



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Agosto/2023



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/09/2023
- Data de pagamento: 25/09/2023
- Rendimento: R\$ 0,76
- Mês de referência: agosto/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⁾
2,957
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
103,77
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
98,24
(R\$ /cota)

Retorno de
28,21%
Em 36 meses

Rendimento
0,76
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
243.672

Dividend yield
8,8%

Volume
mensal
164,0
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
3%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/08/2023; (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 FIIs. (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 agosto/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 8,8% a.a. Em 36 meses o retorno é de 28,2% (vs IFIX 15,5%).

Somado a este resultado, temos o valor pro rata de 4 dias dos rendimentos das aplicações de caixa do direito de preferência referente a 12ª emissão de cotas do Fundo equivalente a R\$ 0,16/cota, melhor detalhado no racional da próxima página.

Conversibilidade cotas

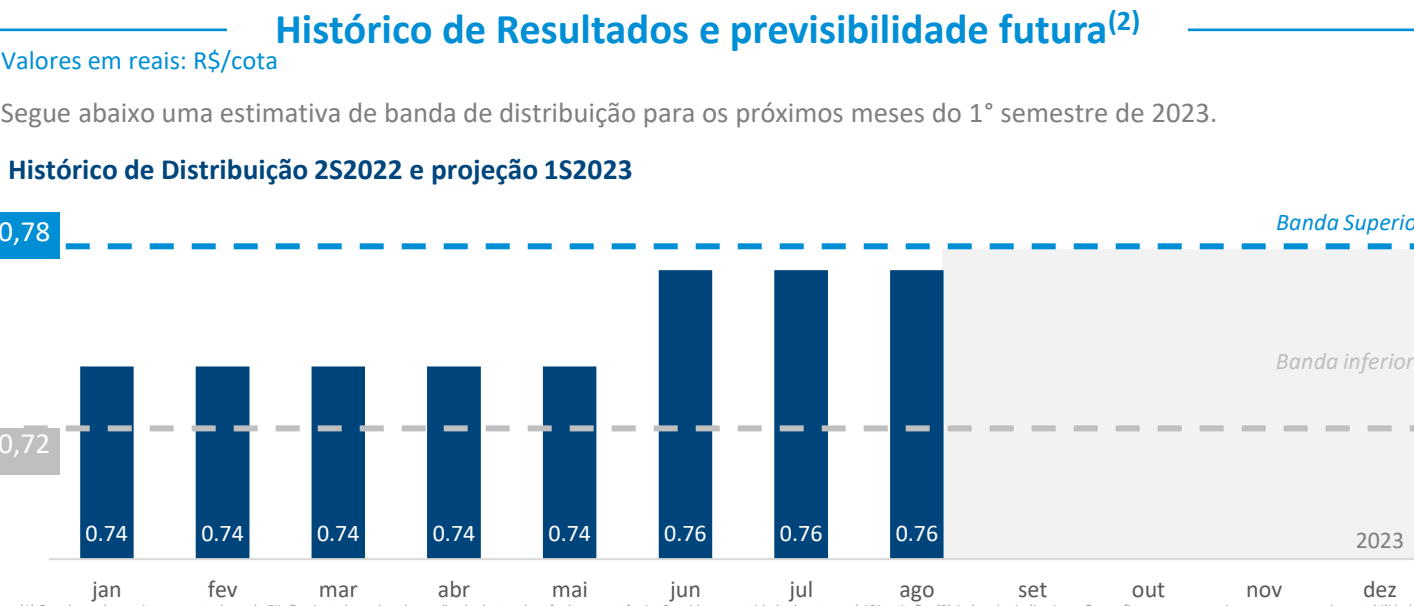
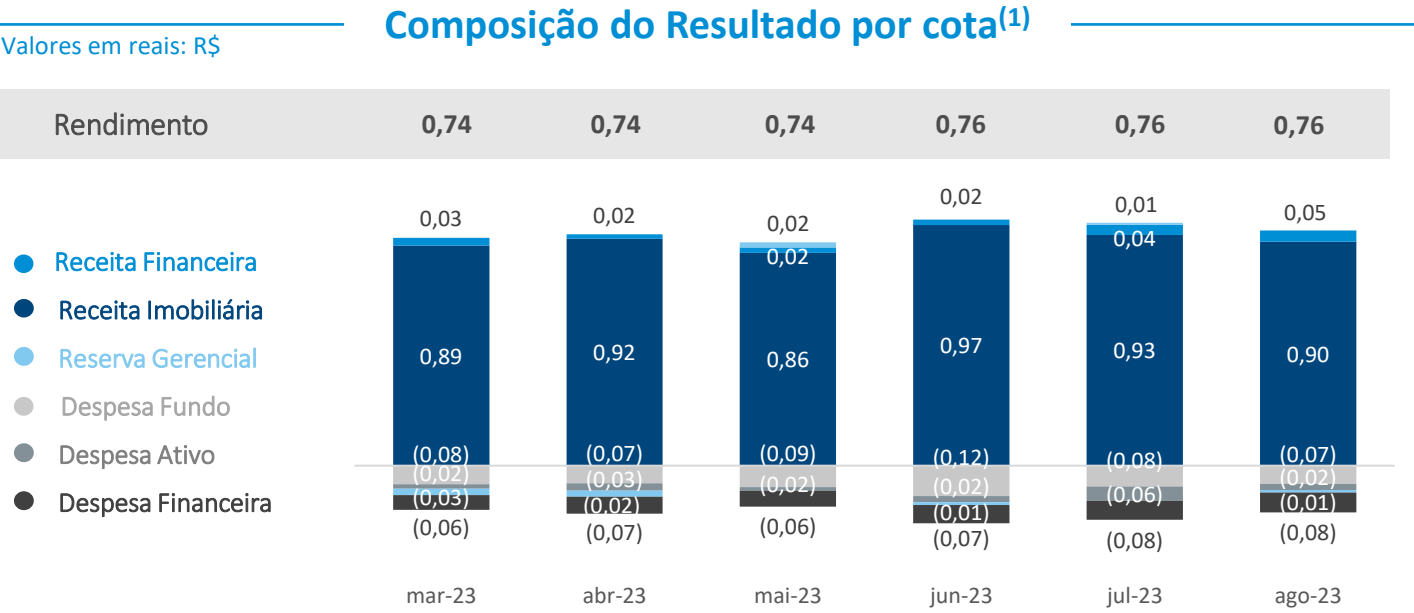
No dia 19/09, aconteceu a fungibilidade das novas cotas da 12ª emissão do Fundo, a partir da qual passaram a ser normalmente negociadas em bolsa e receberão rendimentos da competência setembro de forma uniforme com as demais cotas.

