



BTGLOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



Novembro/2023



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/12/2023
- Data de pagamento: 22/12/2023
- Rendimento: R\$ 0,76
- Mês de referência: novembro/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⁾
2.871
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
100,76
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
99,05
(R\$ /cota)

Retorno de
20,01%
Em 36 meses

Rendimento
0,76
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
260.030

Dividend yield
9,1%

Volume
mensal
145,6
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
2%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/11/2023; (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 FILs. (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 novembro/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 9,1% a.a.

Pré-pagamento CRI CDI+*

O Fundo quitou, sem multa, o último CRI indexado ao CDI da sua carteira (CDI + 2,95%), no montante de R\$ 60 mm. Com a quitação, o LTV⁽³⁾ do FII passa a ser de 5,3% (antes 7,2%), com um custo médio de IPCA + 5,9%. Mais informações a respeito podem ser encontradas no [Fato Relevante do dia 18/12/23](#).

Conclusão Venda imóvel BTLG Dutra SP*

O Fundo lavrou a escritura de venda do imóvel BTLG Dutra SP, recebendo assim o saldo do preço de R\$ 40,1 mm e concluindo a transação. O montante total foi de R\$ 81,5 mm, 23% acima do seu valor patrimonial, resultando em um lucro de R\$ 23,5 mm e um ganho de capital de 40%. Mais informações a respeito podem ser encontradas no [Fato Relevante do dia 19/12/23](#).

Aquisição Portfólio AAA SP*

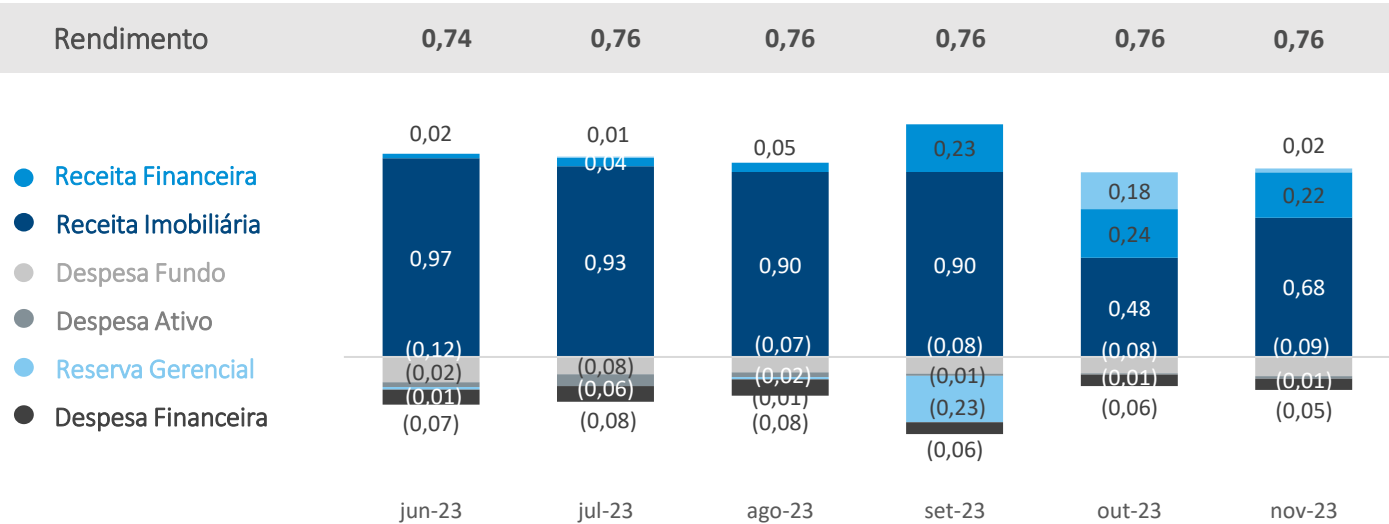
O Fundo concluiu a compra de três ativos no estado de São Paulo por um montante total de R\$ 760 milhões, sendo dois em Cajamar e um em Campinas. Essa transação adicionou 233 mil m² de área locável ao portfólio do FII, sendo 70% dentro de um raio de 30 km da capital. Os ativos estão totalmente ocupados, com 85% da receita proveniente de inquilinos de bom risco de crédito, tais como Assaí, Amazon, Claro, Mercado Livre e Femsa. Conforme já mencionado no relatório anterior, o imóvel de Campinas possui um projeto aprovado para expansão de 74.000 m², cuja implementação está sujeita à demanda dos inquilinos. Do valor total da transação, R\$ 440 milhões foram pagos no fechamento e o saldo, corrigido pelo IPCA, será pago em 18 meses a partir de então. O pagamento parcelado, vinculado ao recebimento integral das receitas, resultará em um *yield* estimado médio de 15% até a quitação final. A transação apresenta um cap rate⁽⁴⁾ de 9,2%. Mais informações podem ser encontradas no [Fato Relevante do dia 27/12/23](#) e na seção especial deste mês, que inclui uma apresentação detalhada sobre a aquisição e está anexa ao presente relatório.

Gestão comercial

Durante esse mês, o Fundo concretizou a reposição de locatários para um módulo de 1.870 m² de área locável no BTLG Guarulhos. A nova locação representa uma expansão por parte do locatário “SAS – Plataforma de Educação”, com um contrato de 60 meses e um preço 23% superior ao praticado anteriormente.

