



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Fevereiro/2023



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 15/03/2023
- Data de pagamento: 24/03/2023
- Rendimento: R\$ 0,74
- Mês de referência: fevereiro/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⁾
2,081
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
92,30
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
98,78
(R\$ /cota)

Retorno de
13,64%
Em 36 meses

Rendimento
0,74
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
210.863

Dividend yield
9,6%

Volume
mensal
76,6
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
6
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
2%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 28/02/2023; (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 fevereiro/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 9,6% a.a.

Gestão Comercial

No mês de Fevereiro não ocorreu movimentação na carteira de locatários do Fundo, se mantendo portanto, a vacância física em 2%. Com isso, ao final do mês de Fevereiro 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 de Ativos

Nesse mês concluímos o processo de emissão da certificação Leed Gold do ativo BTLG Mauá, com o certificado já emitido e em mãos. Com isso, 5 ativos do portfólio do Fundo já possuem certificado Leed. A certificação Leed busca incentivar e acelerar a adoção de práticas de construção sustentável através de um sistema de avaliação que promove a abordagem do edifício inteiro, desde a concepção do projeto até a construção final e manutenção do mesmo.

BTG Log SBC

Continuamos no processo de análise do potencial desinvestimento do ativo em face de propostas recebidas. Atualizaremos o mercado de forma tempestiva à medida que tivermos evoluções concretas a respeito.

Projeto Geração Distribuída

Continuamos a estudar a melhor destinação do caixa do Fundo (~R\$70 mm) e o momento certo para implementação da estratégia de Geração Distribuída por meio da construção de usinas solares no teto dos seus galpões. Nos próximos meses deveremos chegar a um desfecho sobre a viabilidade dos projetos no contexto atual do FII, momento este que daremos esclarecimentos ao mercado sobre a estratégia a ser adotada.

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](#).

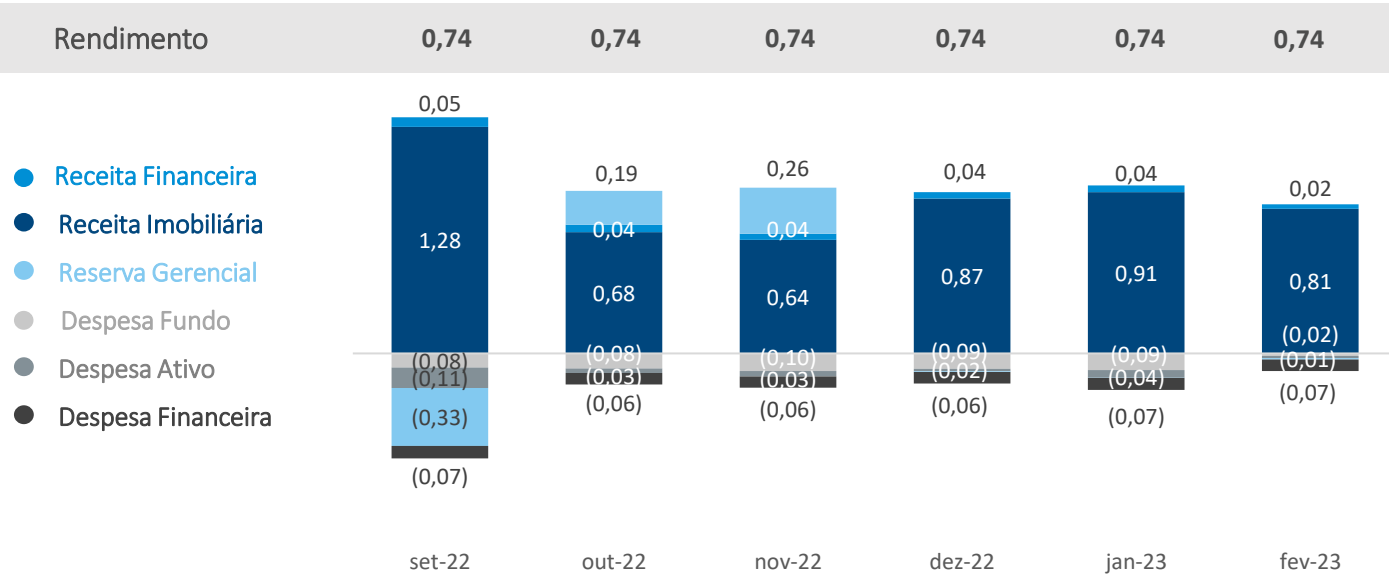
Eventuais dúvidas e esclarecimentos adicionais que se façam necessários devem ser direcionados para o e-mail: ir.psf@btgpactual.com.

