



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



Março/2024



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/04/2024
- Data de pagamento: 25/04/2024
- Rendimento: R\$ 0,76
- Mês de referência: Março/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⁾
4.589
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
106,11
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
99,64
(R\$ /cota)

Retorno de
24,24%
Em 12 meses

Rendimento
0,76
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
316.106

Dividend yield
8,6%

Volume
mensal
ADTV 20,5
411,1
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
4
anos

Vacância
financeira⁽³⁾
2%

ABL Total⁽³⁾
858,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/03/2024; (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. Considera 100% da ABL dos ativos em processo de venda.

Mensagem aos Investidores

Em março/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 8,6% a.a. O retorno em 12 meses é de 24,2%.

Fungibilidade

No dia 18 de abril, aconteceu a fungibilidade das novas cotas da 13ª emissão do Fundo. A partir desse momento, estas passaram a ser negociadas normalmente em bolsa e receberão rendimentos da competência de abril de forma uniforme com as demais cotas.

Reavaliação patrimonial

O BTLG já iniciou o processo de reavaliação patrimonial anual, que deve ser refletido no seu balanço na competência de junho/24. A gestora fornecerá um estudo da variação patrimonial assim que o trabalho for concluído.

Alocação de capital

O Fundo segue focado na alocação do caixa fruto da sua 13ª captação de recursos. Atualmente, 15 ativos estão em diferentes fases de diligência para aquisição. As aquisições seguem o mesmo perfil de ativos das últimas compras do BTLG, com cap atrativo e *yield* criador de valor para o Fundo. Maiores esclarecimentos serão dados ao mercado quando da conclusão das negociações.

Comercialização

Este mês, o Fundo renovou dois contratos de locação, um no BTLG Embu e outro no BTLG Hortolândia. Ambas as renovações com extensão de prazo de 36 meses e, em média, com aluguel 28% acima do anteriormente praticado.

A vacância do Fundo permanece em um patamar estável, mesmo com a intensificação bem-sucedida da estratégia de revisional dos contratos de locação, o que demonstra a solidez do portfólio.

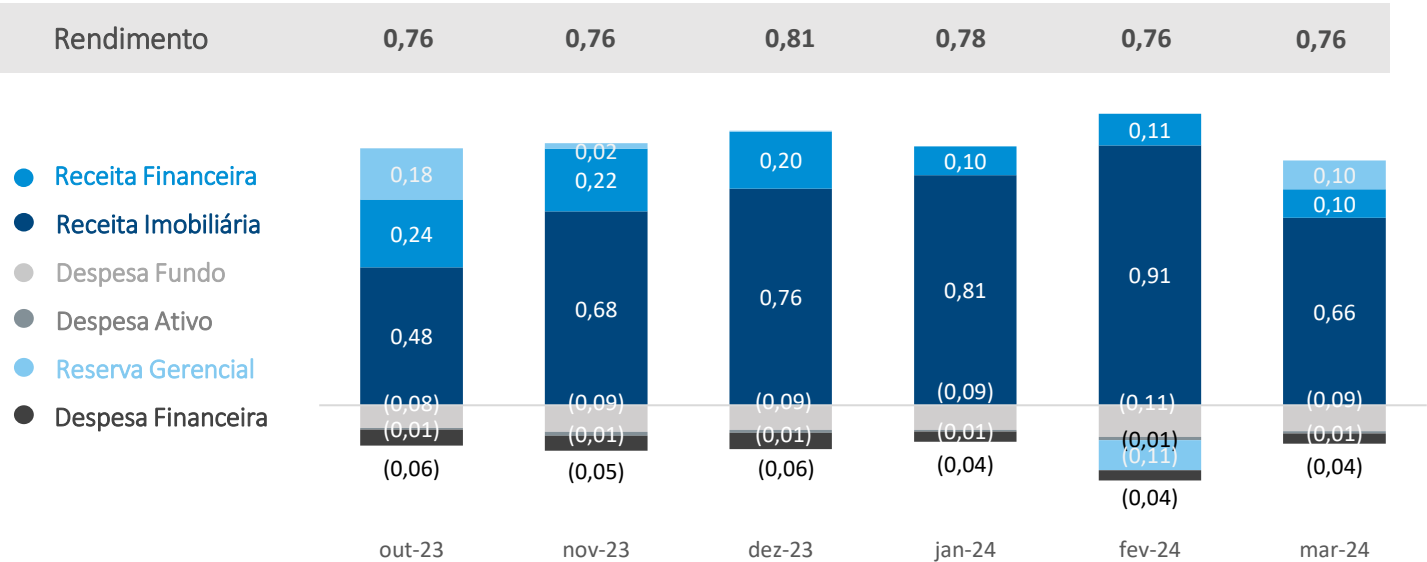
Informe de Rendimentos

Conforme [Comunicado ao Mercado publicado em 31 de janeiro](#), os informes de Rendimentos para o IR de 2024 foram disponibilizados no Portal do Investidor, com acesso pelo link [Portal do Investidor – BTG Pactual](#).

Na seção especial deste mês é apresentado como anexo do presente relatório o racional da venda dos ativos BTLG Feira de Santana e Guarulhos, conforme [Fato Relevante do dia 16 de abril](#).

