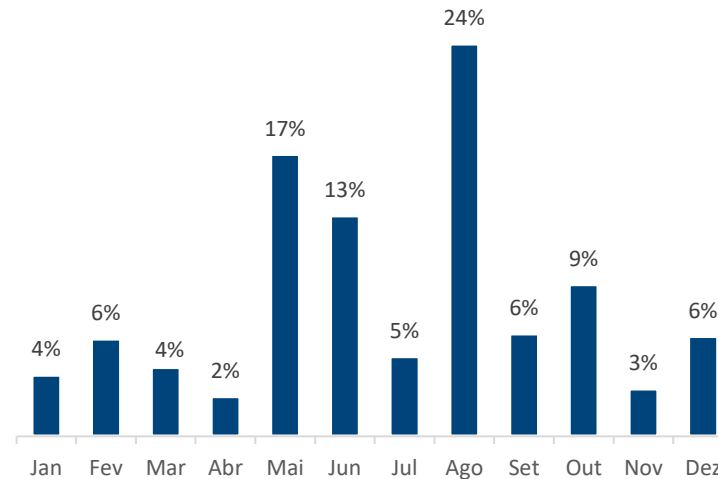
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



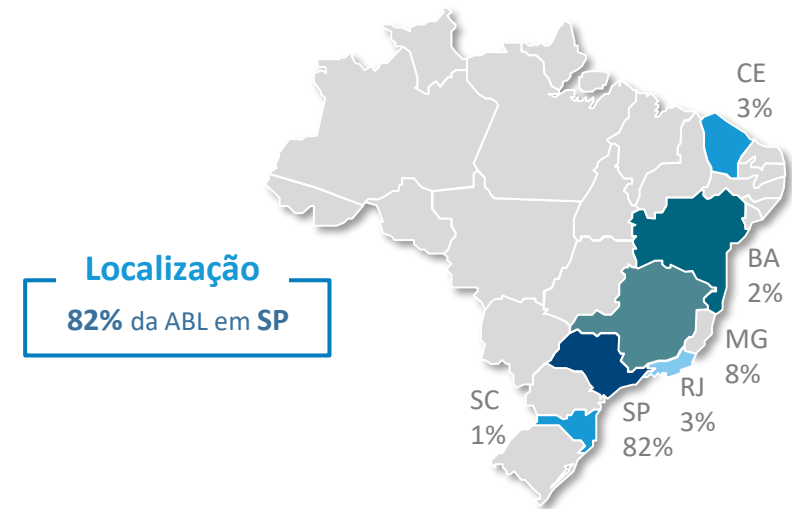
Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



Geografia

(% da ABL)

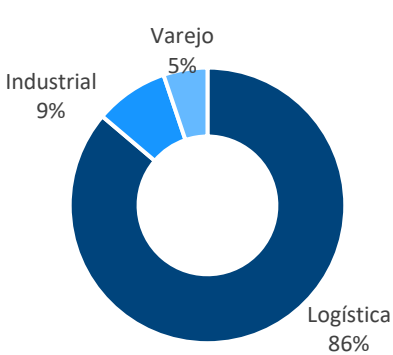
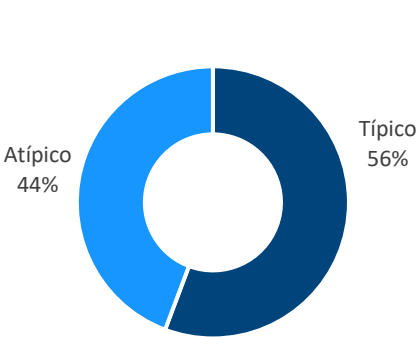
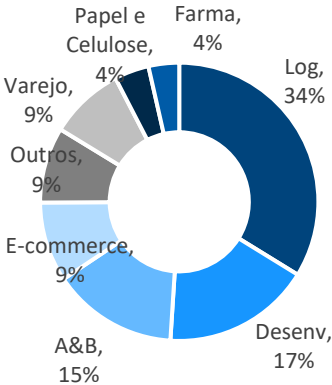
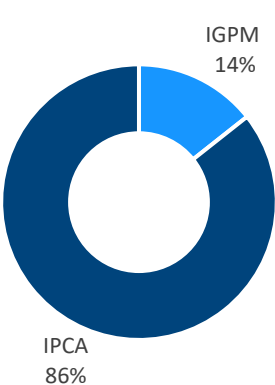