Destaque do mês

Neste mês, estamos reportando na seção especial um relatório com as manutenções recentes realizadas em alguns dos ativos do Fundo. O trabalho focado da gestão em manter os ativos em pleno estado operacional tem refletido nos baixos patamares de vacância do Fundo.

Composição do Resultado por cota⁽¹⁾

Valores em reais: R\$

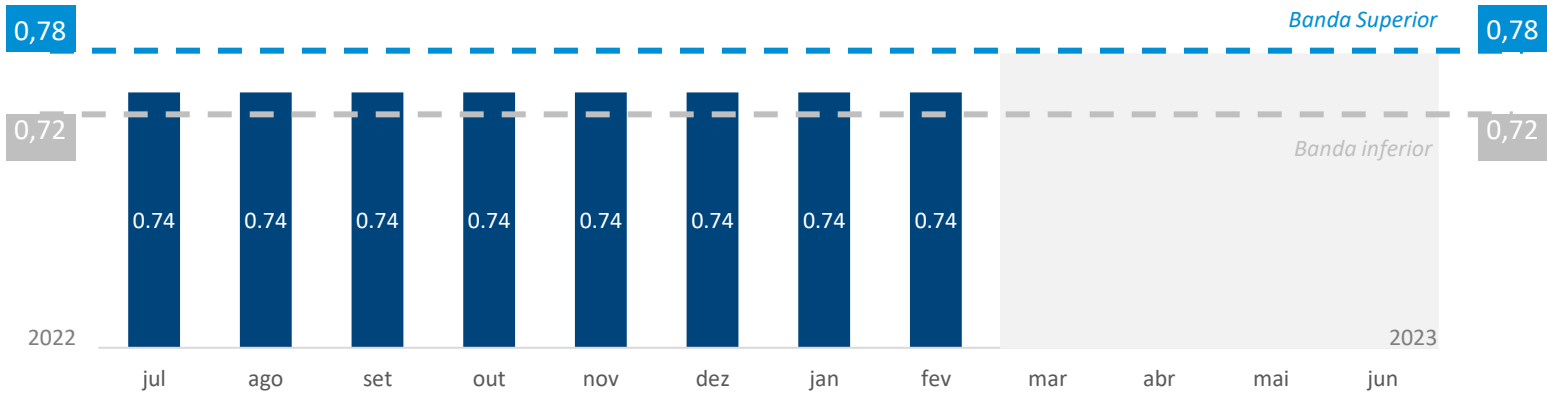


Histórico de Resultados e previsibilidade futura⁽²⁾

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.