AGO

Os cotistas do fundo poderão se manifestar sobre a eleição do Representante de Cotistas do BTLG e aprovação das suas contas, até o dia 28/10. Mais informações sobre o processo de votação e candidatos estão disponíveis no [link](#).

Evento Subsequente

O Fundo recebeu a parcela complementar da venda dos imóveis BTLG Dutra RJ e BTLG Ambev Santa Luzia, no montante de R\$ 12 mm. Com isso, o Fundo vendeu 100% do ativo BTLG Dutra RJ, ficando pendente recebimento da parcela final para quitação do BTLG Ambev Santa Luzia, que será paga em até 14 meses da data do [Fato Relevante](#). Vale ressaltar que ambas as parcelas são corrigidas por IPCA+7,0% a.a e o lucro total estimado da operação é de R\$ 0,92/cota⁽³⁾.



Notas: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência. Considera quantidade de cotas pré 12ª emissão; (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) Considera quantidade de cotas pré 12ª emissão. Esses valores são uma estimativa referente ao lucro com a Venda, caso sejam recebidos em sua integralidade mediante superação das condições precedentes do CVC.



Alocação dos Recursos 12ª Emissão

1 Volume captado: R\$ 750 mm

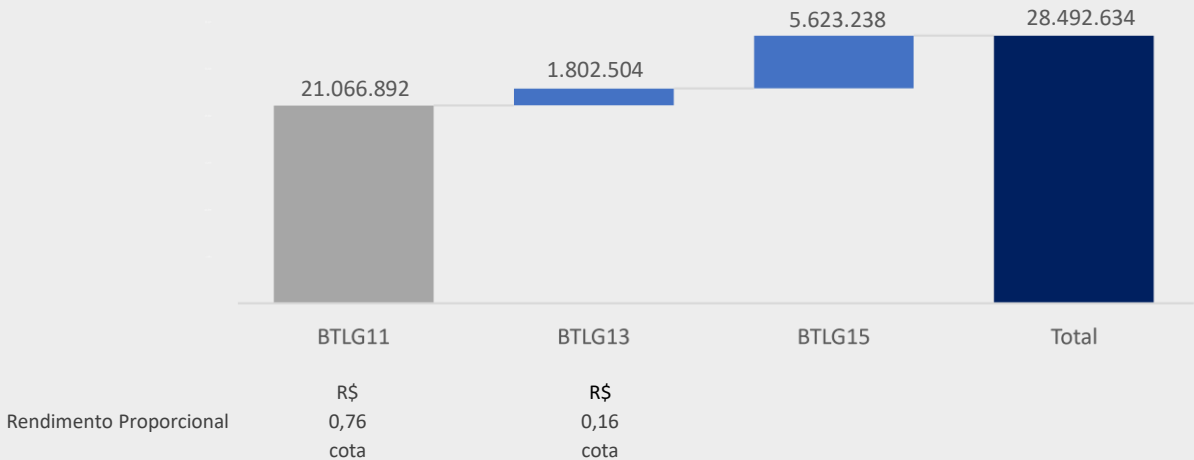
- Patrimônio do BTLG alcançou R\$ 2.899 mm

2 Destinação dos recursos

- Aquisição de ativos com perfil do Fundo e com cap rate atrativo, proporcionando ganho de FFO⁽¹⁾.
- 8 ativos ativos em fase de diligência avançada, sendo que a conclusão das negociações será tempestivamente comunicado ao mercado

3 Distribuição de rendimento aos participantes da oferta

cotas:



Notas: (1) Funds From Operation: FFO representa Funds From Operations é uma métrica utilizada para analisar o desempenho do Fil. 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).