Composição do Resultado por cota⁽¹⁾

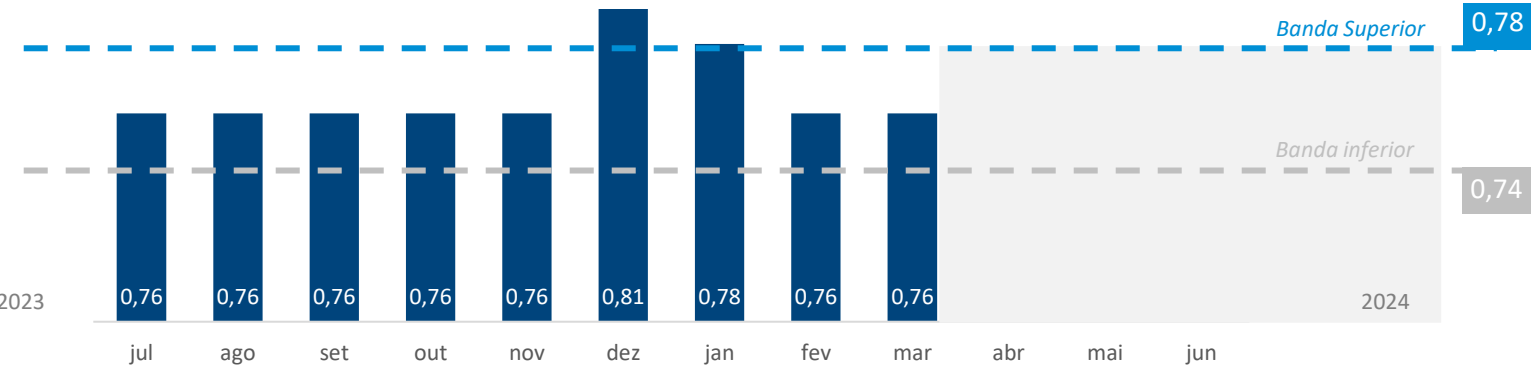
Valores em reais: R\$



Histórico de Resultados e previsibilidade futura⁽²⁾

Valores em reais: R\$/cota

Histórico de Distribuição 2S2023 e projeção 1S2024



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: 63

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

Demonstração de Resultados⁽¹⁾

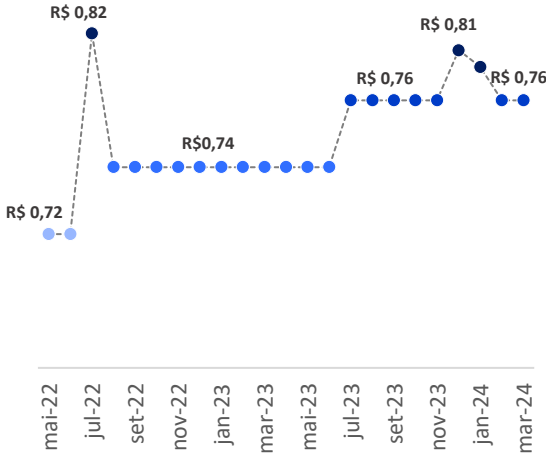
Valores R\$

		Fevereiro	Março ⁽⁵⁾	2024
		R\$/cota	R\$/cota	
a	Receita	18.169.2090,64	19.118.7260,67	55.215.117
	Locações	18.772.523	19.728.041	56.669.995
	Descontos	-603.314	-609.315	-1.454.878
b	Despesa	-321.564-0,01	-216.720-0,01	-705.784
	Operacional	-142.642	-162.548	-402.113
	Comissões	-178.922	-54.172	-303.671
c = a + b	NOI	17.847.6450,63	18.902.0060,66	54.509.334
d	Receita Eventual	3.710.4430,13	00,00	3.710.443
	Lucro Vendas	3.710.443	0	3.717.443
e	Ajustes	3.268.4940,11	-248.258-0,01	5.153.527
	Caixa / Competência	3.268.494	-248.258	5.153.527
f	Fluxo Financeiro	3.015.5040,11	2.726.7680,10	8.413.970
	Rendimento caixa	3.189.073	2.844.080	8.910.804
	FII / CRI	850.607	895.466	2.557.097
	Despesa Financeira	-1.024.176	-1.012.779	-3.053.930
g = c + d + e + f	Resultado Imobiliário	27.842.0860,98	21.380.5150,75	71.787.274
h	Despesa FII	-3.190.542-0,11	-2.615.357-0,09	-8.295.036
	Taxa Adm.	-2.280.038	-2.250.142	-6.739.482
	Outras despesas	-910.504	-365.215	-1.555.554
i = g + h	Resultado Fundo	24.651.5450,87	18.765.1580,66	63.492.238
	Distribuição de dividendos	21.654.4020,76	21.654.4020,76	64.963.206
	Resultado acumulado ⁽²⁾⁽³⁾	2.997.1430,11	107.8990,00	-
	Lucro projetado com vendas em curso ⁽⁴⁾	83.761.9431,94 ⁽⁶⁾	83.761.9431,94 ⁽⁶⁾	



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. (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 Volume captado: R\$ 1,5 bi