Composição do Resultado por cota⁽¹⁾

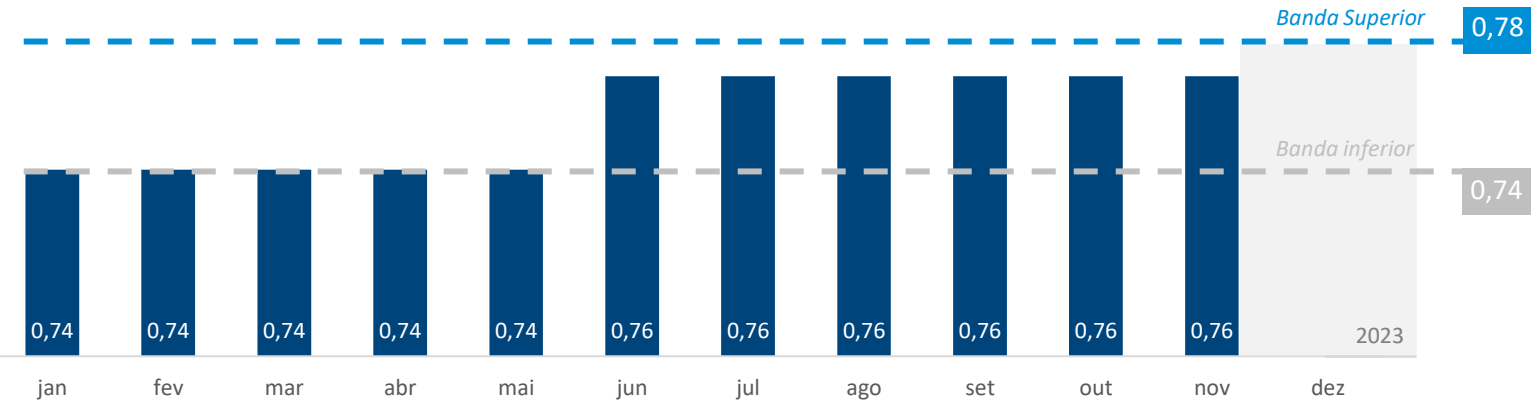
Valores em reais: R\$



Histórico de Resultados e previsibilidade futura⁽²⁾

Valores em reais: R\$/cota

Histórico de Distribuição 1S2023 e projeção 2S2023



(*) Evento Subsequente. 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) “Loan to Value” representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII. (4) Cap rate da transação considera o valor da receita vigente sobre o preço dos imóveis performados, desconsiderando a potencial expansão.

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.

Demonstração de Resultados⁽¹⁾

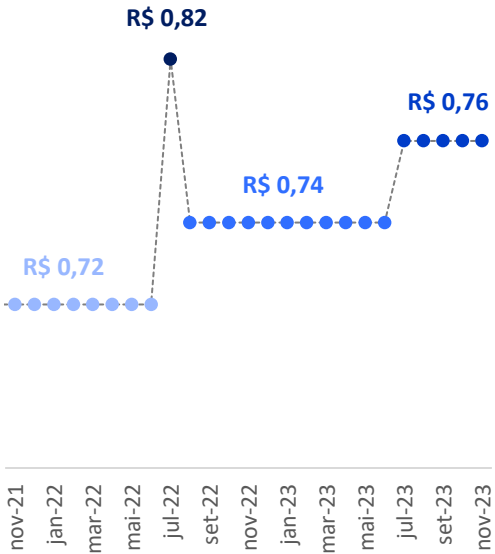
Valores R\$

		Outubro	Novembro	2023
		R\$/cota	R\$/cota	
a	Receita	14.648.9980,51	13.840.3050,49	166.765.913
	Locações	14.862.827	14.069.564	169.198.183
	Descontos	-213.829	-229.259	-2.432.270
b	Despesa	-163.806-0,01	-371.103-0,01	-5.584.363
	Operacional	-163.806	-198.777	-2.143.495
	Comissões		-172.327	-3.440.868
c = a + b	NOI	14.485.1930,51	13.469.2010,47	161.181.550
d	Receita Eventual	00,00	00,00	32.988.807
	Lucro Vendas	0	0	32.988.807
e	Ajustes	-1.612.547-0,06	4.752.3030,17	2.724.845
	Caixa / Competência	-1.612.547	4.752.303	2.724.845
f	Fluxo Financeiro	5.940.1870,21	5.580.3210,20	17.724.157
	Rendimento caixa	6.793.202	6.312.363	24.826.588
	FII / CRI	752.196	798.808	9.330.862
	Despesa Financeira	-1.605.211	-1.530.850	-16.433.293
g = c + d + e + f	Resultado Imobiliário	18.812.8320,66	23.801.8250,84	214.619.359
h	Despesa FII	-2.295.113-0,08	-2.678.497-0,09	-22.006.042
	Taxa Adm.	-2.143.857	-2.125.536	-18.905.819
	Outras despesas	-151.256	-552.961	-3.100.223
i = g + h	Resultado Fundo	16.517.7200,58	21.123.3280,74	192.613.316
	Distribuição de dividendos	21.654.4020,76	21.654.4020,76	190.943.220
	Resultado acumulado ⁽²⁾⁽³⁾	2.841.2550,10	2.318.1890,08	-



Evolução dos rendimentos

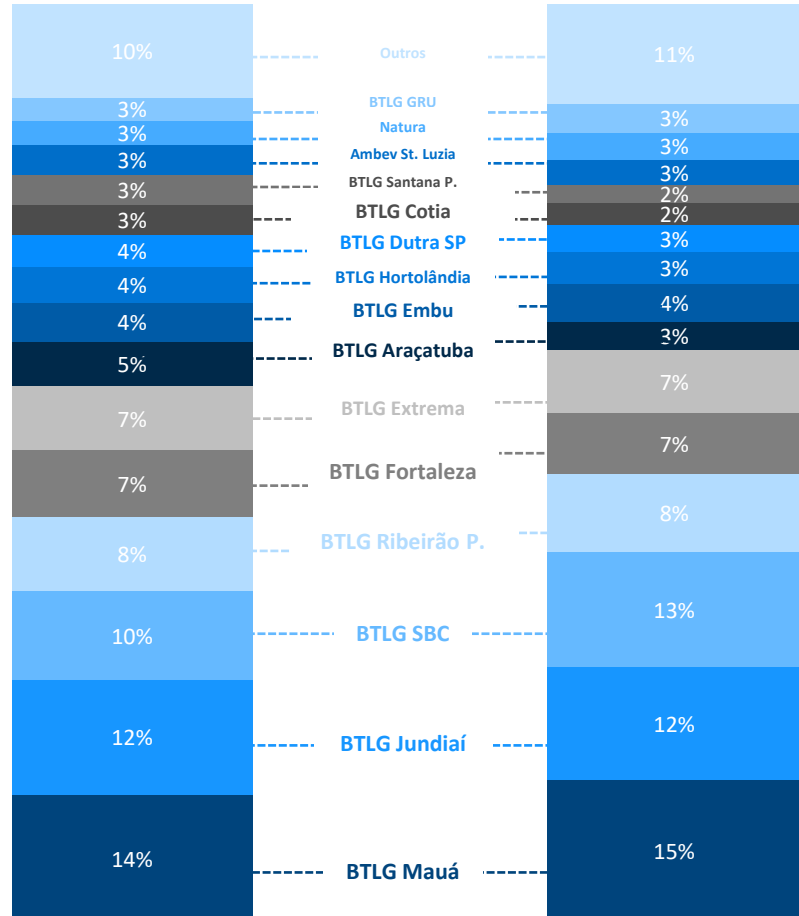
Distribuição nos últimos 24 meses, R\$/cota



