



BTG LOG

BTG Pactual Logística FII

BTLG11

CNPJ: 11.839.593/0001-09

Relatório Mensal

Março/2023



27º PRÊMIO
**MASTER
IMOBILIÁRIO**



BTG Pactual Logística FII

Pagamento de Proventos

- Data base: 14/04/2023
- Data de pagamento: 25/04/2023
- Rendimento: R\$ 0,74
- Mês de referência: março/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⁾
1,990
(R\$ bilhões)

Valor de
Mercado
94,49
(R\$ /cota)

Valor
Patrimonial
98,50
(R\$ /cota)

Retorno de
7,35%
Em 36 meses

Rendimento
0,74
(R\$ /cota)
no mês

Investidores⁽¹⁾
212.356

Dividend yield
9,4%

Volume
mensal
89,6
(R\$ milhões)

Imóveis⁽³⁾
22

WAULT⁽²⁾
5
anos

Vacância
financeira⁽³⁾⁽⁴⁾
2%

ABL Total⁽⁴⁾
666,9m²
(Em '000)

Nota: (1) base 31/03/2023; (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. (4) Não considera área em expansão do ativo em Cabreúva/SP.

Mensagem aos Investidores

Em março/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 9,4% a.a.

Gestão Comercial

No mês de março tivemos algumas movimentações na carteira de locatários do Fundo, as quais detalhamos melhor abaixo.

1) BTLG Ribeirão Preto

- Nova locação firmada no modulo 02, *pari passu* com a devolução do imóvel pelo antigo locatário. O novo contrato tem prazo de 5 anos a partir de abril/2023, área 1.522,41 m² e valor 40% maior do que era praticado pelo antigo inquilino;
- Nova locação firmada nos módulos 12 e 13, *pari passu* com a devolução do imóvel pelo antigo locatário (B2W Digital). O novo contrato tem prazo de 4 anos a partir de maio/2023, área de 6.486 m² e valor 10% maior do que era praticado pelo antigo inquilino;
- Renovação contratual com extensão de prazo por 2 anos e majoração de 80% do valor de aluguel, área de 6.145 m².

2) BTLG Embu

- Vencimento do contrato de locação dos módulos 06 e 07 e reposição *pari passu* com a expansão de atual inquilino do parque, blindando assim o ativo de uma exposição a vacância. Vigência até 31/12/2025 e área de 4.163 m².

Reforço de caixa

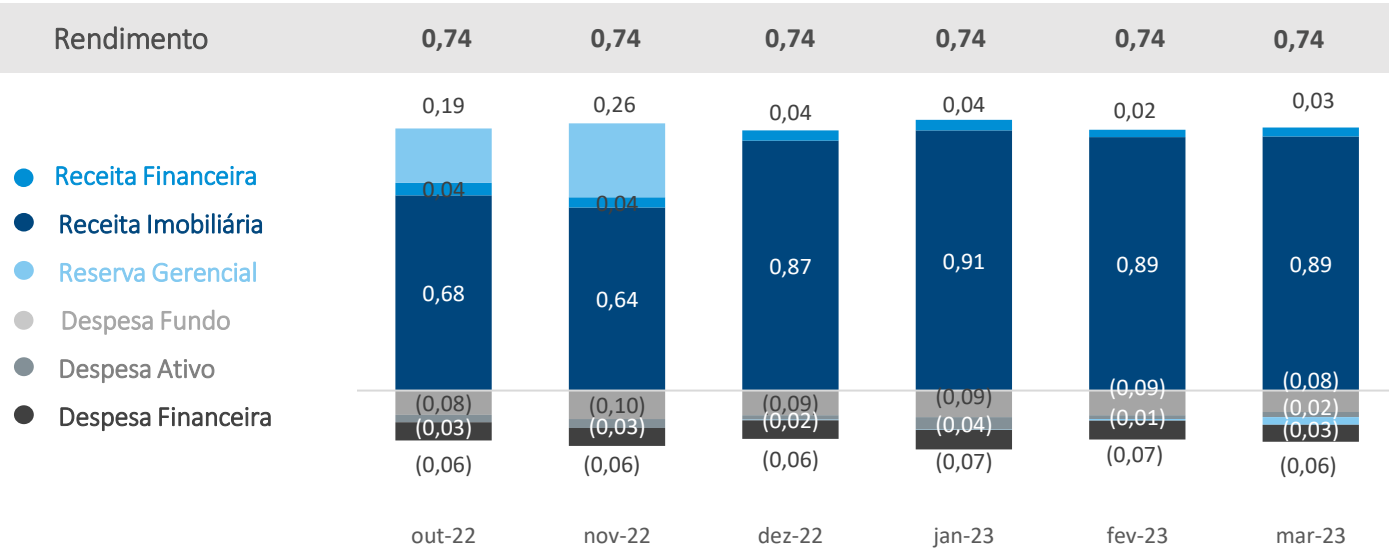
O Fundo irá liquidar dentro dos próximos 2 meses a 2ª tranche do CRI Mauá, no montante de R\$40mm, valor este que poderá ser destinado para o pagamento de parte da parcela remanescente do CRI CDI+ e/ou expansões em andamento dos ativos Westrock Araçatuba e BTLG Santana de Parnaíba, bem como reforço do caixa. A integralização irá ocorrer de forma faseada, com o novo caixa destinado para aplicações de melhor retorno no curto prazo, otimizando a estrutura de capital do BTLG. Apesar do aumento marginal da alavancagem (9,6% vs 8,9% do total de ativos atualmente), esses recursos entram para o caixa do fundo em condição comercial favorável, com o valor corrigido pelo IPCA + 170bps de spread *over* NTNB de *duration* equivalente.

