



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Janeiro/2023



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/02/2023
- Data de pagamento: 24/02/2023
- Rendimento: R\$ 0,74
- Mês de referência: janeiro/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
11

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Prazo de Duração
Indeterminado

Taxa:
0,90% a.a. sobre o valor
de Mercado do Fundo

Quantidade cotas
21.066.892



Valor de
Mercado⁽¹⁾
1,994
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
94,66
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
98,65
(R\$ /cota)

Retorno de
15,03%
Em 36 meses

Rendimento
0,74
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
209.120

Dividend yield
9,4%

Volume
mensal
103,6
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
6
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
2%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/01/2023; (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 | Não considera o contrato de renda mínima garantida presente no ativo Mauá. (3) Considera os imóveis com participação direta e a fração ideal dos imóveis investidos por meio dos FILs | Considera a renda mensal proveniente do distrato de locação do ativo BTLG Santana de Parnaíba, com término em fev/2023. (4) Não considera área em expansão do ativo em Cabreúva/SP.

Mensagem aos Investidores

Em janeiro/22, o BTLG distribuiu R\$ 0,74/cota aos seus Investidores. Com base na cota de fechamento do mês, a distribuição representa um *dividend yield* de 9,4% a.a.

Neste mês, tivemos um crescimento pontual nas despesas de ativos do Fundo fruto da concentração de pagamentos de comissões de locação que foram fechadas ainda em 2022.

Gestão Comercial

No mês de Janeiro não ocorreu movimentação na carteira de locatários do Fundo, se mantendo portanto, a vacância física em 2%. Com isso, ao final do mês de Janeiro o Fundo possuía 1 módulo disponível (2,6 mil m²) no ativo BTLG Ribeirão Preto e 1 nave (11 mil m²) no ativo BTLG Cabreúva

Gestão Técnica

Pelo lado técnico, temos tido avanços importantes para regularização da expansão do ativo BTLG Cabreúva com algumas soluções sendo analisadas. Pelo olhar da Gestão esta é a etapa mais sensível, uma vez superada deveremos ter um prazo de obra mínimo para conclusão da expansão que já está em andamento. Esse é um tema que temos demandado tempo e energia pelo fato de ser uma questão preponderante para comercialização da vacância do ativo. Deixaremos o mercado informado de forma tempestiva à medida que formos tendo evoluções a respeito.

