



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Maio/2023



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/06/2023
- Data de pagamento: 23/06/2023
- Rendimento: R\$ 0,74
- Mês de referência: maio/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⁾
2,074
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
98,43
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
98,55
(R\$ /cota)

Retorno de
26,99%
Em 36 meses

Rendimento
0,74
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
216.538

Dividend yield
9,0%

Volume
mensal
116,5
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
4%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/05/2023; (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 FII's. (4) Não considera área em expansão do ativo em Cabreúva/SP.

Mensagem aos Investidores

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

Atualizações técnicas

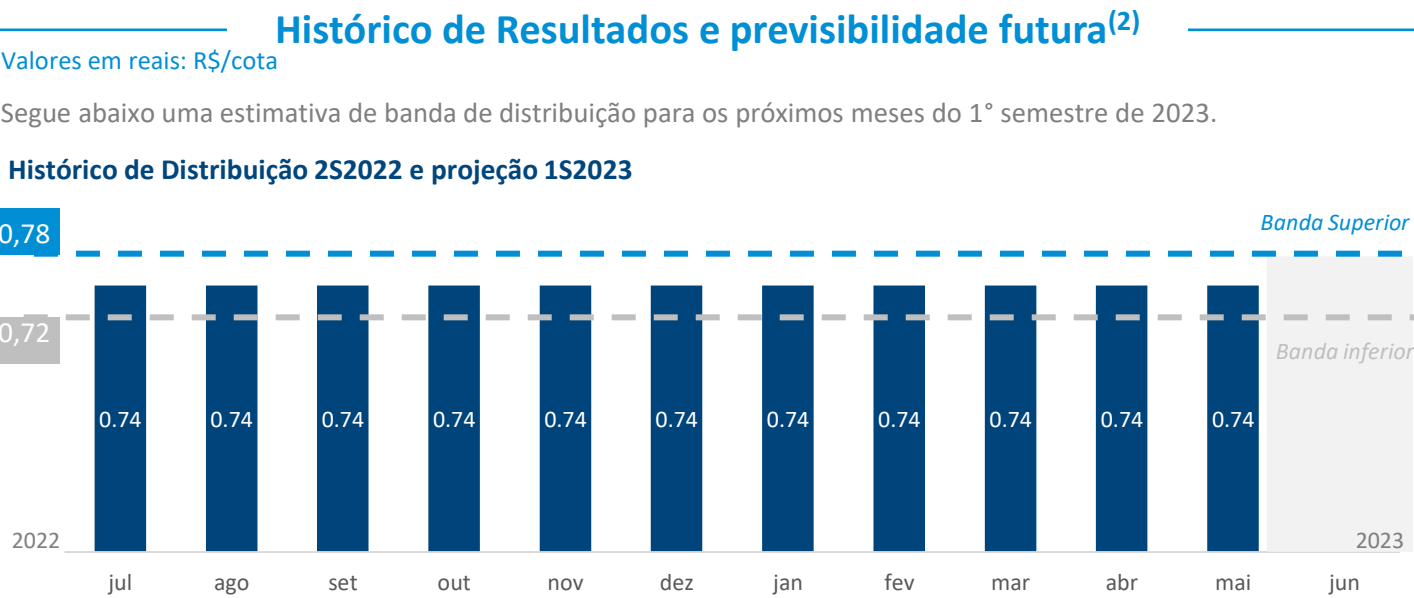
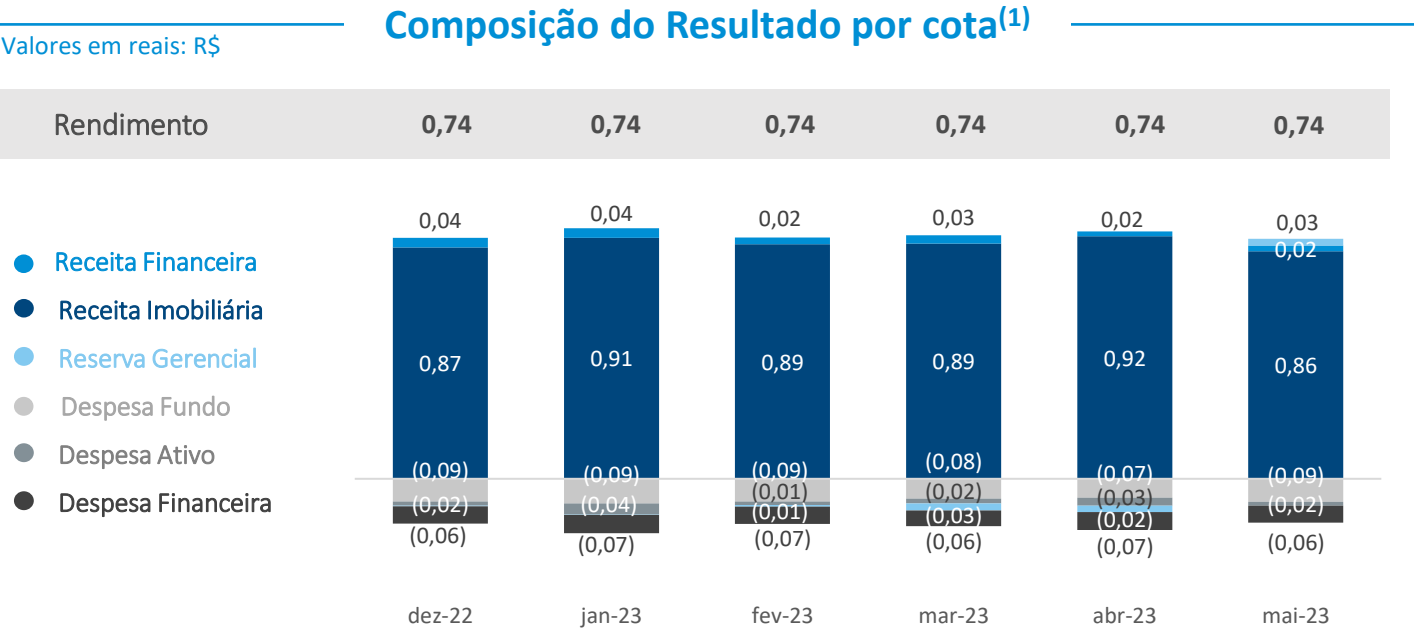
- Westrock: Obra de expansão em rito acelerado, com 40% concluído. Estamos trabalhando em cima do cronograma inicial, com estimativa de entrega no final deste ano. Nos próximos relatórios deveremos trazer a evolução da obra na seção “Destaque do mês”.
- BTLG Santana de Parnaíba: Conforme [fato relevante do dia 10/10/2022](#), a locatária precisou fazer adaptações no ativo e expansão para sua utilização. As adaptações já foram feitas e a expansão de ~4.000 m² está em fase de emissão de licenças e com plano de ser concluída até o final do ano. A estimativa é que a inquilina comece a operar já em julho. Sobre o investimento de R\$ 22,5 mm, R\$ 15 mm já foram desembolsados, com a liberação do saldo atrelado a conclusão da expansão.