Destaque do mês

Neste mês, estamos reportando na seção especial os bastidores da construção do mezanino para o locatário Mercado Livre no BTLG Mauá, assim como as contrapartidas acordadas na negociação. A obra já está finalizada e entregue.

Composição do Resultado por cota⁽¹⁾

Valores em reais: R\$

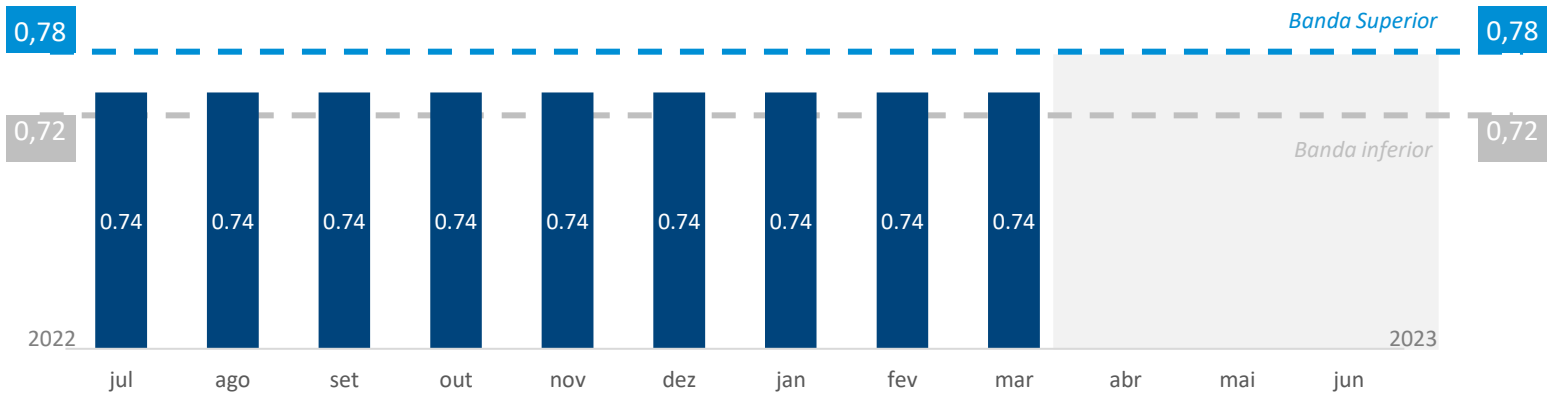


Histórico de Resultados e previsibilidade futura⁽²⁾

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

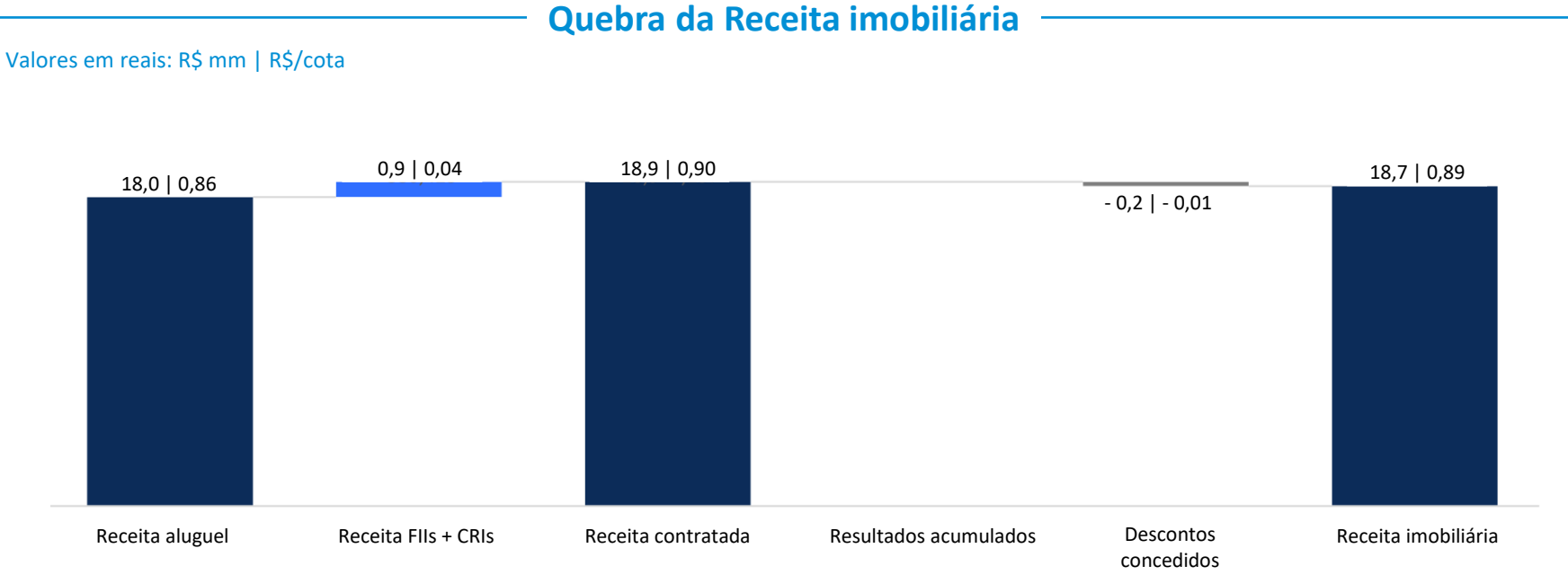
É a receita realizada, considerando eventos pontuais, como de lucro por venda de ativos, ou algum recebimento extraordinário do Fundo.

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\$				
	Fevereiro/23	Março/23	2023	12 meses
Receita Contratada	16.524.520	17.429.598	49.853.650	163.492.816
Receita Imobiliária	18.660.781 ⁽⁴⁾	18.707.627	56.519.337	206.403.280
Receita Financeira	526.624	651.260	1.956.720	10.005.557
Total Receitas	19.187.405	19.358.887	58.476.058	216.887.083
Despesa Fundo	-1.823.567 ⁽⁴⁾	-1.588.477	-5.380.159	-20.108.444
Despesa Ativos	-270.489	-378.715	-1.547.253	-6.707.319
Despesa Financeira	-1.375.475	-1.245.044	-4.066.931	-18.595.128
Total Despesas	-3.469.531 ⁽⁴⁾	-3.212.237	-10.994.342	-45.410.891
Resultado Fundo	15.717.874	16.146.650	47.481.715	171.476.192
Resultado acumulado R\$/cota				
Saldo de resultados acumulados/cota ⁽²⁾⁽³⁾	0,85	0,85		



BTLG: adaptações BTLG Mauá

BTLG Mauá – mezanino *core&shell* sob medida Mercado Livre – entregue em abr/23



Aumento 7% da ABL
(adicional de 380,07 m²)



Aumento do aviso prévio para 12 meses
(vs 6 meses anteriormente)