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.

Carteira

Receita de Locação

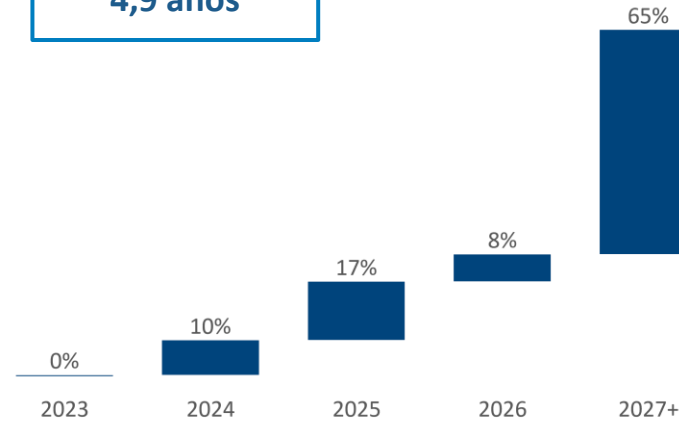


Valor Patrimonial

Vencimento

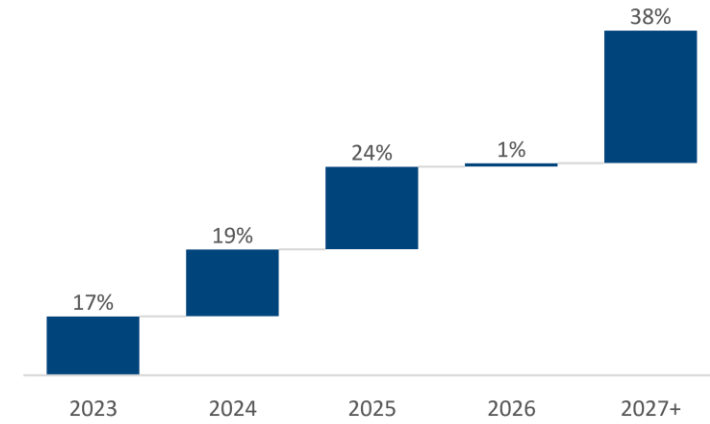
(% da receita contratada)

WAULT
4,9 anos



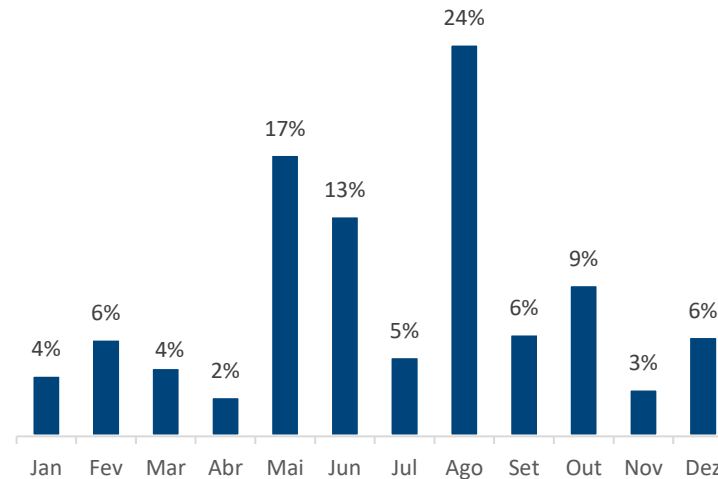
Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

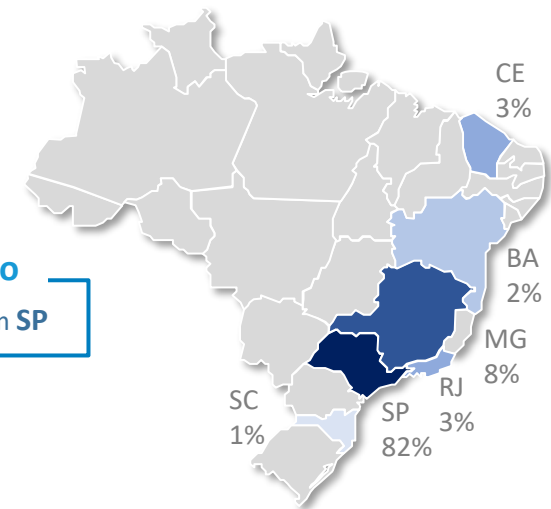


Geografia

(% da ABL)

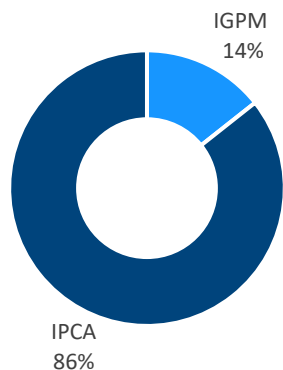
Localização

82% da ABL em SP



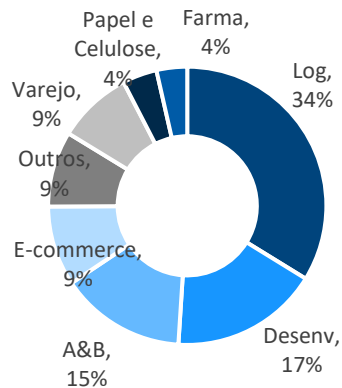
Indexador

(% da receita contratada)