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

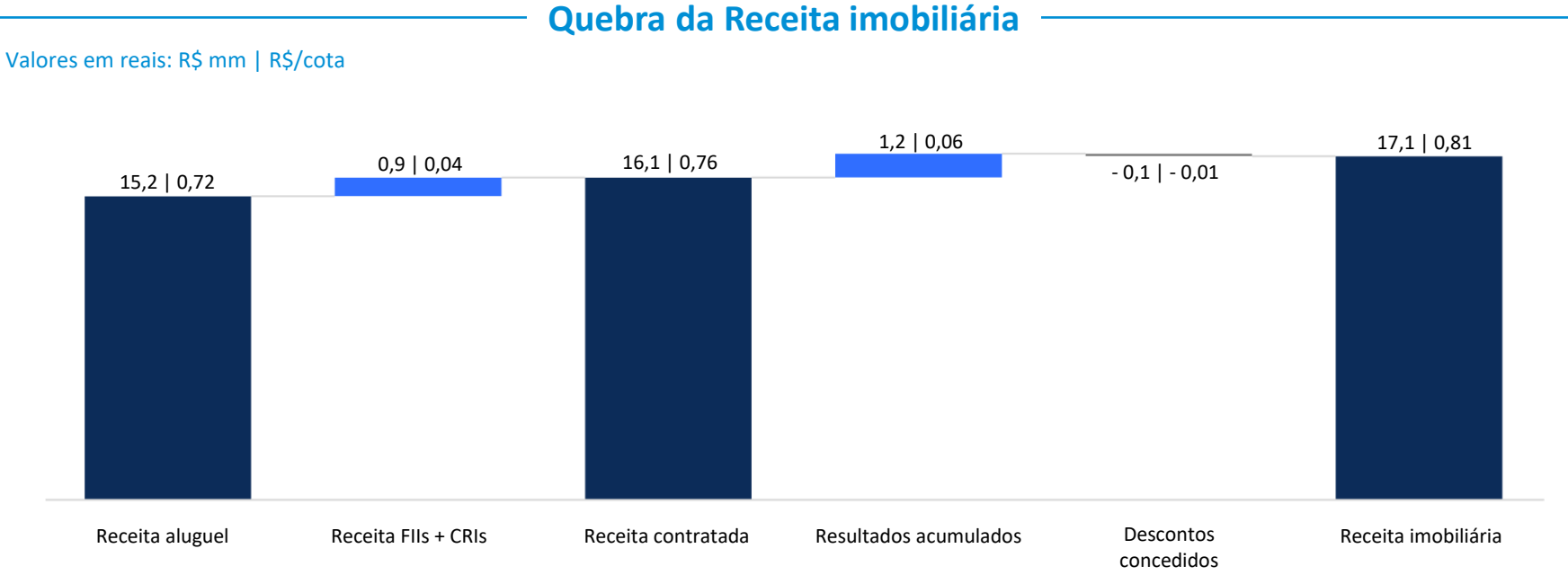
É a receita realizada, considerando eventos pontuais, como de lucro por venda de ativos, ou algum recebimento extraordinário do Fundo.

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\$				
	Janeiro/23	Fevereiro/23	2023	12 meses
Receita Contratada	15.899.532	16.093.857	31.993.389	156.293.752
Receita Imobiliária	19.150.929	17.154.787	36.305.716	207.998.582
Receita Financeira	778.837	526.624	1.305.461	10.005.557
Total Receitas	19.929.766	17.681.411	37.611.177	218.004.139
Despesa Fundo	-1.968.115	-317.572	-2.285.687	-18.332.063
Despesa Ativos	-898.049	-270.489	-1.168.538	-6.441.971
Despesa Financeira	-1.446.411	-1.375.475	-2.821.886	-18.994.641
Total Despesas	-4.312.574	-1.963.537	-6.276.111	-43.768.676
Resultado Fundo	15.617.192	15.717.874	31.335.065	174.235.463
Resultado acumulado R\$/cota				
Saldo de resultados acumulados/cota ⁽²⁾⁽³⁾	0,91	0,85		



BTLG: bastidores manutenções

Numa mensagem de transparência e para acompanhamento dos investidores, mostramos abaixo alguns exemplos do que são os bastidores das manutenções de alguns ativos do Fundo ao longo do mês.