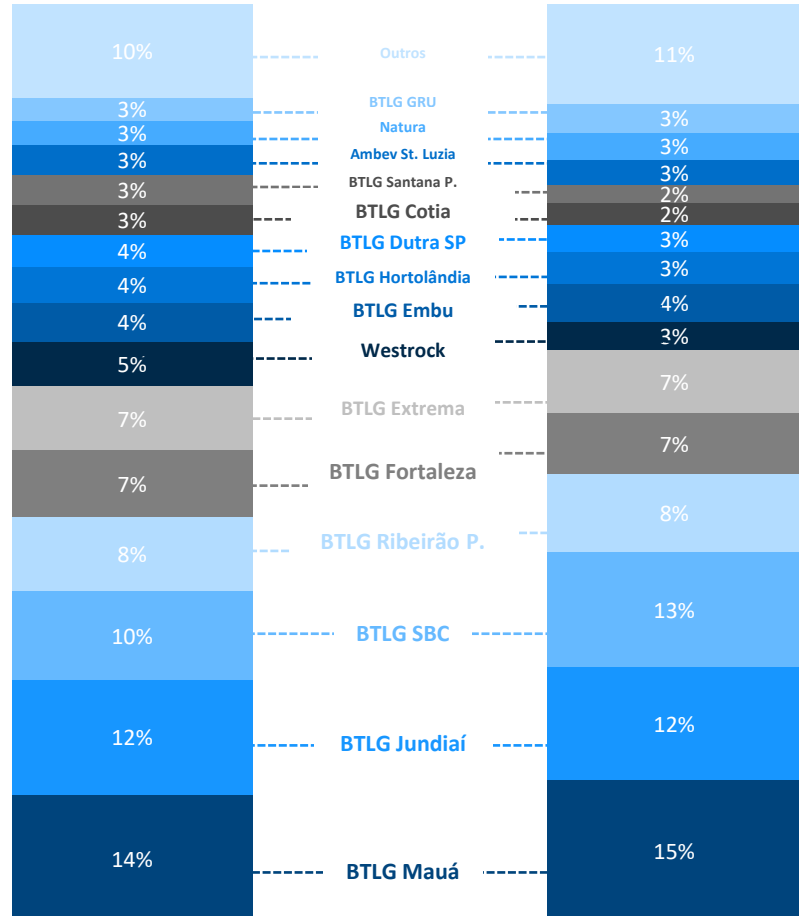


Extensão contratual para 2033
(vs 2028 anteriormente)

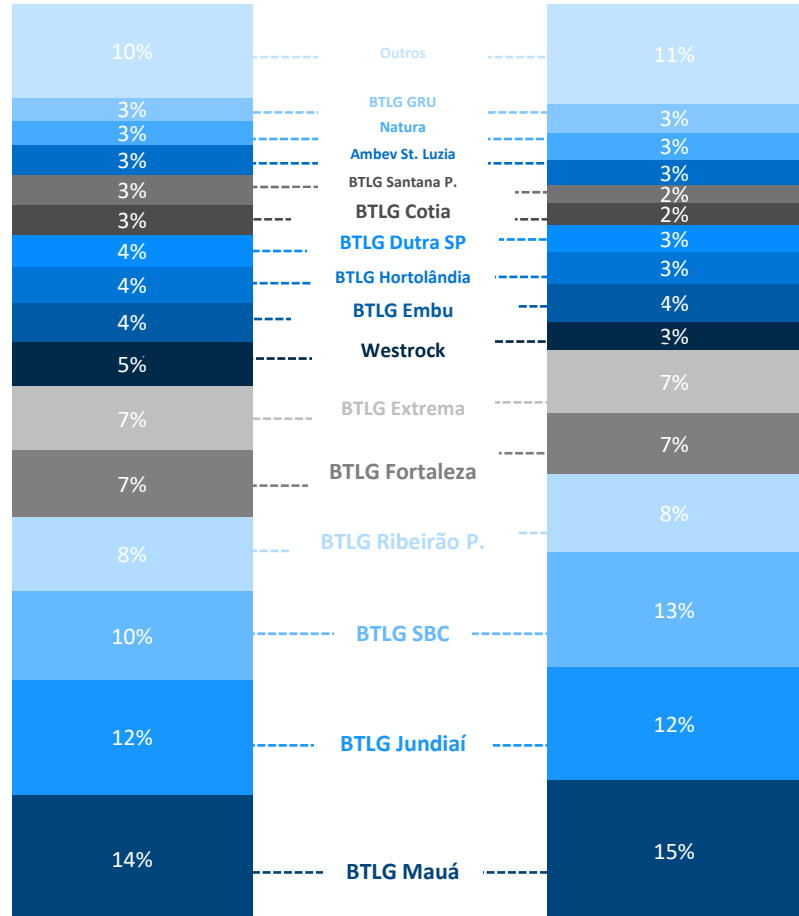
Construção do mezanino alinhado com maior previsibilidade do contrato de locação