Glossário

Receita Contratada

Receita Contratada é a receita dos aluguéis e rendimentos de cotas de FILs e CRIs desconsiderando descontos, carências e eventos pontuais, como lucro por venda de imóvel.

Receita Imobiliária

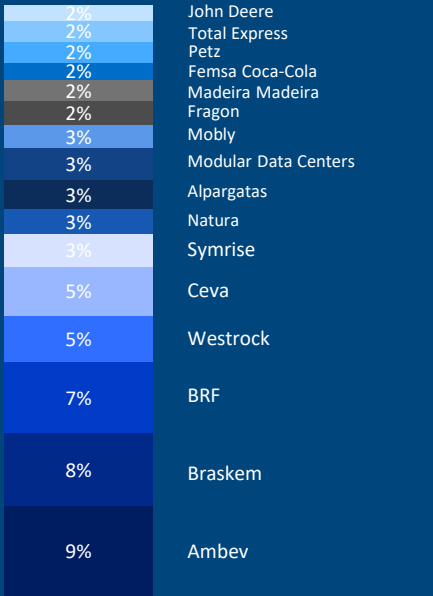
É a receita realizada, considerando eventos pontuais, como de lucro por venda de ativos, ou algum recebimento extraordinário do Fundo.

Descasamento caixa/competência

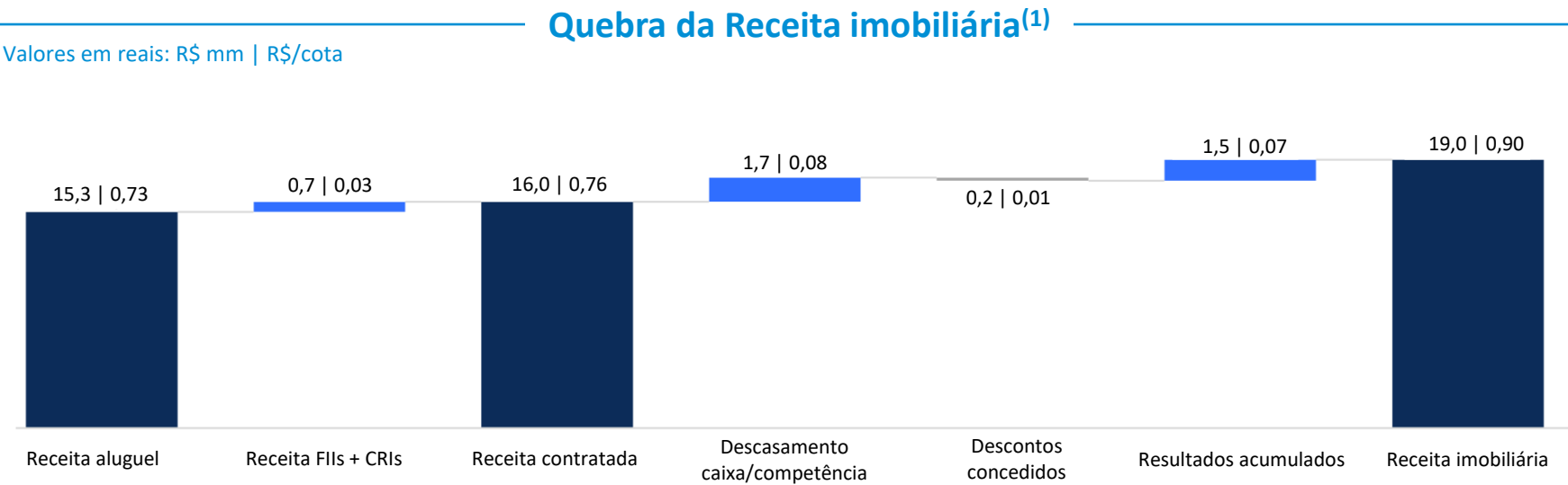
Descasamento pontual e operacional no recebimento de aluguéis que não chegam a se configurar como inadimplência. Exemplo: contratualmente, temos regrado que em novembro e dezembro um dos nossos inquilinos não paga aluguel, em contrapartida o recebimento destas competências se da em janeiro com acréscimo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