Relação com Investidores

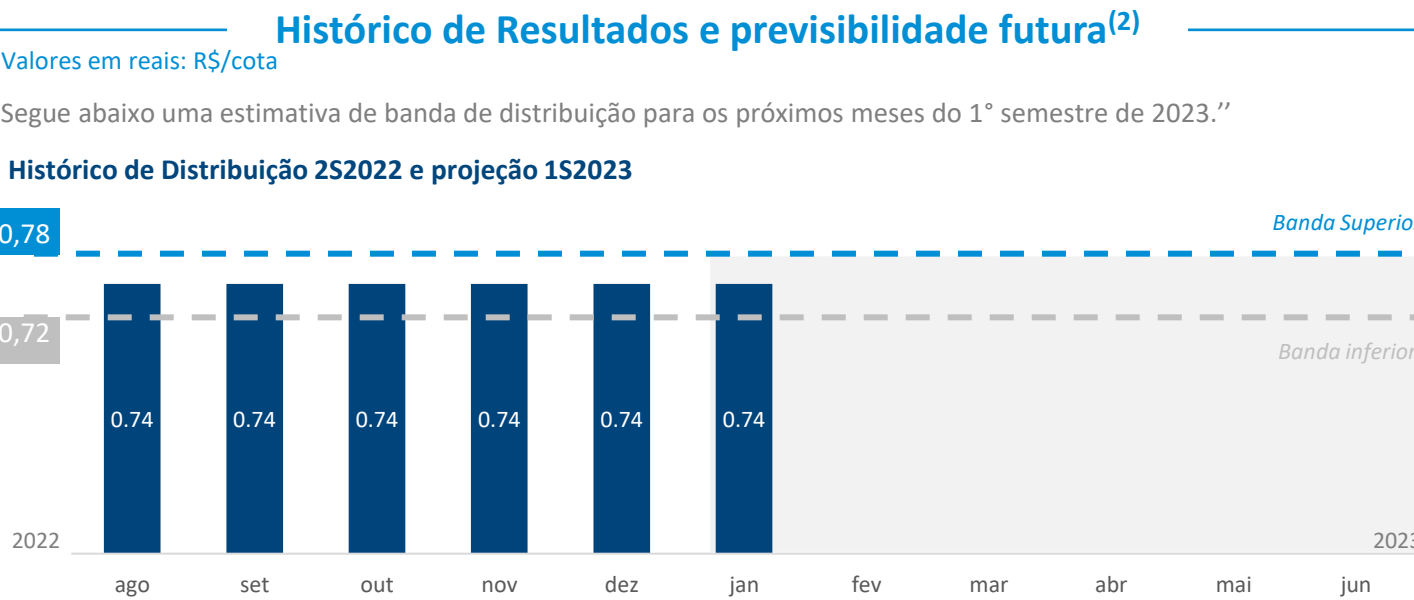
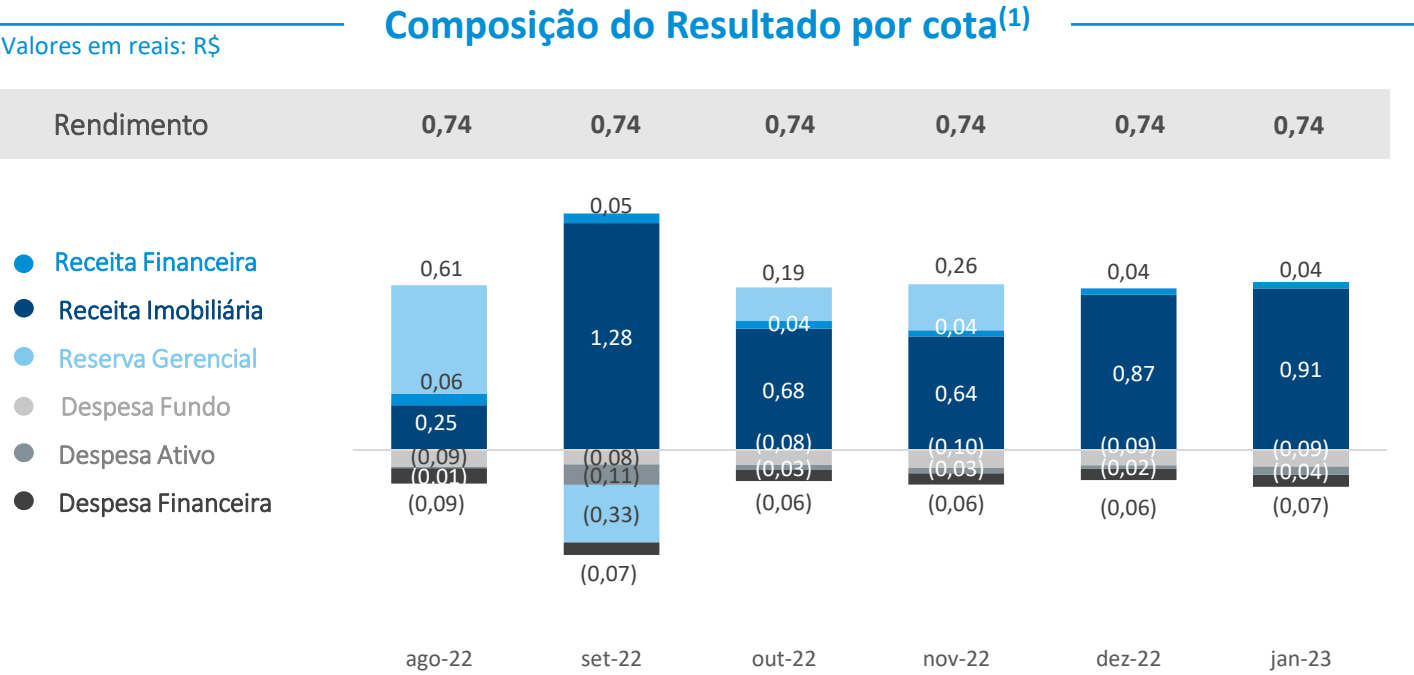
Informamos que os Informes de Rendimentos referente ao ano-calendário de 2022 serão disponibilizados exclusivamente por meio digital, através do Portal do Investidor: <https://portaldoinvestidor.btgpactual.com>.

Para auxiliar o acesso dos cotistas, basta seguir o passo a passo descrito no Manual e no Tutorial em Vídeo. Mais informações e FAQ estão disponíveis no [Material Complementar](#).

Eventuais dúvidas e esclarecimentos adicionais que se façam necessários devem ser direcionados para o e-mail: ir.psf@btgpactual.com.

Destaque do mês

Neste mês, estamos reportando na seção especial um olhar mercadológico do ano de 2022.



Glossário

Receita Contratada

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

Receita Imobiliária

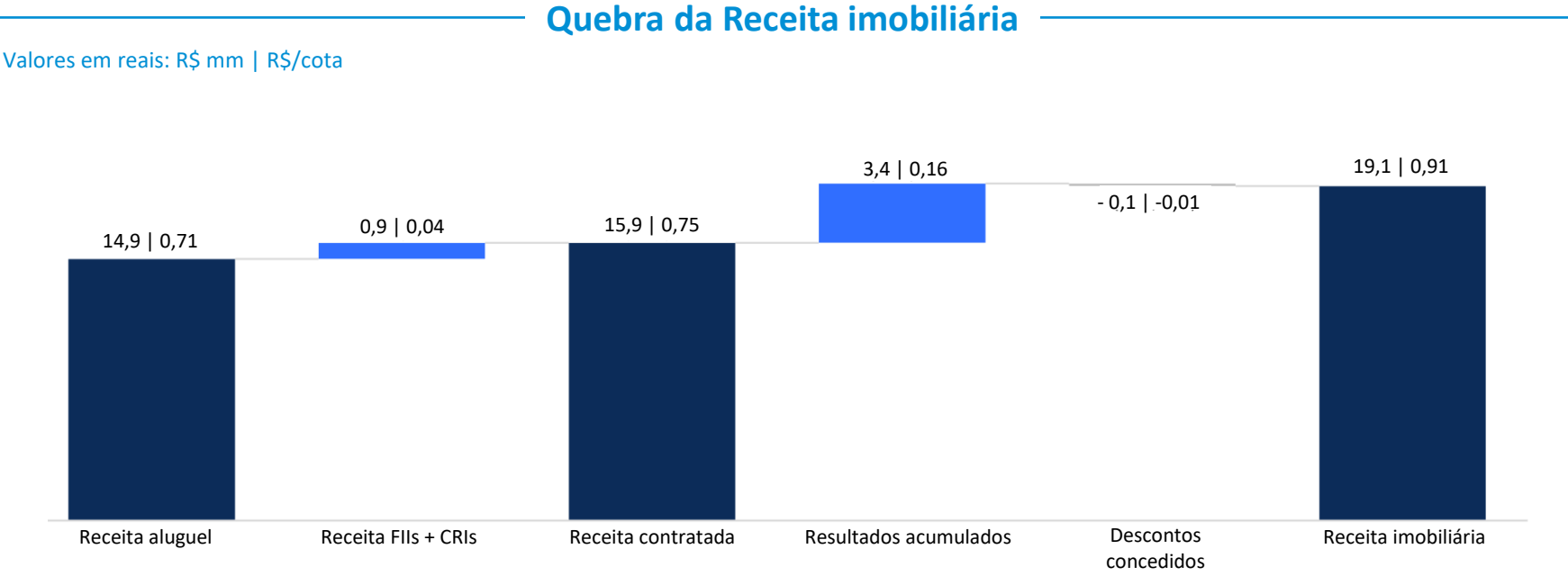
É a receita realizada, considerando eventos pontuais, como de lucro por venda de ativos, ou algum recebimento extraordinário do Fundo.