Gestão Comercial

Em maio, tivemos a devolução de dois módulos (~ 10.000 m²) no BTLG Jundiaí pela locatária Madeira Madeira. A locatária, que chegou a ser a maior do parque, já tinha devolvido 3 módulos em março de 2022, momento pelo qual fizemos a substituição pela inquilina Ceva Logistics. A Gestão já está trabalhando na prospecção de novos locatários e acredita que não deverá ser um grande desafio, dado que é a primeira vez que o ativo apresenta uma vacância desde sua entrega.

Evento Subsequente & Destaque do mês

Conforme [fato relevante do dia 28/06/2023](#), o Fundo assinou um CVC⁽⁴⁾ para venda dos imóveis BTLG Dutra RJ e Ambev Santa Luzia pelo preço de R\$ 105mm, sendo R\$ 25 mm à vista e o saldo à prazo. As parcelas à prazo serão corrigidas por IPCA + 7,0% a.a. Até o recebimento de 100% do dinheiro, o Fundo continuará fazendo jus a 41,5% das receitas de locação dos imóveis. Estima-se um lucro aproximado de R\$ 0,92/cota quando a operação for concluída. Mais adiante, neste relatório, trazemos na seção especial o racional econômico da transação.



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) Compromisso de venda e compra.

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.

Descasamento caixa/competência

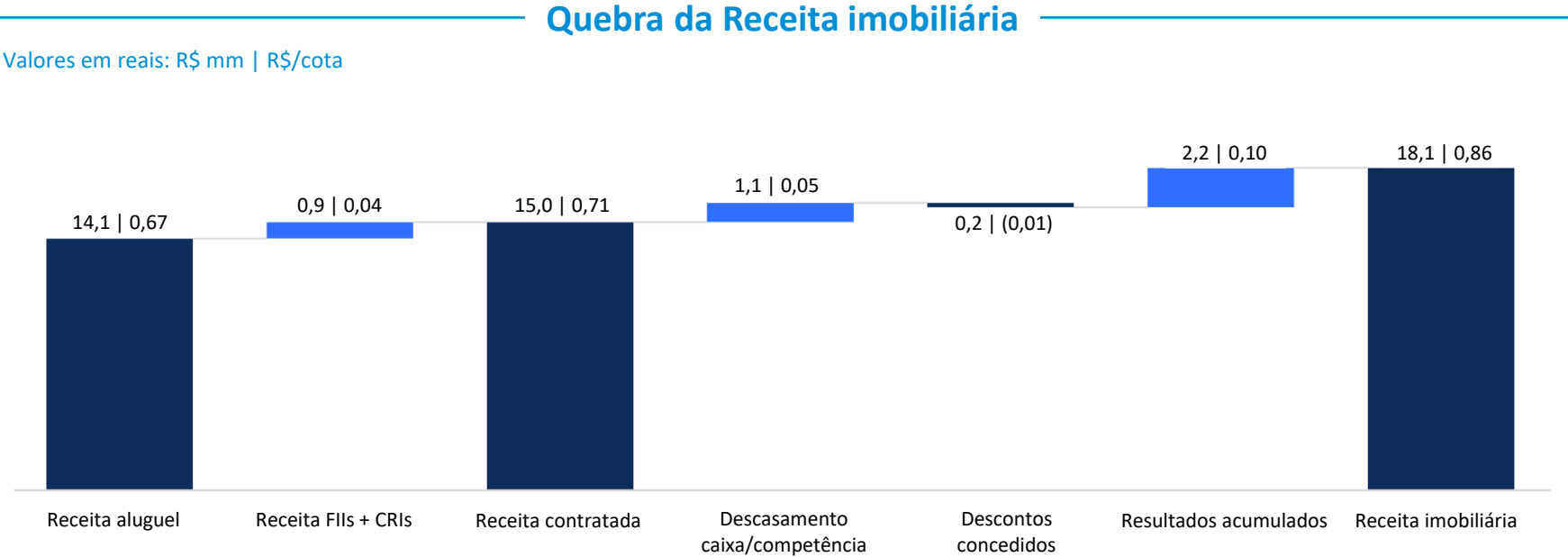
Descasamento pontual e operacional no recebimento de aluguéis que não chegam a se configurar como inadimplência. Exemplo: contratualmente, temos regrado que em novembro e dezembro um dos nossos inquilinos não paga aluguel, em contrapartida o recebimento destas competências se da em janeiro com acréscimo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

Maiores Locatários

% Receita

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\$				
	Abril/23	Maiio/23	2023	12 meses
Receita Contratada	15.790.537	15.044.565	78.936.516	171.167.171
Receita Imobiliária	19.276.342	18.080.554	93.876.233	205.795.918
Receita Financeira	398.008	472.177	2.826.906	9.275.010
Total Receitas	19.674.350	18.552.731	96.703.139	215.070.929
Despesa Fundo	-1.521.349	-1.834.734	-8.736.242	-20.591.008
Despesa Ativos	-617.320	-320.061	-2.484.633	-6.908.956
Despesa Financeira	-1.420.985	-1.343.318	-6.831.234	-17.506.119
Total Despesas	-3.559.654	-3.498.114	-18.052.110	-45.006.083
Resultado Fundo	16.114.697	15.054.617	78.651.029	170.064.845
Resultado acumulado R\$/cota				
Saldo de resultados acumulados/cota ⁽²⁾⁽³⁾	0,57	0,47		



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. (4) Valores ajustados após fechamento do mês conforme reclassificação contábil aplicada pela administradora. Para todos os efeitos, deve prevalecer os valores reportados no presente relatório.

Resumo da Transação

Venda de ativos do BTLG

1 Potencial lucro: Até +R\$0,92/cota⁽¹⁾

- Lucro representa aprox. **1,25x último dividendo do BTLG⁽²⁾**
- Valor da venda: R\$112,3 milhões corrigidos por IPCA⁽³⁾
- Pagamento 24% à vista | restante em até 18 meses
- BTLG permanecerá com 41,5% da receita de locação dos ativos⁽⁴⁾

2 Venda BTLG Dutra RJ Supermarket

- Venda do ativo acima do valor da recompra⁽⁵⁾
- Valor da venda: R\$36,7 milhões corrigidos por IPCA⁽³⁾ **R\$2.131/m²**