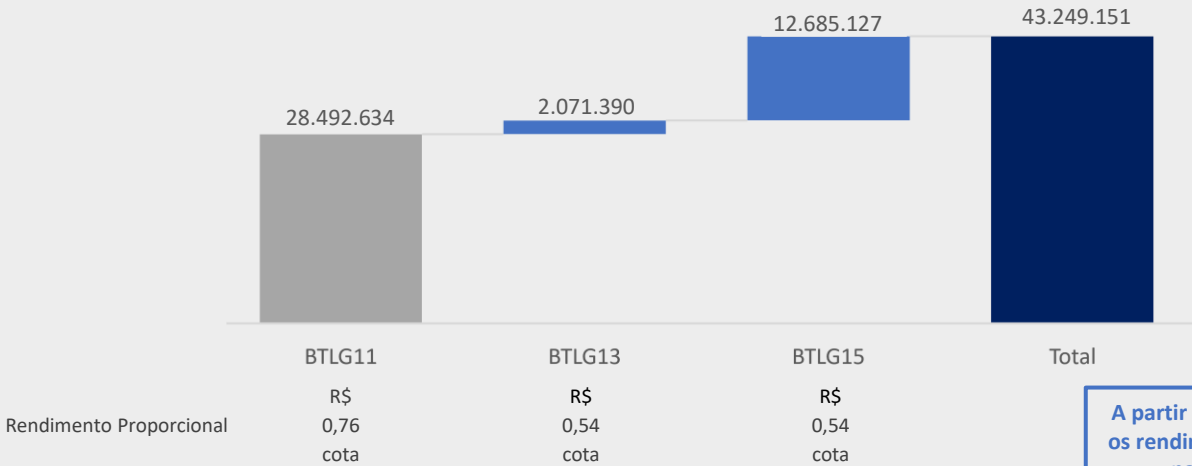
- Patrimônio do BTLG alcançou R\$ 4,3 bi, sendo que a próxima reavaliação patrimonial está prevista para o presente semestre.

2 Destinação dos recursos

- Aquisição de ativos com perfil do Fundo e com cap rate atrativo, proporcionando ganho de FFO⁽¹⁾.
- 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:



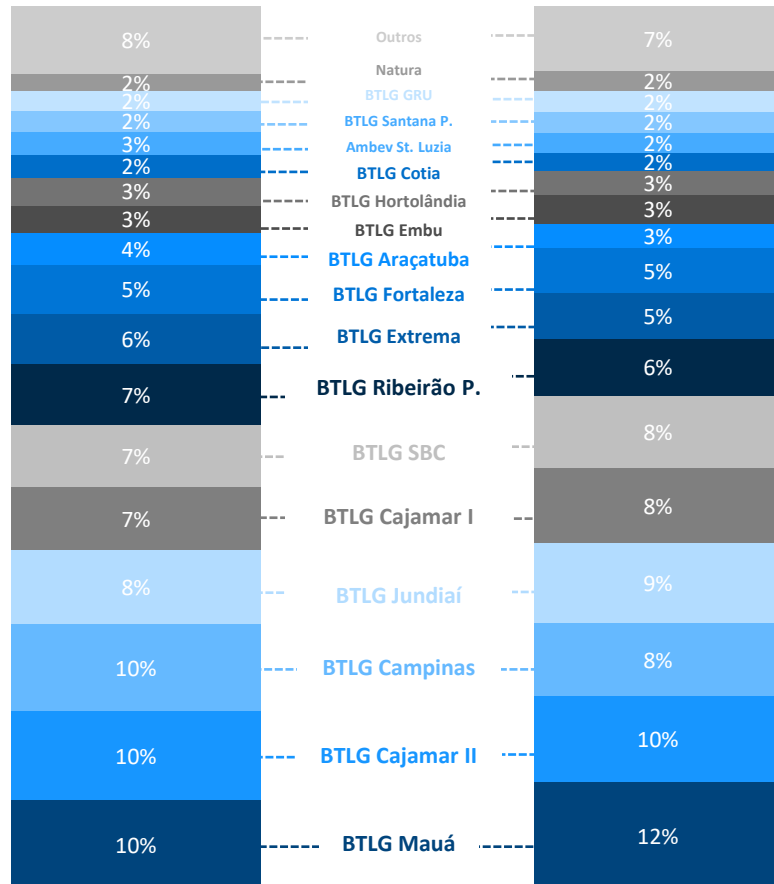
A partir da distribuição de abril, os rendimentos serão uniformes para todas as cotas.

Notas: (1) 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

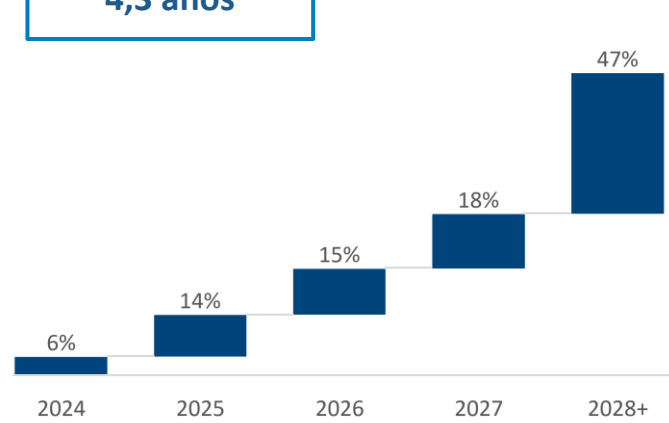
Valor Patrimonial



Vencimento

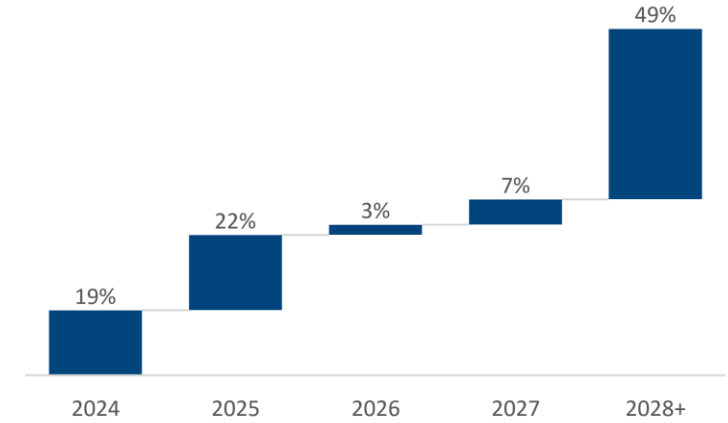
(% da receita contratada)