Maiores Locatários

% Receita



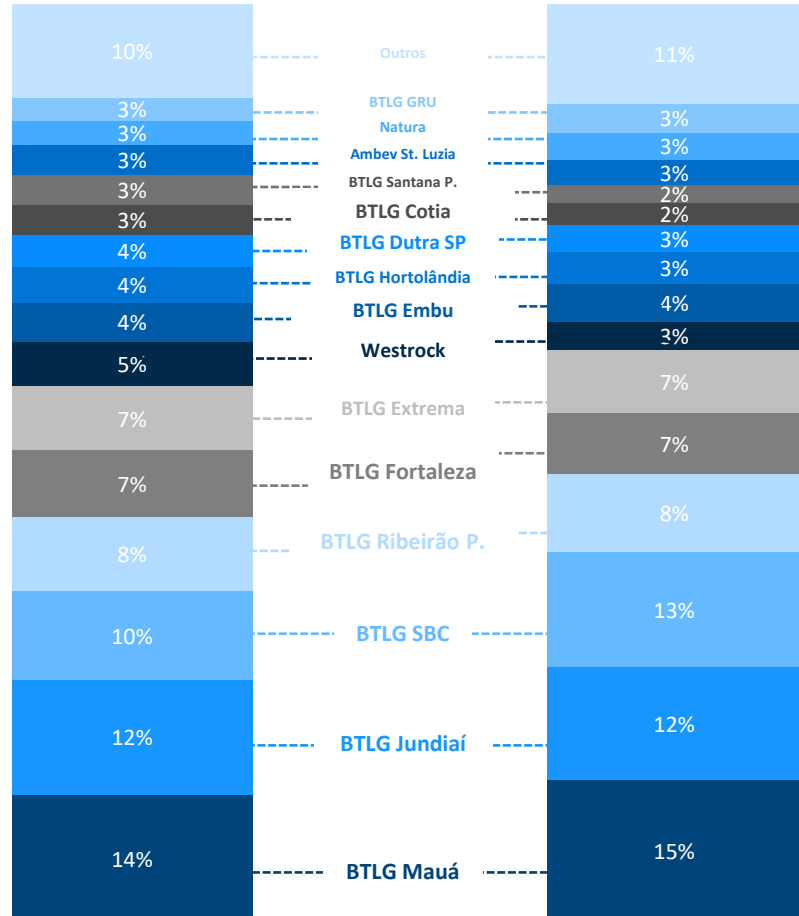
Demonstração de Resultados ⁽¹⁾				
Valores em reais: R\$	Julho/23	Agosto/23	2023	12 meses
Receita Contratada	16.590.014	16.071.395	128.017.122	186.750.133
Receita Imobiliária	19.621.087	19.049.442	152.995.065	223.497.856
Receita Financeira	868.558	953.590	5.112.149	8.568.798
Total Receitas	20.489.645	20.003.033	158.107.214	232.066.654
Despesa Fundo	-1.772.549	-1.575.876	-14.691.702	-21.935.425
Despesa Ativos	-1.235.380	-513.232	-4.734.038	-8.419.580
Despesa Ativos – Comissão de Locação	-1.130.520	-361.883	-	-
Despesa Financeira	-1.616.075	-1.680.487	-11.668.673	-17.048.957
Total Despesas	-4.624.004	-3.769.595	-31.094.413	-47.403.962
Resultado Fundo	15.865.640	16.233.438	127.012.801	184.662.692
Resultado do Fundo/cota	0,76	0,77	6,03	8,77
Resultado acumulado R\$/cota				
Saldo de resultados acumulados/cota ⁽²⁾⁽³⁾	0,70	0,63		



Notas: (1) Os valores de receita apresentados pelo FIL são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência. Considera quantidade de cotas pré 12ª emissão; (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. Exclui a Renda Mínima Garantida não distribuída do ativo BTLG SBC durante 21 meses. Saldo de resultado deverá ser distribuído ao longo do próximo semestre.