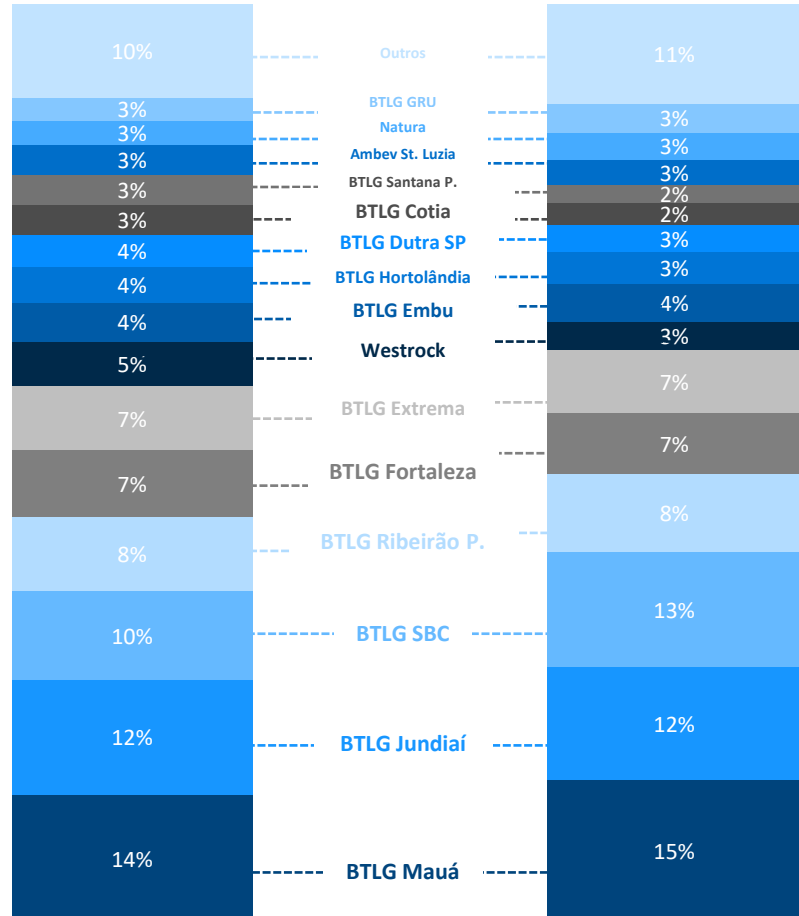
3 Venda BTLG Ambev Santa Luzia

- Ativo incorporado ao BTLG do V2 Properties FII
 - Maior ativo do fundo incorporado: 26% do PL
 - Venda concluída 9 meses após incorporação⁽⁶⁾
- Valor da venda: R\$75,6 milhões corrigidos por IPCA⁽³⁾ **R\$4.691/m²**
 - 27% cima do custo de incorporação⁽⁷⁾

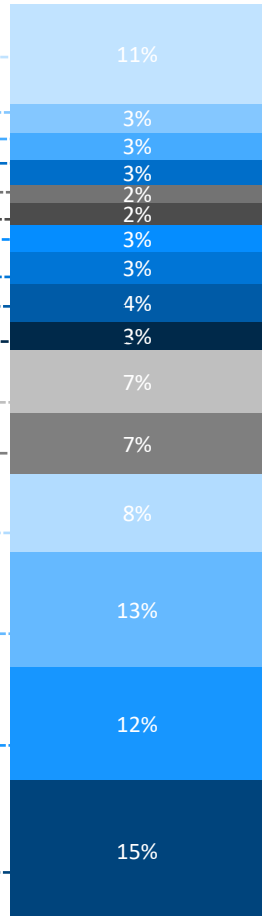


Carteira

Receita de locação



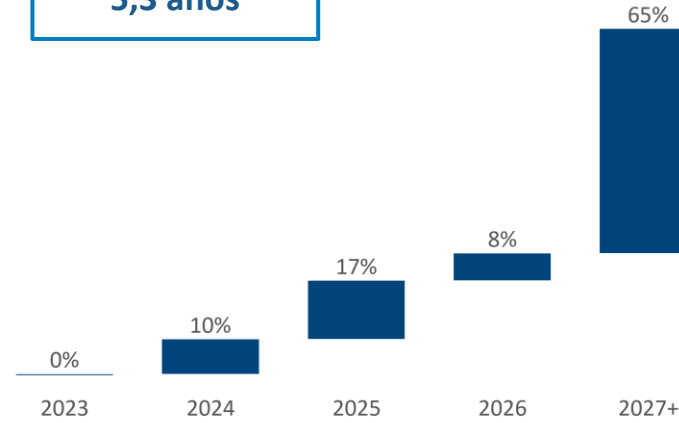
Valor Patrimonial



Vencimento⁽¹⁾

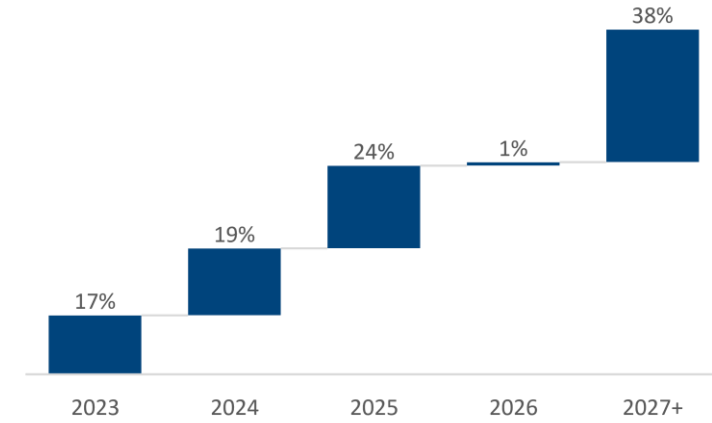
(% da receita contratada)