WAULT
4,3 anos



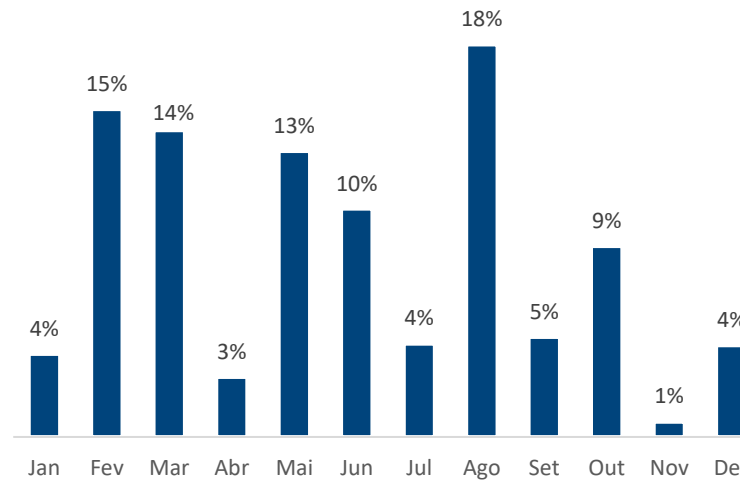
Revisional ou Vencimento

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

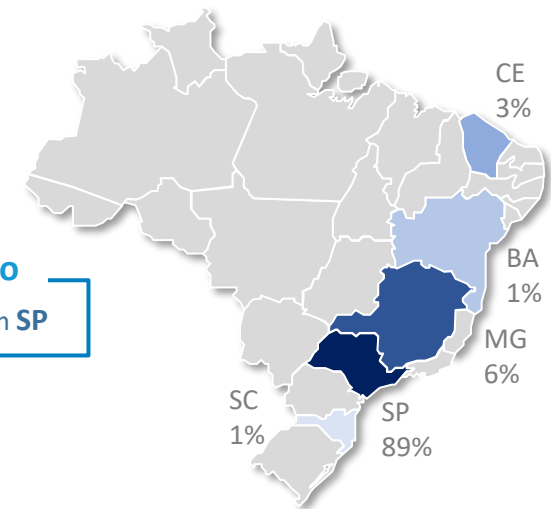


Geografia

(% da ABL)

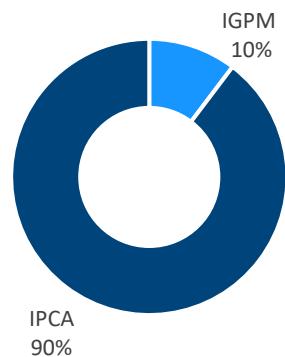
Localização

89% da ABL em SP



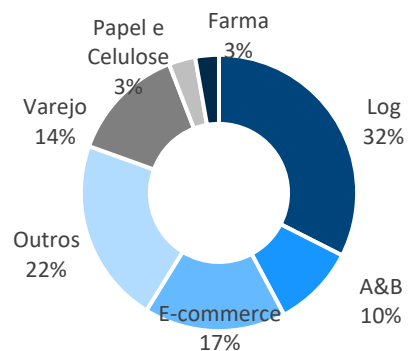
Indexador

(% da receita contratada)



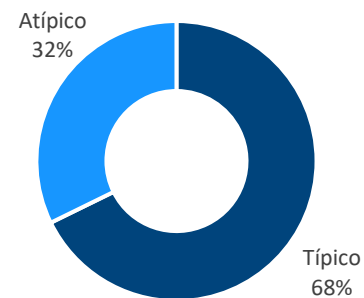
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)

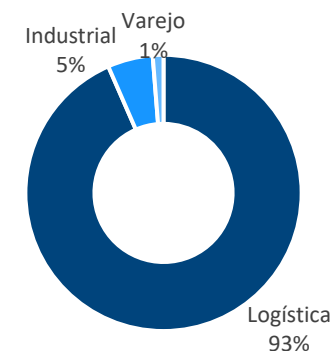


Tipologia dos Contratos

(% da receita contratada)

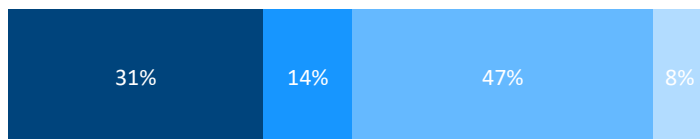
Perfil dos Ativos⁽³⁾

(% área bruta locável ABL)



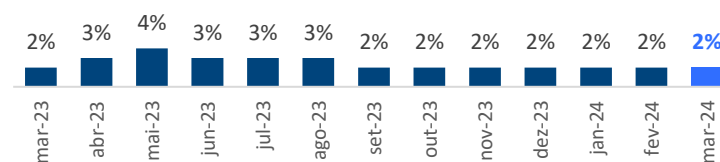
Tipo de Multa

(% da receita contratada)