Carteira

Receita de locação

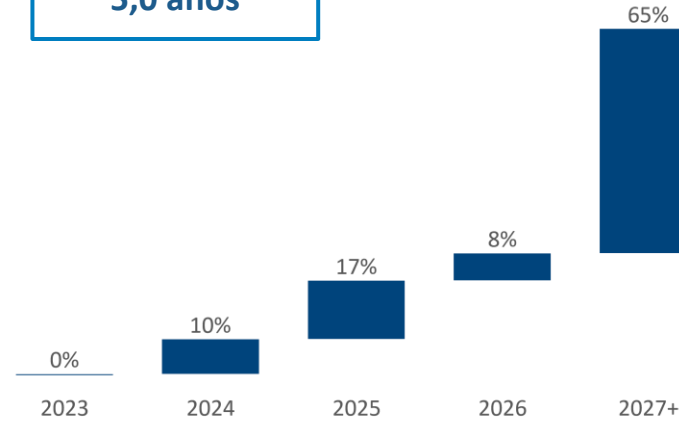


Valor Patrimonial

Vencimento⁽¹⁾

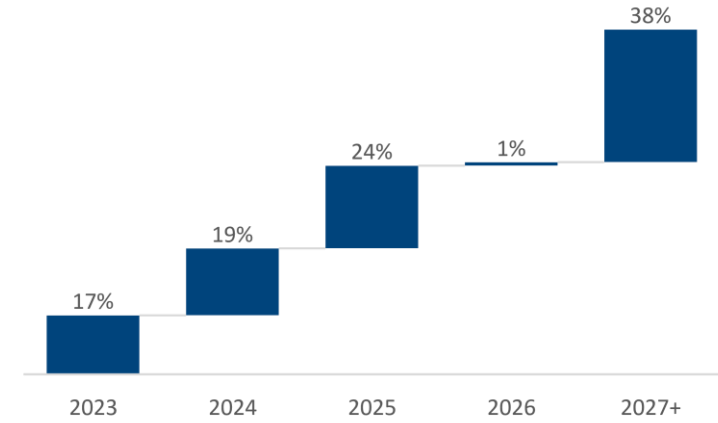
(% da receita contratada)

WAULT
5,0 anos



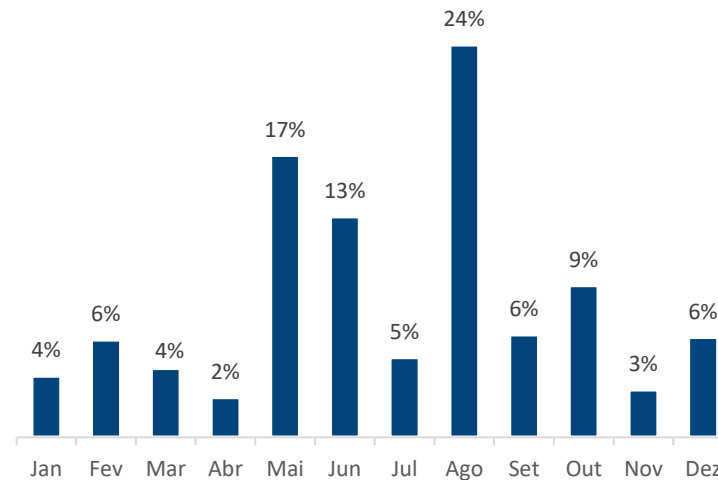
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

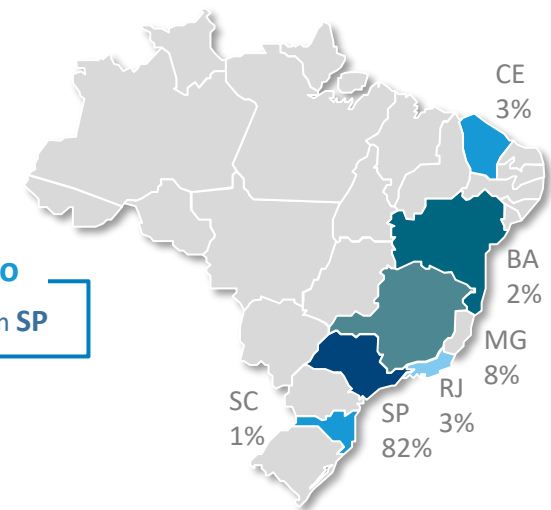


Geografia

(% da ABL)

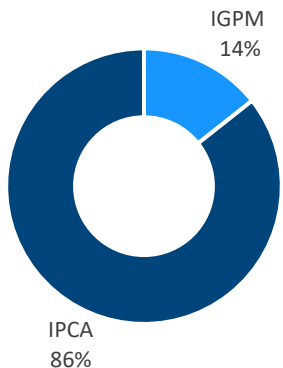
Localização

82% da ABL em SP



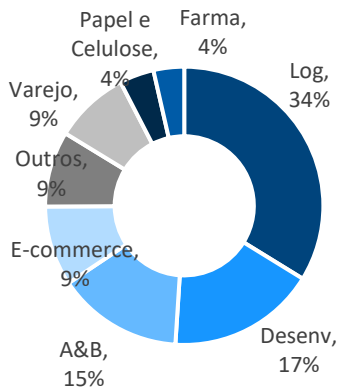
Indexador

(% da receita contratada)



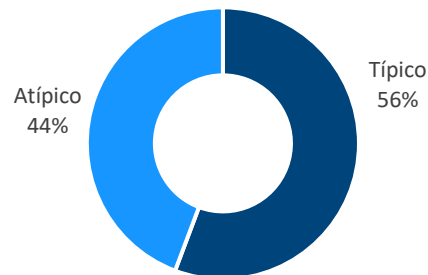
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



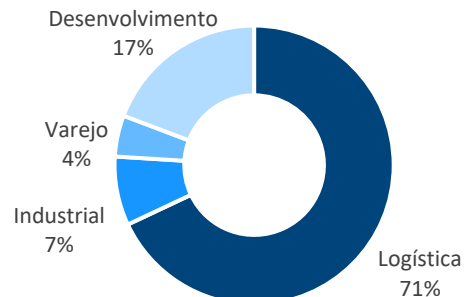
Tipologia dos Contratos⁽²⁾

(% da receita contratada)