WAULT
5,3 anos



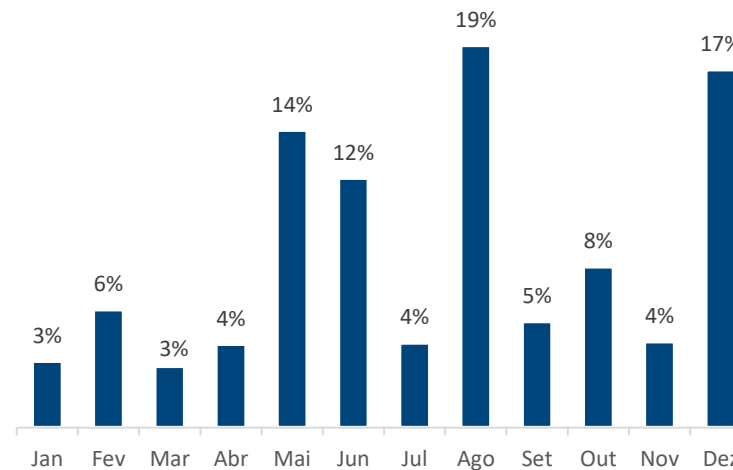
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

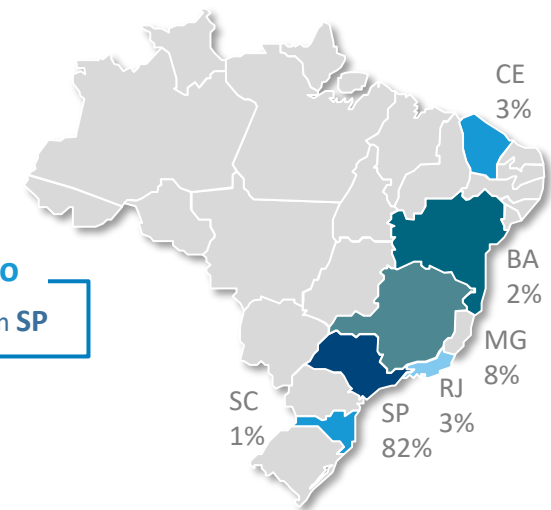


Geografia

(% da ABL)

Localização

82% da ABL em SP

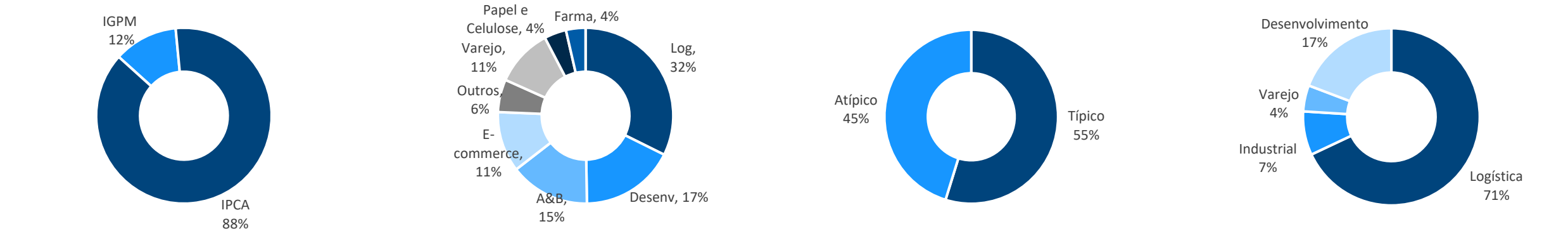


Indexador
(% da receita contratada)

Inquilinos por Setor
(% da área bruta locável ABL)

Tipologia dos Contratos
(% da receita contratada)

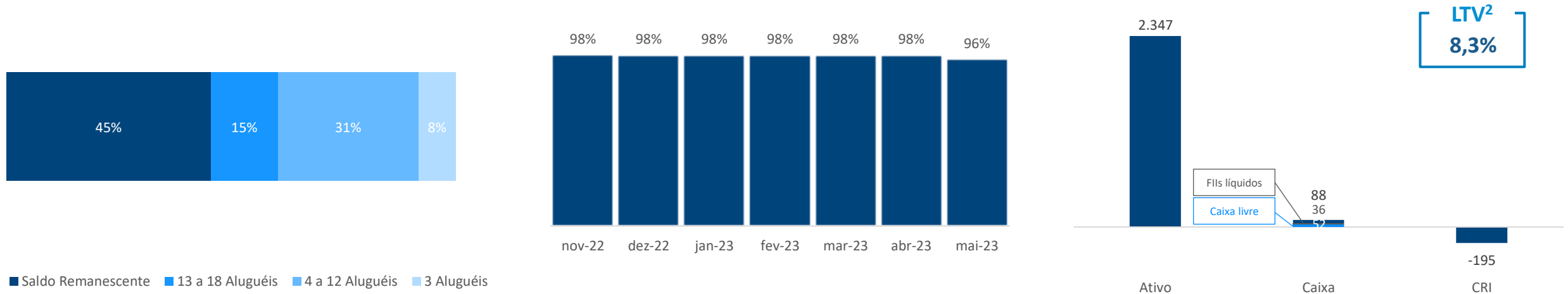
Perfil dos Ativos
(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

