



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Julho/2023



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/08/2023
- Data de pagamento: 25/08/2023
- Rendimento: R\$ 0,76
- Mês de referência: julho/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⁾
2,239
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
106,30
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
98,16
(R\$ /cota)

Retorno de
27,09%
Em 36 meses

Rendimento
0,76
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
224.480

Dividend yield
8,6%

Volume
mensal
169,2
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
3%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 30/07/2023; (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 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 julho/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 8,6% a.a. Nesse mês, o Fundo foi premiado pela revista Investidor Institucional como o 2º FII de imóveis de maior volume negociado, reforçando sua posição como um dos principais FIIs de tijolo da indústria.

Gestão Comercial

O Fundo celebrou um novo contrato de locação com a Shopee para ocupação do último módulo disponível no BTLG Ribeirão Preto, com área (ABL⁽³⁾) de 2,6 mil m². A nova Locação tem prazo de 60 meses e valor 21% acima da média dos contrato típicos do parque, em linha com o novo patamar de preços que o Fundo vem implementando nas revisionais do ativo. Com a nova locação, o empreendimento fica 100% locado.

Investimento em GD

Ao longo dos últimos 12 meses, o Fundo tem vindo a trabalhar a tese de geração distribuída (GD) e consequentemente na aprovação de projetos (pareceres de acesso) para a instalação de placas solares no teto dos galpões do BTLG. Simultaneamente, vinha negociando com player estratégico com expertise no setor e bom risco de crédito para operar as usinas fotovoltaicas. Contudo, devido à falta de acordo comercial em condições atrativas para o Fundo e face ao cenário de aperto monetário, o Fundo decidiu postergar a implementação de tais projetos.

Destaque do mês

Neste mês, a seção especial apresenta um relatório referente ao progresso da obra de expansão em andamento no BTLG Cabreúva, que segue seu curso normal, com previsão de entrega no final de 2023.

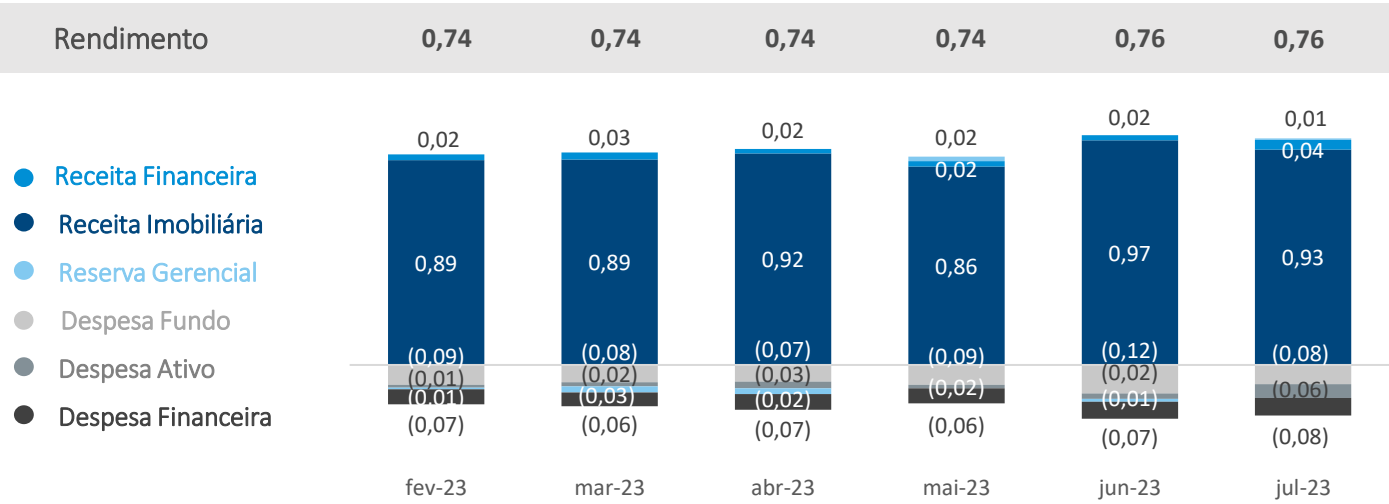
Evento Subsequente

O Fundo encerrou sua 12ª emissão de cotas com a captação da totalidade da oferta acrescido do lote adicional no montante total de R\$ 750 mm, [conforme anúncio de encerramento](#). O recurso será destinado à aquisições de ativos com o perfil do Fundo e que já se encontram em fase de diligência avançada.