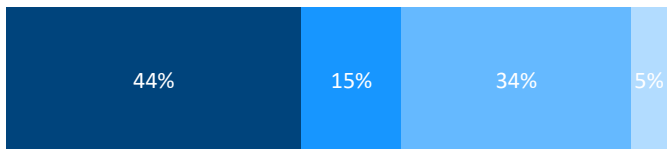
Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

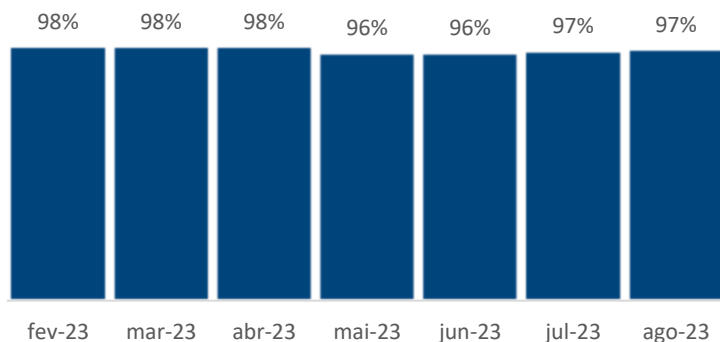
(% da receita contratada)



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

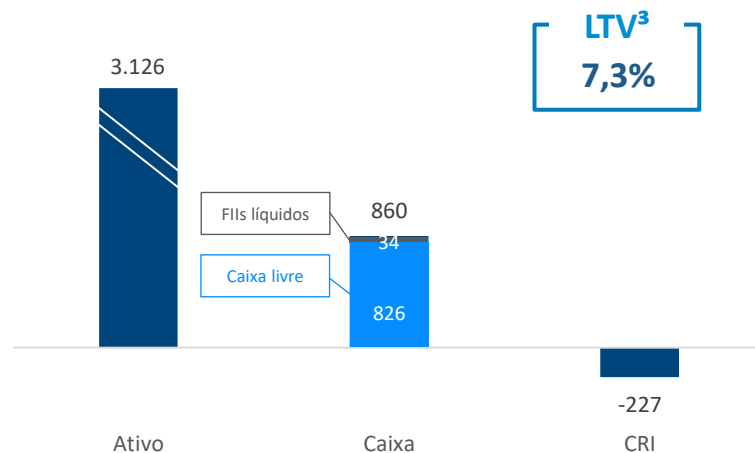
Ocupação Financeira

(% ABL)