Ocupação Financeira
(% ABL)

Alavancagem⁽¹⁾
(R\$ mm)

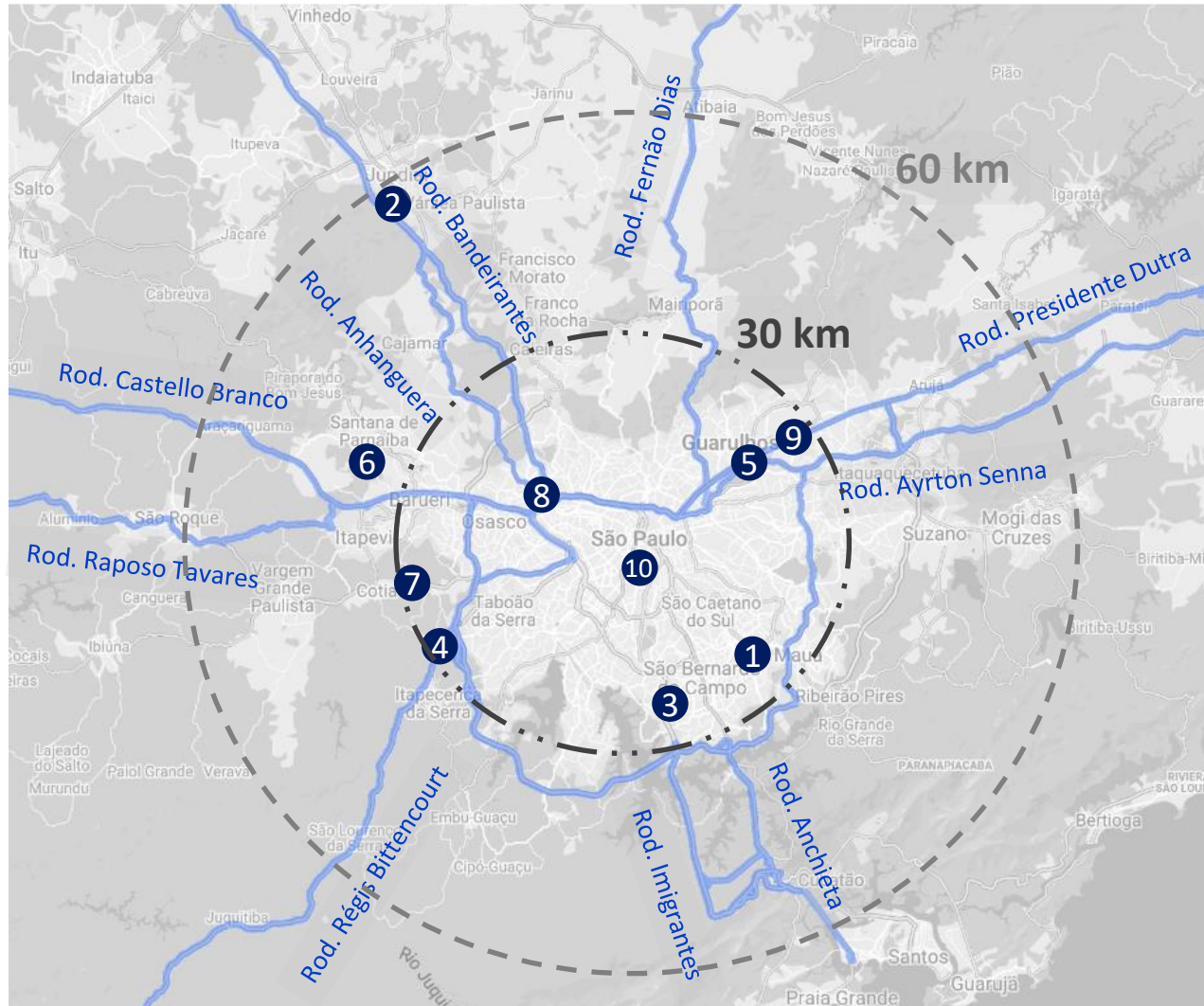


■ Saldo Remanescente ■ 13 a 18 Aluguéis ■ 4 a 12 Aluguéis ■ 3 Aluguéis

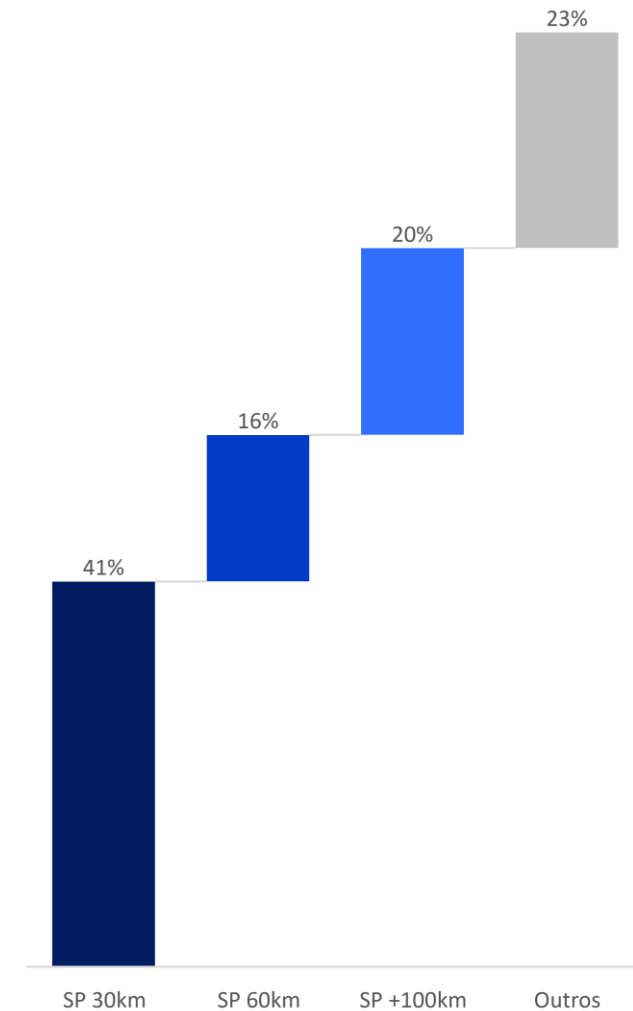
Nota: (1) O BTGL é devedor quatro CRIs, respectivamente: (i) lastro Contrato de Compra e Venda Ribeirão Preto – série CDI, (ii) lastro Contrato de Compra e Venda Ribeirão Preto – série IPCA, (iii) lastro Contrato de Compra e Venda Mauá; (iv) lastro contratos de locação ativo Mauá. (2) “Loan to Value” representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII.

Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 1 BTLG Log Mauá (14%)
- 2 BTLG Log Jundiaí (12%)
- 3 BTLG Log SBC (10%)
- 4 BTLG Log Embu (4%)
- 5 BTLG 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: 12%