O Fundo recebeu mais uma parcela referente a venda do imóvel BTLG Dutra SP, totalizando até então o recebimento de 50% do valor da transação, [conforme fato relevante do dia 19/09/23](#). Na mesma data, o Fundo enviou a notificação de pré-pagamento do último CRI CDI+ da carteira (CDI + 2,95%) no montante atualizado ~R\$60,5mm. A Liquidação deverá acontecer em dez/23 e sem multa de pré-pagamento, devendo gerar um incremento mensal líquido⁽⁴⁾ de R\$ 0,01/cota no resultado do Fundo.

Composição do Resultado por cota⁽¹⁾

Valores em reais: R\$

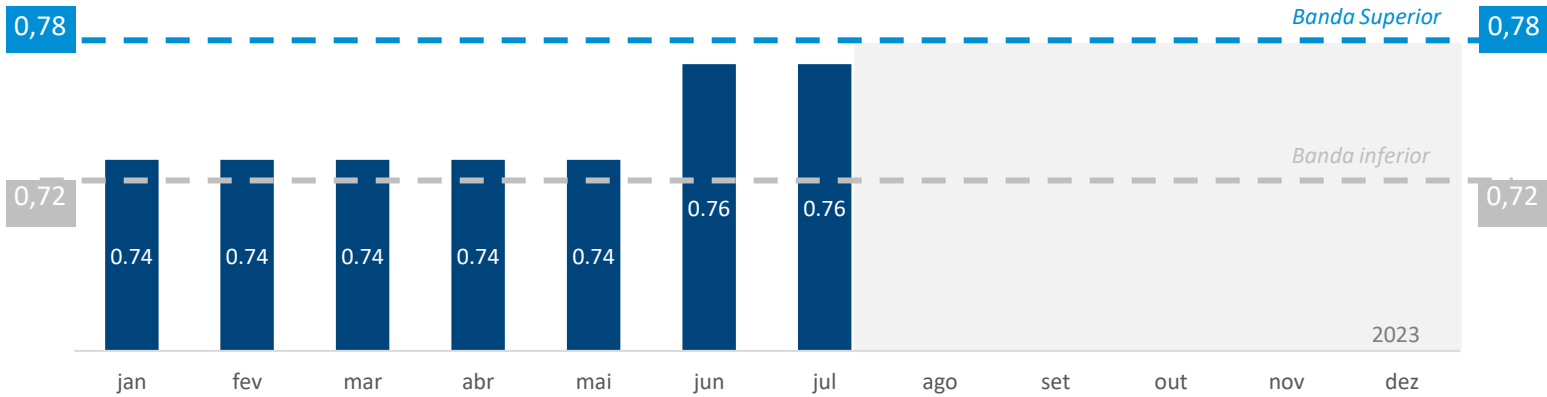


Histórico de Resultados e previsibilidade futura⁽²⁾

Valores em reais: R\$/cota

Segue abaixo uma estimativa de banda de distribuição para os próximos meses do 1º semestre de 2023.

Histórico de Distribuição 2S2022 e projeção 1S2023



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) Informação não representa garantia de rentabilidade futura.