Indexador
(% da receita contratada)

Inquilinos por Setor
(% da área bruta locável ABL)

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

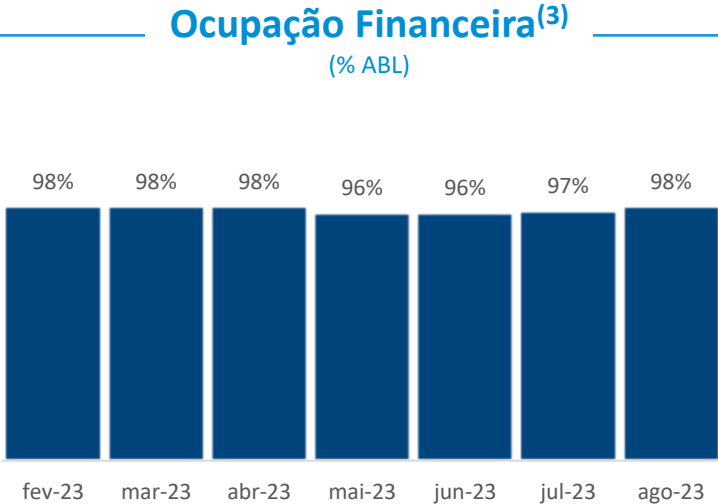
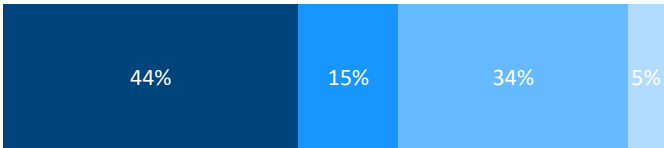
Perfil dos Ativos⁽⁴⁾
(% área bruta locável ABL)



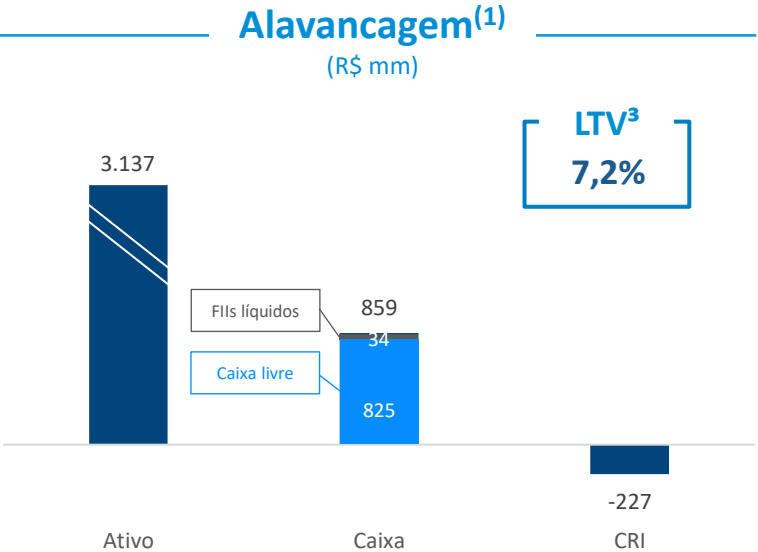
Tipo de Multa
(% da receita contratada)

Ocupação Financeira⁽³⁾
(% ABL)

Alavancagem⁽¹⁾
(R\$ mm)