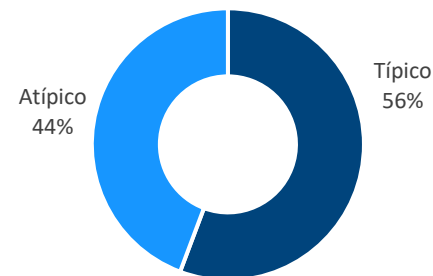
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



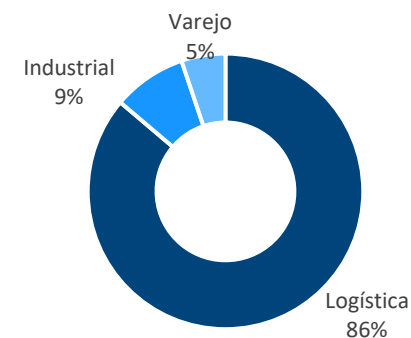
Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)



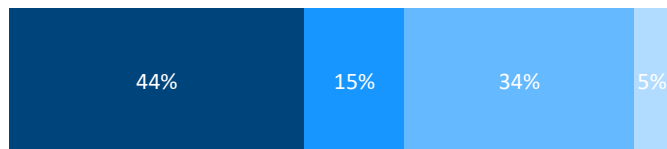
Perfil dos Ativos⁽³⁾

(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

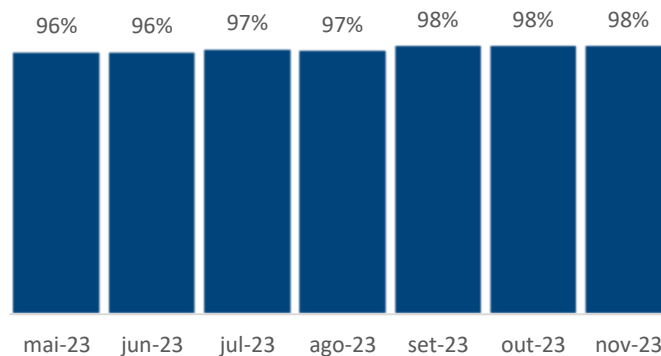
(% da receita contratada)



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

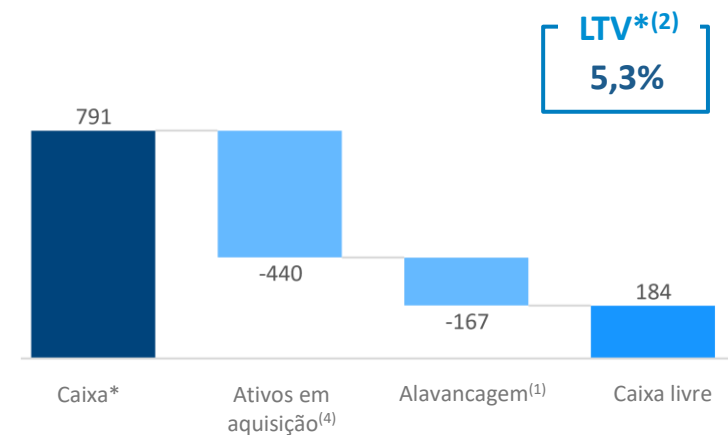
Ocupação Financeira⁽³⁾

(% ABL)