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

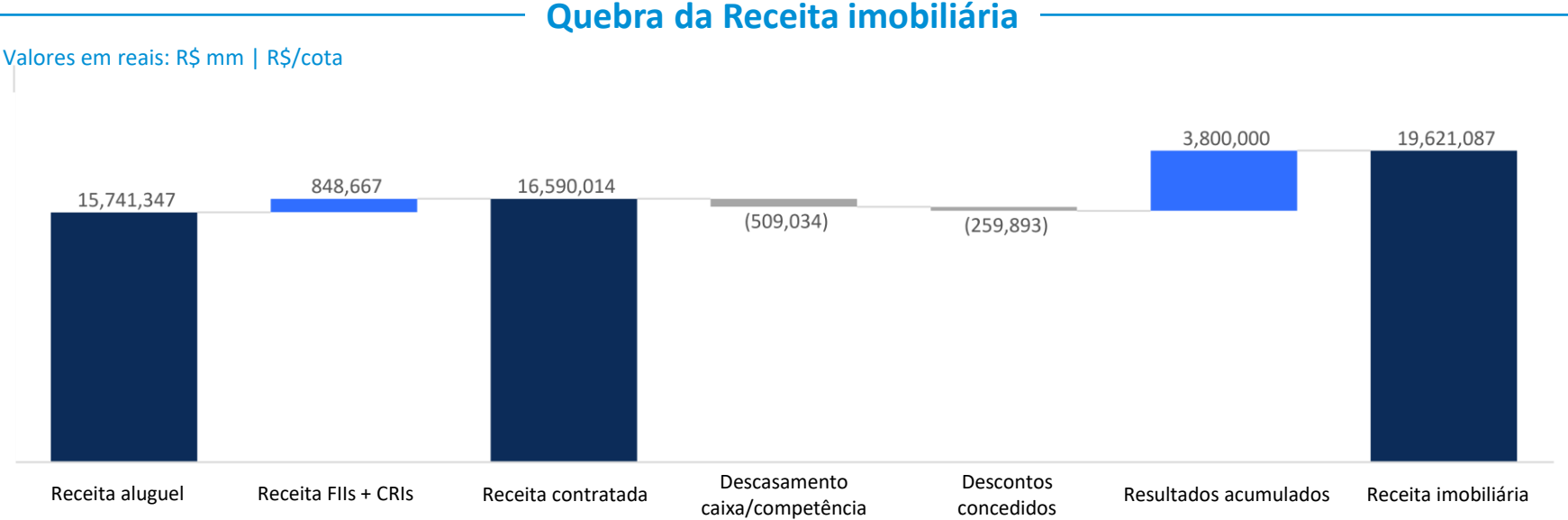
Descasamento pontual e operacional no recebimento de aluguéis que não chegam a se configurar como inadimplência. Exemplo: contratualmente, temos regrado que em novembro e dezembro um dos nossos inquilinos não paga aluguel, em contrapartida o recebimento destas competências se da em janeiro com acréscimo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

Maiores Locatários

% Receita

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

Demonstração de Resultados ⁽¹⁾				
Valores em reais: R\$				
	Junho/23	Julho/23	2023	12 meses
Receita Contratada	16.419.197	16.590.014	111.945.727	182.137.779
Receita Imobiliária	20.448.302	19.621.087	133.945.622	208.670.668
Receita Financeira	463.095	868.558	4.158.558	8.683.418
Total Receitas	20.911.397	20.489.645	138.104.181	217.354.086
Despesa Fundo	-2.607.035	-1.772.549	-13.115.826	-21.946.813
Despesa Ativos	-500.792	-1.235.380	-4.220.806	-8.039.811
Despesa Financeira	-1.540.877	-1.616.075	-9.988.186	-16.795.974
Total Despesas	-4.648.704	-4.624.004	-27.324.818	-46.782.598
Resultado Fundo	16.262.693	15.865.640	110.779.362	170.571.488
Resultado acumulado R\$/cota				
Saldo de resultados acumulados/cota ⁽²⁾⁽³⁾	0,32	0,70 ⁽⁴⁾		



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) Saldo ajustado considerando parcela de lucro referente ao recebimento parcial da venda do imóvel BTLG Dutra SP.

Expansão Cabreúva (~ 7.000 m² ABL)