BTLG Jundiaí



Manutenção no telhado do bloco A



Instalação de protetor para o registro de recalque

BTLG Hortolândia



Manutenção no transformador



Retrofit do QTA do gerador da área comum

BTLG Guarulhos



Manutenção em piso intertravado



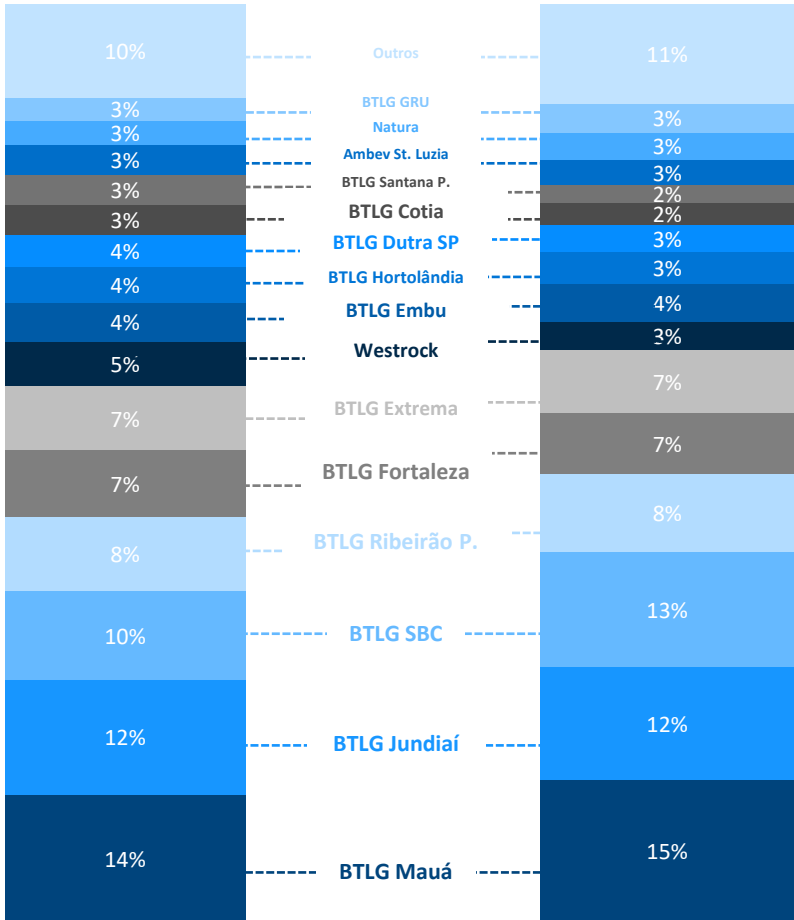
Substituição de acionador de alarme de incêndio

Time técnico com olhar focado nas manutenções mantém os ativos em plenas condições de uso para os inquilinos.

Carteira

Receita de locação

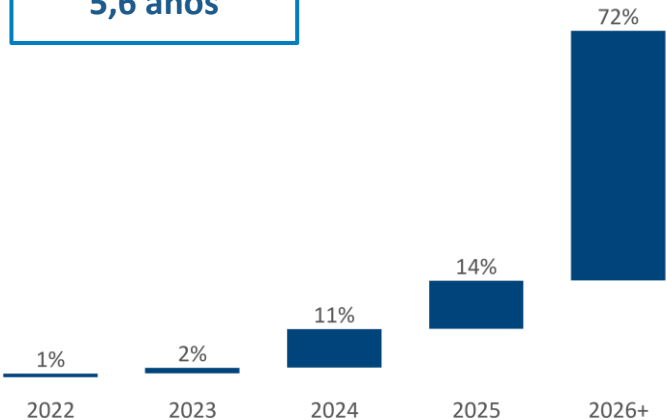
Valor Patrimonial



Vencimento⁽¹⁾

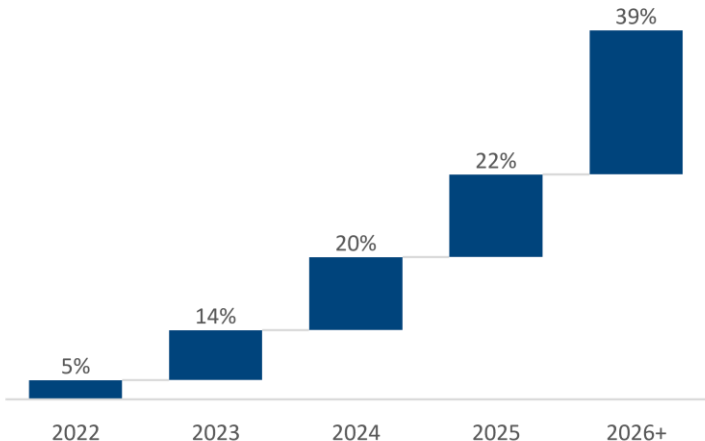
(% da receita contratada)

WAULT
5,6 anos



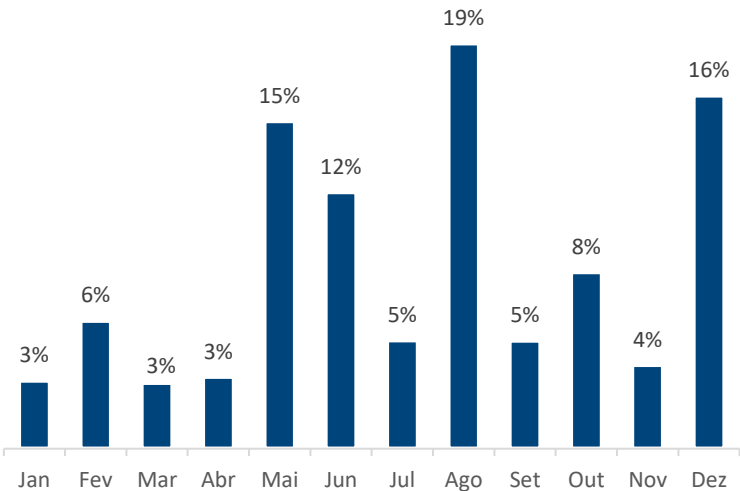
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