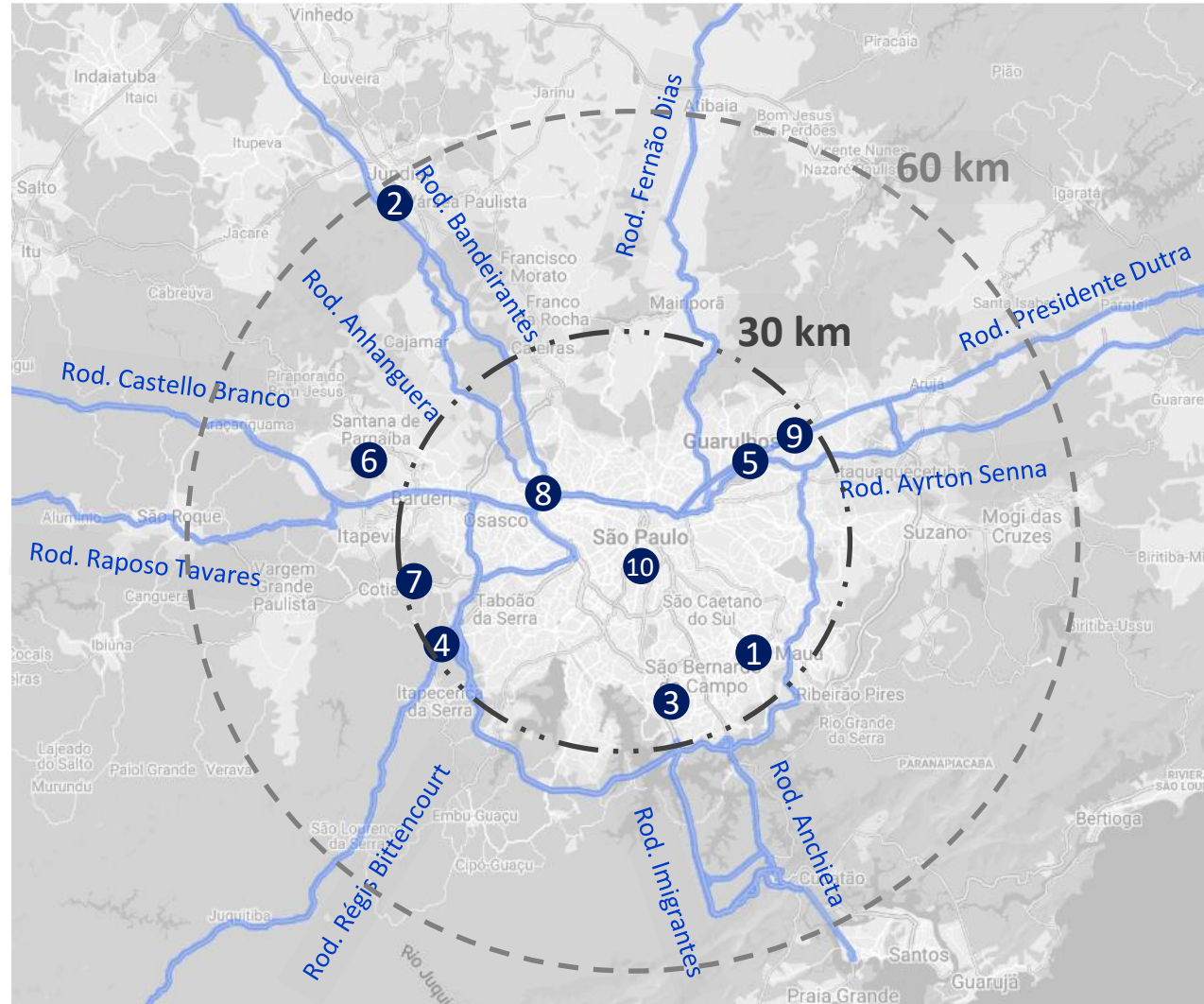
Liquidez

(R\$ mm)

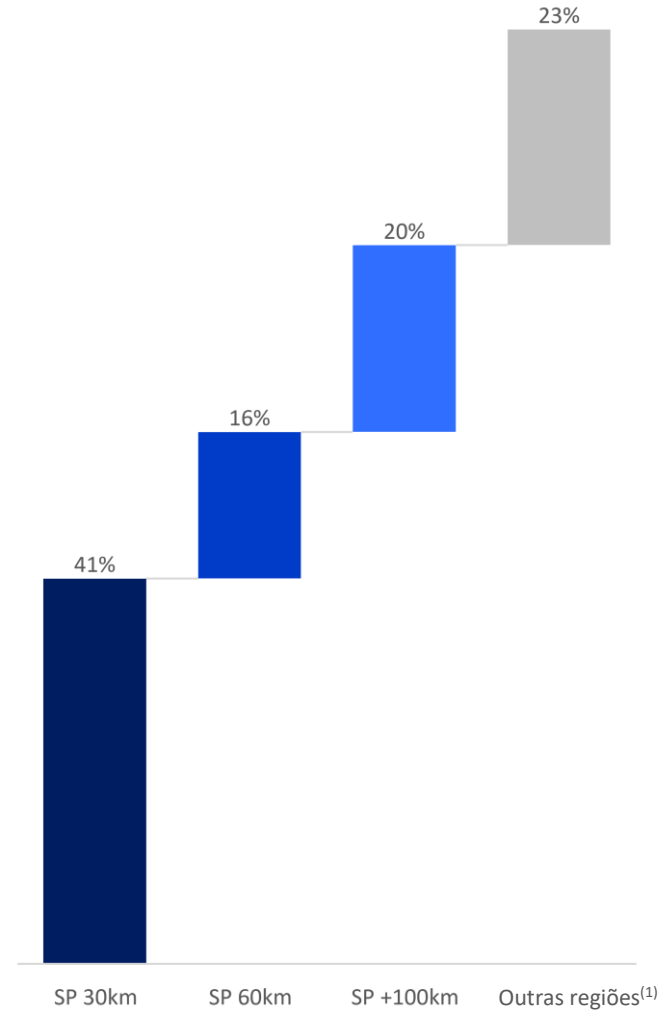


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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%)
*Imóvel vendido
- 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⁾

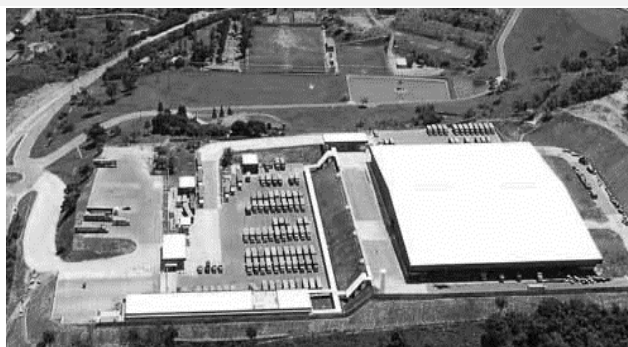
- BTLG Dutra RJ | RJ
- ABL: 17.244 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



- 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:

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

07 de Agosto

Fundo recebeu parcela intermediária da venda dos 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

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



BTG Log Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):

Ativo
3.138 mm

Alavancagem^{*(8)}
167 mm

PL + Passivo*
2.971 mm

LTV^{*(7)(8)}: 5,3% | Perfil alavancagem: Longo Prazo

CRI I*

Volume: R\$ 60mm
Vencimento: jul/27
Amortização*: Pré-pago 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\$ 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 IV

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) Ajustado para refletir o pré-pagamento do CRI CDI+, conforme [Fato Relevante do dia 18/12/23](#).