Carteira

Receita de locação



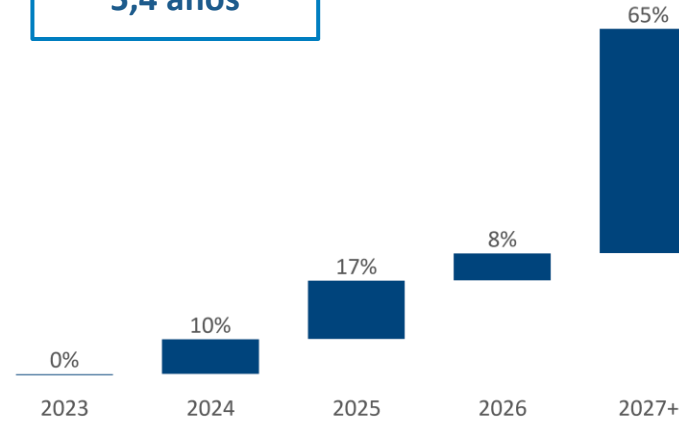
Valor Patrimonial



Vencimento⁽¹⁾

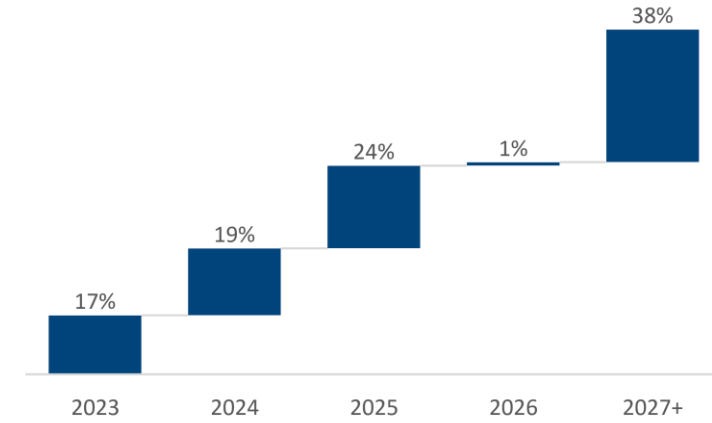
(% da receita contratada)

WAULT
5,4 anos



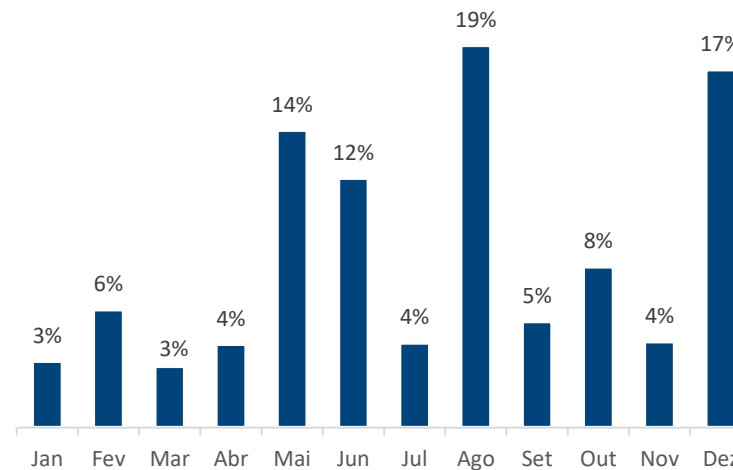
Revisional ou Vencimento⁽¹⁾

(% da receita contratada)



Mês de Reajuste

(% da receita contratada)

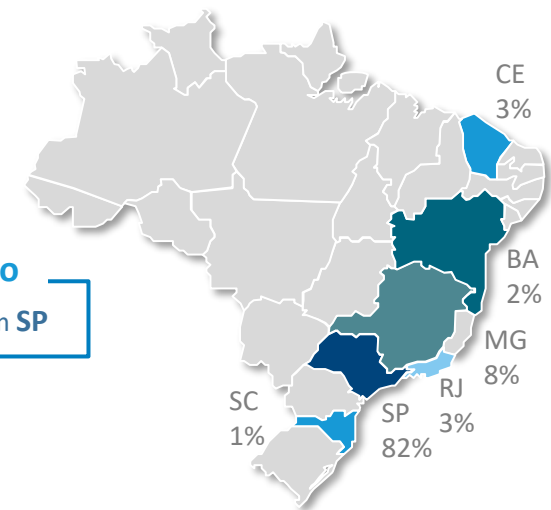


Geografia

(% da ABL)