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



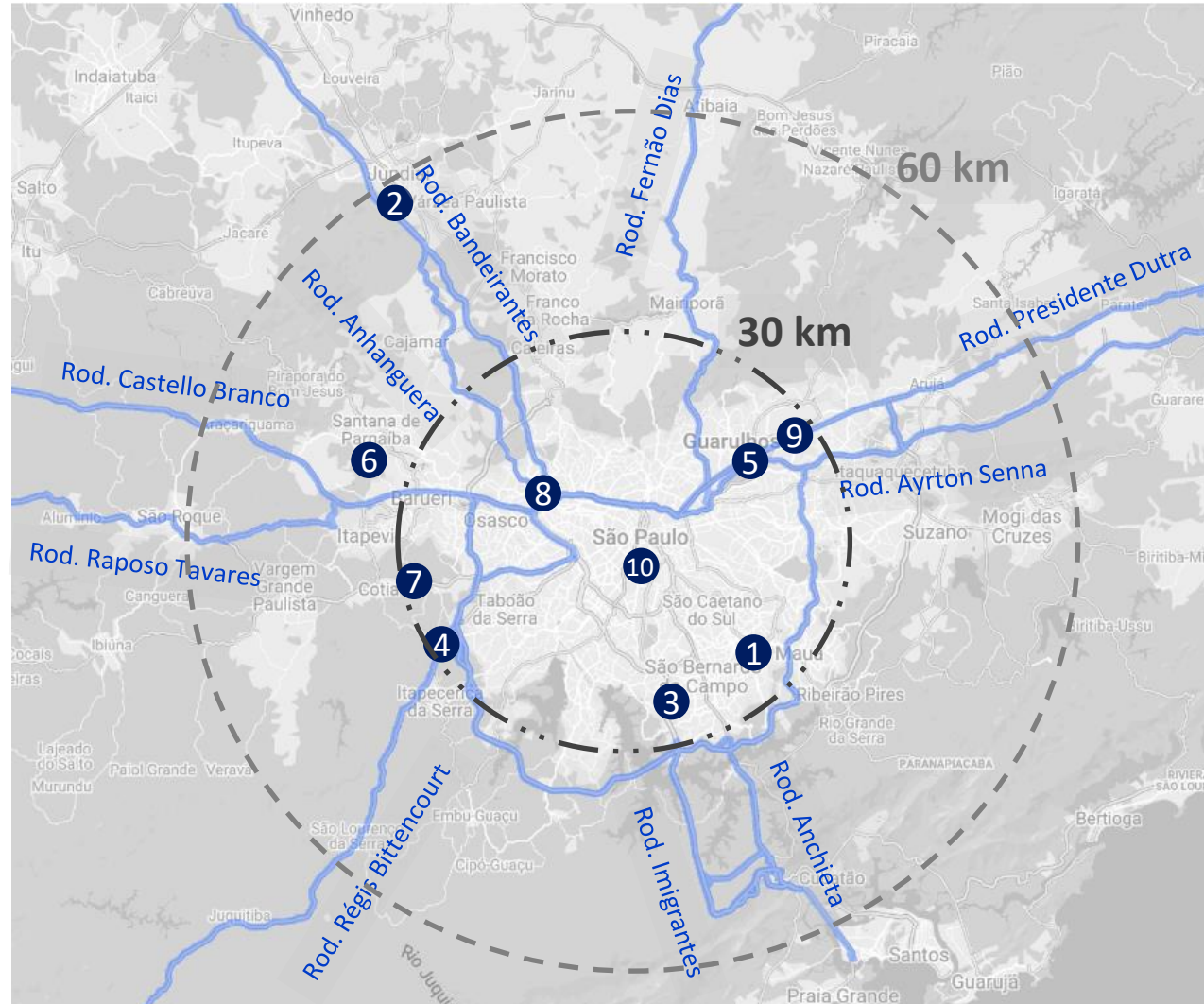
Nota: (1) O BTLG é devedor quatro o CRIs respectivamente: (i) lastro Contrato de Compra e Venda Ribeirão Preto série CDI, (ii) lastro Contrato de Compra e Venda Ribeirão Preto série IPCA, (iii) lastro Contrato de Compra e Venda Mauá, (iv) lastro Contratos de locação ativo Mauá. (2) “Loan to Value” representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII. (3) Evento Subsequente: Considera locação feita em outubro no BTLG Cabreúva de 9.147 m² de ABL. (4) Não contempla ativo em desenvolvimento.