Contatos

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

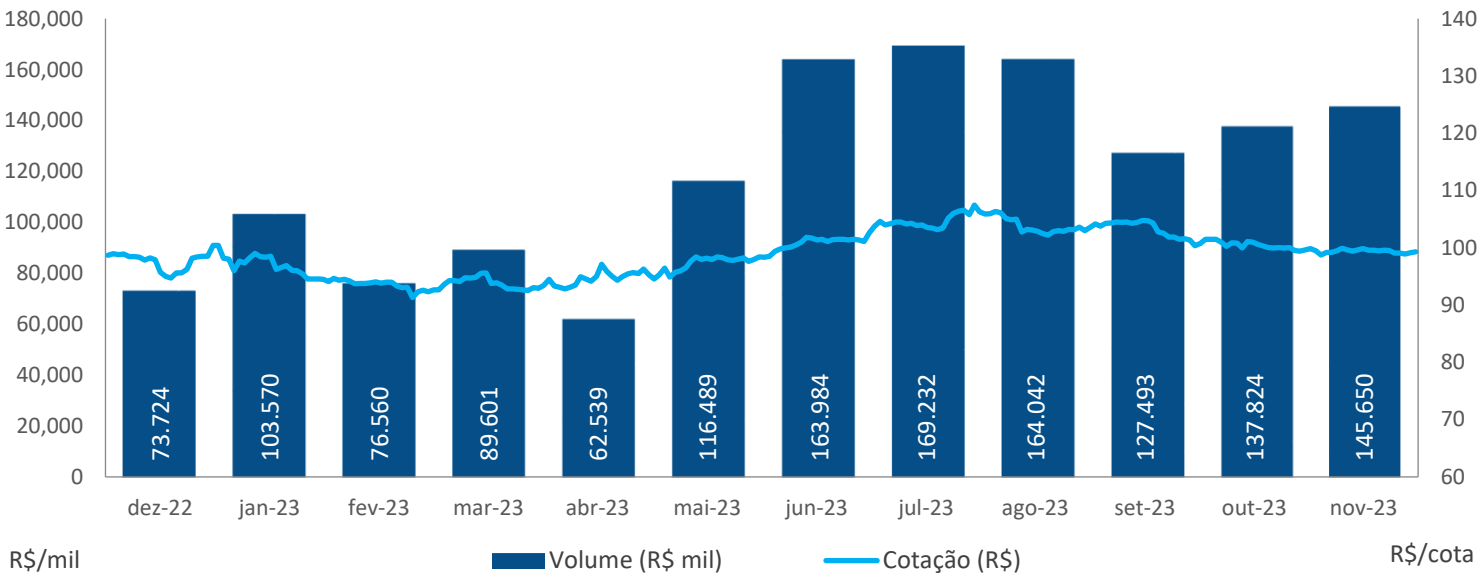
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (nov-23)	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	2,1%	10,0%	13,2%	20,7%	20,1%
IFIX	0,7%	10,8%	10,8%	23,2%	13,1%
CDI Líquido ¹	0,8%	10,2%	11,3%	22,8%	26,9%
IBOV	12,5%	16,0%	13,2%	24,9%	16,9%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Aquisição Portfólio AAA SP

- BTLG Cajamar Amazon
- BTLG Cajamar Assaí
- BTLG Campinas II

Anexo



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

Destaques

1

Preço: R\$ 760 milhões (3,0 mil/m²)⁽¹⁾

- Cap Rate: 9,2%⁽²⁾
- Pagamento:
 - À vista: R\$ 440 mm (58%)
 - 18 meses: R\$ 320 mm + IPCA (42%)
- Yield: 15,0%⁽³⁾
 - Carrego *Sellers Finance*, por 18 meses
- Receita: R\$0,19/cota⁽⁴⁾, sobre o capital pago

2

Imóveis: 100% em SP (70% raio 30km / 30% raio 100km)

- ABL Total: 232,8 mil m²
- Raio 30km: Cajamar
 - Cajamar I - Assaí: 76.130 m²
 - Cajamar II - Amazon: 57.153 m²
- Raio 100km: Campinas II
 - Área Locável ocupada: 99.953 m²
 - Projeto: + 74.257 m² expansão a ser realizada conforme demanda futura
- Ocupação 100%
 - #15 inquilinos | Prazo médio 4 anos