Localização

82% da ABL em SP

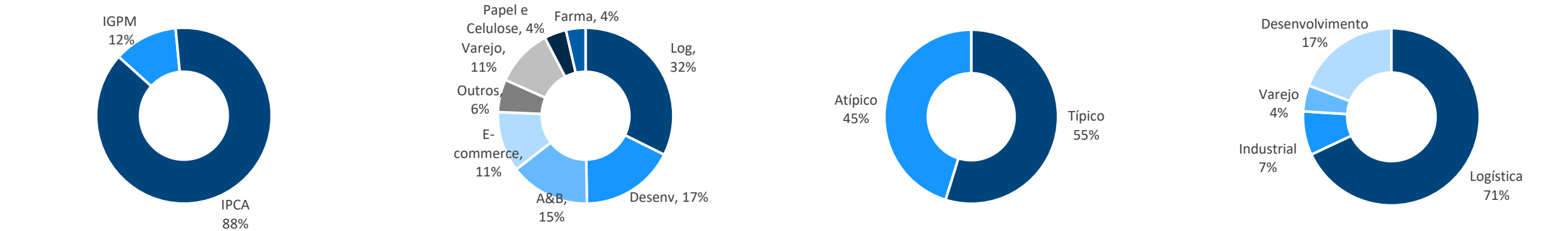


Indexador
(% da receita contratada)

Inquilinos por Setor
(% da área bruta locável ABL)

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

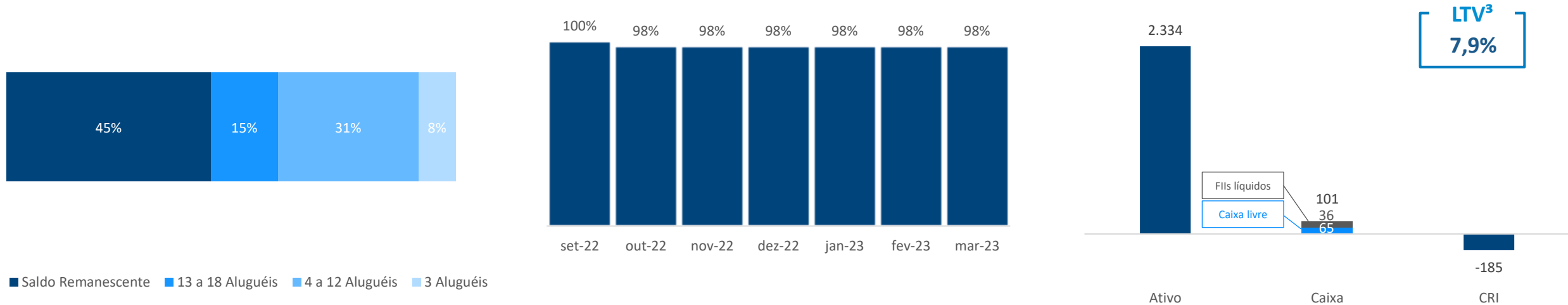
Perfil dos Ativos
(% área bruta locável ABL)