Maiores Locatários

% Receita

2%	Mobly
3%	Modular Data Centers
3%	Natura
3%	Symrise
4%	Madeira Madeira
4%	Femsa Coca-Cola
5%	Westrock
7%	BRF
8%	Braskem
9%	Ambev

Demonstração de Resultados ⁽¹⁾				
Valores em reais: R\$				
	Dezembro/22	Janeiro/23	2023	12 meses
Receita Contratada	15.627.240	15.899.532	15.899.532	151.762.279
Receita Imobiliária	18.388.774	19.150.929	19.150.929	203.177.516
Receita Financeira	763.988	778.837	778.837	9.618.073
Total Receitas	19.152.762	19.929.766	19.929.766	212.795.589
Despesa Fundo	-1.820.462	-1.968.115	-1.968.115	-19.291.886
Despesa Ativos	-319.358	-898.049	-898.049	-6.222.661
Despesa Financeira	-1.362.199	-1.446.411	-1.446.411	-19.390.770
Total Despesas	-3.502.019	-4.312.574	-4.312.574	-44.905.317
Resultado Fundo	15.650.743	15.617.192	15.617.192	167.890.272
Resultado acumulado R\$/cota				
Saldo de resultados acumulados/cota ⁽³⁾	1,07	0,91		



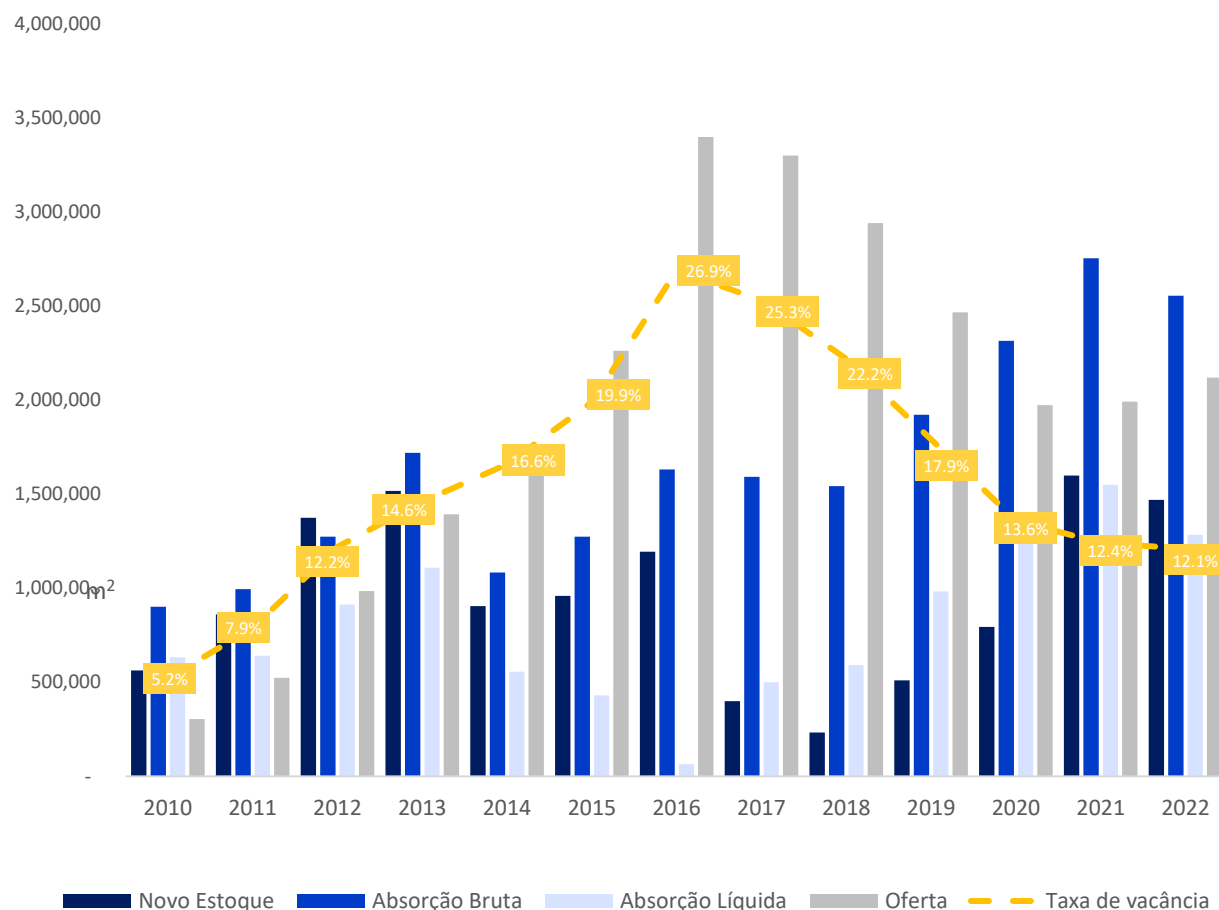
Notas: (1) Os valores de receita apresentados pelo FII são ajustados pelo valor realizado dentro do mês de competência; (2)A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.(3) Ganhos financeiros acumulados ainda não distribuídos pelo Fundo. 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.