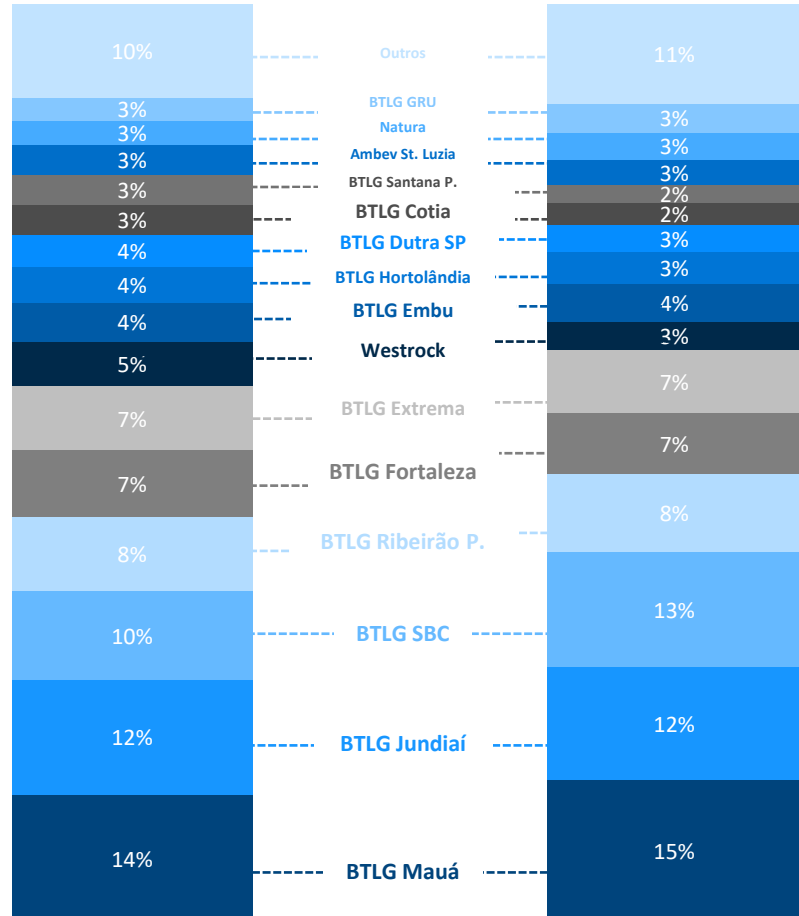


Obra 40% realizada | Previsão de entrega dez/23

Resolução da discussão judicial com o vendedor com contrapartida de finalização das obras. Tratativas comerciais para locação do espaço em andamento.

Carteira

Receita de locação

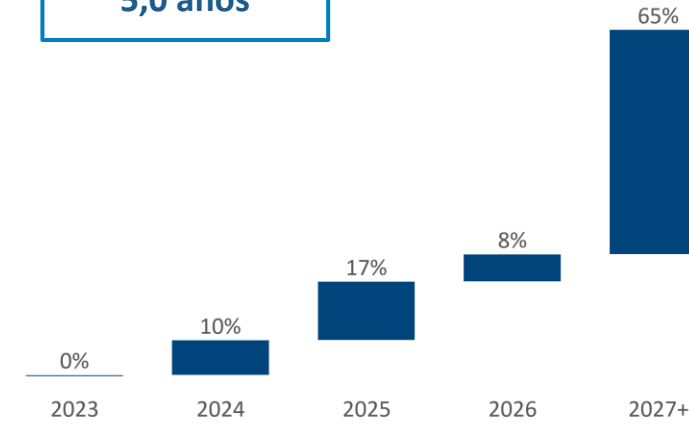


Valor Patrimonial

Vencimento⁽¹⁾

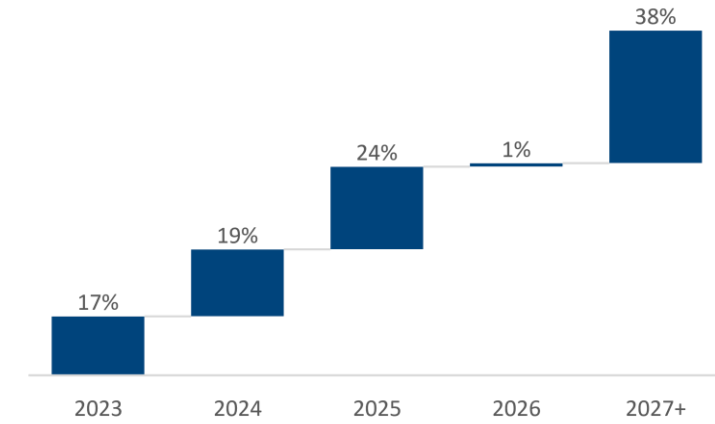
(% da receita contratada)

WAULT
5,0 anos



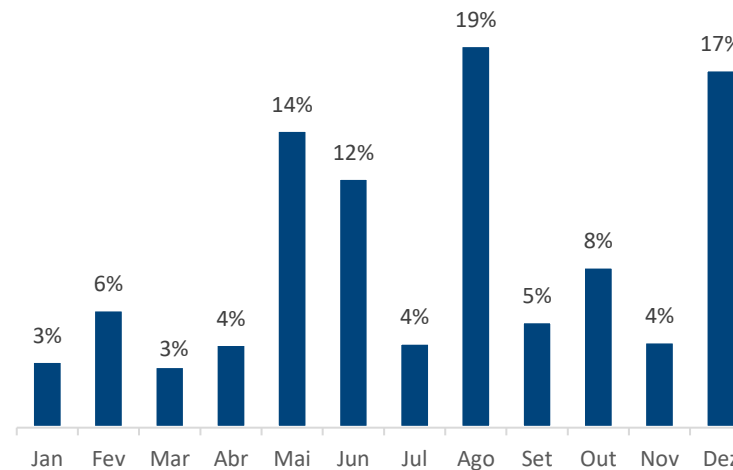
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