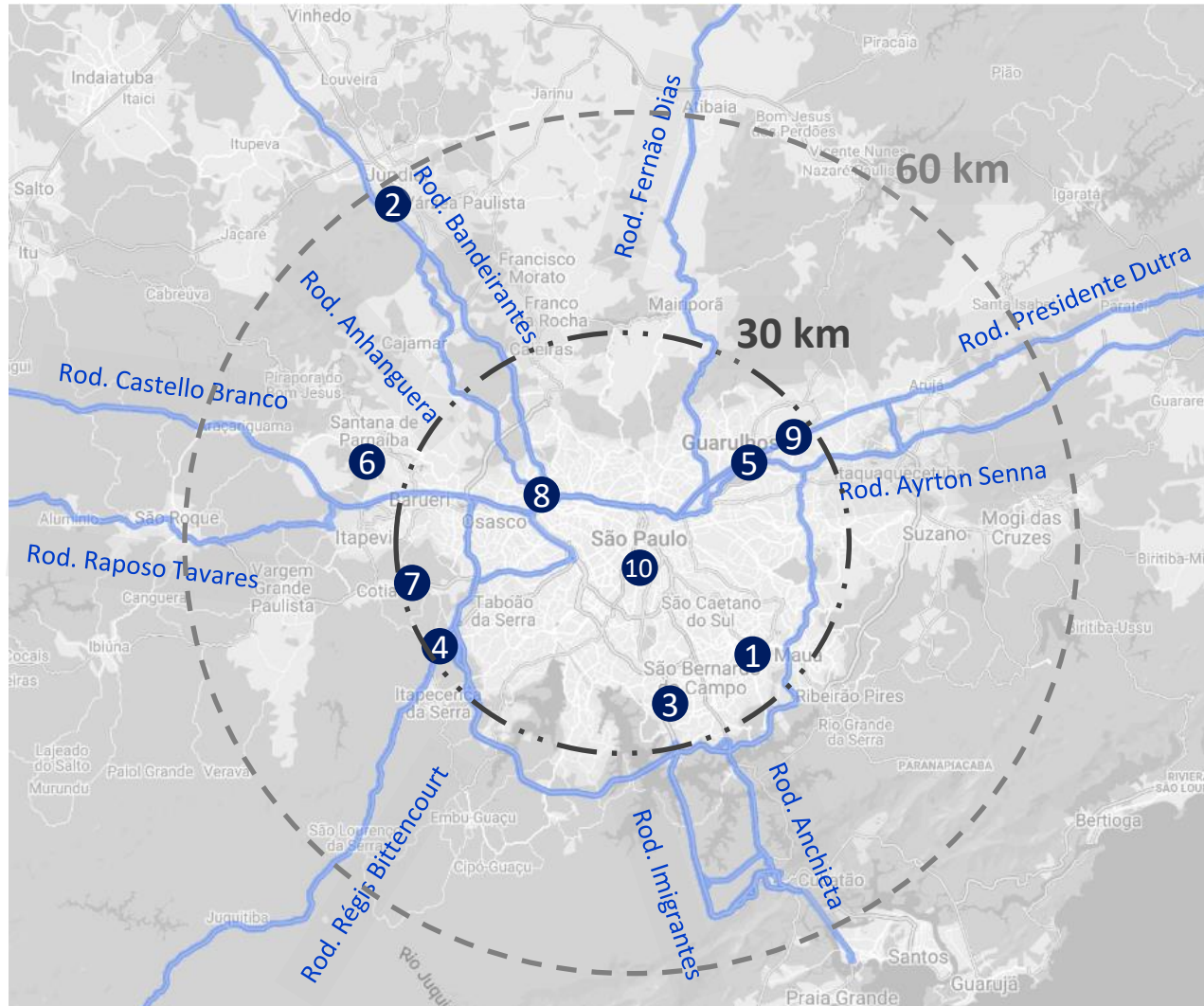
Alavancagem⁽¹⁾

(R\$ mm)

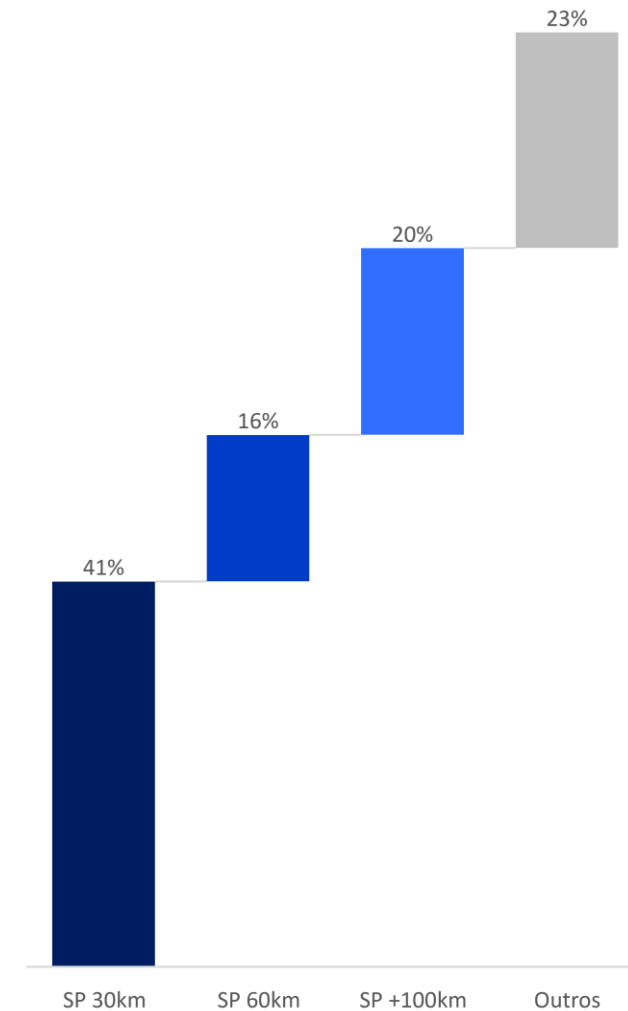


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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%)
- 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

- WestRock 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: 31.214 m²
- Vacância⁽⁴⁾: 37%
- Contrato: Multiusuário



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



Imóveis em processo de venda⁽³⁾

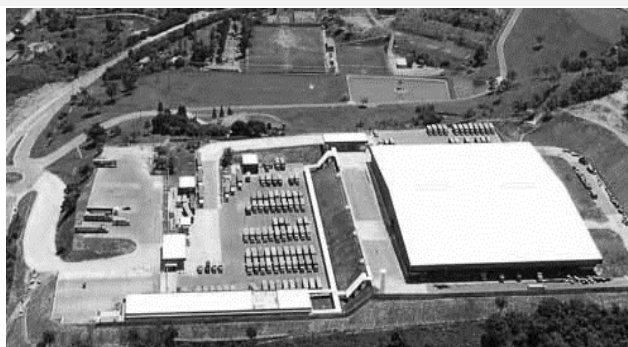
- BTLG Dutra RJ | RJ*
- ABL: 17.244 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2028