- 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: Mutiusuário



- 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 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



Portfólio Atual

Localização

- 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 Cabreúva | SP
- ABL⁽²⁾: 31.214 m²
- Vacância: 37%
- Contrato: Multiusuário



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



Imóveis em processo de venda^(*)

- 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



Cronograma

Últimos eventos:

23 de Maio

Toma conhecimento de solicitação por parte de cotistas do BLCP11 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](#)

16 de Maio

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

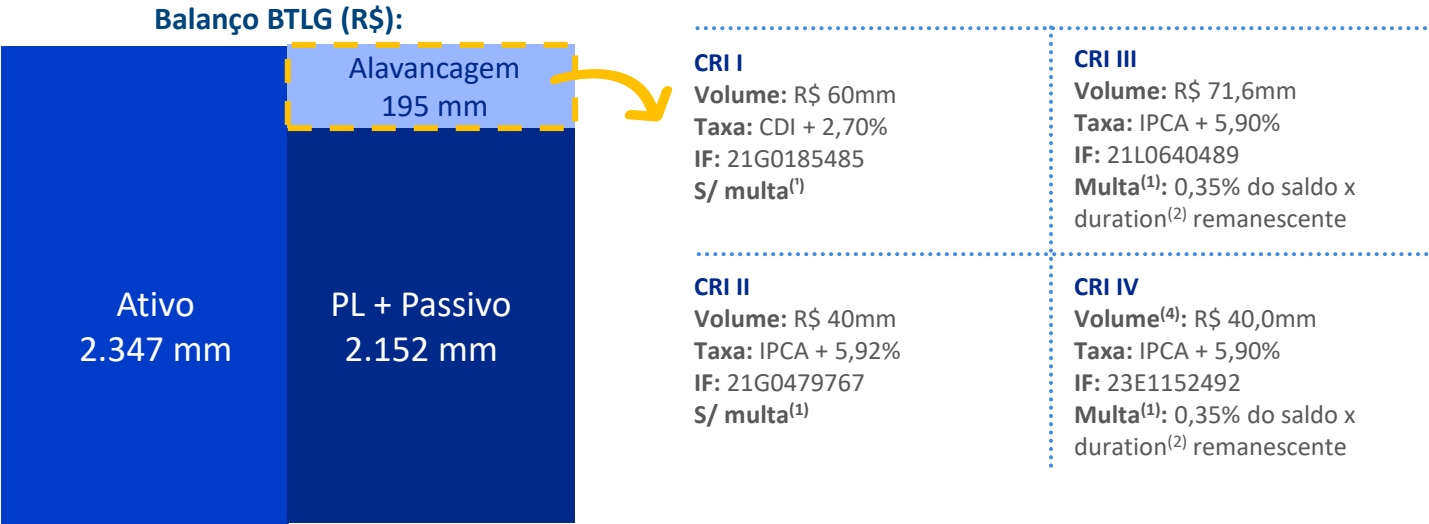
[Comunicado ao mercado](#)