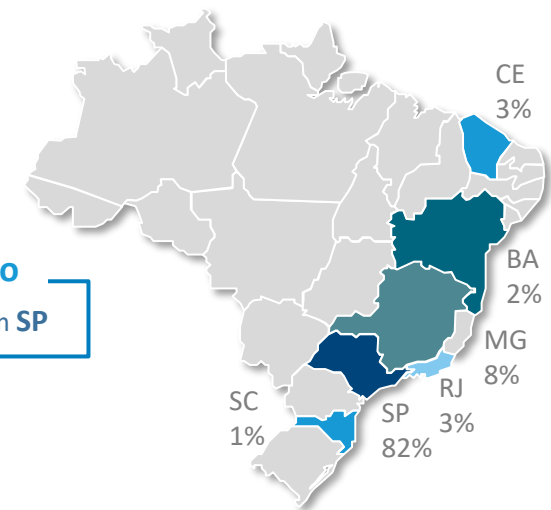


Geografia

(% da ABL)

Localização

82% da ABL em SP

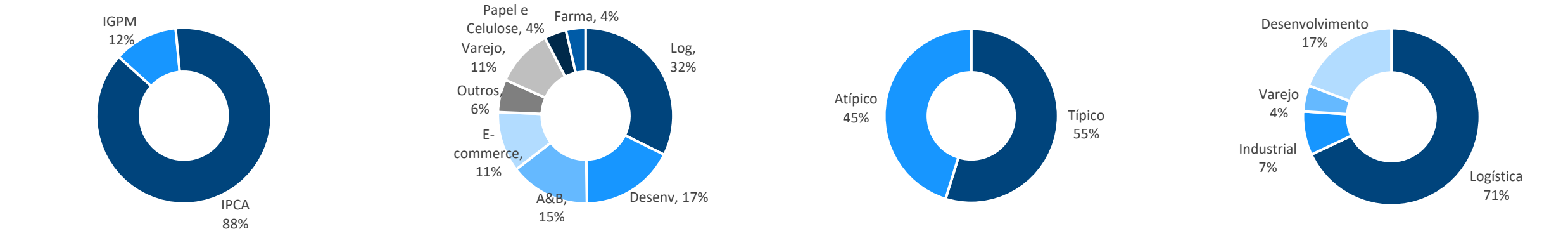


Indexador
(% da receita contratada)

Inquilinos por Setor
(% da área bruta locável ABL)

Tipologia dos Contratos⁽²⁾
(% da receita contratada)

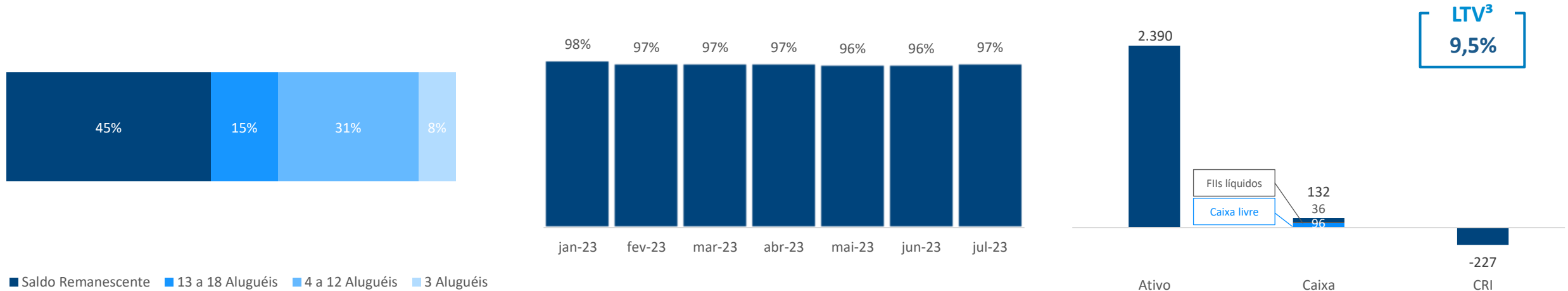
Perfil dos Ativos
(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