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

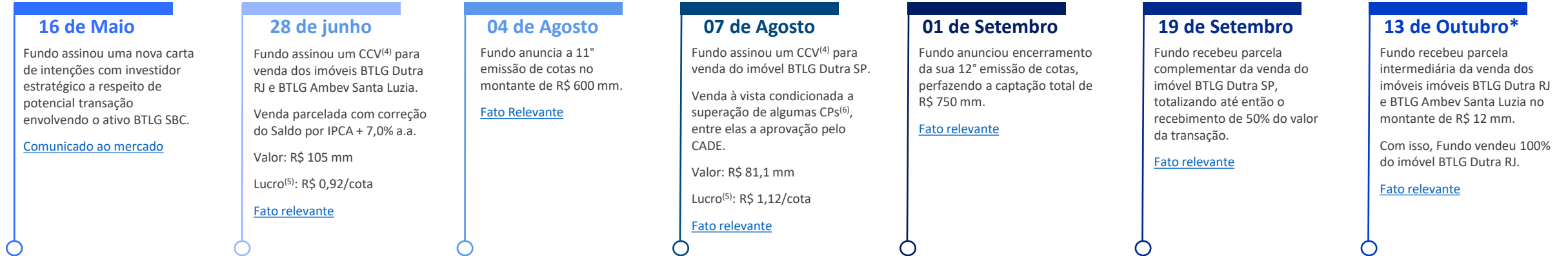


- BTLG Dutra SP | SP
- ABL: 19.349 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



Cronograma

Últimos eventos:



BTG Log Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):

Alavancagem 227 mm			
Ativo 3.126 mm	PL + Passivo 2.899 mm	CRI I	
		Volume: R\$ 60mm	
		Taxa: CDI + 2,95%	
		IF: 21G0185485	
		S/ multa ⁽¹⁾	
		CRI II	
		Volume: R\$ 40mm	
		Taxa: IPCA + 5,92%	
		IF: 21G0479767	
		S/ multa ⁽¹⁾	
		CRI III	
		Volume: R\$ 71,6mm	
		Taxa: IPCA + 5,90%	
		IF: 21L0640489	
		Multa ⁽¹⁾ : 0,35% do saldo x duration ⁽²⁾ remanescente	
		CRI IV	
		Volume: R\$ 40,0mm	
		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>

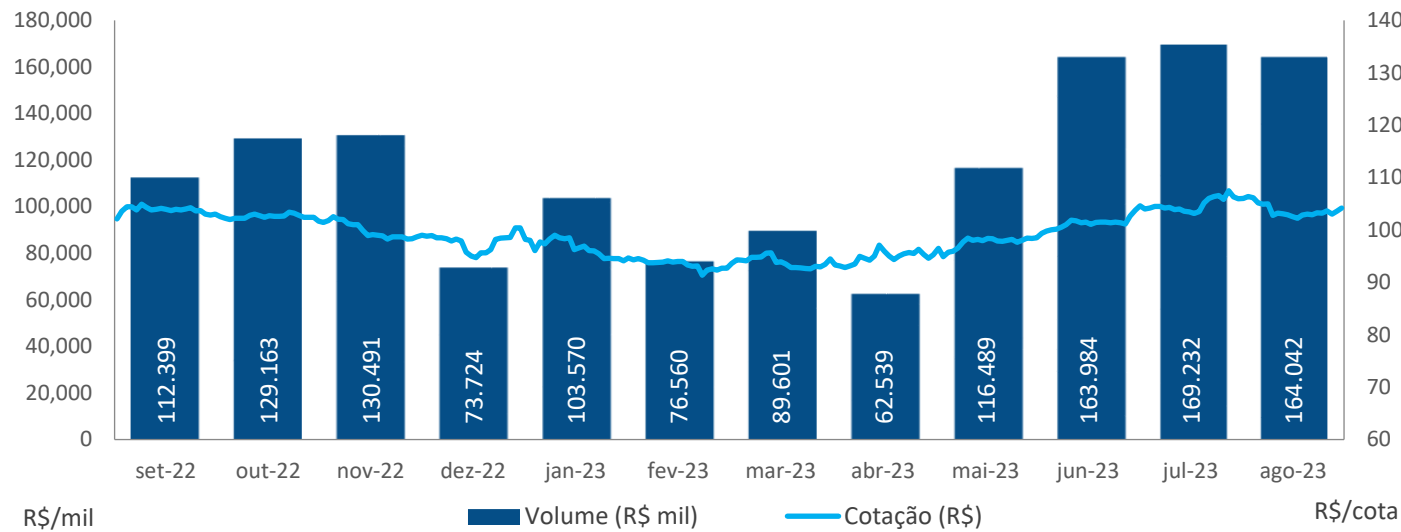
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (ago-23)	YTD	12M	24M
BTLG11	-0,8%	10,7%	10,2%	17,5%
IFIX	0,5%	12,1%	7,9%	16,8%
CDI Líquido ¹	0,9%	7,1%	10,8%	20,1%
IBOV	-5,1%	5,5%	5,7%	-2,6%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *p*actual