Tipo de Multa

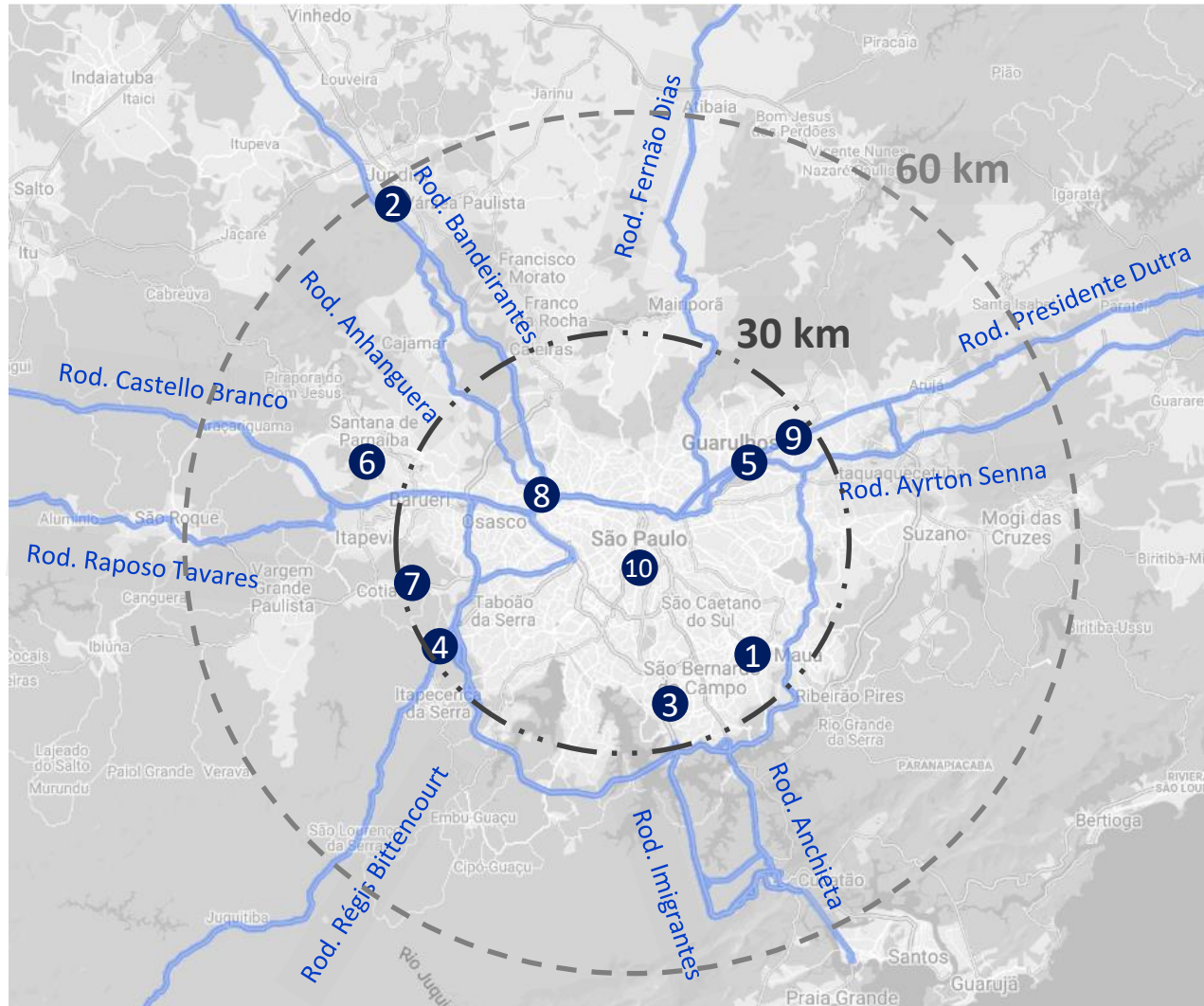
Ocupação Financeira
(% ABL)

Alavancagem⁽¹⁾
(R\$ mm)