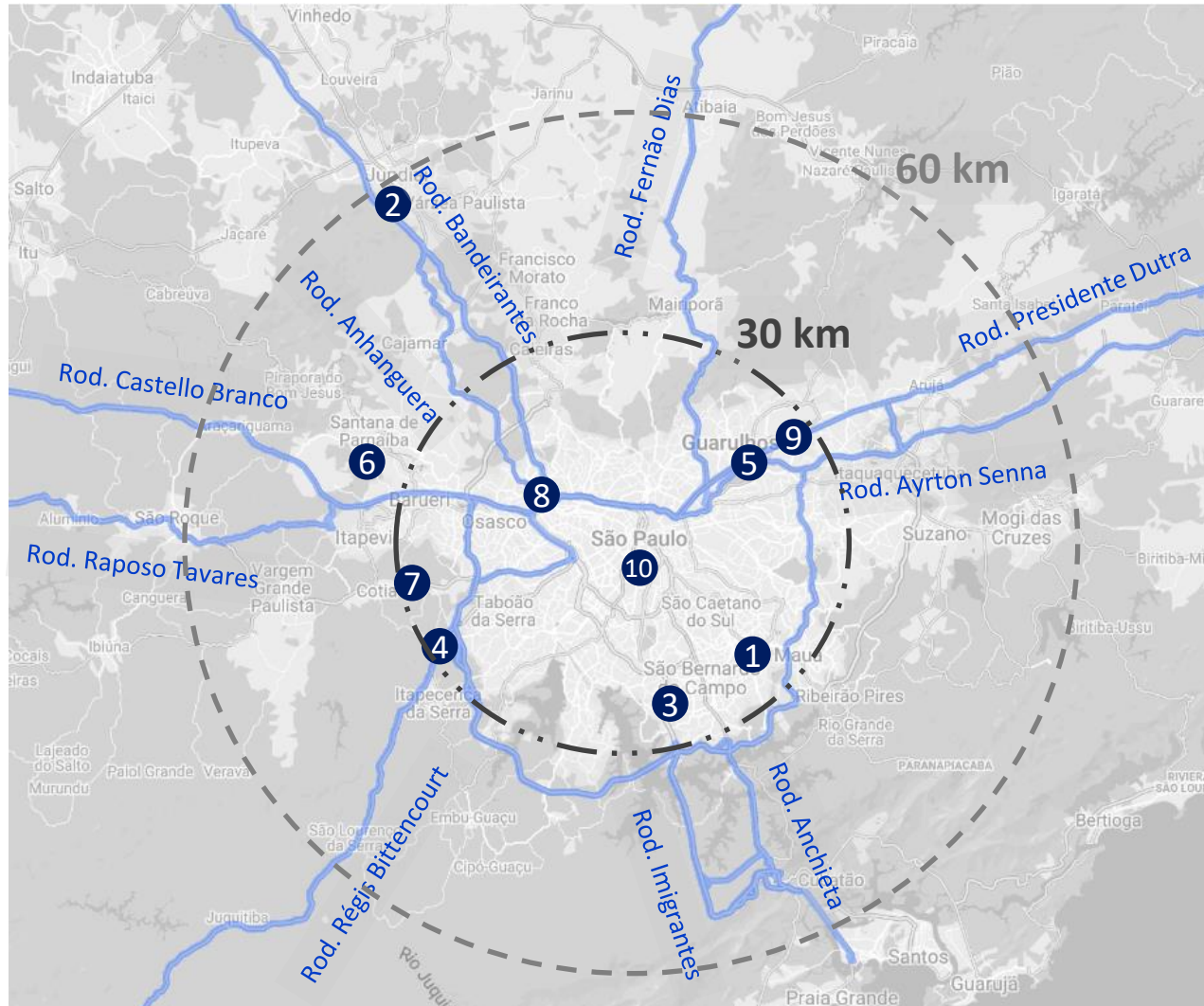
Ocupação Financeira
(% ABL)

Alavancagem⁽¹⁾
(R\$ mm)