Mercado Logístico 2022

Mercado São Paulo

Principais Indicadores⁽¹⁾ – São Paulo

405 condomínios logísticos | 17.515.000 m²



Consolidação mercado São Paulo

Com o novo estoque em média de 1,0 | 1,5 mm nos últimos 3 anos e absorção bruta em 2,0 | 2,5 mm, observamos uma tendência de baixa de vacância ano após ano, tornando São Paulo um mercado logístico cada vez mais consolidado.

Tomadores de Espaço

Em momentos de instabilidade político-econômica não temos observado uma pausa na procura por espaços logísticos e sim uma troca no perfil dos tomadores de espaço. Sai de cena cada vez mais o e-commerce/varejo e entra em cena os operadores logísticos e indústria. Sinal da resiliência e essencialidade do setor logístico que abrange diferentes tipos de inquilinos.

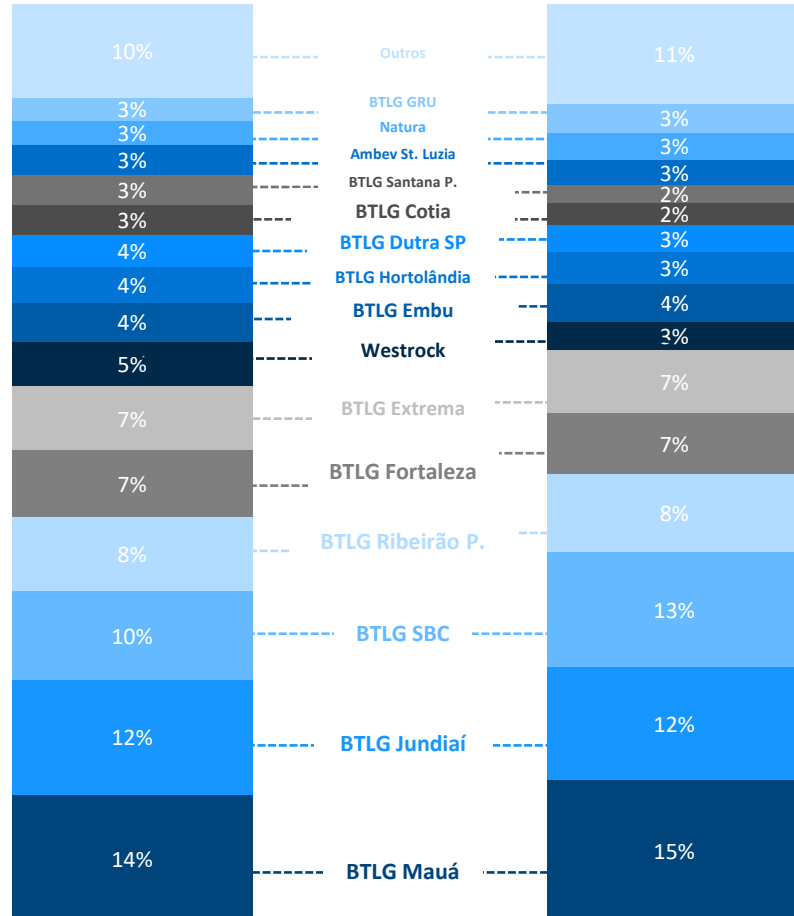
Vacância

Importante destacar a força de absorção de algumas regiões no qual o Fundo tem posição e foram frutos de cases recentes de comercialização.

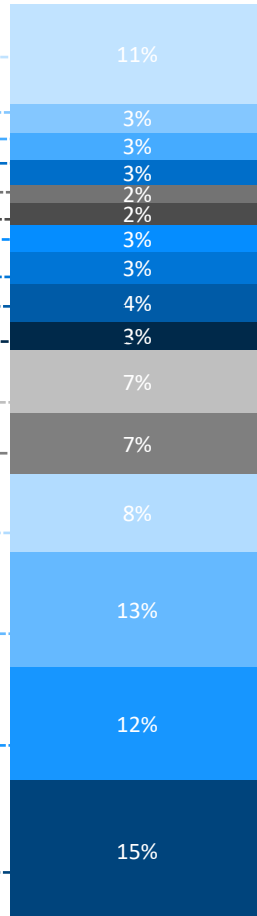
- ABCDM: Vacância em torno de 1,6%.
Case BTLG Mauá: 82 mil m² locado em 10 meses.
- Barueri/Santana de Parnaíba: Região que historicamente carregava uma vacância em torno de 20%, hoje apresenta apenas 6% de vacância.
Case BTLG Santana de Parnaíba: reposição de locatário se deu antes do prazo de desmobilização do imóvel.