Vacância⁽³⁾

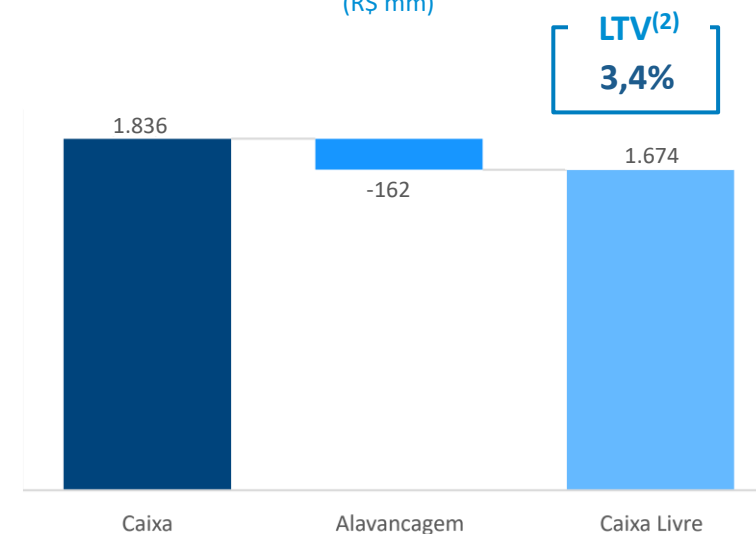
(% ABL)

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



Liquidez

(R\$ mm)