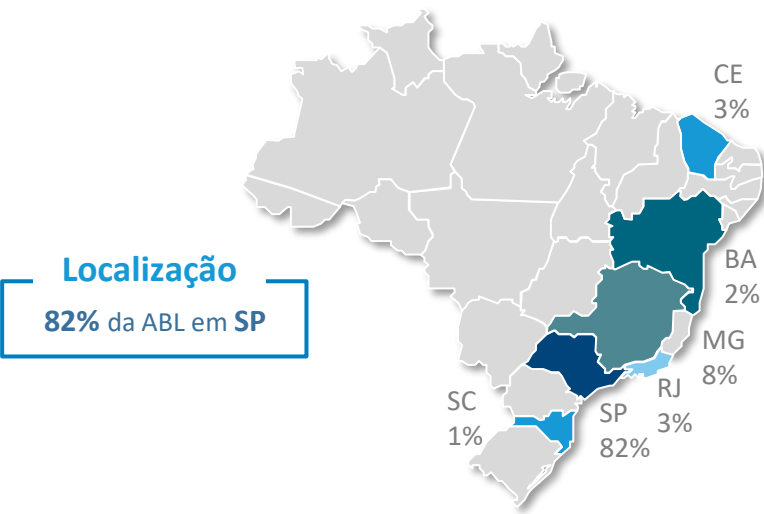
Mês de Reajuste

(% da receita contratada)



Geografia

(% da ABL)

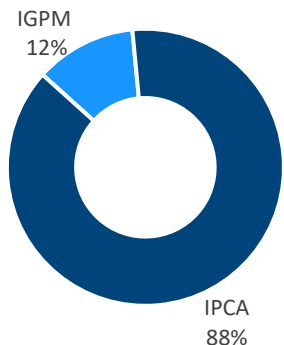


Localização

82% da ABL em SP

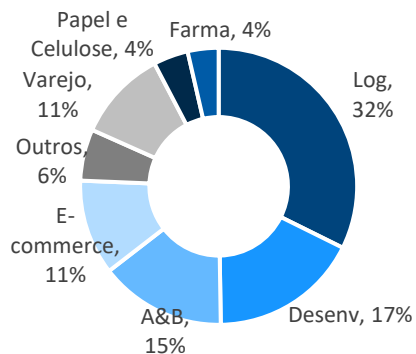
Indexador

(% da receita contratada)



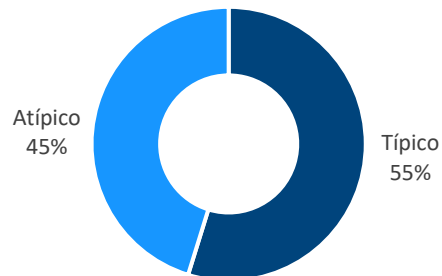
Inquilinos por Setor

(% da área bruta locável ABL)



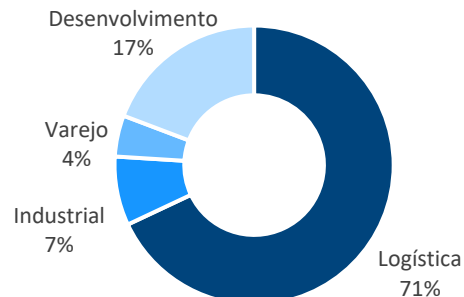
Tipologia dos Contratos⁽²⁾

(% da receita contratada)

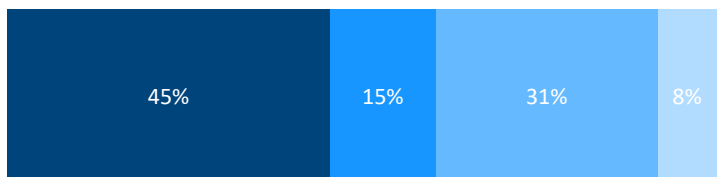


Perfil dos Ativos

(% área bruta locável ABL)