Carteira

Receita de locação



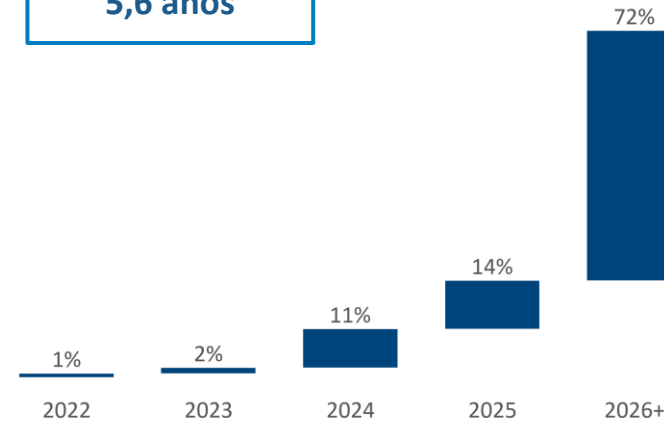
Valor Patrimonial



Vencimento⁽¹⁾

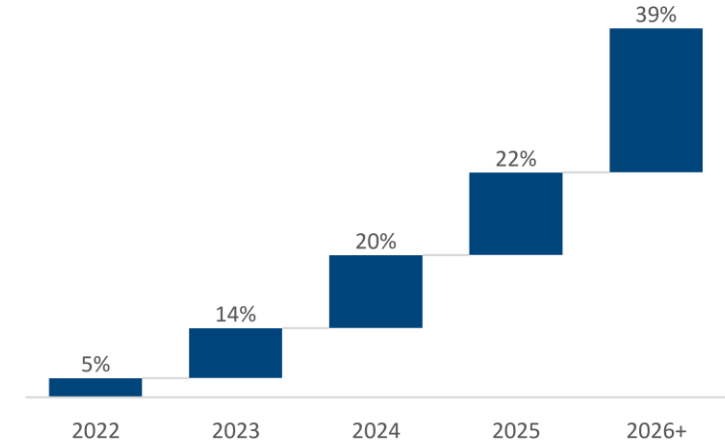
(% da receita contratada)

WAULT
5,6 anos



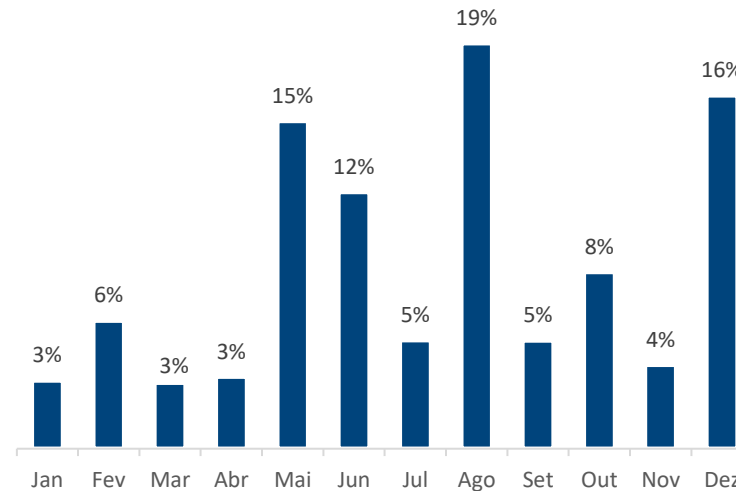
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

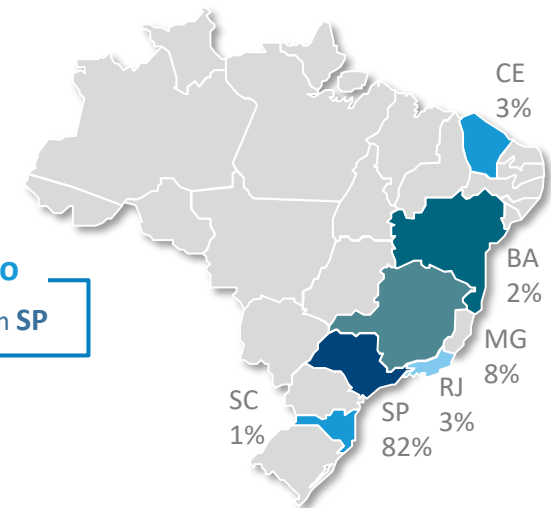


Geografia

(% da ABL)

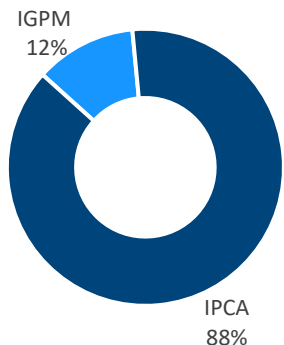
Localização

82% da ABL em SP



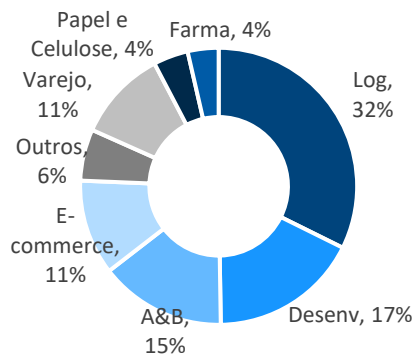
Indexador

(% da receita contratada)