Ativos

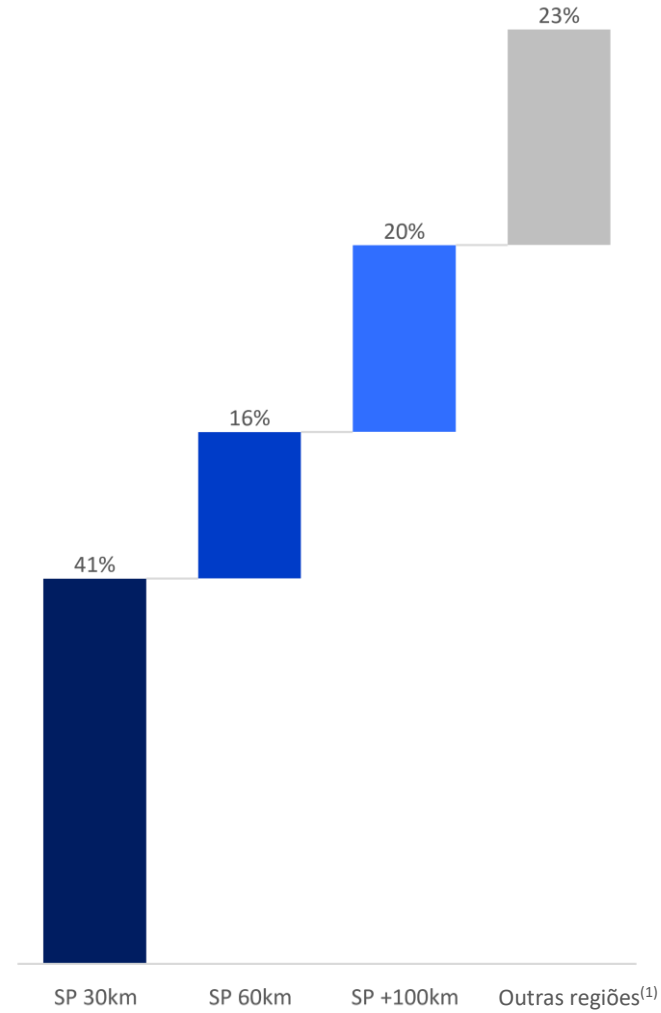
Localização

Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 1 BTG Log Mauá (14%)
- 2 BTG Log Jundiaí (12%)
- 3 BTG Log SBC (10%)
- 4 BTG Log Embu (4%)
- 5 BTG Log Dutra SP (4%)
- 6 BTLG Santana P. (3%)
- 7 BLTG Cotia (3%)
- 8 Natura (3%)
- 9 BTLG GRU (3%)
- 10 Dengo FL (1%)



% da receita por localização



Portfólio Atual

Localização

- 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 SBC | SP
- ABL potencial⁽¹⁾: 460.000 m²
- Participação: 25%
- Em desenvolvimento



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



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



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



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



Portfólio Atual

Localização

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



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



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



- 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



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



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



Portfólio Atual

Localização

- 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



Imóveis em processo de venda⁽²⁾

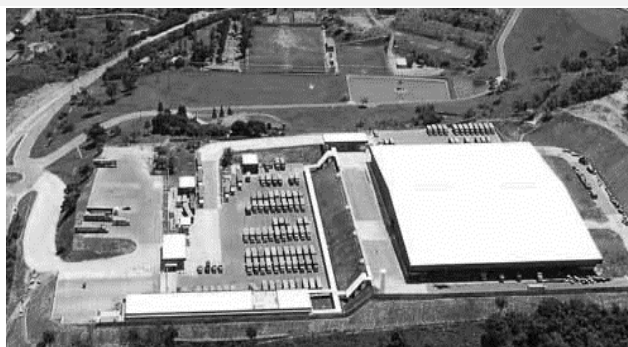
- BTLG Dutra RJ | RJ
- ABL: 17.244 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



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



- BTLG Dutra SP | SP
- ABL: 19.349 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



Cronograma

Últimos eventos:

16 de Maio

Fundo assinou uma nova carta de intenções com investidor estratégico a respeito de potencial transação envolvendo o ativo BTLG SBC.

[Comunicado ao mercado](#)

28 de junho

Fundo assinou um CCV⁽⁴⁾ para venda dos imóveis BTLG Dutra RJ e BTLG Ambev Santa Luzia.

Venda parcelada com correção do Saldo por IPCA + 7,0% a.a.

Valor: R\$ 105 mm

Lucro⁽⁵⁾: R\$ 0,92/cota

[Fato relevante](#)

04 de Agosto

Fundo anuncia a 11ª emissão de cotas no montante de R\$ 600 mm.

[Fato relevante](#)

07 de Agosto

Fundo assinou um CCV⁽⁴⁾ para venda do imóvel BTLG Dutra SP.

Venda à vista condicionada a superação de algumas CPs⁽⁶⁾, entre elas a aprovação pelo CADE.

Valor: R\$ 81,1 mm

Lucro⁽⁵⁾: R\$ 1,12/cota

[Fato relevante](#)

01 de Setembro

Fundo anunciou encerramento da sua 12ª emissão de cotas, perfazendo a captação total de R\$ 750 mm.

[Fato relevante](#)

19 de Setembro

Fundo recebeu parcela complementar da venda do imóvel BTLG Dutra SP, totalizando até então o recebimento de 50% do valor da transação.