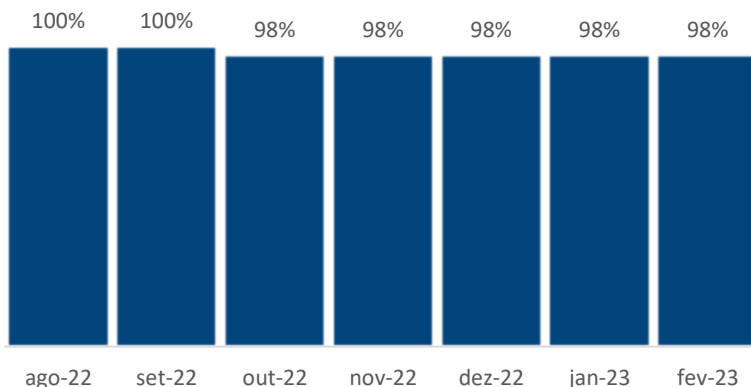
Tipo de Multa



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

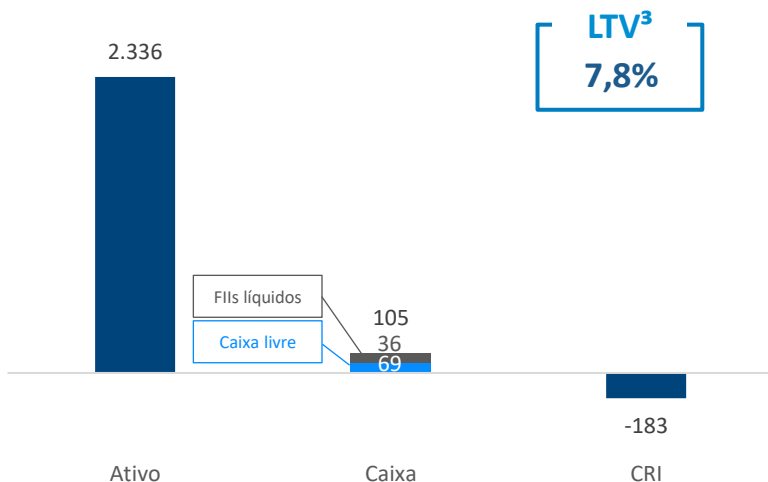
Ocupação Financeira

(% ABL)



Alavancagem⁽¹⁾

(R\$ mm)