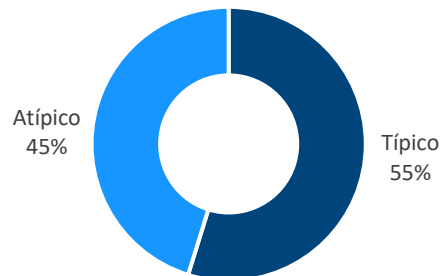
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



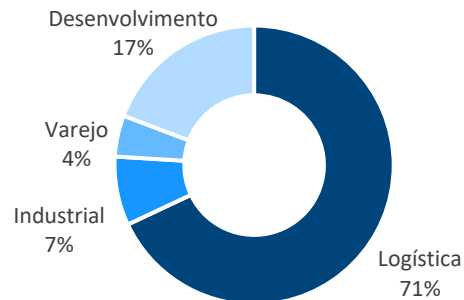
Tipologia dos Contratos⁽²⁾

(% da receita contratada)

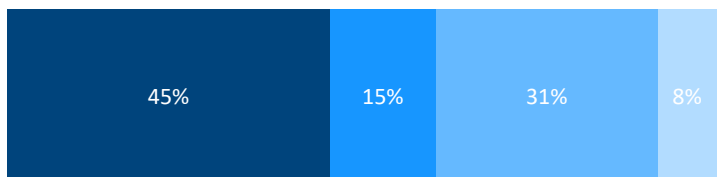


Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



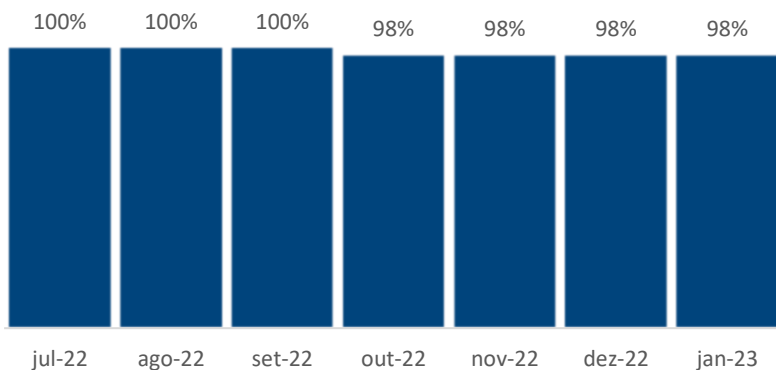
Tipo de Multa



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

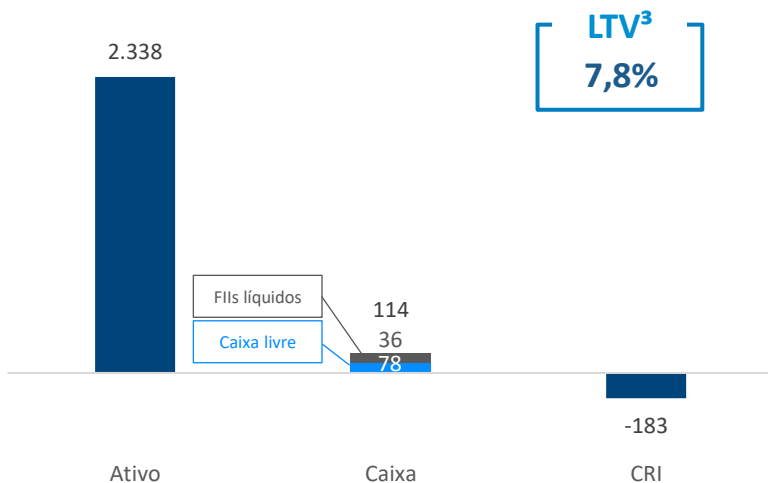
Ocupação Financeira

(% ABL)