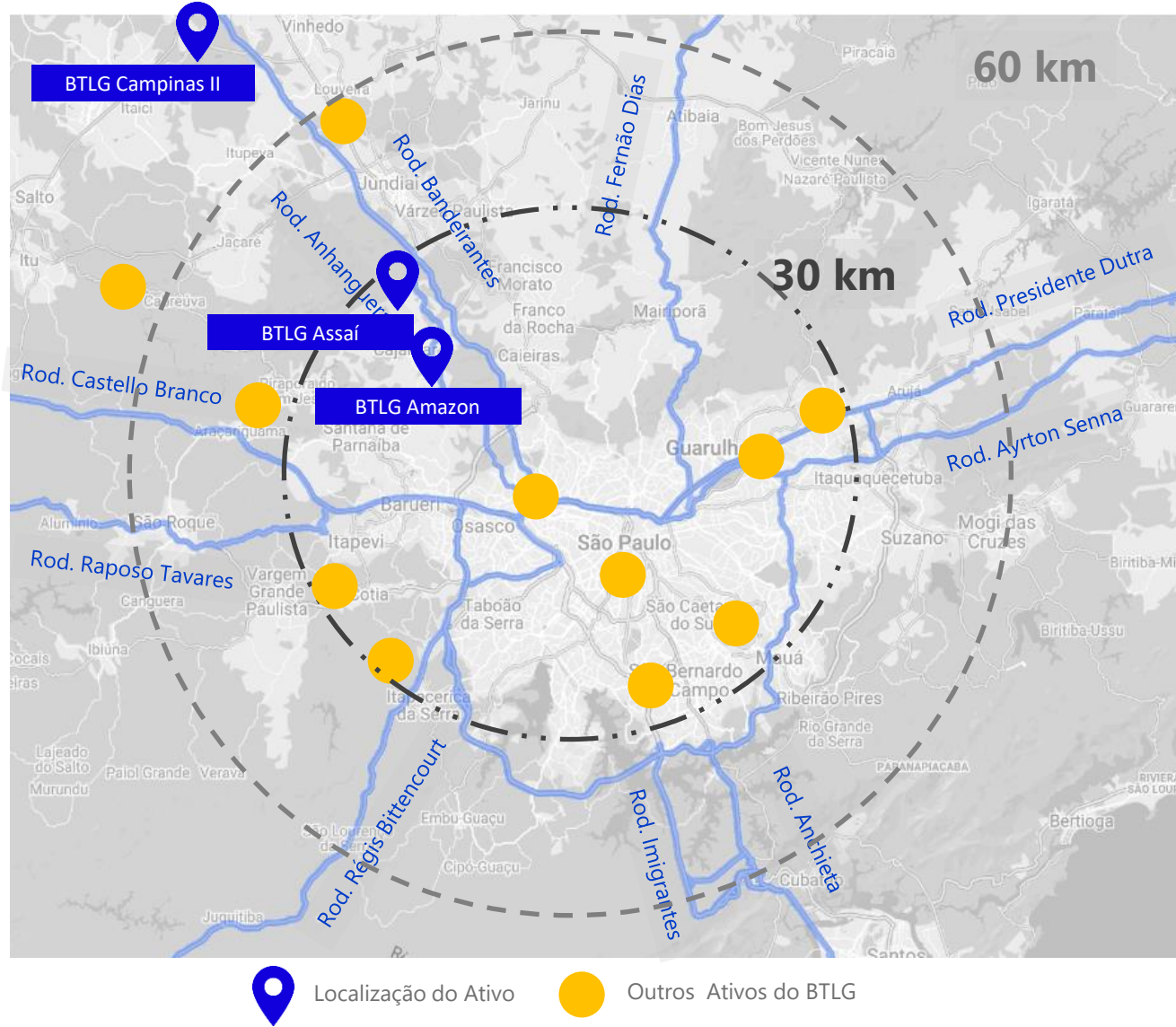
BTLG Cajamar Assaí

Principais inquilinos: 85% da Receita



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

Localização – Aumento de exposição raio 30km SP para 46% (vs 40% anteriormente)



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

BTLG CAJAMAR AMAZON | SP

Localização	Cajamar, SP – Av Dr. Antônio João Abdalla
Tipologia	Logístico AAA - monousuário
Ano de construção	2020
Terreno	160.723 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	57.153 m ²
Área Locada	100%
Pé direito	12m
Capacidade do piso	6 ton/m ²
Combate a incêndio	Sprinklers
Docas	Cross Docking
Inquilino	



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

BTLG CAJAMAR AMAZON | SP



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

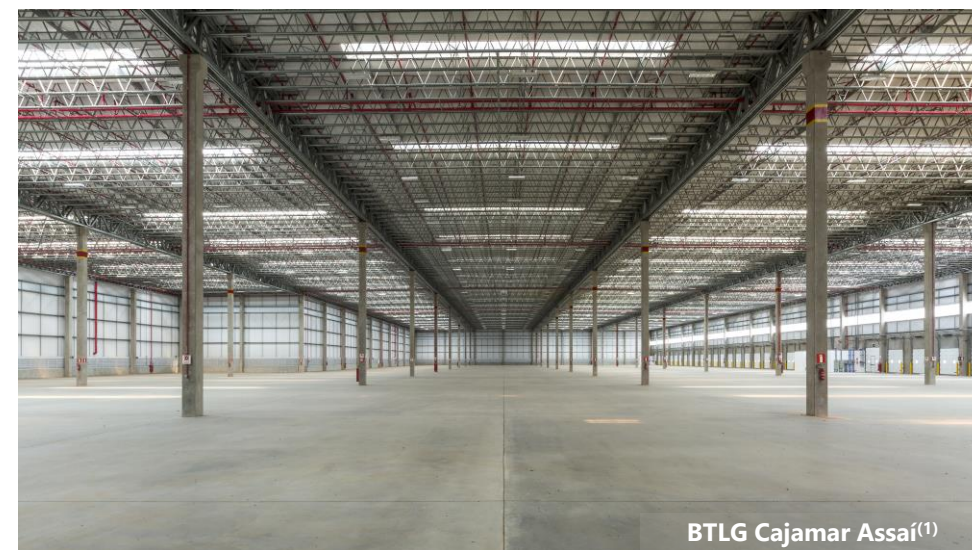
BTLG CAJAMAR ASSAÍ | SP

Localização	Cajamar, SP – Av Dr. Antônio João Abdalla
Tipologia	Logístico AAA - monousuário
Ano de construção	2016
Terreno	213.273 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	78.639 m ²
Área Locada	100%
Pé direito	12m
Capacidade do piso	6 ton/m ²
Combate a incêndio	Sprinklers
Docas	Single Docking
Inquilino	 ATACADISTA DESDE 1914



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

BTLG CAJAMAR ASSAÍ | SP



BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

BTLG Campinas II | SP

Localização

[Campinas, SP – Estr. Mun. Joannine Caumo](#)

Tipologia

Logístico AAA - multiusuário

Ano de construção

2016

Terreno

412.911 m²

Área Bruta Locável (ABL)