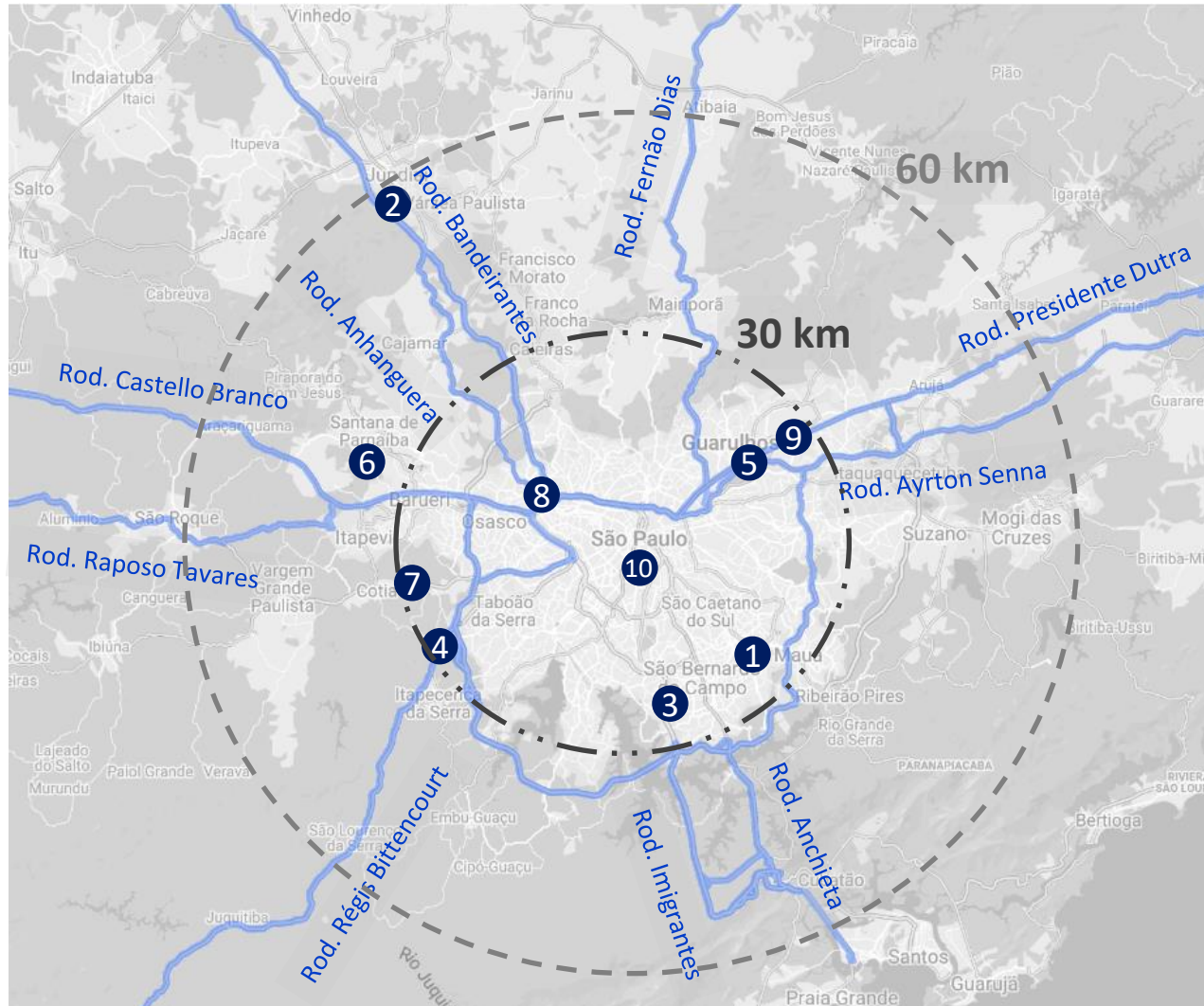


Nota: (1) O BTLG é devedor três CRIs, respectivamente: (i) lastro Contrato de Compra e Venda Ribeirão Preto – série CDI, (ii) lastro Contrato de Compra e Venda Ribeirão Preto – série IPCA, (iii) lastro Contrato de Compra e Venda Mauá; (2) Não considera o contrato de renda mínima garantida presente no ativo Mauá;

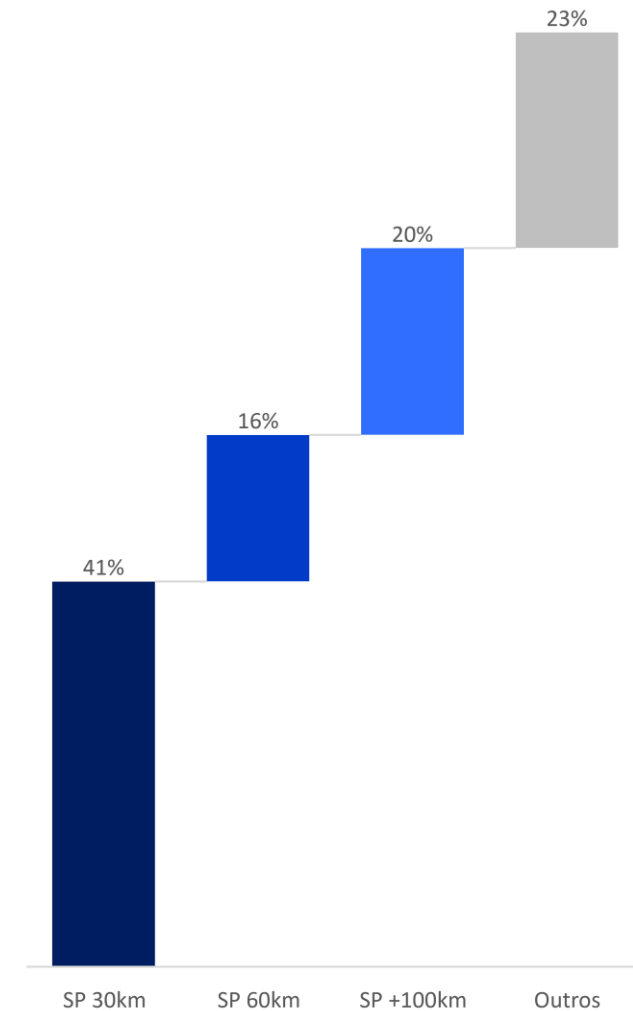
(3) "Loan to Value" representa a razão da dívida do fundo frente ao montante total de ativos no FII.

Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 1 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\$):

Ativo 2.336mm	Alavancagem 183 mm	PL + Passivo 2.153 mm
------------------	-----------------------	--------------------------

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

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.

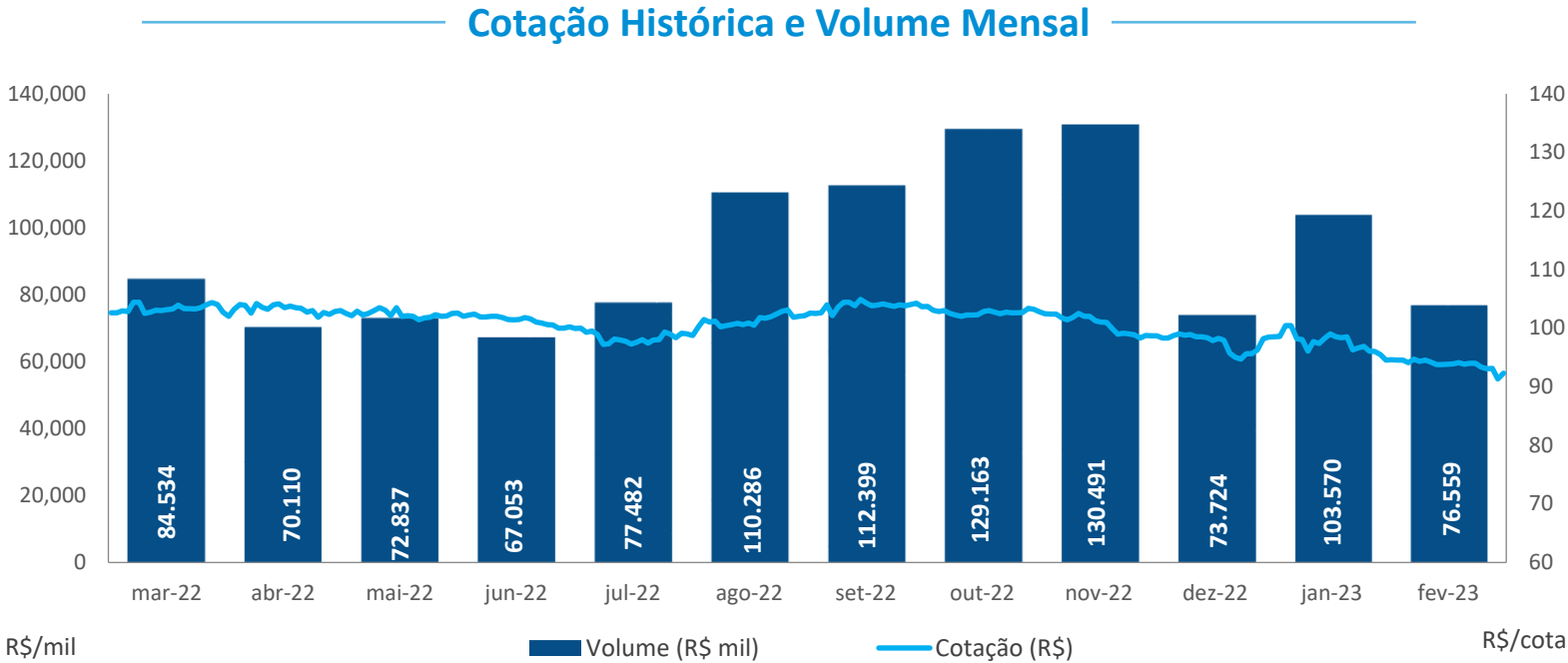
Contatos

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 (fev-23)	YTD	12M	24M
BTLG11	-1,7%	-6,6%	-1,8%	-6,4%
IFIX	-0,5%	-2,0%	2,6%	-2,4%
CDI Líquido ¹	0,8%	1,8%	11,0%	16,5%
IBOV	-7,5%	-4,4%	-8,9%	-4,9%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*