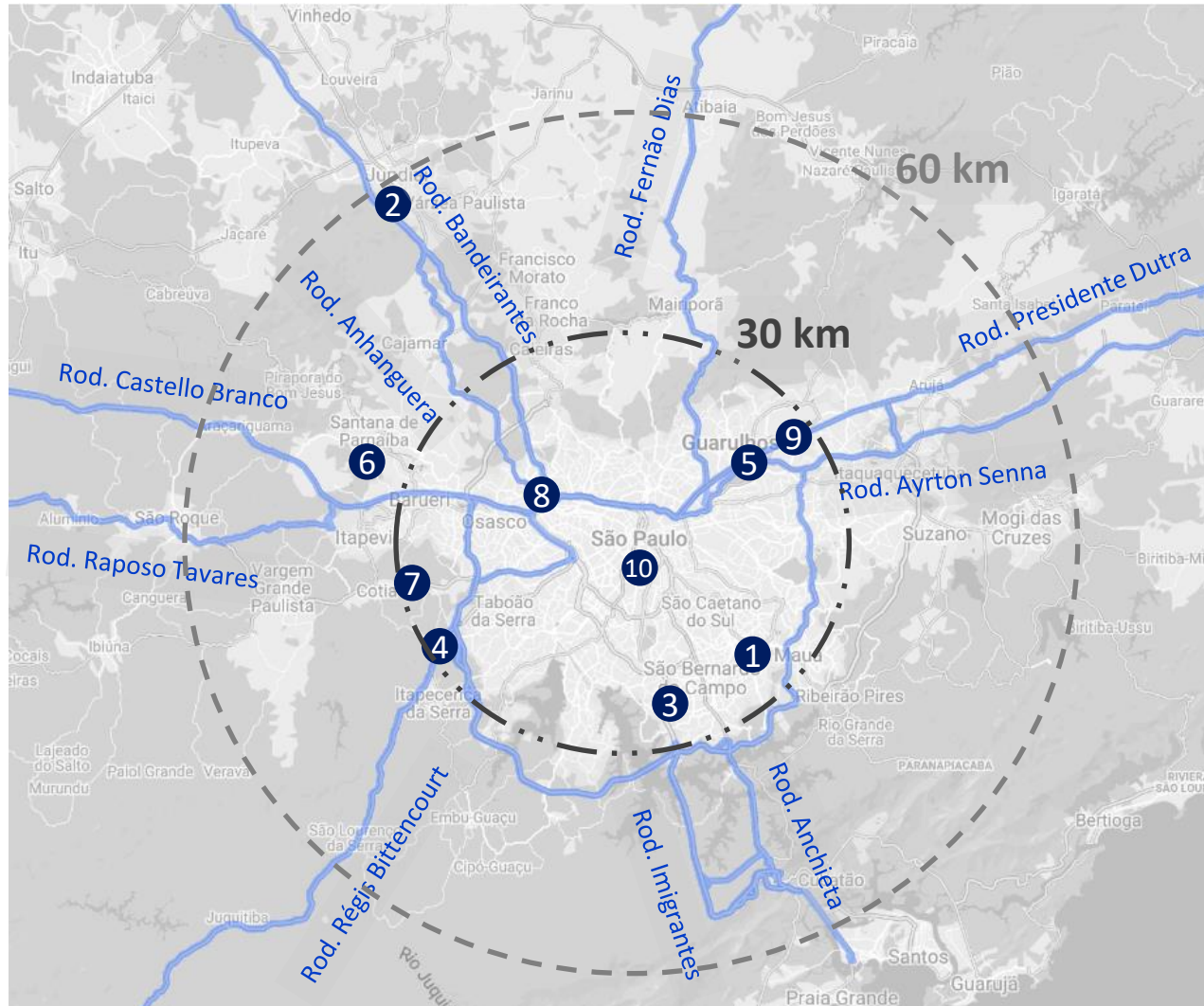
Alavancagem⁽¹⁾

(R\$ mm)

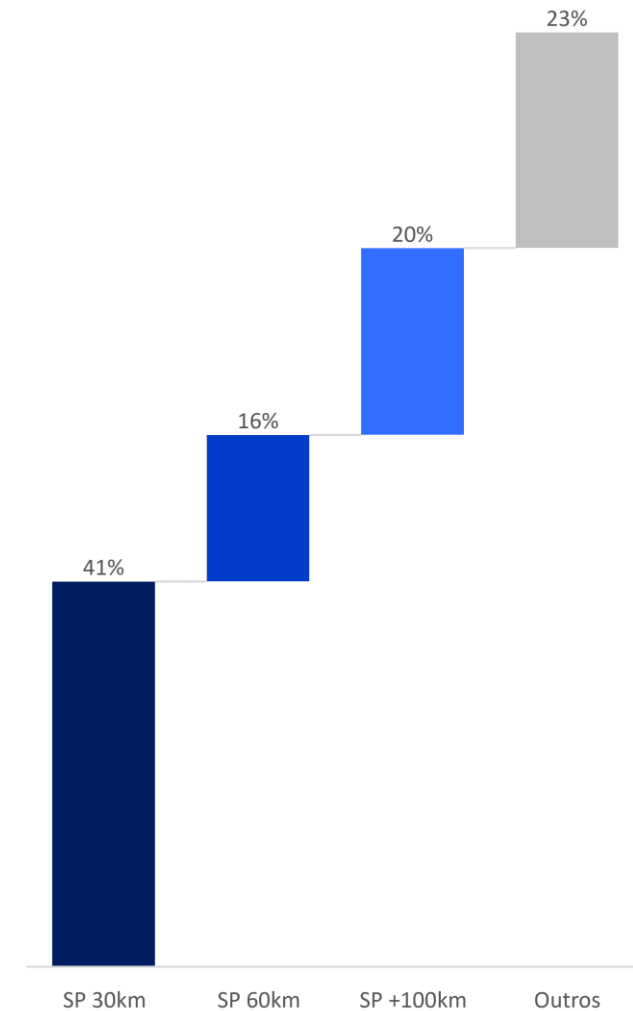


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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: 5%
- Contrato: Multiusuário



- BTLG Jundiaí | SP
- ABL potencial: 100.028 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Multiusuário



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



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



- 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



Portfólio Atual

Localização

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



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



- 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



Portfólio Atual

Localização

• BTLG Campinas SP • ABL: 1.999 m² • Vacância: 0% • Contrato: Atípico 2027 	• BTLG Camaçari BA • ABL: 4.415 m² • Vacância: 0% • Contrato: Atípico 2025 	• BTLG Navegantes SC • ABL: 9.794 m² • Vacância: 0% • Contrato: Típico 2037 	• BTLG Dutra RJ RJ • ABL: 17.244 m² • Vacância: 0% • Contrato: Típico 2028 
			