[Fato relevante](#)

13 de Outubro*

Fundo recebeu parcela intermediária da venda dos imóveis imóveis BTLG Dutra RJ e BTLG Ambev Santa Luzia no montante de R\$ 12 mm.

Com isso, Fundo vendeu 100% do imóvel BTLG Dutra RJ.

[Fato relevante](#)



BTG Log Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):

Alavancagem
227 mm

Ativo
3.137 mm

PL + Passivo
2.910 mm

Perfil alavancagem: Longo Prazo

CRI I

Volume: R\$ 60mm

Vencimento: jul/27

Amortização: Pré-pagamento em dez/23

Taxa: CDI + 2,95%

IF: 21G0185485

S/ multa⁽¹⁾

CRI II

Volume: R\$ 40mm

Vencimento: jul/31

Amortização: Mensal (ago/23)

Taxa: IPCA + 5,92%

IF: 21G0479767

S/ multa⁽¹⁾

CRI III

Volume: R\$ 71,6mm

Vencimento: dez/28

Amortização: Mensal (jan/24)

Taxa: IPCA + 5,90%

IF: 21L0640489

Multa⁽¹⁾: 0,35% do saldo x duration⁽²⁾ remanescente

CRI IV

Volume: R\$ 40,0mm

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>

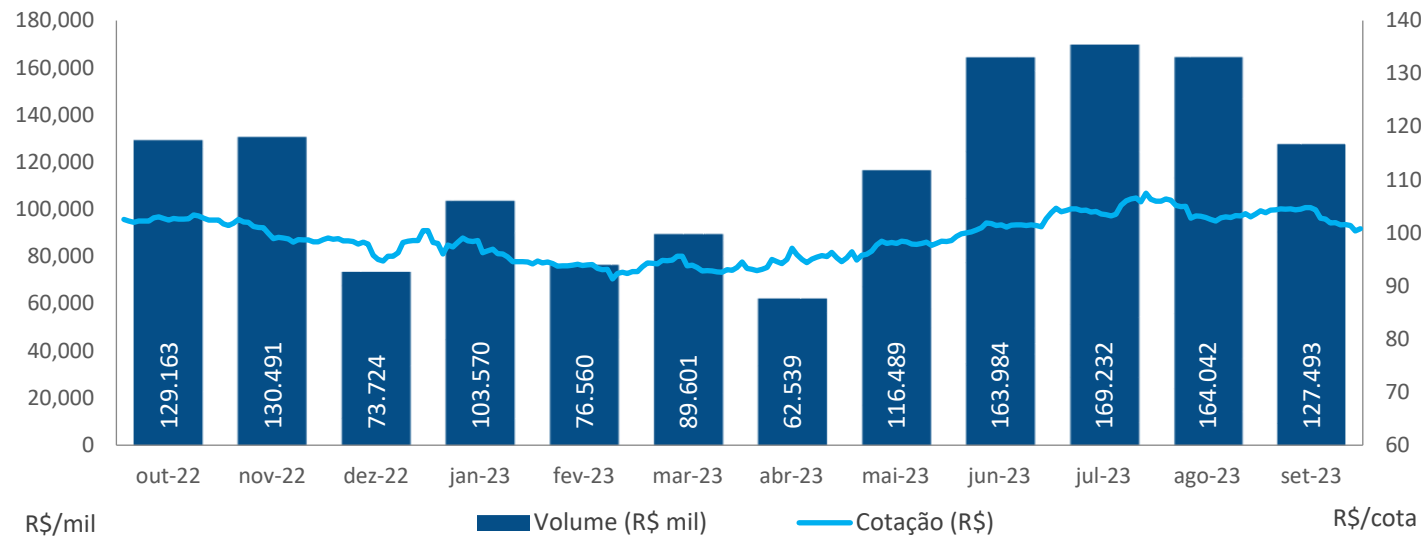
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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.



Cotação Histórica e Volume Mensal



Rentabilidade

	Mês (set-23)	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	-1,5%	9,1%	8,8%	14,4%	27,1%
IFIX	0,2%	12,3%	7,6%	18,5%	15,2%
CDI Líquido ¹	0,8%	7,9%	10,8%	20,6%	23,7%
IBOV	0,7%	6,2%	5,9%	18,5%	23,2%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%

Disclaimer



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, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente na sua data de publicação e avaliação do Prêmio Master Imobiliário, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro. Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação.





BTG**LOG**


 **btg** *pactual*