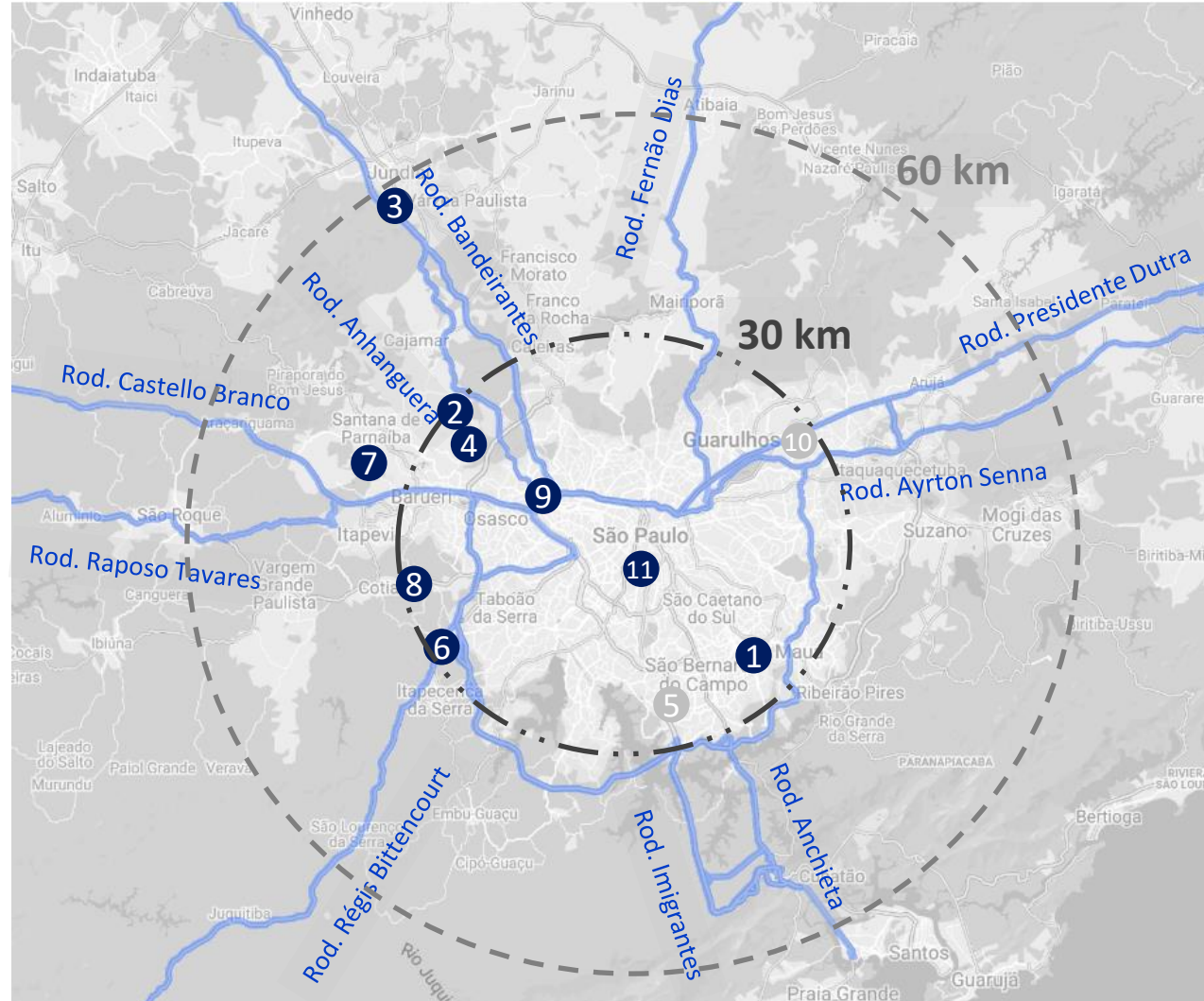


Ativos

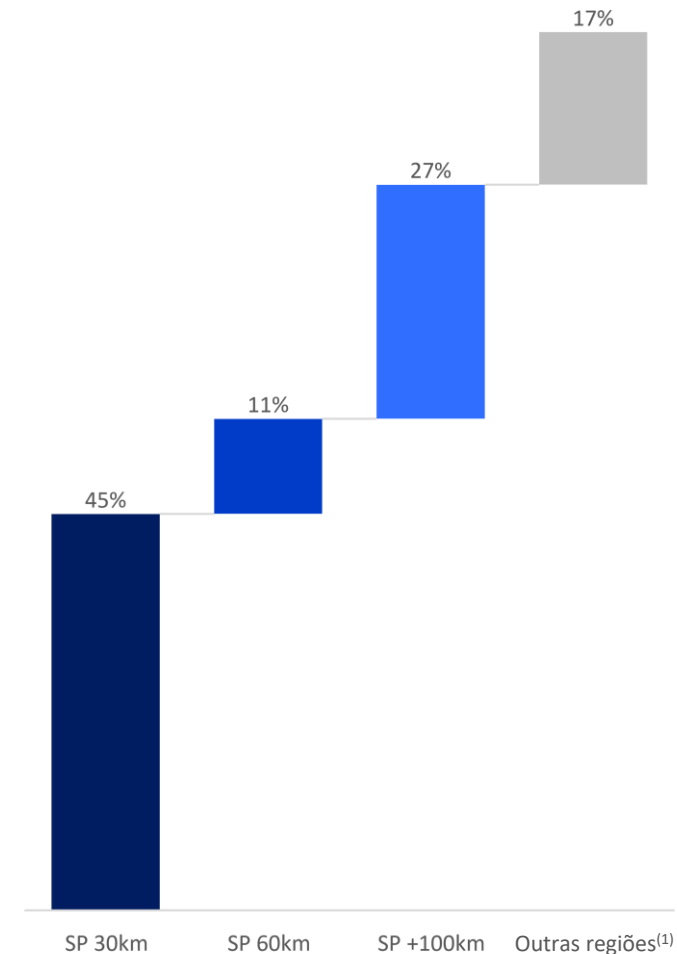
Localização

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 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 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



- 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 Navegantes | SC
- ABL: 9.794 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Típico 2037



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 2025

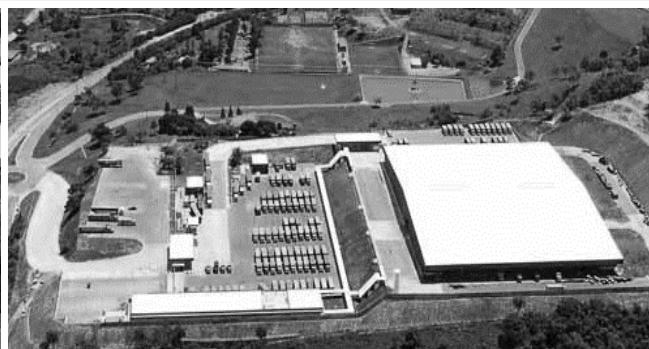


Imóveis em processo de venda⁽¹⁾

- 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 2025

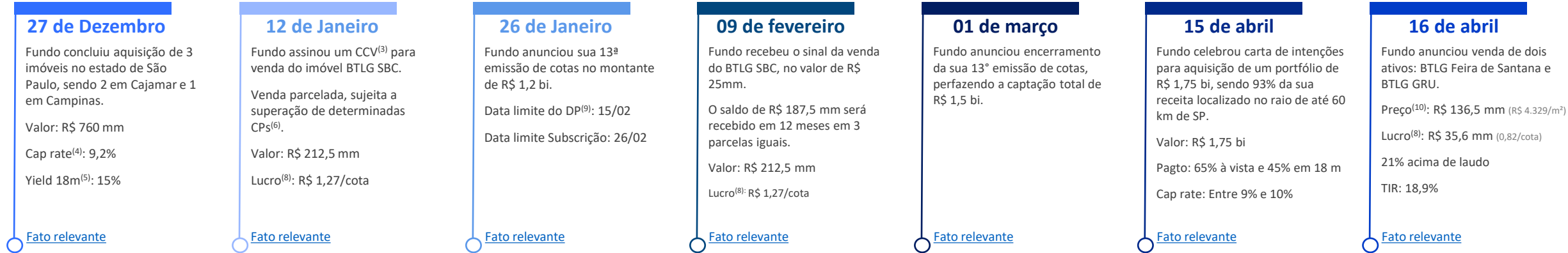


- BTLG Guarulhos | SP
- ABL: 20.247 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Mutiusuário



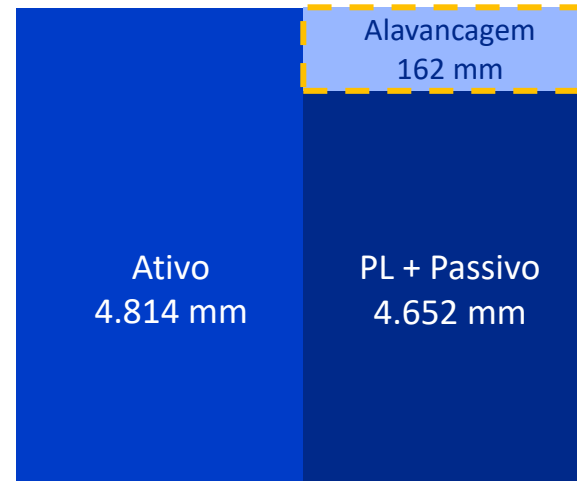
Cronograma

Últimos eventos:



BTLG Hortolândia

Balanço BTLG (R\$):