• BTLG Cabreúva SP • ABL⁽²⁾: 31.214 m² • Vacância: 37% • Contrato: Multiusuário 		• BTLG Extrema MG • ABL: 38.000 m² • Vacância: 0% • Contrato: Multiusuário  	

Cronograma

Últimos eventos:

21 de Março

Fundo realiza pagamento da parcela remanescente da compra de 3 ativos AAA em SP no valor de R\$ 36mm

Área: 86.863 m²

Valor: R\$ 195mm

Cap rate: 8,0%

[Fato Relevante](#)

16 de Maio

Fundo celebra escritura de venda dos ativos Ceratti e Magna

Valor: R\$ 110 mm

[Fato relevante](#)

23 de Maio

Toma conhecimento de solicitação por parte de cotistas do BLCPI1 e VVPR11 para que suas respectivas administradoras convoquem Assembleias Gerais de cotistas para deliberar sobre a incorporação destes FIIs ao BTLG11

[Fato Relevante](#)

11 de Julho

Fundo realizou a liquidação de dois CRIs da carteira atrelados ao CDI no montante de R\$ 54 mm

[Fato Relevante](#)

27 de Setembro

Fundo anunciou a incorporação do FII V2 Properties

Cotas BTLG pós incorporação: 19,023 mm

Novo PL⁽³⁾ do Fundo: 1.860 mm

[Fato Relevante](#)

17 de Outubro

Fundo firmou novo contrato de locação atípico no ativo Santana de Parnaíba, zerando sua vacância. A locação tem como contrapartida um investimento para expansão por parte do Locador.

Investimento: R\$ 22,5 mm

Cap rate: 10,7%

[Fato Relevante](#)

24 de Outubro

Fundo anunciou a incorporação do FII Bluecap Renda Logística

Cotas BTLG pós incorporação: 21,066 mm

Novo PL⁽³⁾ do Fundo: 2.088 mm

[Fato Relevante](#)



Balanço BTLG (R\$):



CRI I

Volume: R\$ 60mm

Taxa: CDI + 2,70%

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

Contatos

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

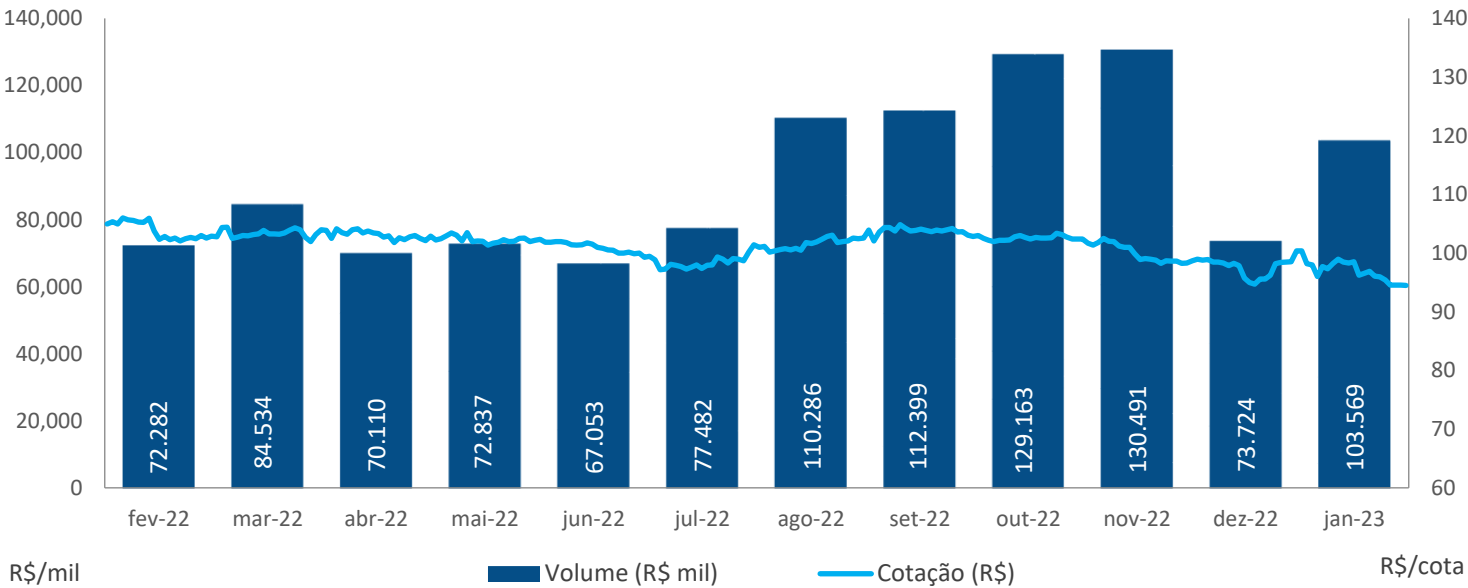
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (jan-23)	YTD	12M	24M
BTLG11	-5,0%	-5,0%	-1,6%	0,0%
IFIX	-1,6%	-1,6%	1,6%	-1,4%
CDI Líquido ¹	1,0%	1,0%	10,9%	15,7%
IBOV	3,4%	3,4%	1,1%	-2,1%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*