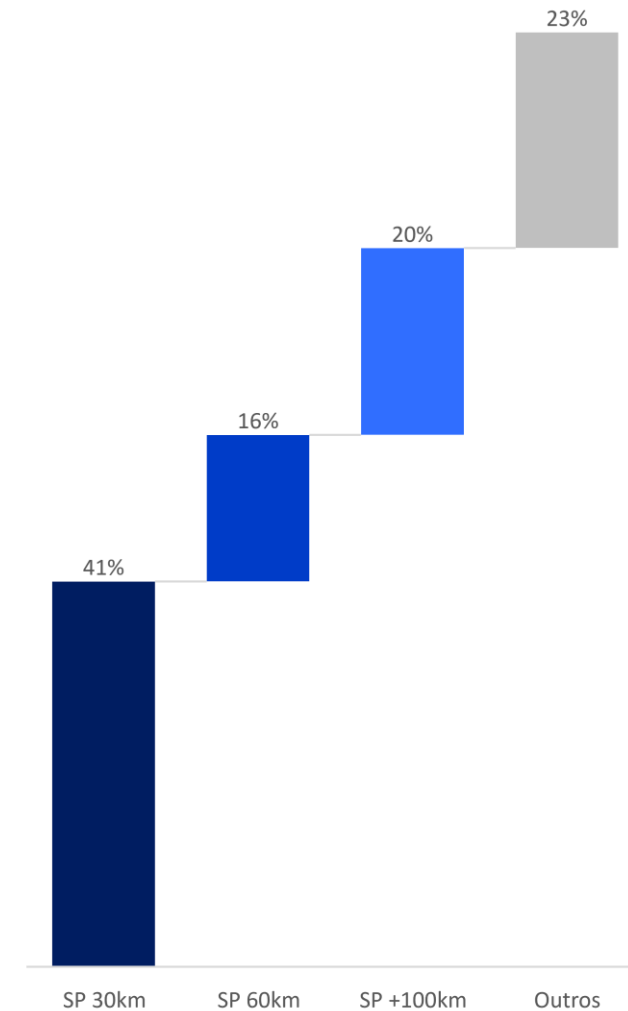


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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⁽²⁾: 31.214 m²
- Vacância: 37%
- Contrato: Multiusuário



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

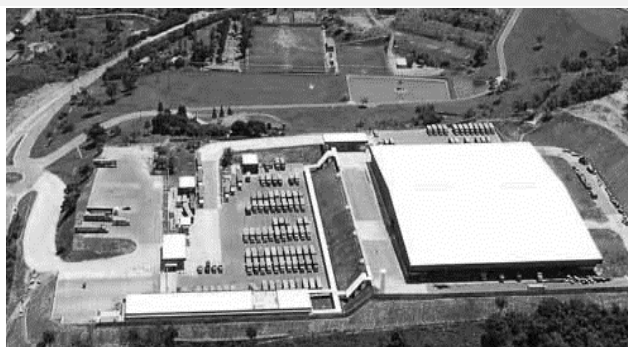


Imóveis em processo de venda⁽³⁾

- 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

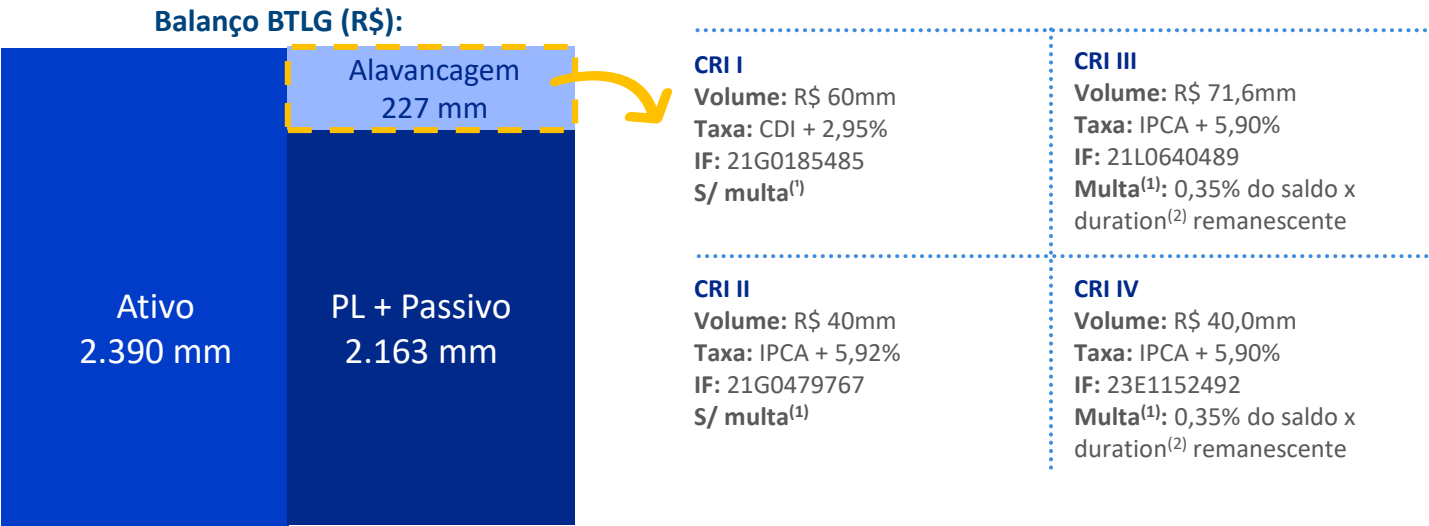
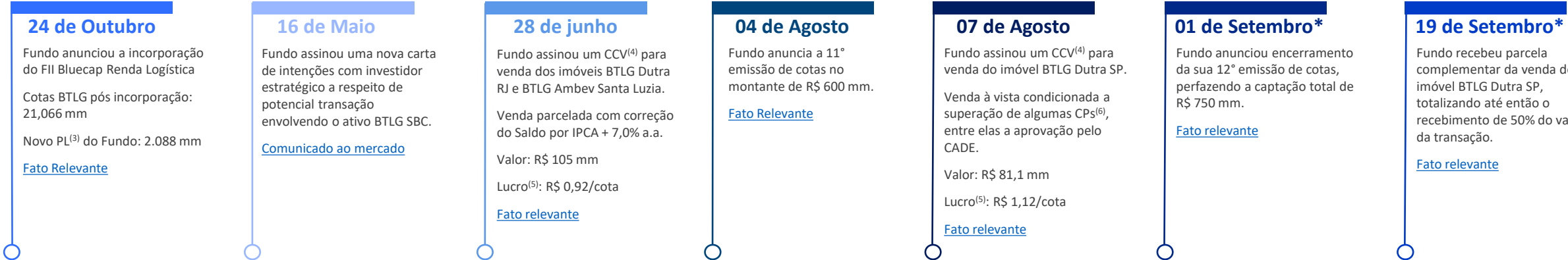