28 de junho*

Fundo celebrou CVC⁽⁵⁾ para venda dos ativos BTLG Dutra RJ e Ambev Santa Luzia

Valor: R\$ 105 mm

[Fato relevante](#)



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) Patrimônio Líquido. (4) Integralização faseada, sendo que na data do relatório já tinha sido integralizado o montante de R\$ 10 mm. (5) Compromisso de venda e compra. (*) Evento subsequente.

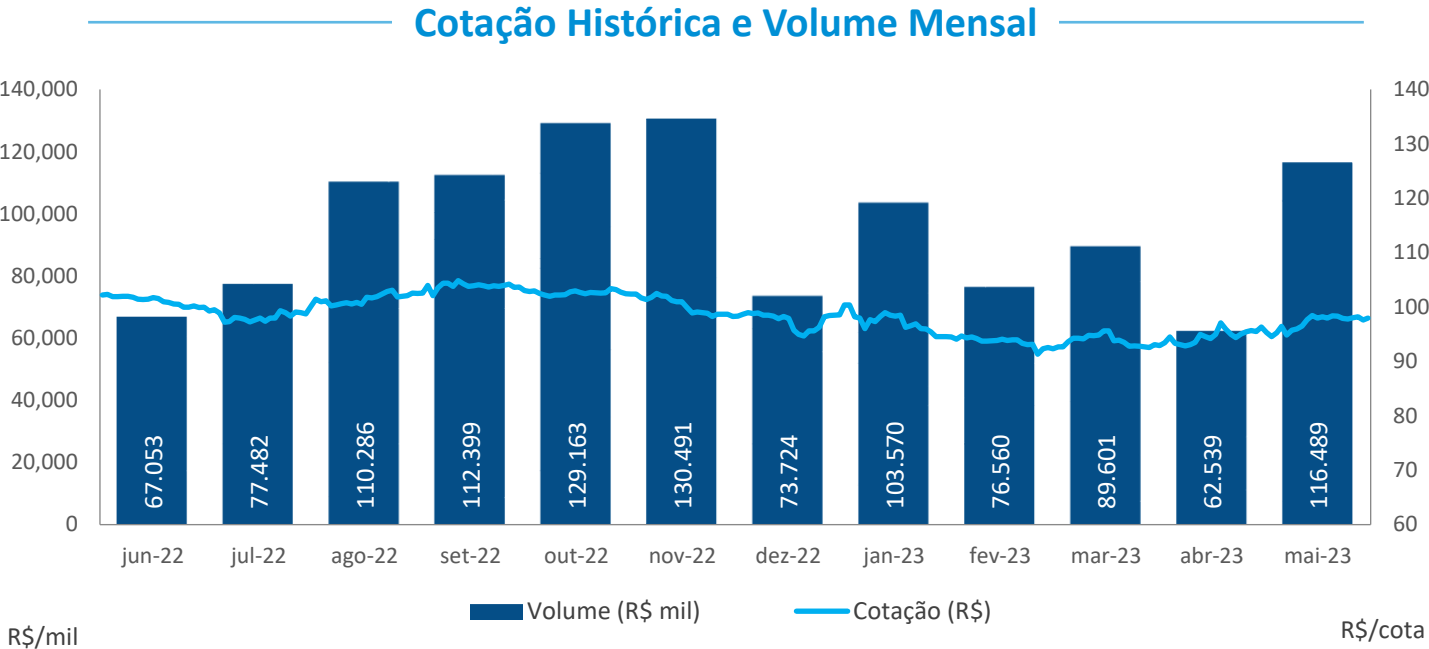
Contatos

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.



	Mês (mai-23)	YTD	12M	24M
BTLG11	3,0%	1,9%	5,7%	5,2%
IFIX	5,4%	5,1%	7,1%	7,2%
CDI Líquido ¹	1,0%	4,6%	11,5%	19,1%
IBOV	3,7%	-1,3%	-2,4%	-13,7%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*