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

Contatos

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

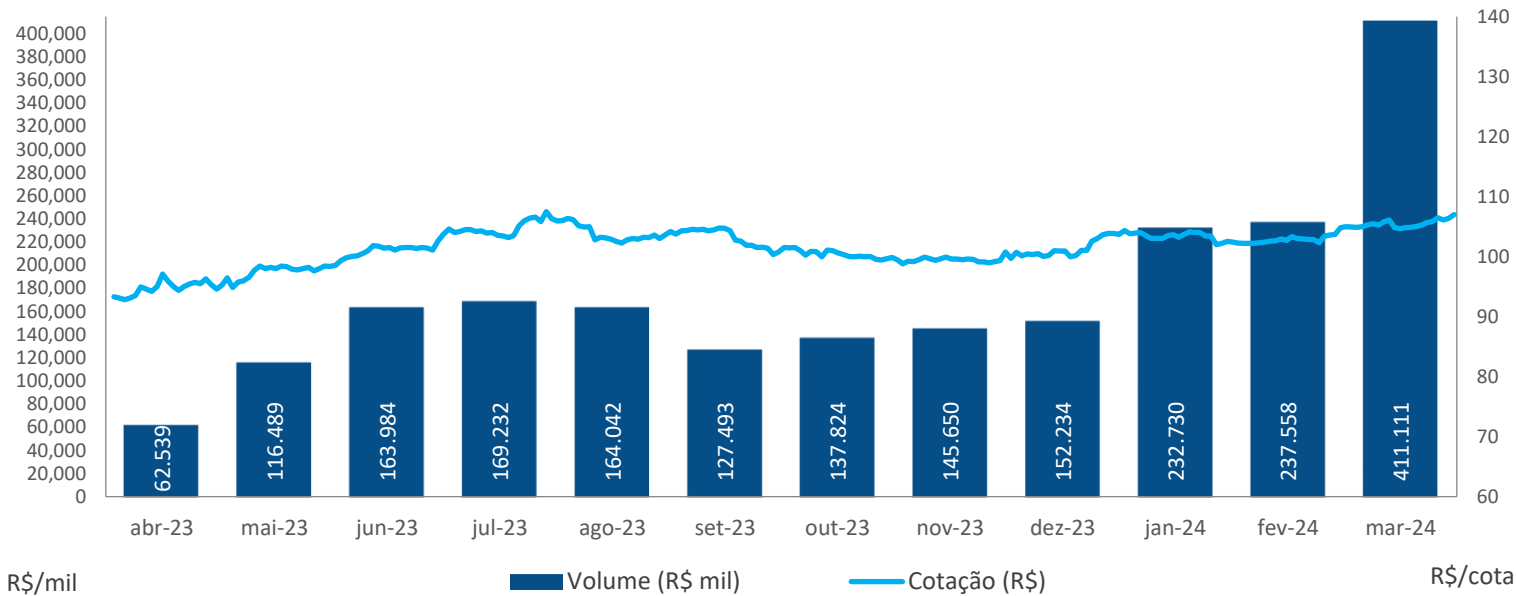
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (mar-24)	YTD	12M	24M	36M
BTLG11	3,0%	4,7%	24,2%	24,3%	22,7%
IFIX	1,4%	2,9%	23,4%	22,6%	19,7%
CDI Líquido ¹	0,7%	2,2%	10,5%	23,1%	30,1%
IBOV	-0,7%	-4,5%	25,7%	6,7%	9,8%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%

BTG Pactual **Logística FII** BTLG11

Reciclagem de ativos

Ambev Feira de Santana & BTLG Guarulhos





Palavra do Gestor



A reciclagem do portfólio é um dos pilares no ativismo da gestão imobiliária.

Na visão dessa Gestora, uma gestão competente deriva de (i) uma compra assertiva (em essência, fruto de uma boa prospecção combinada com uma atrativa negociação), (ii) uma forte atuação na criação de valor condominial, seja por meio de acréscimo no valor da locação e dos níveis de ocupação, seja por meio do foco em eficiência no nível operacional, e (iii) vendas oportunísticas visando a rápida destrava dos valores criados para o investidor, assim maximizando o retorno no seu bolso e permitindo que este ciclo virtuoso possa se alimentar sucessivamente. A presente venda é um exemplo desse intenso ativismo:

1) Aquisições Oportunísticas:

- Ambev Feira: sua aquisição foi fruto de uma operação estruturada em out/2022 pelo BTLG, via incorporação de outro FII (VVPR), e cujo desconto patrimonial no fator de incorporação ao BTLG permitiu uma redução adicional ao custo de marcação patrimonial no carregamento do ativo, ampliando assim possível lucro futuro*
- BTLG GRU: foi adquirido em fev/2021 por meio de uma transação de portfólio de ativos modulares (deal Riviera), fazendo valer nossa estratégia de aquisição em portfólios (“no atacado”), o que possibilitou maximizar preços individuais em eventual venda futura.*

2) Gestão Operacional e Revisão de locações

- Ambev Feira: embora dotado de um contrato atípico BTS, diversas medidas foram realizadas no empreendimento visando sua manutenção de valor e atratividade para o inquilino, com ênfase na regularização imobiliária entre outras adequações*
- BTLG GRU: considerando um prazo aproximado de 3 anos sob tutela do BTLG, a locação do ativo cresceu na ordem de 45% (vs. 21% do IPCA na mesma janela), enquanto sua ocupação rapidamente convergiu para 100%, patamar onde desde então se estabeleceu*