- BTLG Dutra SP^(*) | SP
- ABL: 19.349 m²
- Vacância: 0%
- Contrato: Atípico



Cronograma

Últimos eventos:



(*) 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) Patrimônio Líquido. (4) Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças. (5) Esses valores são uma estimativa referente ao lucro com a Venda, caso sejam recebidos em sua integralidade mediante superação das condições precedentes do CVC. (6) Condições Precedentes.

Contatos

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

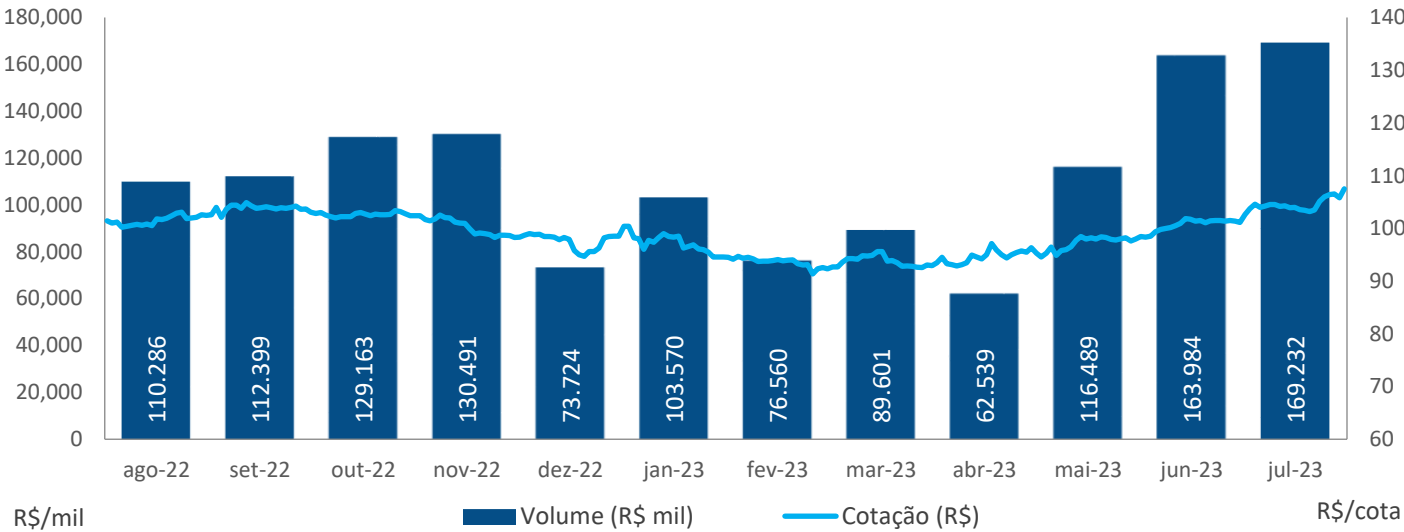
Novo e-mail de contato: sh-ri-btlg@btgpactual.com

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 (jul-23)	YTD	12M	24M
BTLG11	4,3%	11,7%	16,1%	14,9%
IFIX	1,3%	10,1%	12,9%	14,5%
CDI Líquido ¹	0,9%	5,6%	11,5%	19,9%
IBOV	9,0%	7,6%	19,8%	-6,9%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*