99.592 m² + 74.257 m² projeto aprovado

Área Locada

100%

Pé direito

11,2m a 12,6m

Capacidade do piso

6 ton/m²

Combate a incêndio

Sprinklers

Docas

Single & Cross Docking

Principais inquilinos

% receita



25%



21%



16%



8%

+ 9
Locatários



BTLG Campinas II



BTLG Campinas II

BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

BTLG Campinas II | SP



74.257 m²: Área de expansão

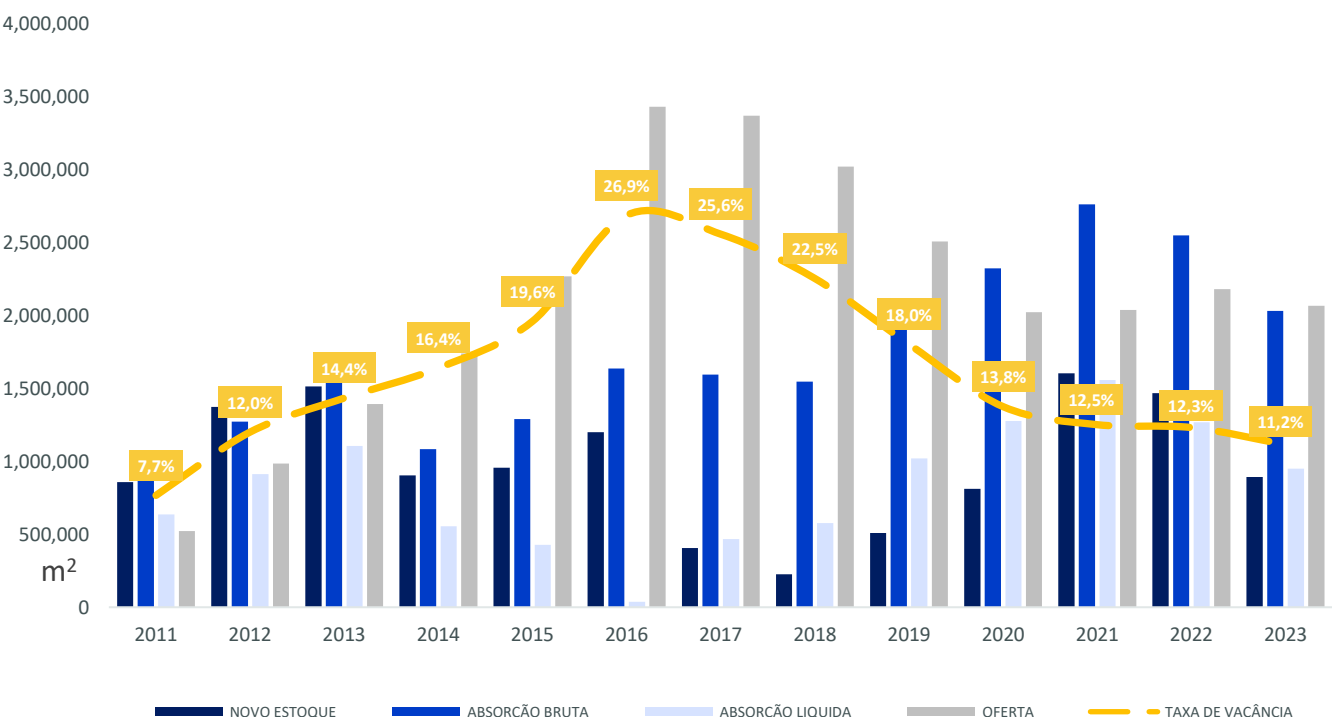
Área com projeto aprovado e terreno terraplanado. Construção deverá acontecer de acordo com demanda de inquilinos.

BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

Mercado São Paulo

Principais Indicadores⁽¹⁾ – São Paulo

450 condomínios logísticos | 18.528.300 m²



Submercados São Paulo⁽¹⁾

Raio 30km + Campinas

Submercados	Área Total m ²	Taxa de Vacância	# Cond. Logísticos	Preço Pedido ⁽¹⁾ R\$/m ²
ABCDM	912.500	2,3%	24	25 – 31
Barueri	1.280.800	2,9%	48	23 – 28
Cajamar	2.994.800	9,0%	24	23 – 30
Campinas	1.356.200	9,6%	26	16 – 20
Cotia	452.100	21,5%	18	22 – 27
Embu	773.500	23,1%	13	24 – 27
Guarulhos	1.922.000	13,7%	27	28 – 34

Submercados resilientes, com vacância abaixo de 10%, favorece poder de barganha a favor do Locador

BTLG – Aquisição Portfólio AAA SP

Principais Destaques

+ 3 imóveis ⇔ +232.876 m² de ABL em SP

Aumento da qualidade da carteira com inquilinos de bom risco de crédito



232 mil m²
(+74k m² expansão)



100% locado



100% ativos AAA



100% em SP



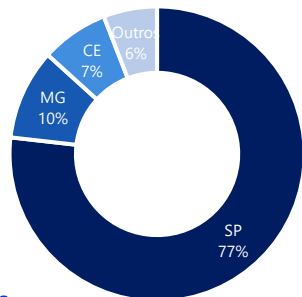
15 Inquilinos



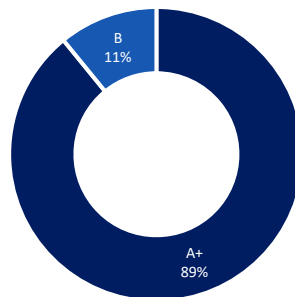
BTLG atual

% receita contratada

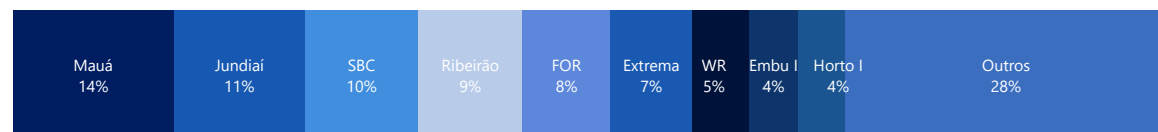
Localização⁽¹⁾



Qualidade



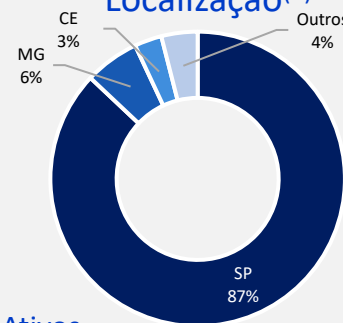
Ativos



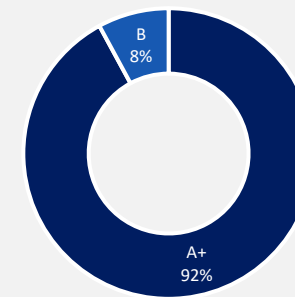
BTLG pós-aquisição

% receita contratada

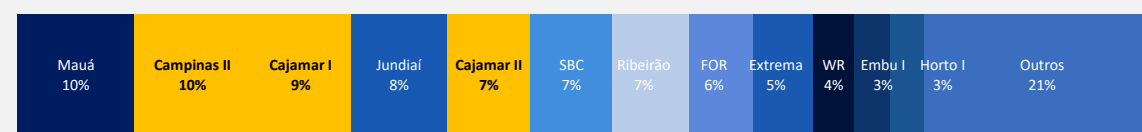
Localização⁽¹⁾



Qualidade



Ativos



+13 inquilinos





BTG**LOG**


 **btg** *pactual*