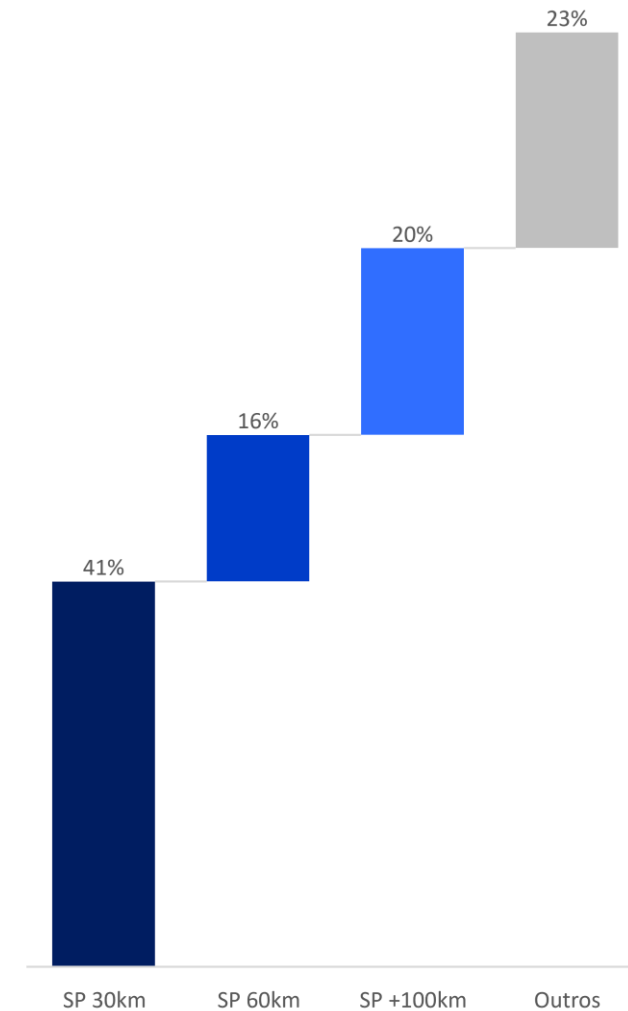


Ativos BTLG em SP Raio 60 km (% receita)

- 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: 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: 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 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

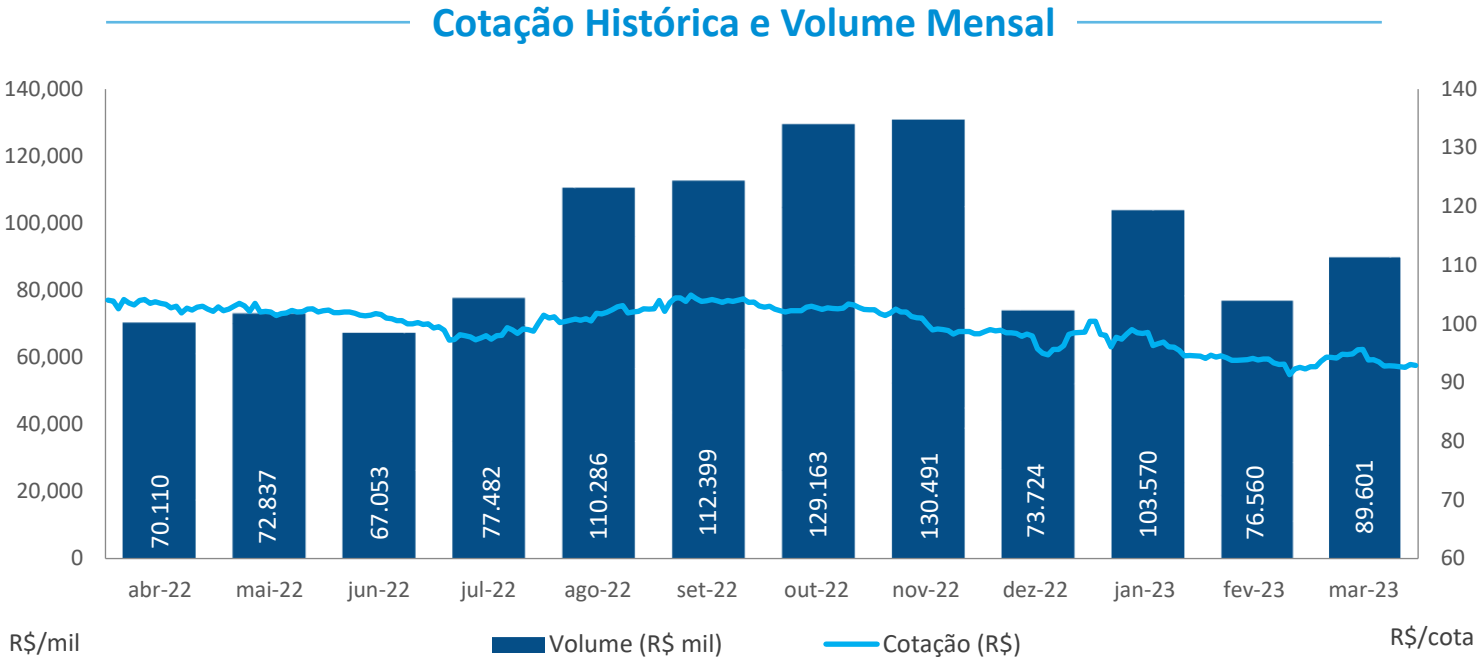
Contatos

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.



	Mês (mar-23)	YTD	12M	24M
BTLG11	2,4%	-5,9%	-8,4%	-17,6%
IFIX	-1,5%	-3,7%	-0,7%	-3,0%
CDI Líquido ¹	1,0%	2,8%	11,3%	17,5%
IBOV	-2,9%	-7,2%	-15,1%	-15,6%

Nota: (1) Considera uma tributação de 15%



BTG**LOG**


 **btg** *pactual*