Palavra do Gestor

3) Reciclagem (venda) visando destrava de valor

- Ambev Feira: o baixo custo histórico que carregava no antigo FII (que se juntou ao BTLG), junto com a incorporação com desconto patrimonial ao BTLG, permitiu maior lucro a ser destravado na presente venda, mais uma vez cancelando a tese daquela incorporação*
- BTLG GRU: após a “compra no atacado” seguimos com a “venda no varejo”, de forma que sua venda isolada (frente ao portfólio adquirido), somada ao ativismo na gestão condominial, se traduziu na maximização do lucro para o cotista.*

Em resumo, essa venda combinada se traduz em um preço na ordem de ~R\$ 4.300/m², bem como um lucro de aproximadamente R\$ 35,6 mm (0,82/cota), que será distribuído ao longo dos próximos meses.

Assim, é com satisfação que comunicamos a presente transação, que representa, por um lado, o fechamento de mais um importante ciclo de investimento imobiliário dessa gestora, e, por outro, um lucro de 35,2% e uma TIR de 18,9% para nosso investidor.

”

BTLG: Reciclagem de ativos

Resumo transações

1 Venda de Ativos

- BTLG Feira Santana | BA: *aquisição: out/2022*
 - ABL: 11.295 m² | Inquilino: Ambev | Venc contrato: 08/2027
- BTLG Guarulhos | SP: *aquisição: fev/2021*
 - ABL: 20.247 m² | Inquilinos: SAS Educação, Platinum Log | Wault: 2,4 anos

2 Termos⁽¹⁾

- Preço: R\$ 136,5 mm (R\$ 4.329/m²)
- Lucro : R\$ 35,6 mm (35,2%) | R\$ 0,82/cota
- 21% acima de laudo
- TIR: 18,9%

3 Forma de pagamento

- À vista: R\$ 71 mm (53%):
 - Aporte *in kind* Ambev Feira: R\$ 51 mm - Integralização TRBL11 DY⁽²⁾@10,43%
 - Recebimento em dinheiro: R\$ 20 mm
- A prazo: 3x R\$ 20,7 mm (47%)
 - Semestrais: IPCA + 2,0% a.a



BTLG: Reciclagem de ativos

Resumo dos ativos

Ambev Feira de Sta | BA

20% ganho de capital

Lucro	R\$8,4 mm 0,19/cota	
Valor Venda	R\$51,0 mm 4.521/m ²	+15%
Laudo	R\$44,4 mm 3.927/m ²	
Custo	R\$42,6 mm 3.770/m ²	
TIR	24,2%	

BTLG Guarulhos⁽¹⁾ | SP

47% ganho de capital

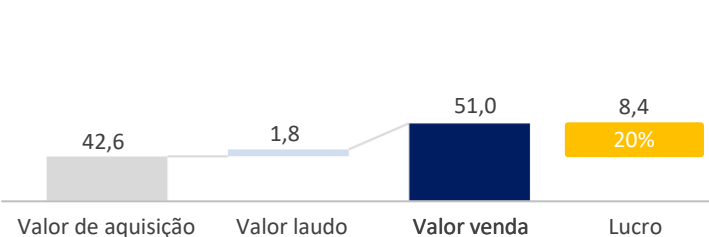
Lucro ⁽¹⁾	R\$27,0 mm 0,63/cota	
Valor Venda	R\$85,4 mm 4.222/m ²	+25%
Laudo	R\$68,5 mm 3.382/m ²	
Custo	R\$58,4 mm 2.884/m ²	
TIR	17,5%	

Consolidado⁽¹⁾

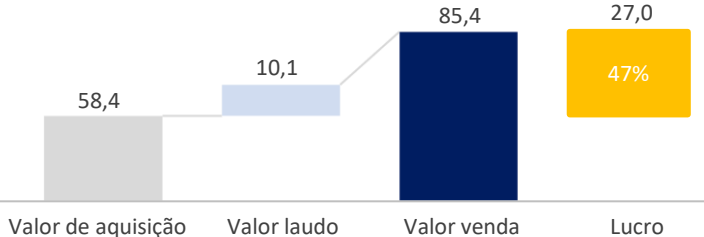
35% ganho de capital

Lucro ⁽¹⁾	R\$35,6 mm 0,82/cota	
Valor Venda	R\$136,6 mm 4.329/m ²	+21%
Laudo	R\$112,8 mm 3.577/m ²	
Custo	R\$100,9 mm 3.201/m ²	
TIR	18,9%	

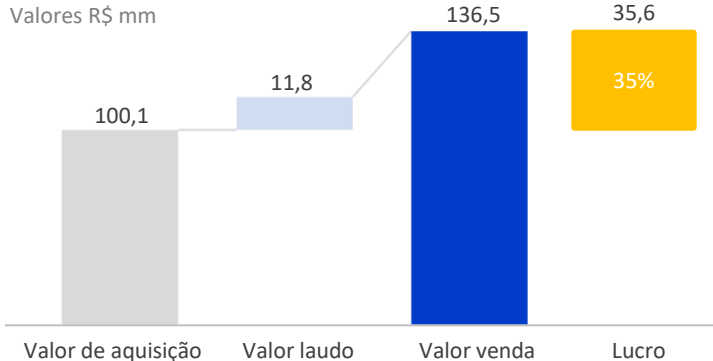
Valores R\$ mm



Valores R\$ mm



Valores R\$ mm





BTG**LOG**


 **btg** *pactual*